

**Parecer da Comissão de Avaliação do RECAPE do conjunto comercial
"Centro Comercial de Portimão"**

BPSA10-Promoção e Desenvolvimento de Investimentos Imobiliários, S.A.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico**

Setembro de 2008

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DO PROJECTO.....	3
3. ANÁLISE GLOBAL DO RECAPE E VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA DIA.....	5
4. ACOMPANHAMENTO PÚBLICO.....	7
5. CONCLUSÕES.....	8

1. INTRODUÇÃO

Dando cumprimento à legislação sobre Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), designadamente o Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro e a Portaria n.º 330/2001, de 2 de Abril, a Direcção Regional da Economia do Algarve, entidade coordenadora do licenciamento comercial da pretensão, através do Of. N.º5624, de 08 de Julho de 2008, enviou à CCDR Algarve para procedimento de Pós-Avaliação o Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) do "Centro Comercial de Portimão", cujo proponente é a empresa BPSA 10 - Promoção e Desenvolvimento de Investimentos Imobiliários.

O projecto em apreço é apresentado na sequência do procedimento de AIA, cuja DIA foi emitida em 30 de Janeiro de 2008.

A CCDR Algarve, como autoridade de AIA, enviou o RECAPE aos membros da Comissão de Avaliação (CA) nomeada no âmbito do procedimento de AIA, para verificação da conformidade do Projecto de Execução com a Declaração de Impacte Ambiental (DIA).

A Comissão de Avaliação (CA), nomeada pela CCDR - Algarve teve a seguinte constituição:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
 - Arq.ª Conceição Calado
 - Eng.ª Luísa Ramos
- Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
 - Dr. Pedro Barros

A presente avaliação contou ainda com a colaboração dos seguintes técnicos da CCDR- Algarve:

- Direcção de Serviços de Ambiente - Eng.ª M.ª José Nunes; Luís Tavares;
- Direcção de Serviços de Águas Interiores - Dr.ª Anabela Rebelo; Eng.º Leopoldino Gomez;
- Direcção de Serviços de Ordenamento do Território - Dr. Alexandre Domingues;
- Departamento Regional de Prospectiva e Planeamento /Divisão de Estudos Regionais - Dr. António Ramos

O presente parecer tem por objectivo verificar a conformidade do Projecto do "Centro Comercial de Portimão", com o determinado na Declaração de Impacte Ambiental (DIA).

Esta fase do procedimento de AIA tem igualmente como objectivo a determinação da eficácia das medidas previstas para evitar, minimizar ou compensar os impactes negativos e potenciar os efeitos positivos, bem como, se necessário, determinar a adopção de novas medidas.

O RECAPE foi elaborado entre Maio e Julho de 2008, é da responsabilidade da IPA (Inovação e Projectos em Ambiente), e é constituído, além do Sumário Executivo, por um volume com 21 Anexos que a seguir se discriminam:

- Anexo 1 –DIA (Declaração de Impacte Ambiental)
- Anexo 2 – Plano de Gestão da Água
- Anexo 3 – Projecto de Arquitectura Paisagística
- Anexo 4 – Plano de Gestão dos Resíduos Sólidos
- Anexo 5 - Caderno de Encargos Ambiental da Empreitada
- Anexo 6 - Declaração relativa à Medida MGH 9
- Anexo 7 - Declaração relativa à Medida MRH 9
- Anexo 8 - Declaração relativa à Medida MRH 11
- Anexo 9 - Declaração relativa à Medida MQA 11
- Anexo 10 – Estudo de Acústica e Plano de Redução de Ruído
- Anexo 11 – Estudo Geotécnico e Avaliação da Contaminação dos Terrenos
- Anexo 12 - Declaração relativa à Medida MPOP 1
- Anexo 13 - Declaração relativa à Medida MPOP 4
- Anexo 14 - Declaração relativa à Medida MPOP 5
- Anexo 15 - Declaração relativa à Medida MPOP 6
- Anexo 16 - Declaração relativa à Medida MPOP 7
- Anexo 17 - Declaração relativa à Medida MPOP 8
- Anexo 18 - Declaração relativa à Medida MPOP 9
- Anexo 19 - Declaração relativa à Medida MOT 2
- Anexo 20 – Estudo de Tráfego, Circulação e Estacionamento
- Anexo 21 – Comprovativo de Entrega do Processo Relativo à Obtenção do Título de Utilização Prévio de Todas as Intervenções em Faixa Afecta ao Domínio Hídrico

O Projecto apresentado com o RECAPE é composto pelo projecto de Execução do Edifício e projectos de especialidades:

