

**Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto do
Conjunto Comercial “Nova Vila Retail Park”, de Portimão”**

Relatório da Consulta Pública

julho de 2022

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Período da Consulta Pública	2
3. Documentos Publicitados e Locais de Consulta	2
4. Participações Recebidas	4

Anexos: Anúncio da Consulta Pública
Comentários recebidos

1. Introdução

Em cumprimento do preceituado no artigo 15º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), promoveu a publicitação e divulgação do procedimento de AIA relativo ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do conjunto comercial “Nova Vila Retail Park”, em fase de Projeto de Execução.

O terreno localiza-se na freguesia e concelho de Portimão, distrito de Faro, abrangendo uma área total de 78.927 m², e advém da intenção de substituir e requalificar o conjunto comercial anterior, que ocupava o lote nº 1 de um loteamento (cujo lote nº 2 se destina a habitação) e que foi destruído por um incêndio em 2012.

O proponente propõe a concretização de um novo conjunto comercial, através da sua reorganização em zonas de menor dimensão, fragmentando visualmente o edificado. O desenho organizar-se-á a partir de um eixo central, alinhado com a rotunda de acesso e onde se colocará uma escadaria de ingresso pedonal.

O projeto pretende responder à procura existente pela população e pelos lojistas e de novas marcas no Algarve, promovendo o desenvolvimento da economia local, através da criação de empregos e contribuindo para a consolidação de um espaço abrangente de comércio e restauração, não sujeito à sazonalidade da região, servindo um maior universo de clientes e não apenas os residentes no concelho.

O projeto propõe respeitar os parâmetros previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão e os definidos para o Lote em questão, respeitando os limites do polígono máximo de implantação do lote, sem ultrapassar as áreas máximas de implantação, de construção e de impermeabilização.

O proponente é a empresa PORTIRP Investment Unipessoal, Lda. e a entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Portimão (CMP).

A elaboração do EIA envolveu uma equipa interdisciplinar coordenada pelo Eng.º do Ambiente Júlio de Jesus.

O projeto não abrange qualquer área da Rede Nacional de Áreas Protegidas nem Sítio de Rede Natura 2000 ou área qualificada como sensível para efeitos do RJAIA (conforme disposto na alínea a) do artigo 2.º).

2. Período da Consulta Pública

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 26 de maio a 8 de julho de 2022.

3. Documentos Publicitados e Locais de Consulta

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) incluiu os seguintes volumes:

- Volume I - Resumo Não Técnico (RNT);
- Volume II – Relatório Síntese;
- Volume III – Anexos;
- Volume IV - Plano de Gestão de Obra
- Elementos Adicionais, com 3 anexos

Foram reformulados:

- Volume I - Resumo Não Técnico (RNT);
- Volume II – Relatório Síntese;
- Volume IV - Plano de Gestão Ambiental da Obra,

O EIA e elementos adicionais esteve disponível para consulta na página da internet da CCDR-Algarve e do Portal Participa.

O **RNT**, para uma melhor participação pública no procedimento de AIA, resume, em linguagem corrente, as principais informações constantes do EIA. A elaboração do RNT segue os Critérios de Boa Prática para a Elaboração de RNT de Estudos de Impacte Ambiental (APAI/APA, 2008).

O **Relatório Síntese** do EIA é constituído por nove capítulos:

- Capítulo 1 - Introdução;
- Capítulo 2 - Antecedentes;
- Capítulo 3 – Enquadramento, Objetivos e Justificação do projeto;
- Capítulo 4 - Descrição do projeto;

- Capítulo 5 – Descrição do estado atual do ambiente;
- Capítulo 6 - Identificação, previsão e avaliação de impactes;
- Capítulo 7 – Mitigação e impactes residuais;
- Capítulo 8 - Lacunas técnicas ou de conhecimento;
- Capítulo 9 – Monitorização;
- Capítulo 10 – Conclusões;
- Capítulo 11. Referências Bibliográficas

O volume **Anexos** é composto por 25 anexos:

