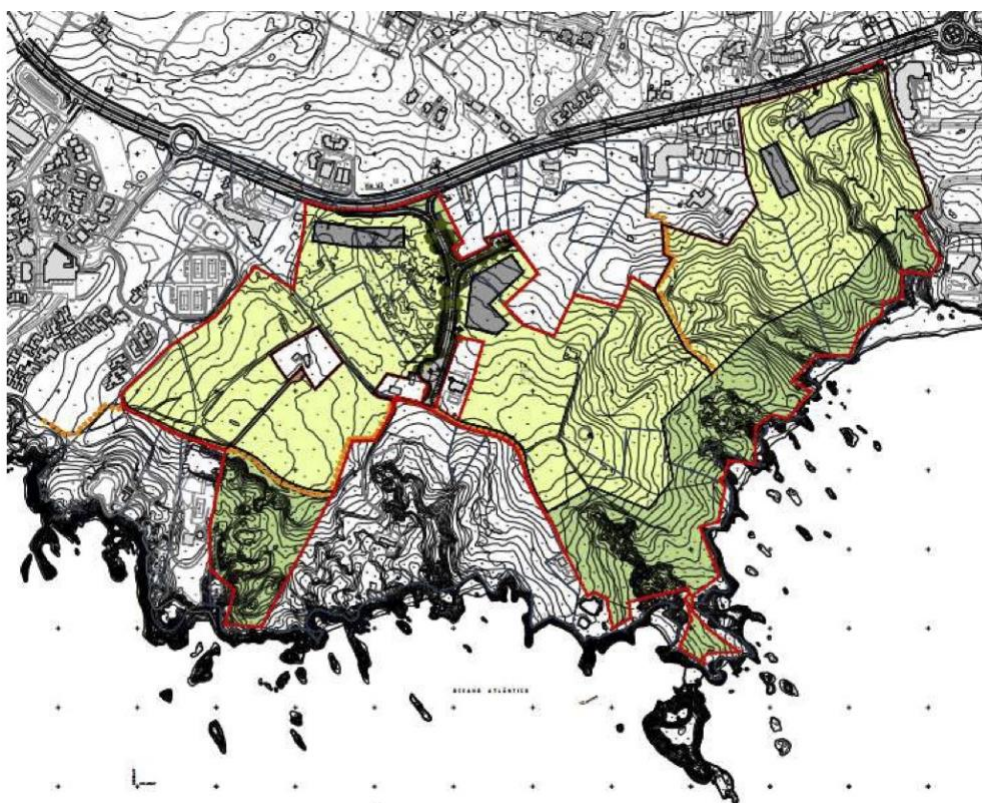


Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional (Portimão)



Estudo de Impacte Ambiental

Elementos Adicionais

Março 2020

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. ESCLARECIMENTOS OU ELEMENTOS ADICIONAIS SOLICITADOS	3
2.1 DESCRIÇÃO DO PROJETO.....	3
2.2 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL E AVALIAÇÃO DE IMPACTES	4
2.3 REFORMULAÇÃO DO RESUMO NÃO TÉCNICO	12

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Coeficientes urbanísticos incluindo as áreas de implantação de equipamentos	3
--	---

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Captura de ecrã da base de dados flora-on (Braz, 2020), mostrando que a espécie é frequentemente detetada fora do período de floração, como sejam os meses de fevereiro, março e setembro.....	5
Figura 2 – Áreas edificadas, indicadas a azul, que isolam a área de estudo.	7
Figura 3 - Distribuição da Cobra-de-ferradura em Portugal, de acordo com o Atlas dos Anfíbios e Répteis (Loureiro <i>et al.</i> , 2008).....	8
Figura 4 - Variação da localização de <i>Linaria algarviana</i> entre 2018 e 2020.	9

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 – Planta com a implantação dos equipamentos exteriores

Anexo 2 - *Shapefiles*

Lista de siglas e acrónimos

AI – Área de impermeabilização
Aleq – Área de impermeabilização para equipamentos
ATC – Área total de construção
ATI – Área total de implantação
AUR – Área urbanizável
CAS – Coeficiente de afetação do solo
CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
CIS – Coeficiente de impermeabilização do solo
COS – Coeficiente de ocupação do solo
EIA – Estudo de Impacte Ambiental
INE – Instituto Nacional de Estatística
RJAIA – Regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental
RNT – Resumo Não Técnico

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do “**Loteamento da UP3 de Portimão**” foi submetido pela **Top Building - Investimentos Imobiliários S.A.** enquanto proponente do projeto, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro.