- Projecto de Infra-estruturas do Loteamento
- Projecto de Paisagismo
- Projecto de Fundações e Estrutura
- Projecto de Escavação e Contenção
- Projecto de Abastecimento de Água de Consumo e Combate a Incêndios
- Rede Predial de Esgotos e Águas Pluviais,
- Resíduos Sólidos Urbanos
- Projecto de Instalações e Equipamentos Eléctricos
- Projecto de Instalações da Gás
- Projecto de IM Sistemas AVAC
- Plano de Segurança e Saúde

2. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DO PROJECTO

O projecto do Centro Comercial de Portimão localiza-se na região do Algarve, distrito de Faro, concelho de Portimão, freguesia de Portimão, na Quinta de S. Pedro.

O Empreendimento envolve uma área de comércio, um hipermercado e uma área de Lazer apoiada por Restauração

A área comercial proposta desenvolve-se em três pisos.

A nível do piso 0 localiza-se um hipermercado, com uma área de venda de 8.000,00m² perfazendo um total de 11.750,00m² com os respectivos serviços de apoio (2.750,00 m² de zonas de armazéns e preparação e 1.000,00 m² de escritórios e mezanino).

Na frente da linha de caixas do hipermercado foi localizado um grupo de pequenas lojas, dedicadas essencialmente a actividades e serviços de apoio do dia a dia.

Neste piso foi ainda localizada uma área comercial, com lojas de média dimensão, apoiadas por uma loja âncora e uma grande praça com capacidade para albergar eventos.

A nível do piso 1 a área comercial desenvolve-se à volta de uma galeria pública.

No piso superior (piso 2) propõe-se uma área de lazer que incluirá uma zona de restauração.

Esta zona será apoiada por uma praça alimentar.

O Centro Comercial terá uma área bruta locável de 35.499,00m², dos quais 31.681,00 m² contabilizados para efeitos de licenciamento comercial, no âmbito da Lei nº 12/2004, de 30 de Março e 3.818m² dedicados a lazer, restauração e serviços.

O complexo será apoiado por dois pisos e meio de estacionamento.

O acesso pedonal à área comercial será assegurado através de tapetes e escadas rolantes, prevendo-se ainda a localização de núcleos de elevadores.

Junto aos núcleos dos elevadores serão considerados 18 lugares de estacionamento para deficientes motores. Serão ainda previstos 11 lugares prioritários, dedicados a grávidas e acompanhantes de crianças de colo.

Foram consideradas três áreas dedicadas a cargas e descargas associadas ao empreendimento, protegidas visualmente da envolvente exterior, o que contribuirá para a redução do eventual ruído para a envolvente.

O Projecto de Paisagismo terá como principais pressupostos orientar as soluções propostas num quadro de preocupações ecológicas e de sustentabilidade dos sistemas a introduzir no território, como os sistemas hídricos e de vegetação.

A concepção das composições vegetais corresponderá a um conceito mediterrâneo pelo que a integração paisagística do empreendimento, será realizada com a aplicação de material vegetal perfeitamente adaptado à região, fundamentalmente composta por espécies de elevada resistência e de reduzidas necessidades hídricas.

O cuidado especial no tratamento da imagem arquitectónica será igualmente uma componente fundamental na garantia da qualidade pretendida para o empreendimento.

Outra questão fundamental para o promotor, implícita no conceito construtivo, refere-se à "sustentabilidade" do Edifício, através da sistematização de soluções que garantam uma redução do consumo energético.

Atendendo a que, relativamente ao projecto apresentado na AIA, as alterações introduzidas no projecto de execução são apenas de pormenor, tratando-se de meros ajustamentos com pouco significado, conforme se pode ver no quadro seguinte, não se justifica a avaliação de impactes ambientais complementares.

	Projecto de Arquitectura	Estudo de Impacte Ambiental (Estudo Prévio)
Área Total do Terreno	60.509,00 m2	60.509,00 m2
Área de Implantação	24.715,00 m2	25.000,00m2
Área Bruta de Construção		
Acima do Solo	42.693,70m2	42.700 m2
Abaixo do Solo	57.258,34m2	
Área Bruta Locável	35.499,00 m2	35.499,00 m2
Área Permeável	18.609,80m2	
Zona Verde	15.597,80 m2	
Nº Pisos Acima da Cota de Soleira	3	3
Cércea Máxima	17,20 m	
Volumetria	1.431.920 m3	
Lugares de Estacionamento	1.792 lugares	1.800 lugares