Anexo 1 - Alvará de Loteamento n.º 02/2005

Anexo 2 - 2º Aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 02/2005

Anexo 3 - Despacho da CCDR-Alg sobre a informação n.º I02414-202109-INF-AMB

Anexo 4 - Planta Síntese dos Lotes 1 e 2

Anexo 5 - Alvará de Utilização de 25/07/2006
Anexo 6 - Desenho de localização do projeto relativamente às áreas sensíveis integradas na Rede Natura 2000

Anexo 7 - Memória Descritiva Arquitetura

Anexo 8 - Projeto de Arquitetura Paisagista

Anexo 9 - Rede de abastecimento de água

Anexo 10 - Rede de drenagem de águas residuais domésticas
Anexo 11 - Rede de drenagem de águas residuais pluviais

Anexo 12 - Segurança contra incêndios em edifícios

Anexo 13 - Infraestruturas elétricas

Anexo 14 - Infraestruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações e conjuntos de edifícios

Anexo 15 - Infraestruturas de telecomunicações em edifícios

Anexo 16 - Sistema de videovigilância

Anexo 17 - Condicionamento acústico

Anexo 18 - Planta Síntese do Projeto e seus Edifícios

Anexo 19 - Localização do projeto sobre ortofotomapa

Anexo 20 - Relatório de Avaliação da Qualidade do Ar

Anexo 21 - Estudo de Tráfego

Anexo 22 - Estudo Geotécnico

Anexo 23 - Estudo de Avaliação da Contaminação dos Solos

Anexo 24 - Inventário da Avifauna

Anexo 25 - Relatório do Fator Património Cultural

No âmbito da apreciação da conformidade do EIA, prevista no artigo 14.º do RJAIA, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg), através do ofício I01155-202204-INF-AMB, de 12 de abril de 2022, considerou necessário proceder à clarificação de alguns aspetos, bem como à apresentação de elementos adicionais.

Estes elementos foram apresentados na forma de um aditamento ao EIA e a informação produzida foi introduzida na versão revista do Relatório Síntese do EIA.

Foram enviados editais para afixação na Agência Portuguesa do Ambiente, Câmara Municipal de Portimão, Junta de Freguesia de Portimão e na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

A todas as entidades foi solicitado empenhamento na divulgação do processo, nomeadamente por meio da afixação do anúncio em local de fácil acesso.

4. Participações Recebidas

No período da Consulta Pública foram recebidos **3 comentários** através do **Portal Participa**.

Dos comentários enviados, dois deles, de particulares, são de **tipologia Discordância** e um terceiro, de uma associação, de **tipologia Sugestão**.

Os comentários de **discordância** sobre a implementação do empreendimento, referem aspetos relativos a acessos nomeadamente a promoção do automóvel, relegando para segundo lugar o acesso por transportes públicos e praticamente ignorando o acesso pedonal e ciclável por ciclovias a partir da cidade de Portimão.

Refere igualmente o conflito com o interesse público dos moradores afetados na manutenção da sua qualidade de vida, considerando que as casas vizinhas não têm qualquer preparação em termos construtivos para comportar este aumento das vibrações e do ruído gerados pelas obras e pela contante passagem de automóveis, autocarros e camiões de distribuição de dia e de noite.

Considera ainda que o projeto devia prever a plantação de muitas árvores e arbustos de espécies autóctones do Algarve, que levariam à redução da água para a rega e que o Retail Park projetado levará à destruição do carácter rural desta parte da freguesia de Portimão, destruindo as características culturais e históricas da população local, e tendo impactos devastadores sobre a paisagem local.

A outra participação de discordância, refere que o projeto se encontra assente num modelo de desenvolvimento que não se coaduna com os principais objetivos e metas estabelecidos na Política Climática Nacional, designadamente na perspetiva de mitigação das Alterações Climáticas, no que respeita à eficiência energética das infraestruturas, à produção de energia a partir de fontes renováveis (para autoconsumo), à promoção da capacidade de sumidouro de carbono, com a gestão florestal.

