

Informação Nº I01888-202008-INF-AMB

Proc. Nº 21.01.00005.2018

Data: 03/08/2020

**ASSUNTO: Assunto: Procedimento de AIA do Projeto da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão – Parecer da CA e Proposta de Emissão de DIA.**

**Proponente: Top Building, S.A.**

**Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Portimão.**

---

**Despacho:**

Com fundamento no parecer da Comissão de Avaliação, atento o relatório de consulta pública emite-se parecer desfavorável à "Operação de loteamento e obras de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão, em fase de projeto de execução, uma vez que se verifica que o projeto em apreço implicará impactes negativos, diretos e indiretos, de magnitude elevada, muito significativos e permanentes e não minimizáveis/mitigáveis, identificados sobretudo ao nível dos fatores Biodiversidade, Território e Paisagem, como melhor consta na presente informação e parecer da Sr.<sup>a</sup> DSA e no parecer da Comissão de Avaliação, .

Face ao acima exposto, manifesta-se a intenção de emitir Declaração de Impacte Ambiental desfavorável devendo proceder-se à audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se para o efeito um prazo de 30 dias úteis.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 22 de junho de 2020, publicado no Diário da República, II Série, N.º 130, de 7 de julho de 2020, sob a referência Despacho (extrato) n.º 6978/2020.



José Pacheco  
03-08-2020

---

**Parecer:**

Visto.

A avaliação do projeto do loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, concluiu por decisão desfavorável da CA, pelo que se propõe o envio da presente informação e da proposta de DIA desfavorável, ao proponente para pronúncia do mesmo, no prazo de 30 dias úteis, de acordo com os artigos 121 e seguintes do CPA. Juntam-se igualmente o parecer da CA e o relatório da consulta pública

À consideração superior

A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes  
03-08-2020

## INFORMAÇÃO

### 1. Enquadramento

Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão, em fase de projeto de execução, foi remetido pela Comissão de Avaliação (CA) nomeada para o efeito, o respetivo parecer da CA, assim como relatório da consulta pública, ambos emitidos após análise dos elementos do EIA e participações públicas, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo n.º 16 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).

### 2. Análise

#### 2.1. Sobre o Projeto da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão

O projeto refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos de infraestruturas associados, localizando-se na zona denominada de Prainha e Facho na faixa litoral dos 500 m da freguesia de Alvor, concelho de Portimão, numa zona de falésias e pequenas praias entre a praia de Prainha e a praia do Barranco das Canas. O loteamento desenvolve-se a sul da Estrada Municipal (EM) 531, a partir da qual é efetuado o acesso rodoviário à área de intervenção.

Com efeito, e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA ora emitido, importa relevar os antecedentes de tramitação correlacionada, no âmbito do presente procedimento de AIA relativo ao projeto em epígrafe, sendo de sobremaneira importante referir que, um primeiro projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a avaliação de impacte ambiental (AIA), tendo o procedimento sido concluído com a emissão, a 3 de maio de 2019, de uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável. Os principais fundamentos para a emissão da DIA desfavorável, decorrentes dos impactes negativos identificados, de elevada magnitude, não minimizáveis e considerados impeditivos ao desenvolvimento do projeto, porque irreversíveis, e que se referem no essencial aos impactes decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, de afetação da biodiversidade – habitats e espécies de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa no âmbito do Regime Jurídico da Rede Natura 2000 (na destruição de uma área considerada significativa de ocorrência

natural potencial da espécie de *Linaria algarviana*); da transformação irreversível da estrutura da paisagem, cuja gestão implica, nesta porção territorial, a necessidade de preservação da sua matriz estruturante e da sua identidade; do aumento da pressão exercida pela ação antrópica quer na área de intervenção quer na envolvente, incluindo nas praias, nos equipamentos e nas infraestruturas e pela ausência de avaliação dos efeitos cumulativos com os empreendimentos envolventes.

