

IKEA PORTUGAL – MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA.
INTER IKEA CENTRE PORTUGAL, S.A.

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJECTO DE
EXECUÇÃO DO CENTRO COMERCIAL E DO OUTLET INTER IKEA
LOULÉ A INSTALAR NO LOTE 2 DO “LOTEAMENTO DO
CONJUNTO COMERCIAL E ESTABELECIMENTO DE COMÉRCIO
IKEA DE LOULÉ”

Sumário Executivo

Trabalho nº 2014/005

Dezembro de 2014

RELATÓRIO DE CONFORMIDADE AMBIENTAL DO PROJECTO DE
EXECUÇÃO DO CENTRO COMERCIAL E DO OUTLET INTER
IKEA LOULÉ A INSTALAR NO LOTE 2 DO “LOTEAMENTO DO
CONJUNTO COMERCIAL E ESTABELECIMENTO DE COMÉRCIO
IKEA DE LOULÉ”

SUMÁRIO EXECUTIVO

ÍNDICE GERAL

1	INTRODUÇÃO	1
2	BREVE DESCRIÇÃO DO PROJECTO DE EXECUÇÃO E SEU ENQUADRAMENTO	2
3	CONFORMIDADE COM A DIA	9
3.1	IMPACTES AMBIENTAIS CONSIDERADOS RELEVANTES NO ÂMBITO DO PROJECTO DE EXECUÇÃO	9
3.2	CONDICIONANTES DA DIA	9
3.3	ELEMENTOS A APRESENTAR EM FASE PRÉVIA AO LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURAS	10
3.4	ELEMENTOS A APRESENTAR EM FASE DE RECAPE	10
3.5	OUTRAS CONDIÇÕES PARA LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO DO PROJECTO	11
3.5.1	Medidas de minimização	11
3.5.2	Programas de monitorização	12
4	CONCLUSÃO	12

ÍNDICE FIGURAS

Figura 1	– Localização do Projecto2
Figura 2	– Inserção do Centro Comercial no lote4
Figura 3	– Inserção do Outlet no lote4
Figura 4	– Cronograma de construção (Centro Comercial)8
Figura 5	– Cronograma de construção (Outlet)8

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Sumário Executivo do Relatório de Conformidade Ambiental do Projecto de Execução (RECAPE) relativo ao Centro Comercial e ao *Outlet* Inter IKEA a instalar no lote 2 do “Loteamento do Conjunto Comercial e Estabelecimento de Comércio IKEA de Loulé”.

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da “Operação de Loteamento do Complexo Comercial e Estabelecimento de Comércio da IKEA de Loulé” foi apresentado na fase de Projecto de Execução no que à operação de loteamento e às obras de urbanização dizia respeito e na fase de Estudo Prévio em relação ao Estabelecimento de Comércio IKEA (Loja IKEA) e ao Conjunto Comercial (centro comercial e outlet) previstos para os lotes 1 e 2 do loteamento, respectivamente.

Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve emitiu em 29 de Julho de 2014 a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) Favorável Condicionada relativa à “Operação de Loteamento do Complexo Comercial e Estabelecimento de Comércio da IKEA de Loulé”.

Assim e em conformidade com a legislação aplicável foi necessário elaborar um RECAPE relativo ao projecto do Conjunto Comercial (e um outro, separado, para a Loja IKEA), destinado a demonstrar a forma como o projecto de execução cumpre as condições estabelecidas na DIA. O presente Resumo Executivo visa resumir as principais informações constantes do RECAPE.

A Proponente do conjunto comercial é a Inter IKEA Centre Portugal S.A., sendo que a Proponente da Loja IKEA de Loulé é a IKEA Portugal – Móveis e Decoração, Lda. As duas entidades, na qualidade de comproprietárias dos terrenos sobre os quais incide operação de loteamento, são, conjuntamente, as Proponentes de tal operação.

O RECAPE foi elaborado pela BIODESIGN, Ambiente e Paisagem, Lda. (que já tinha tido a seu cargo a elaboração do EIA) durante os meses de Agosto a Dezembro de 2014.

2 BREVE DESCRIÇÃO DO PROJECTO DE EXECUÇÃO E SEU ENQUADRAMENTO

O Loteamento do Complexo Comercial e Estabelecimento de Comércio da IKEA de Loulé situa-se no Concelho de Loulé, abrangendo terrenos das freguesias de São Clemente e de Almancil.

De referir que um pequeno troço (com cerca de 150 m de extensão) da rede viária do loteamento e parte da intervenção para ligação dessa rede viária ao IC4 abrangerão terrenos da freguesia de Santa Bárbara de Nexe, concelho de Faro.

Na figura seguinte apresenta-se a localização do loteamento às escalas nacional, regional e local.