A Autoridade de AIA é a **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve.**

No âmbito da apreciação da conformidade do EIA, prevista no artigo 14.º do RJAIA, a CCDR do Algarve, em 21 de janeiro de 2020, solicitou ao proponente diversos elementos adicionais.

O presente documento constitui a resposta a este pedido. No **capítulo 2** apresenta-se, sob a forma de caixas de fundo cinzento, a lista dos **esclarecimentos ou elementos adicionais** solicitados, indicando-se, a seguir a cada caixa, a forma como esses aspetos são clarificados ou os elementos adicionais são apresentados neste Aditamento.

2. ESCLARECIMENTOS OU ELEMENTOS ADICIONAIS SOLICITADOS

2.1 Descrição do Projeto

2.1.1. Apresentar a delimitação da implantação dos equipamentos e infraestruturas que alterem o coberto vegetal ou que impliquem mobilização do solo.

No **Anexo 1** apresenta-se a planta com a implantação dos equipamentos e infraestruturas que alteram o coberto vegetal ou que implicam mobilização do solo. Esta implantação evita as áreas com *Linaria algarviana*, bem como áreas nas faixas de proteção das linhas de drenagem natural.

A implantação de equipamentos, conforme descrito na planta apresentada, será inferior aos máximos previstos para as áreas impermeabilizáveis consignadas no Plano de Urbanização da UOPG3.

No **Quadro 1**, para além da área de implantação de cada edificação hoteleira, cada um dos lotes dispõe de áreas que serão impermeabilizadas com a instalação de infraestruturas de acesso e de estacionamento, piscinas e espaços anexos, campos de jogos e ainda outras infraestruturas de apoio compatíveis com o uso do solo.

Estas áreas foram identificadas na Planta Síntese que se junta a este Aditamento e que demonstra que as mesmas não interferem com as áreas de ocorrência da espécie protegida *Linaria algarviana*.

Quadro 1 – Coeficientes urbanísticos incluindo as áreas de implantação de equipamentos

Num. De Quartos	Área Urbanizável	Área Total Construção	Área Total Implantação	Área Prevista Imper.equip.	Área Prevista Imper.Total	Coeficientes Urbanísticos			
						COS<0.50	CIS<0.30	CAS<0.15	
	AUR	ATC	ATI	Aleq.	AI = ATI+Aleq.	ATC/AUR	AI/AUR	ATI/AUR	
H1	113	47 001 m2	7 910 m2	2 636 m2	3 617 m2	6 253 m2	0,17	0,13	0,06
H2	150	38 712 m2	10 500 m2	3 500 m2	4 410 m2	7 910 m2	0,27	0,20	0,09
H3	90	30 424 m2	6 229 m2	2 076 m2	4 401 m2	6 477 m2	0,20	0,21	0,07
Vias Acesso				7 269 m2	7 269 m2				
Total	353	116 137 m2	24 639 m2	8 212 m2	19 697 m2	27 909 m2	0,21	0,24	0,07

- A Área Urbanizável de cada lote **AUR** é proveniente do Quadro 2 do Anexo ao PU onde se excluiu, no Lote H2, a área das parcelas de Mercedes Dâmaso (18 e 22) e José Taveira (21).
- A Área Total de Construção **ATC** resulta dos Artigos 20º a 22º do PU, em que a área do H2 foi arredondada para 10.500 m2.
- A Área de Implantação Hoteleira **ATI** é 1/3 da área de construção prevista (por se tratar de hotéis com 3 pisos).
- A Área prevista de Impermeabilização de equipamentos **Aleq.** foi medida através da nova Planta Síntese do Loteamento onde foram localizadas as áreas de equipamentos (estacionamento dentro do lote, piscinas e outras áreas) e ainda da Área das Vias de Acesso ao H1 e H2.
- A Área de Impermeabilização total **AI** será a soma da Área Implantação das unidades hoteleiras com a respetiva Área de Impermeabilização de equipamentos.
- O coeficiente **COS** obtido em cada caso não ultrapassa 0,27, inferior ao máximo fixado de 0,50.