3. ANÁLISE GLOBAL DO RECAPE E VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA DIA

Tendo por base o Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), as Conclusões da Consulta Pública e a Proposta da Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) relativa ao procedimento de AIA do Projecto de instalação do conjunto comercial "Centro Comercial de Portimão", em fase de Estudo Prévio, o Sr. Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, em 30 de Janeiro de 2008, emitiu Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada:

- "i. à compatibilização do projecto com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor;*
- ii. à demonstração, em sede de Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE), de que a construção e a exploração do projecto em apreço não agrava a situação actual, ao nível do ruído;*
- iii. ao cumprimento das disposições legislativas em matéria de protecção de azinheiras que, eventualmente, venham a ser afectadas pelo projecto, nomeadamente do disposto no Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, na sua redacção actual;*
- iv. à obtenção do título de utilização prévio de todas as intervenções em faixa afecta ao Domínio Hídrico, no âmbito do estabelecido no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio;*
- v. e à implementação dos elementos a entregar à Autoridade de AIA em sede de RECAPE, das medidas de minimização e dos programas de monitorização, constantes no anexo à presente DIA."*

Referia ainda no seu ponto 2 que:

"A verificação da conformidade do projecto de execução com a DIA deverá ser efectuada pela Autoridade de AIA"

E no ponto 3:

"Nos termos do n.º1 do Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, a presente DIA caduca se, decorridos dois anos a contar da presente data, não tiver sido iniciada a execução do respectivo projecto, exceptuando-se os casos previstos no n.º 3 do mesmo artigo."

O RECAPE apresentado segue os requisitos expressos na Portaria n.º 330/2001, de 2 de Abril, designadamente, quanto às normas técnicas para a sua estrutura. Este documento permitiu verificar o cumprimento dos aspectos mencionados na DIA.

As medidas a adoptar discriminadas na DIA, nas várias fases do processo, desde a fase de projecto de execução até à de exploração, são transcritas no RECAPE, respondidas ponto a ponto, e remetidas na sua maior parte para os diversos anexos do Relatório e para o Projecto Execução.

PRINCIPAIS ASPECTOS A TER EM CONTA QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO

Em seguida é apresentada a apreciação relativa à verificação do cumprimento dos termos e condições de aprovação enunciadas na DIA sendo unicamente abordados aqueles sobre os quais se torna necessário tecer comentários.

3.1. Recursos Hídricos e Qualidade da Água

Tendo em consideração as características urbanas associadas ao uso e gestão dos recursos hídricos do local em apreço e no que se refere ao livre escoamento das águas pluviais não se vê inconveniente na proposta de ocupação apresentada.

Refira-se ainda que a requerente já solicitou, junto da CCDR Algarve, a autorização de utilização dos recursos hídricos, no âmbito do estabelecido no D.L. nº 226-A de 31 de Maio, o qual se encontra em fase de emissão do respectivo título, dando assim cumprimento à alínea iv) do ponto 1 da DIA.

Relativamente à Qualidade da Água, e no que se refere aos planos de monitorização das águas residuais, deverão ser também contemplados os parâmetros CBO₅, azoto total e fósforo total.

3.2. Ambiente Sonoro

Atendendo a que nos elementos remetidos consta um projecto de acústica do edifício que é relativo a acústica de edifícios e que não tem eficiência no âmbito da acústica ambiental, considera-se que está em falta o referido na DIA favorável condicionada:

"à demonstração, em sede de Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE), de que a construção e a exploração do projecto em apreço não agrava a situação actual ao nível do ruído".

Assim, deverá ser apresentado, à CCDR Algarve, o estudo de acústica que dê cumprimento ao solicitado na DIA.

3.3. Arqueologia

As condicionantes constantes na Declaração de Impacte Ambiental (DIA) são referidas no RECAPE, o seu cumprimento encontra-se genericamente salvaguardado no Caderno de Encargos (CE, Anexo 5) e referidas no Plano de Acompanhamento e Gestão Ambiental da Obra (PAGAO, Anexo CA1).

Considerando-se que o documento está bem elaborado e fundamentado alerta-se, no entanto, para o facto de na ficha técnica não constar o nome do arqueólogo responsável

3.4. Sócio-Economia

No que se refere às recomendações definidas na DIA para o descritor da sócio-economia, as mesmas encontram-se salvaguardadas no cadernos de empreitada da obra ou em declarações de intenção.

Julga-se, no entanto, nomeadamente ao nível das declarações, que poder-se-ia (a exemplo de outros projectos) ter se avançado muito mais com formulação de protocolos ou definição de documento de implementação.