Refere igualmente, que não são tidos em conta aspetos relacionados com a eficiência hídrica e com a adaptação à evolução das condições climáticas agravadas pela seca e falta de água no Algarve e que o EIA desvaloriza os impactes indiretos na fauna que ocorrem na zona envolvente do projeto, os quais considera constituírem um dos principais aspetos a ponderar na análise deste projeto, considerando que o projeto em avaliação apresenta impactes negativos significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, não minimizáveis e impeditivos à viabilização do projeto.

Foi ainda recebido um comentário, na forma de **sugestão**, onde é referido que *a aprovação de um espaço comercial destas dimensões deverá sempre acautelar a implementação de medidas de redução dos seus impactos ambientais e sociais. Nomeadamente:*

- . *Obrigatoriedade de implantação de medidas de compensação da pegada da construção;*
- . *Reaproveitamento de águas pluviais;*
- . *Sistemas de captação e armazenamento de energia dimensionados para garantir o mais próximo possível da auto-suficiência;*
- . *Separação e tratamento de resíduos obrigatórios não somente para o centro mas para todos os lojistas, sobretudo os de grande impacto, como os de restauração. E com parcerias locais para fornecimento directo de resíduos orgânicos para compostagem;*

- . *Instalação de postos de carregamento de veículos elétricos em percentagem dos lugares de estacionamento adequada à quota de mercado perspectivada para os anos seguintes;*
- . *Medidas de compensação do impacto no comércio tradicional da região atendendo ao diferendo existente relativamente à posse de parcelas de terreno que integram os prédios sobre os quais se desenvolve a operação de loteamento, o processo de loteamento não pode prosseguir, por falta de legitimidade do requerente para o uso de 2 parcelas. Propõe ainda a suspensão do procedimento de AIA.*

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao presente relatório.

Anexos

Consulta Pública

Projeto: Conjunto Comercial "Nova Vila Retail Park"

Localização: Freguesia e Concelho de Portimão, Distrito de Faro

Proponente: PORTIRP Investment Unipessoal, Lda.

Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Portimão

Encontra-se a decorrer na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do conjunto comercial, com a designação de "Nova Vila Retail Park", em fase de projeto de execução, localizado na urbanização Vale da Arrancada, sítio do Chão das Donas, freguesia e concelho de Portimão, sujeito a procedimento de AIA, conforme estabelecido na 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).

Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo n.º 15 do RJAIA, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, enquanto Autoridade de AIA informa que os elementos do EIA se encontram disponíveis para consulta, durante **30 dias úteis, de 26 de maio a 8 de julho de 2022**, no site da CCDR Algarve (www.ccdr-alg.pt) e no Portal Participa (<http://participa.pt/>)

No âmbito do processo de Consulta Pública serão consideradas todas as opiniões e sugestões apresentadas por escrito, desde que relacionadas especificamente com o projeto em avaliação.

Essas exposições deverão ser dirigidas ao Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, até à data do termo da Consulta Pública, podendo para o efeito ser usado o portal Participa.pt.

Os interessados gozam da possibilidade de impugnação administrativa, através de reclamação ou recurso hierárquico facultativo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e contenciosamente, nos termos do Código de Processo dos Tribunais Administrativos, de qualquer decisão, ato ou omissão ao disposto no RJAIA.

Faro, 24 de maio de 2022

O Vice-Presidente

José Pacheco

Assinado de forma digital por José Pacheco
DN: c=PT, title=Vice-Presidente,
o=Comissão de Coordenação e Desenvol
Regional do Algarve, cn=José Pacheco
Dados: 2022.05.24 14:31:10 +01'00'

José Pacheco*

*No uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, nº 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) nº 12536/2020.