- O coeficiente **CIS** obtido não ultrapassa 0,24, podendo, no entanto, vir a aumentar até ao limite de 0,30 e desde que não sejam afetadas as áreas de Linaria algarviana nem as faixas de proteção das linhas de drenagem natural.
- O coeficiente **CAS** obtido não ultrapassa 0,09 inferior ao máximo de 0,15.

2.1.2. Apresentar as linhas gerais de implementação dos passadiços na área classificada como “espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva”, a ceder ao Município.

Apresenta-se seguidamente as orientações gerais do percurso junto à falésia:

1. Este Percurso, de natureza lúdica e de observação dos valores naturais e da paisagem costeira, destina-se à população em geral e aos turistas que atualmente utilizam os terrenos adjacentes de forma indiscriminada, provocando erosão costeira, perturbação da fauna e danos irreparáveis na flora e na topografia.
2. O balizamento por peças de madeira, de cada lado do percurso, pretende conter e, ao mesmo tempo, oferecer segurança, hoje inexistente, a todos os que o utilizam e utilizarão no futuro.
3. Sempre que o percurso é atravessado por acidentes topográficos, nomeadamente linhas de água, existirá uma estrutura palafítica, em madeira, desenhada e construída com a devida atenção ao território onde se insere, que nivelará o percurso de modo garantir conforto e segurança.
4. Com a criação deste percurso aumentará assim o nível de segurança e conforto atual dos utilizadores e previne-se a erosão costeira, a perturbação da fauna e a destruição da flora, até agora descontrolada, criando condições para uma adequada conservação e fruição dos valores naturais e da paisagem, bem como a contribuição para a recuperação das pequenas linhas de água torrenciais (“barrancos”) que os atuais percursos de pé-posto erosionaram, e que atualmente contribuem para a própria erosão das arribas e dos algares existentes.
5. As distâncias de segurança às arribas e aos algares serão definidas tendo em conta as orientações do Programa da Orla Costeira e os necessários pareceres da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

2.2 Caracterização da situação atual e avaliação de impactes

2.2.1 Apresentar relatório de prospeção de campo, com vista a efetuar o despiste de eventual ocorrência da espécie *Plantago algarbiensis*. Esta prospeção deverá procurar igualmente verificar possíveis evidências de ocorrência das espécies de fauna *Chamaeleo chamaeleon* (camaleão) e *Coluber hippocrepis* (cobra de ferradura). A(s) data(s) de realização desta prospeção deverá(ão) ser comunicada(s) ao ICNF.

a) *Plantago algarbiensis*

Metodologia

A área foi toda percorrida a pé, por varrimento, em passo lento, no dia 3 de março de 2020. Prospetaram-se com especial cuidado áreas com pouca vegetação, arribas (com auxílio de material ótico), áreas sem vegetação densa e matos costeiros.

Resultados

Tal como em julho de 2014 e maio de 2018, não foi detetado nenhum exemplar.

Discussão

A presença da espécie seria já de si um acontecimento excecional, uma vez que só são conhecidas três localizações em Portugal

A espécie floresce de abril a junho, mas as flores ajudam pouco à sua deteção porque são castanhas e a inflorescência verde. No entanto, as folhas são características, o que permite detetar a planta fora do período de floração. De facto, parte significativa das observações constantes da base de dados Flora-on aconteceram fora do período de floração (**Figura 1**).