Será necessário neste caso, em fase de execução, ter particular atenção se os termos dos cadernos de encargo são cumpridos e se é dado cumprimento às declarações de intenções.

3.5.Ordenamento do Território

Relativamente ao descritor Ordenamento do Território, a Declaração de Impacte Ambiental (DIA), na alínea i) do seu ponto 1), condicionou o projecto à compatibilização do projecto com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

Tal condicionamento resultou de dúvidas surgidas à Comissão de Avaliação (CA) aquando do procedimento de AIA, sobre a legalidade da alteração e ampliação do alvará de loteamento n.º 7/84 que havia sido aprovada em reunião de câmara de 2007.11.28, condicionado à aprovação pela Assembleia Municipal da alteração da passagem dos terrenos municipais, do domínio público para o domínio privado municipal e consequente conformidade com o PDM.

Atendendo a que, após recepção de esclarecimentos enviados pela C. M. Portimão, a Divisão de Apoio Jurídico considerou que o alvará n.º 7/84 se mantém válido, foi elaborada pela Direcção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT) da CCDR, a apreciação técnica da alteração ao mesmo.

Atendendo a que de acordo com o parecer da DSOT:

"...No caso em concreto não é seguro que constitua uma mais valia substantiva a elaboração de um plano de pormenor em alternativa à operação de loteamento, atendendo à similitude entre as duas figuras de planeamento e à tramitação a que este processo foi alvo, nomeadamente o projecto da edificação do estabelecimento comercial, o qual foi submetido a Avaliação de Impacte Ambiental..."

e que,

"...no pressuposto considerado pela Divisão de Apoio Jurídico, de que o alvará de loteamento inicial se mantém válido, o mesmo sempre seria susceptível de ser alterado, desde que enquadrado nos parâmetros urbanísticos das áreas envolventes, conforme dispõe o n.º 3 do art. 38º do Regulamento do PDM de Portimão...e no propósito de que a CM de Portimão, no âmbito das suas competências em matéria de gestão urbanística, terá garantido tal conformidade, matéria que não é possível aferir por parte desta CCDR, dado não dispor nem de competência para apreciação desta pretensão, no âmbito do art. 42º do RJUE, nem de elementos para o efeito, julga-se cumprida, à posteriori, a condição alternativa, indicada no Despacho do Presidente desta CCDR, exarado a 11-01-2007, sobre a informação (DSGT-INF-2007-7, de 10-01-2008), relativa ao licenciamento comercial - localização do Centro Comercial de Portimão, no sentido da demonstração da sua previsão em alvará de loteamento válido",

a CA considera que foi demonstrada a compatibilização do projecto com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor;

.4. ACOMPANHAMENTO PÚBLICO

O Acompanhamento Público decorreu durante 5 dias úteis, de 18 a 22 de Agosto de 2008, nos seguintes locais:

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Rua José de Matos, n.º 13 8000-503 Faro

Agência Portuguesa do Ambiente

Rua da Murgueira, 9/9A 2611- 865 Amadora

O Sumário Executivo pôde ainda ser também consultado na Câmara Municipal de Portimão e Junta de Freguesia de Portimão, e encontrou-se também disponível na Internet (www.ccdr-alg.pt).

No período em que decorreu o Acompanhamento Público não foi recebido qualquer parecer.

5. CONCLUSÕES

Face ao exposto e tendo-se constatado que o Projecto em apreço contemplou, no geral, as medidas de minimização e programas de monitorização estabelecidos na DIA, considera-se que o Projecto está genericamente conforme com esta, excepto no que se refere à condicionante relativa ao Ambiente Sonoro:

- demonstração, em sede de Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE), de que a construção e a exploração do projecto em apreço não agrava a situação actual, ao nível do ruído.

O estudo de acústica que dê cumprimento ao solicitado na DIA deverá ser enviado à CCDR para apreciação.

Deverá ainda ser dado cumprimento aos aspectos focados neste parecer no ponto "Principais aspectos a ter em conta quanto à implementação do Projecto".

As rectificações e elementos adicionais solicitados no âmbito do presente parecer devem constituir parte integrante do Projecto de Execução a submeter a licenciamento, sempre que aplicável, a fim de assegurar o cumprimento da DIA.

Os relatórios dos programas de monitorização a efectuar devem cumprir a periodicidade fixada e ser submetidos à apreciação da CCDR Algarve, na qualidade de Autoridade de AIA.

Pela Comissão de Avaliação,

A Presidente da CA



(Conceição Calado)