Participações recebidas na CP do Estudo de Impacte Ambiental do projeto do conjunto comercial “Nova Vila Retail Park”

- **Associação EcoMood Portugal**

DATA SUBMISSÃO: 2022-05-30

TIPOLOGIA: Sugestão

COMENTÁRIO

A aprovação de um espaço comercial destas dimensões deverá sempre acautelar a implementação de medidas de redução dos seus impactos ambientais e sociais. Nomeadamente:

- . Obrigatoriedade de implantação de medidas de compensação da pegada da construção;
- . Reaproveitamento de águas pluviais;
- . Sistemas de captação e armazenamento de energia dimensionados para garantir o mais próximo possível da auto-suficiência;
- . Separação e tratamento de resíduos obrigatórios não somente para o centro mas para todos os lojistas, sobretudo os de grande impacto, como os de restauração. E com parcerias locais para fornecimento directo de resíduos orgânicos para compostagem;
- . Instalação de postos de carregamento de veículos elétricos em percentagem dos lugares de estacionamento adequada à quota de mercado perspectivada para os anos seguintes;
- . Medidas de compensação do impacto no comércio tradicional da região.

- **Cláudia Freitas Moinha**

DATA SUBMISSÃO: 2022-06-07

TIPOLOGIA: Discordância

COMENTÁRIO

Venho apresentar a minha total discordância porquanto:

- 1 – O enorme parque de estacionamento projetado em frente às lojas assenta num paradigma de desenvolvimento assente em práticas, já no século XX consideradas ultrapassadas, que privilegiam a construção de grandes estruturas comerciais maciças e intrusivas da paisagem em espaços predominantemente de transição para o espaço rural, onde praticamente só se consegue aceder com automóvel individual, com acessos difíceis por transportes públicos e a pé a partir do centro das cidades, desintegrados da malha urbana, em detrimento da proteção dos aspetos vulneráveis da paisagem urbana e que relegam para segundo plano a preservação do ambiente urbano, a valorização da biodiversidade e dos ecossistemas naturais e o alívio da pressão de estruturas artificiais sobre os vales da Arrancada, Donalda, Cebolar e Chão das Donas;
- 2 – Por motivos meramente economicistas e de promoção do lobby automóvel do promotor, o Projeto relega para segundo lugar o acesso por transportes públicos e praticamente ignora o

acesso pedonal e ciclável por ciclovias a partir da cidade de Portimão. O Projeto deveria incluir a criação de locais de paragem dos autocarros urbanos e regionais do Algarve, lugares seguros para guardar as bicicletas e acessos pedonais e cicláveis acessíveis de forma a promover a descarbonização dos transportes através da promoção do uso dos transportes públicos coletivos e da redução da enorme dependência do automóvel individual;

3 – Este Retail Park, tal como projetado, cria uma verdadeira muralha entre o Chão das Donas a Donalda e Cebolar, alienadas desde há décadas pelo anterior centro comercial e pela Variante da Estrada Nacional 125 que esventraram e descaracterizaram o tecido rural destas aldeias e cujos efeitos cumulativos negativos são ignorados pelo Projeto;

4 – Não é admissível que Projetos de centros comerciais que têm em vista processos de licenciamento atuais não se conformem com a legislação vigente ou com as recomendações das organizações internacionais em matéria de defesa da paisagem, da redução da poluição sonora, de redução do tráfego e da poluição automóvel, e da qualidade de vida das populações que aqui vivem no Chão das Donas e Vale da Arrancada há mais de 60 anos;

5 – Ora, o projetado Retail Park visa apenas satisfazer, densificar ou concretizar interesses financeiros imobiliários e especulativos do seu promotor que conflituam diretamente com o interesse público dos moradores afetados de manutenção da sua qualidade de vida, de uma paisagem rural, pelo que sempre seria de rejeitar este Projeto, não se vislumbrando em parte alguma de que forma o interesse público dos moradores está acautelado neste Projeto;

6 - Os residentes do Chão das Donas e do Vale da Arrancada vivem aqui alguns há mais de 60 anos em casas com mais de 80 anos e estas casas não têm qualquer preparação em termos construtivos para comportar este aumento das vibrações e do ruído gerados pelas obras e pela contante passagem de automóveis, autocarros e camiões de distribuição de dia e de noite à frente e por cima das suas cabeças enquanto tentam conseguir dormir;