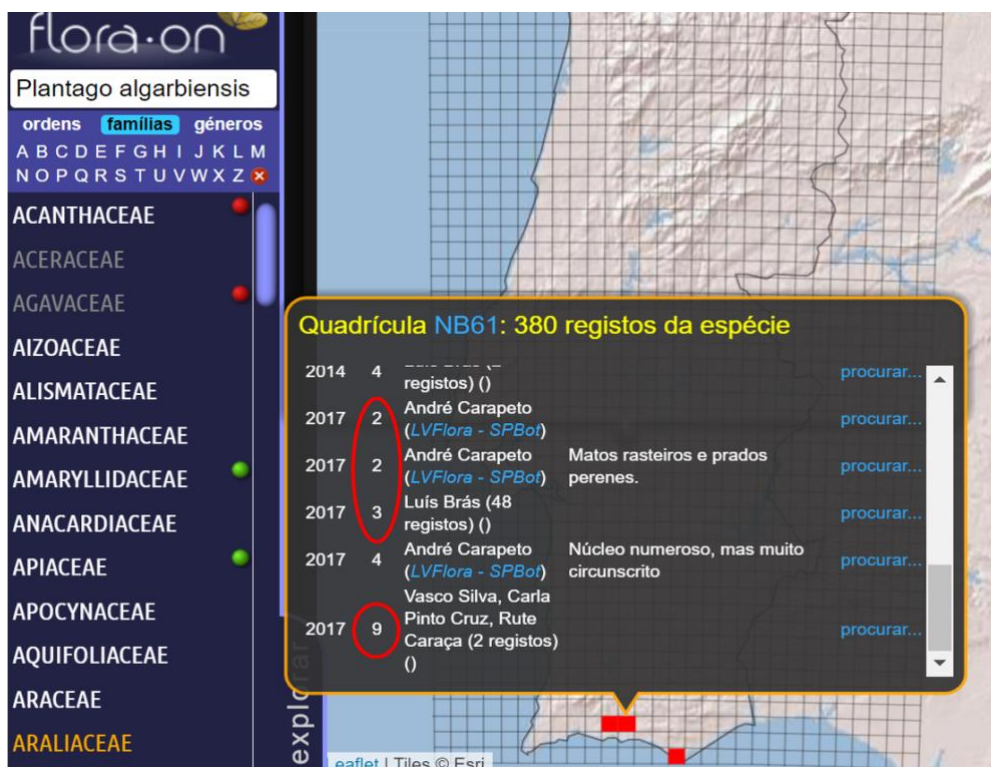


Figura 1 - Captura de ecrã da base de dados flora-on (Braz, 2020), mostrando que a espécie é frequentemente detetada fora do período de floração, como sejam os meses de fevereiro, março e setembro.

b) *Chamaeleo chamaeleon* (camaleão)

Metodologia

O trabalho de campo foi realizado no dia 3 de Março de 2020. A área foi toda percorrida a pé, por varrimento. Prospetaram-se com especial cuidado arbustos com ramos suficientemente fortes para suportar Camaleões e os ramos da parte inferior das árvores, assim como o solo. Também se analisou com especial cuidado em zonas de areia.

Resultados

Tal como em julho de 2014 e maio de 2018, não foi detetado nenhum exemplar.

Discussão

A questão levantada sobre a hipotética presença do Camaleão na área do projeto parece resultar de uma insuficiente explicação constante do EIA. No EIA pode ler-se:

“Eventualmente, poderá ocorrer também o Camaleão (Chamaeleo chamaeleon), porque esta espécie é transportada pelos veraneantes ao longo da costa algarvia.”

Esta formulação significa que não existem no local populações de Camaleão e que a sua eventual presença que não foi constatada durante os trabalhos de campo, embora a espécie tenha sido prospetada, a ocorrer o que não é certo, resulta do transporte fortuito por veraneantes e não da existência de uma população. Na verdade, a área não dispõe de condições ecológicas para tal, de acordo com a avaliação efetuada à data.

Note-se que, embora esta espécie disponha de um mimetismo proverbial, o Camaleão não apresenta hábitos subterrâneos (exceto em hibernação) e é visível durante os meses de primavera e verão, e é facilmente detetado, embora a sua prospeção requeira atenção. Teria sido detetada durante os trabalhos de campo, se existisse uma população no local.