O EIA do projeto de loteamento ora em avaliação, em fase de projeto de execução, integra-se na UOPG 3 de Hotelaria Tradicional, prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão (artigos 57.º e 61.º do regulamento e com a planta de ordenamento) e no Plano de Urbanização (PU) 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. Apresenta uma área de 30,5 ha (cerca de 66 % da área de intervenção do PU), e prevê a construção de três lotes destinados a estabelecimentos hoteleiros - denominados por H1, H2 e H3 - numa área total de 210.360,0 m<sup>2</sup>, com uma área de construção total de 24.639,0 m<sup>2</sup>, uma área de implantação total de 8.212,0 m<sup>2</sup>, com uma área de impermeabilização total de 27.909,0 m<sup>2</sup> (sendo 19.697,0 m<sup>2</sup> a área prevista de impermeabilização de equipamentos), cêrcea máxima das edificações de 12,0 m, com uma capacidade total de 706 camas (353 unidades de alojamento), e uma área total de 92.457,0 m<sup>2</sup> para cedências ao domínio público (faixa sul da área do loteamento) que inclui vias de acesso automóvel, estacionamento (72 lugares), passeios e espaços verdes e de utilização coletiva.

O proponente é a sociedade Top Building, S.A., e a entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Portimão.

A tipologia do projeto, operações de loteamento urbano, enquadra-se na alínea b) do n.º 10 – Projetos de infraestruturas, do Anexo II do RJAIA, sendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) a respetiva autoridade de AIA, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do referido diploma legal.

## **2.2. Conclusões essenciais decorrentes do parecer da CA e respetivo relatório de Consulta Pública**

Com efeito, e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA emitido, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades

constituintes (CCDR Algarve, APA, I.P., ICNF, I.P., DRC Algarve, APA/ARH Algarve e Câmara Municipal de Portimão) com tutela em matéria do licenciamento da operação urbanística, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, alterações climáticas, paisagem, património arqueológico e arquitetónico, incluindo o conteúdo dos pareceres externos solicitados e o veiculado nas participações transmitidas no âmbito da Consulta Pública, considera-se fundamental, para o apoio à tomada de decisão, o exposto ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, da biodiversidade, do território e da paisagem. Assim sendo, considera-se que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o projeto da operação de loteamento em apreciação, não reúne condições para ser viabilizado, atendendo aos fundamentos veiculados no parecer da CA, que, sumariamente, se expõem:

- A Câmara Municipal de Portimão, na sua qualidade de entidade licenciadora e apesar de mencionar no seu parecer a conformidade da proposta da operação de loteamento apresentada com os parâmetros urbanísticos previstos no Regulamento do Plano de urbanização (PU) da UOPG3 refere, igualmente, que a concretização da operação urbanística em análise vem criar uma pressão acrescida sobre os espaços naturais envolventes e a transformação irreversível da estrutura da paisagem e do padrão de ocupação do solo pelo que condiciona o projeto a medidas adicionais de gestão da flora e vegetação natural, e a implementação de um programa de monitorização das espécies protegidas identificadas no EIA, assim como da avifauna. Entre outras disposições ocorrentes no referido parecer, foram evidenciadas as constantes nos pontos n.º 7, 8 e 9, no âmbito da destruição dos núcleos da espécie *Linaria algarviana*, assim como as implicações dos impactes cénicos e visuais, particularmente o elevado impacte associado à unidade 1, que cria um efeito barreira, e à unidade 3 – onde o seu impacte visual é acrescido porque haverá abate de grande parte do pinhal, para implantação dos edifícios e infraestruturas, tornando-se, assim, mais visíveis.
- A APA-ARH Algarve mencionou que se encontram salvaguardados os corredores afetos à rede hidrográfica, com a replantação dos lotes agora propostos. No que respeita ao aproveitamento das águas pluviais como origem de água para rega (a complementar com a água proveniente da rede pública) manifestou preocupações sobre uma das soluções apresentadas, no que respeita ao sistema de drenagem de águas pluviais que encaminha as águas recolhidas para as linhas de água existentes na propriedade, o que, acrescido ao aumento da impermeabilização promovida pela implantação do projeto, geram aumento de escorrência e de caudal, o que implica um

aumento do risco de deslizamento de terras e instabilidade de vertentes e consequente erosão potencial das arribas.

- Da análise efetuada aos fatores geologia e geomorfologia, o LNEG conclui que as maiores condicionantes ao desenvolvimento do projeto decorrem dos riscos geológicos, nomeadamente o risco sísmico e o risco de subsidência, relacionada com os processos de carsificação em profundidade – associada ao colapso súbito do teto de cavidades cársticas.