7 – Acresce que a densidade e volumetria da construção prevista com o Retail Park implicará, ao contrário do que nele se afirma, uma impermeabilização do solo muito maior, com o consequente risco de alagamento por cheia, numa zona historicamente das mais afetadas pelas cheias na freguesia de Portimão;

8 – Ao contrário do previsto, o projeto devia prever a plantação de muitas árvores e arbustos de espécies autóctones do Algarve;

9 – Ao contrário do previsto, o Projeto devia prever a redução dos consumos de água, nomeadamente, com a rega de plantas, através de medidas de reutilização e redução da água e a adoção de espécies autóctones adaptadas ao clima do Algarve e que precisem de pouca água;

10 – O Retail Park projetado levará à destruição do caráter rural desta parte da freguesia de Portimão, destruindo as características culturais e históricas da população local, e tendo impactos devastadores sobre a paisagem local;

11 – Ao contrário do previsto, o Projeto devia prever que as edificações das lojas fossem construídas com a traça tradicional algarvia com as açoteias sobre as abóbadas, vãos guarnecidos a cantaria e chaminés algarvias, de forma a promover a arquitetura e a cultura algarvia;

12 – O Retail Park compromete, de forma irreversível, a valorização dos recursos paisagísticos e do património cultural e ambiental.

Consequentemente, o Projeto do Retail Park deve ser rejeitado, atentas a ilegalidade do processo em que o mesmo se baseia, a ilegalidade decorrente de não terem sido fornecidos e/ou ter sido possível aceder a todos os elementos que compõem o mesmo durante a fase de consulta pública e a manifesta postergação do interesse público local das populações residentes que o mesmo traduz, pelas razões supra apontadas.

- **Sónia Sabrosa**

DATA SUBMISSÃO: 2022-07-08

TIPOLOGIA: Discordância

COMENTÁRIO

O projeto do Conjunto Comercial “Nova Vila Retail Park” encontra-se assente num modelo de desenvolvimento que não se coaduna com os principais objetivos e metas estabelecidos na Política Climática Nacional, designadamente na perspetiva de mitigação das Alterações Climáticas, no que respeita à eficiência energética das infraestruturas, à produção de energia a partir de fontes renováveis (para autoconsumo), à promoção da capacidade de sumidouro de carbono, com a gestão florestal. Adicionalmente, não são tidos em conta aspetos relacionados com a eficiência hídrica e com a adaptação à evolução das condições climáticas agravadas pela seca e falta de água no Algarve.

Este projeto será uma das maiores zonas comerciais da freguesia de Portimão analisando os impactos cumulativos com os outros 5 empreendimentos existentes e propostos do ponto de vista económico, contudo, do ponto de vista ambiental esta é uma impermeabilização e ocupação de solo cumulativa que acaba por adquirir uma enorme expressão que importa considerar.

Com efeito, esta é uma área sujeita a muitas pressões para a instalação de projetos comerciais, turísticos e habitacionais que concorrem para um significativo aumento da perturbação ambiental, para mais tratando-se de uma área de grande importância e sensibilidade ecológica. Os impactos identificados para a fauna consistem essencialmente em impactos diretos, verificando-se, contudo, que, face à valia, sensibilidade e interesse conservacionista dos valores de fauna que ocorrem na zona envolvente do projeto, o EIA desvaloriza os impactos indiretos neste grupo, os quais se considera constituírem um dos principais aspetos a ponderar na análise deste projeto.

Assim, apesar do EIA do projeto do Conjunto Comercial “Nova Vila Retail Park” em Portimão, estar em termos formais, devidamente instruído, apresenta impactos significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, e riscos para pessoas e bens, e de perturbação ambiental agravada pela seca e falta de água no Algarve. Com efeito, com os fundamentos expostos o projeto em avaliação apresenta impactos negativos significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, não minimizáveis e impeditivos à viabilização do projeto, pelo que se os moradores em redor do projeto solicitam a emissão de uma decisão desfavorável ao projeto do Conjunto Comercial “Nova Vila Retail Park”.