Durante a elaboração desta resposta, consultámos o Atlas dos Anfíbios e Répteis de Portugal (Loureiro *et al.*, 2008) e verificámos que os seus autores conhecem exatamente a situação que descrevemos para a área de estudo (transcrevemos, desta obra, sublinhado nosso):

“O camaleão tem a particularidade de apresentar uma área de distribuição actual maior do que aquela que seria de esperar tendo em consideração os seus limites de tolerância ecológicos porque o transporte permanente de indivíduos mediado pelo homem origina recorrentemente pequenos núcleos populacionais dispersos. Contudo, o destino mais provável destes núcleos é o seu desaparecimento, pelo que uma primeira perceção da sua abundância e distribuição pode ser muito enganadora”,

Pode assim afirmar-se que não existe no local uma população de camaleões. Isto não invalida, como foi referido no EIA, que alguma pessoa possa abandonar no local um animal, o qual não terá condições para estabelecer-se. É esta hipótese que se refere a frase constante do EIA.

Note-se que o trabalho de campo para o EIA foi realizado nos meses de julho de 2014 e maio de 2018, alturas do ano particularmente adequadas para observar répteis. Na primavera de 2020, em março, foi feita nova prospeção e, como era expectável, sem sucesso.

c) Coluber hippocrepis (cobra de ferradura).

Metodologia

O trabalho de campo foi realizado no dia 3 de março de 2020. A área foi toda percorrida a pé, por varrimento, em passo lento, com paragens frequentes.

Resultados

Tal como em julho de 2014 e maio de 2018, não foi detetado nenhum exemplar.

Discussão

A ocorrência desta espécie é considerada no EIA do seguinte modo:

“é possível que ocorram outras espécies, salientando-se com maior probabilidade, porque se adaptam a áreas suburbanas podendo estabelecer contacto populacional com as populações a Norte”

Consultando o Atlas dos Anfíbios e Répteis de Portugal, pode ler-se: “Ocorre também em quase todas as quadrículas 10x10 km nos arredores da Grande Lisboa, persistindo facilmente em zonas com forte presença humana”.

Esta espécie, como outros ofídios, foi procurada durante a realização do trabalho de campo, nos meses de julho de 2014 e maio de 2018, que são particularmente adequados para a observação de répteis e em

particular, serpentes. No entanto, não foi encontrada. Este resultado indica que esta serpente não tem populações da área de estudo. Na primavera de 2020, em março, unicamente por que se constatou esta dúvida por parte do ICNF, foi feita nova prospeção e, como era expectável, sem sucesso.

Os dados que citamos são dados concretos, resultantes de trabalhos de prospeção no terreno, a qual decorreu no período adequado para a deteção destes animais, em três anos diferentes, sem qualquer sucesso, nos três anos. Pode concluir-se que a área de estudo não alberga nenhuma população de Cobra-de-ferradura (*Coluber hippocrepis*).

Este facto resulta com enorme probabilidade da pressão humana a que a área está sujeita, mas também do seu isolamento face a áreas de habitat favorável. Na **Figura 2** mostra-se esse isolamento.

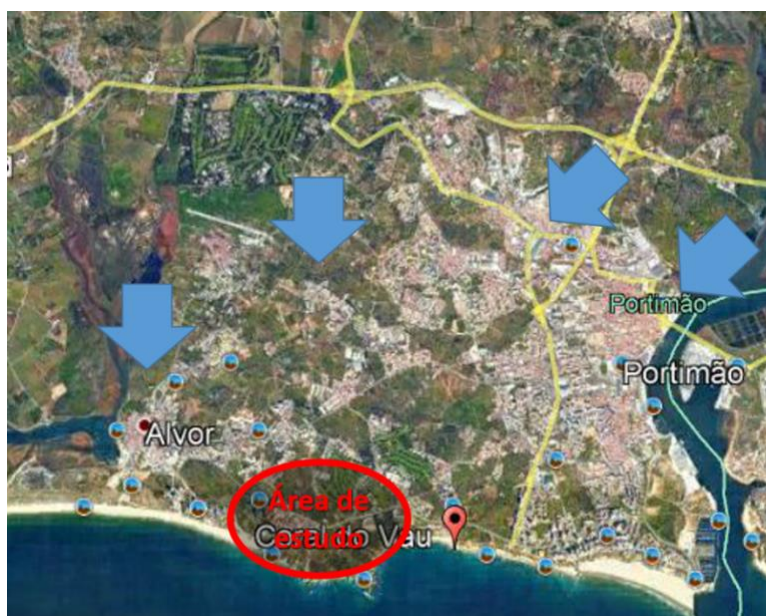


Figura 2 – Áreas edificadas, indicadas a azul, que isolam a área de estudo.