Do ponto de vista da hidrogeologia, salienta a intensa carsificação das formações do subsolo, com condutas cársticas desenvolvidas e algares de abatimento, pelo que se recomenda uma avaliação do subsolo na zona de implantação dos edifícios com prospeção geofísica, nomeadamente com tomografia de resistividade elétrica, para identificar a eventual existência de “ocos” nos locais onde se projetam as fundações dos edifícios.

Considera que o fator ambiental Geologia deveria ser melhorado, com estudo de perigosidade relacionada com os processos de carsificação e consideração dos riscos geológicos na avaliação de impactes e respetivas medidas de minimização.

- Apesar do projeto da operação de loteamento em apreciação da UP3 estar em termos formais, devidamente instruído e conforme com o instrumento de gestão territorial diretamente aplicável (PU) e em vigor, respeitando as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta, no entanto, impactes significativos (diretos, negativos, permanentes, irreversíveis, de magnitude elevada e âmbito local) e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, do território e da paisagem.

Acrescem os impactes cumulativos provocados pela implementação do projeto, decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e da pressão exercida pela ação antrópica na alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada na faixa litoral (faixa essa que atualmente se encontra condicionada por planos e programas de âmbito especial, tendo como fundamento a preservação, defesa e valorização dos valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio adequado entre o recurso territorial e a sua procura), pelo que o projeto contribuirá irreversivelmente para o aumento da magnitude destes impactes (impactes negativos, indiretos, significativos, de magnitude elevada). Não ficou demonstrado de que forma a pressão exercida pela ação antrópica nas fases de construção e exploração das unidades hoteleiras, afeta o Território, as praias e os equipamentos e infraestruturas existentes.

Relativamente ao Passadiço, não se podem avaliar impactes e medidas de minimização desses impactes sem a efetivação duma proposta, mesmo que indicativa.

- No terreno em causa, que apresenta um elevado valor paisagístico e conservacionista confirmado pelo levantamento de campo efetuado no EIA, e atualizado em 2020, verifica-se a presença de espécies protegidas no âmbito dos anexos II e IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril, republicado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccineum*.

A destruição da espécie *Linaria algarviana* constitui o impacte mais significativo do projeto do ponto de vista da afetação dos habitats naturais e espécies, tendo um âmbito negativo, definitivo e irreversível sobre a população desta espécie protegida.

O projeto afeta diretamente, nomeadamente no que se refere à localização do edifício a ponte, equipamentos exteriores/impermeabilização e vias, áreas de ocorrência da espécie *Linaria algarviana* e contraria as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de contenção da expansão urbano-turística.

Considerando a proteção legal da espécie *Linaria algarviana*, fortemente pressionada, decorrente da sua integração nos anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e tendo ainda em consideração a ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, não deverá ocorrer a afetação dos núcleos existentes e de áreas de distribuição natural, de ocorrência potencial da espécie.

Nessa medida, atendendo à estratégia de nível regional, qualquer projeto a desenvolver neste local, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, não apresentando a área um enquadramento facilitador para a ocupação urbanística do tipo da proposta.

- No que se refere à Paisagem a avaliação feita no estudo subestima os efeitos induzidos pelo empreendimento quanto à intrusão visual e diminuição do valor paisagístico na área de incidência.

Face à localização geográfica da área de estudo e a forte relação cénica e funcional que estabelece com a frente oceânica, considera-se que as conclusões extraídas não se adequam ao significado e magnitude dos impactes no fator.

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 identitária - que não é assegurada no projeto de construção dos hotéis.

A proposta urbanística objeto de AIA apoia-se em soluções de ocupação do solo previstas em plano que se revela desfasado das atuais orientações estratégicas para a gestão da Paisagem e utilização do espaço litoral, bem como das diretrizes para as boas práticas do Ordenamento do Território.

Face ao exposto, atendendo à significância de alguns dos impactes negativos e permanentes identificados, os quais se afiguram não minimizáveis/mitigáveis e considerados impeditivos ao desenvolvimento do projeto, porque irreversíveis, tal como evidenciado no parecer da parecer da CA e relatório de Consulta Pública, considera-se de propor a emissão de proposta de DIA desfavorável, devendo proceder-se à audiência prévia dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se, para esse efeito, o prazo de 30 dias úteis, remetendo-se ao proponente, em anexo, a proposta de DIA, o parecer da CA e o relatório da Consulta Pública.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

03-08-2020