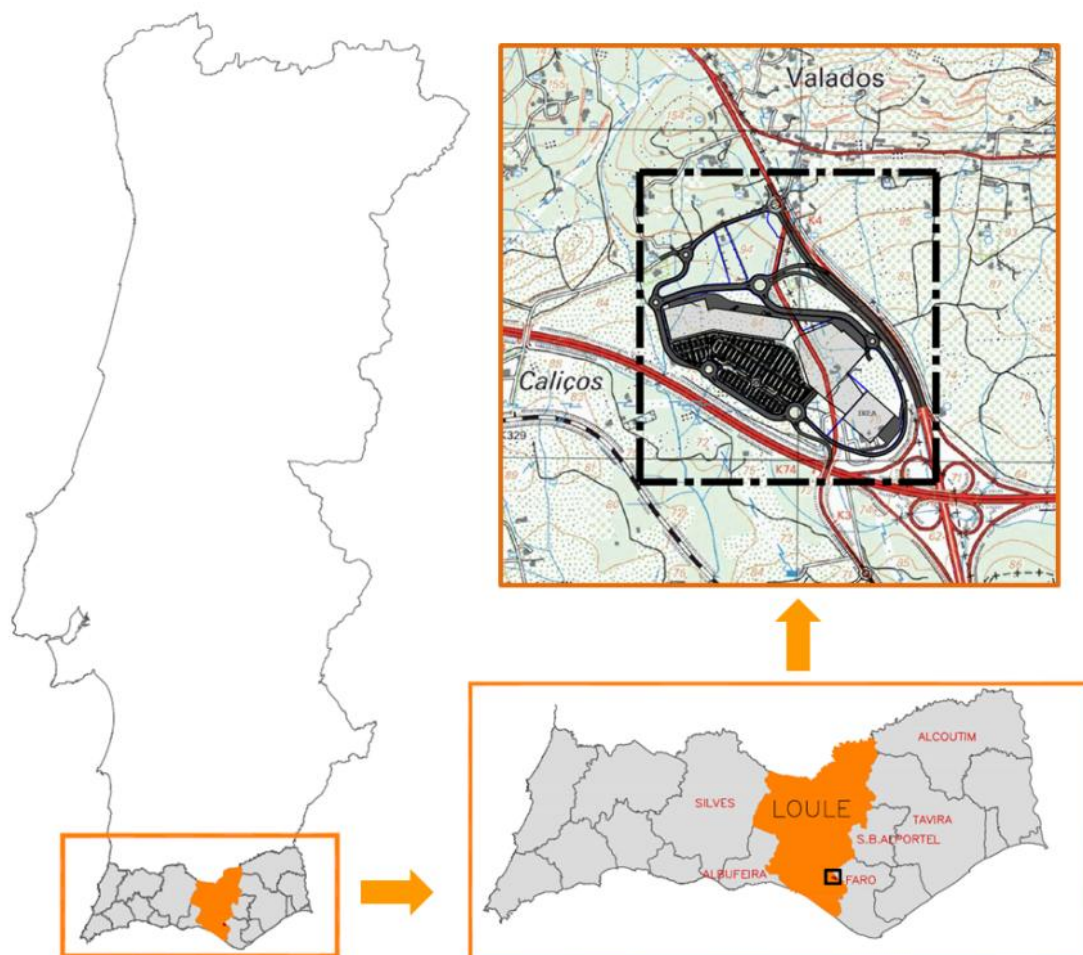


Figura 1 – Localização do Projecto

No conjunto dos 4 lotes previstos há a salientar a ocupação prevista para o Lote 1 (loja IKEA) e para o Lote 2 (Conjunto Comercial constituído por um centro comercial fechado e um centro comercial aberto - *outlet*).

Os arruamentos públicos e as áreas verdes de utilização colectiva situam-se no perímetro da área do loteamento. As intervenções inerentes à execução destes arruamentos e áreas verdes terão lugar no âmbito das obras de urbanização que, tal como referido anteriormente, estavam em fase de Projecto de Execução aquando da apresentação do EIA. Estas obras de urbanização incluem a modelação do terreno e movimentos de terras na generalidade da área do loteamento bem como a instalação das infra-estruturas urbanas previstas, de acordo com os projectos de execução já avaliado no EIA.

Assim sendo, no âmbito das intervenções a realizar no interior do lote 2 há a considerar a edificação dos estabelecimentos comerciais (o Centro comercial e o *outlet*), e os arranjos exteriores (vias de circulação, estacionamento e áreas verdes).

O centro comercial e o *outlet* localizar-se-ão no lote 2 do Loteamento do Complexo Comercial e Estabelecimento de Comércio da IKEA de Loulé. Este lote, com uma área de 159 099 m² tem como limites o lote 1 do mesmo Loteamento a Sudeste, destinado à construção da Loja Ikea, e nas restantes extremas pelo anel viário que define o sistema de acessos mais próximos e que substituirá o troço da EN 125-4 existente.