O EIA refere a possibilidade da ocorrência de algum exemplar oriundo das zonas a Norte, onde existem populações estabelecidas, mas não refere a sua presença regular. De facto, a capacidade de suportar alguma pressão humana, poderá permitir que algum exemplar de Cobra-de-ferradura possa ocorrer na área do projeto, oriundo de zonas mais a norte, mas não existem populações permanentes ou estabelecidas, como foi demonstrado pelo trabalho de campo. A ausência constatada de populações desta espécie, é consistente com o isolamento da área e a reduzida dimensão das zonas de habitat adequado.

Por último, salienta-se que a espécie é muito comum no nosso país e não se encontra ameaçada, distribuindo-se de Norte a Sul (**Figura 3**).

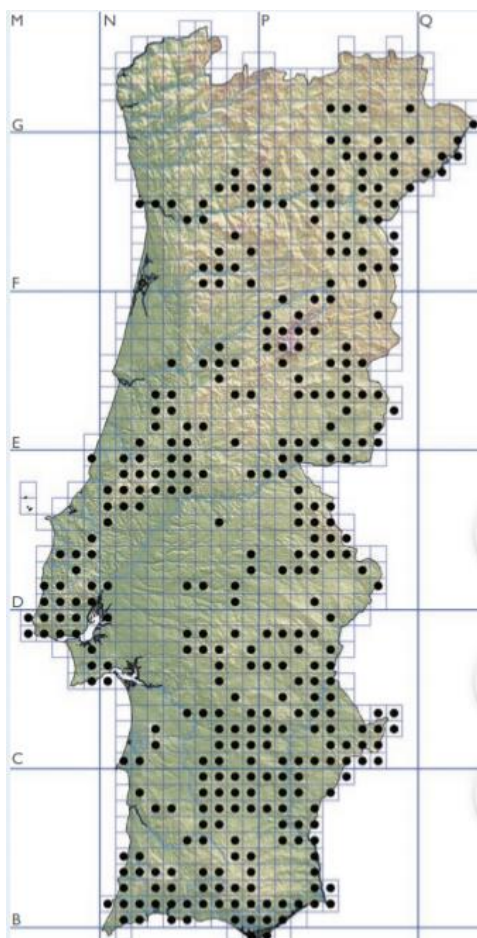


Figura 3 - Distribuição da Cobra-de-ferradura em Portugal, de acordo com o Atlas dos Anfíbios e Répteis (Loureiro *et al.*, 2008).

2.2.2. Proceder à atualização dos levantamentos das populações da espécie *Linaria algarviana*.

Metodologia

A área foi toda percorrida a pé, por varrimento, em passo lento, com especial incidência nas áreas onde existem solos adequados à presença da espécie, no dia 3 de março de 2020.

Resultados

Os resultados confirmam a avaliação de 2018 segundo a qual, citamos: “*Linaria algarviana* ocorre na generalidade das áreas de habitat adequado dentro da sua área de distribuição potencial, dependendo sobretudo da presença de solos arenosos”.

Naturalmente, sendo uma planta anual, que todos os anos morre e todos os anos as sementes germinam, existem ligeiras variações de localização, nenhuma das quais interfere com a avaliação feita no EIA. Na **Figura 4**, apresenta-se a cartografia realizada em 2018, e assinala-se as variações observadas em 2020.



Figura 4 - Variação da localização de *Linaria algarviana* entre 2018 e 2020.

Discussão

A variação da distribuição entre 2018 e 2020 é reduzida e pode ser explicada pelo seguinte conjunto de razões:

- A localização variou devido ao transporte de sementes ao longo de 2 anos, factor relevante uma vez que se trata de uma planta anual;
- A época de floração não é igual de ano para ano, podendo haver plantas em diferentes localizações que florescem em datas diferentes, ou haver variação de ano para ano nas datas de floração.

Assim, pode concluir-se a validade do que já tinha sido enunciado no EIA de que *Linaria algarviana* ocorre na generalidade das áreas de habitat adequado, dentro da sua área de distribuição potencial.

2.2.3. Descrição de impactes do projeto nas espécies indicadas anteriormente e apresentação de medidas de minimização/compensação, caso aplicável.

a) *Plantago algarbiensis*

Não se propõem medidas de minimização ou compensação porque a espécie não existe na área do projeto.

b) *Chamaeleo chamaeleon* (camaleão)

Não se propõem medidas de minimização ou compensação porque a espécie não existe no local ou a sua presença é esporádica e sem significado no âmbito da sua conservação.

c) *Coluber hippocrepis* (Cobra de ferradura).

Não se propõem medidas de minimização ou compensação porque a espécie não existe no local ou a sua presença é esporádica e sem significado no âmbito da sua conservação.

d) *Linaria algarviana*

Reafirma-se a pertinência das medidas propostas no EIA. Para além destas, sugere-se ainda o seguinte, para aumentar as populações de *Linaria algarviana*:

- Minimizar o uso de fertilizantes, evitando a nitrificação dos solos;
- Diminuir a densidade do pinhal, formando zonas de clareira.

2.2.4. Descrição de impactes do projeto na avifauna e apresentação de medidas de minimização/compensação, caso aplicável.

Os impactes relevantes do projeto na avifauna são cumulativos. Decorrem da visita da zona de arribas, das praias e do topo de arribas por visitantes, residentes e turistas, porque é nessa área que se concentram os valores naturais e paisagísticos mais relevantes, como foi referido no EIA. Estes impactes sobre a avifauna consistem no aumento da perturbação direta.

Relembre-se, como foi referido no EIA que as espécies mais relevantes do ponto de vista da conservação da natureza se encontram associadas às arribas, designadamente:

- *Monticola solitarius* (Melro-azul), espécie não ameaçada, mas pouco abundante, que nidifica e se alimenta nas arribas costeiras;
- *Apus melba* (Andorinhão-real) espécie com estatuto de quase ameaçada (Cabral *et al.*, 2005). Que nidifica em arribas costeiras;
- *Falco peregrinus* (Falcão-peregrino) espécie com estatuto de ameaça (Vulnerável) (Cabral *et al.*, 2005) ocorre em arribas costeiras onde nidifica, podendo ter um habitat de alimentação mais diversificado;
- *Phalacrocorax aristotelis* (Corvo-marinho-de-crista) espécie com estatuto de ameaça (Vulnerável) (Cabral *et al.*, 2005) que poderá ocorrer na área de estudo nas arribas da área de estudo durante o Inverno.

A avifauna terrestre que ocorre nas áreas mais interiores é pouco relevante deste ponto de vista.

A presença de turistas nas arribas é, já hoje, um facto e a instalação de mais unidades de alojamento poderá aumentar este tipo de pressão. No entanto, este é um **impacte cumulativo**, porque atua em conjunto com a pressão turística oriunda da atividade turística de **muitas outras unidades de alojamento** e certamente de segunda habitação de férias, mas também de habitantes do concelho de Portimão e dos concelhos limítrofes.

Medidas de minimização/compensação

As medidas de minimização possíveis constam do EIA e consistem no ordenamento de caminhos e acessos, intervenções que poderão confinar as áreas mais perturbadas.

Adicionalmente, propõe-se um **programa de monitorização**, obedecendo às seguintes diretrizes:

Parâmetros a Monitorizar:

Presença de espécies de avifauna com estatuto de ameaça, ou escassas em Portugal, número e localização dos avistamentos.

Indícios de nidificação, na primavera, e identificação de locais preferenciais de repouso.

Locais de Amostragem

Todas as arribas adjacentes à área de projeto.

2.2.5. Relativamente ao ambiente socioeconómico, apesar da análise efetuada caracterizar com detalhe o local onde o empreendimento se vai realizar, os fluxos turísticos que são mencionados referem-se à taxa de ocupação no período estival (concentração sazonal da ocupação hoteleira). Para completar a informação que é prestada, deverá ser analisada e relacionada a taxa de ocupação anual da hotelaria no concelho com a dos restantes concelhos da região do Algarve. Os dados estão disponíveis no Portal do INE.

No EIA é referido que a sazonalidade estival da ocupação hoteleira no concelho de Portimão é bastante elevada, com cerca de 48,8% das dormidas concentradas nos meses de julho a setembro, superior, mesmo à sazonalidade média do Algarve; este valor pode, entretanto, ser atualizado com os últimos dados publicado pelo INE (INE, 2019), tendo baixado para uma concentração no concelho de 46,8% e de 43,3% na Região, não se alterando, no entanto, o significado destes valores.

O concelho de Portimão tem, assim, a par com Silves, o quarto valor mais elevado de concentração de dormidas naqueles três meses do ano, atrás da sazonalidade estival verificada em S. Brás de Alportel, Aljezur e Lagos.

Em relação à taxa de ocupação anual, e seguindo a mesma fonte do INE para melhor consistência dos dados, a posição de Portimão é particularmente relevante, pois é o concelho do Algarve com a maior taxa de ocupação-cama (líquida) anual, com 55% no total, seguindo-se Albufeira e Faro, os outros dois concelhos algarvios em que é ultrapassada a taxa de 50% de ocupação.

Este resultado deve-se essencialmente à ocupação hoteleira, com 56,6% (segundo lugar, atrás de Olhão), embora sejam ainda relativamente significativas as taxas de ocupação noutros segmentos de alojamento turístico: 45% no alojamento local e 45,2% no turismo em espaço rural e turismo de habitação, aqui já em posições menos cimeiras no conjunto dos concelhos do Algarve, ainda assim sempre acima dos valores médios da Região (39,6% e 36,3%, respetivamente).

É de notar que Portimão tem a segunda maior capacidade de alojamento no Algarve, com um total de 17768 camas (embora a grande distância de Albufeira, que dispõem de 49491 camas), mas, mesmo assim, uma relativamente baixa capacidade de alojamento por 1000 habitantes (cerca de 320 camas por 1000 habitantes), estando longe de ser um dos concelhos com maior saturação em relação a esta taxa (abaixo de Albufeira, Vila do Bispo, Lagoa e Vila Real de Santo António) e perto da média da Região (299 camas por 1000 habitantes).

Neste ano de 2018 que temos vindo a referir, Portimão teve o terceiro mais elevado número de hóspedes (depois de Albufeira e Loulé) e de dormidas (atrás dos mesmos concelhos).

Perante estes dados, pode considerar-se que ocorre uma elevada procura pelo alojamento turístico no concelho de Portimão, quer em termos absolutos (número de hóspedes e de dormidas), quer relativamente à capacidade de oferta (taxa de ocupação hoteleira anual), mesmo não sendo o concelho com maior saturação na relação entre a oferta de camas turísticas e a população residente, ficando atrás de Albufeira, Vila do Bispo, Lagoa e Vila Real de Santo António.

Fonte: INE (2019), Anuário Estatístico da Região Algarve 2018.

2.2.6. Deverão ser disponibilizadas as *shapefiles* referentes aos limites do loteamento, implantação dos edifícios, vias de acesso, estruturas a implementar, espécies protegidas identificadas (incluindo resultados do novo levantamento de campo a efetuar) e micro-reservas propostas.

As *shapefiles* solicitadas constam do **Anexo 2**.

2.3 Reformulação do Resumo Não Técnico

O Resumo Não Técnico (RNT) reformulado deve ter em consideração os elementos adicionais solicitados e uma data atualizada.

O RNT reformulado, tendo em consideração os elementos adicionais, é apresentado como documento autónomo e datado de março de 2020.