No caso particular do lote 2, o programa comercial a implementar neste lote, coordenado com o lote 1, prevê a implementação de 2 componentes complementares: um centro comercial e um “*outlet centre*” com uma oferta comercial adicional em relação ao anterior e que será desenvolvido de forma faseada.

O lote 2 tem uma configuração ligeiramente longitudinal com um eixo maior de orientação sensivelmente Noroeste – Sudeste. O centro comercial posiciona-se ao longo do limite Nordeste do lote, a partir da estrema com o lote 1 (situado a Sudeste), com o objectivo de garantir a sua articulação directa com o conjunto comercial do lote vizinho. Para Noroeste, estabelece igualmente uma forte ligação complementar com o “*outlet*” que ocupa a zona Noroeste do lote.



Figura 2 – Inserção do Centro Comercial no lote

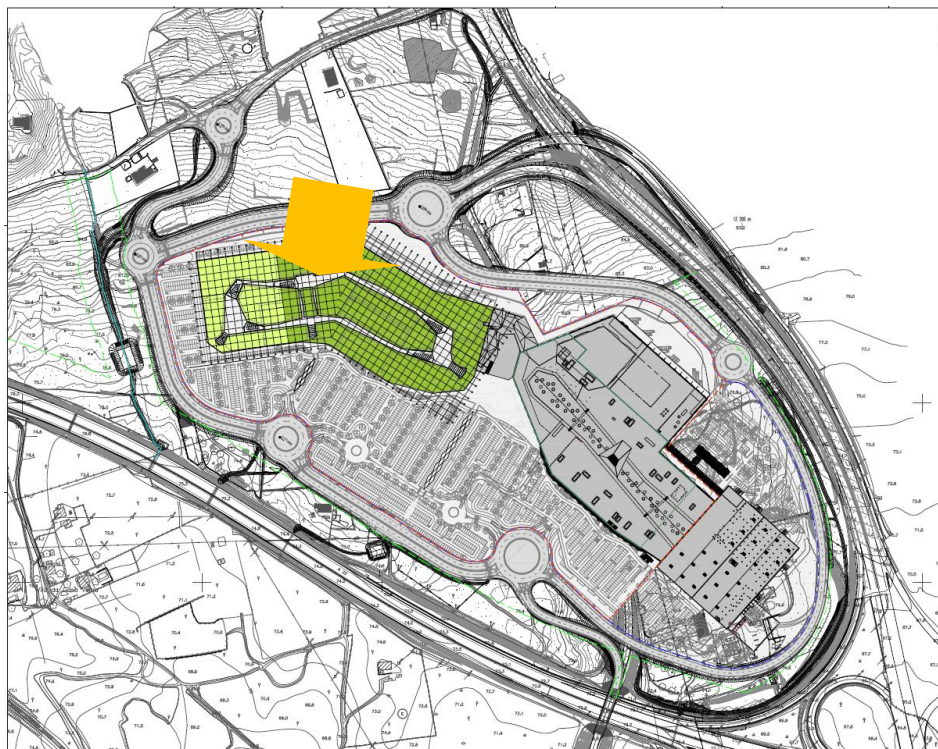


Figura 3 – Inserção do Outlet no lote

O edifício do centro comercial desenvolve-se em dois pisos, níveis 80,50 e 85,80, segundo uma implantação sensivelmente rectangular. Estes dois níveis comerciais encontram-se unidos, de forma directa, ao longo da referida estrema Sudeste à Loja Ikea, implantada no lote 1, que aqui tem acesso a partir das zonas de público do centro comercial. O centro comercial tem 4 entradas distintas, que permitem estabelecer alternativas efectivas de acesso para o público, em função dos diferentes locais de estacionamento disponíveis nos lotes 1 e 2, reduzindo os percursos a efectuar a distâncias muito confortáveis.

O edifício do Outlet desenvolve-se num único piso, ao nível 80,50, segundo uma implantação sensivelmente rectangular, operando ligado, de forma directa e coordenada, com o "Centro Comercial", a Sudeste. O Outlet acaba por funcionar como o extremo de um conjunto comercial mais alargado que tem no "Centro Comercial" o seu núcleo central e, na loja Ikea no lote 1, o outro extremo, de uma forma quase contínua.

Nestas condições de implantação, o Outlet tem 3 entradas distintas, que permitem estabelecer alternativas efectivas de acesso para o público, em função dos diferentes locais de estacionamento disponíveis, reduzindo os percursos a efectuar a distâncias muito confortáveis e estabelecendo relações visuais importantes com os visitantes que chegam ao local.

Em termos interiores, o "Centro Comercial" desenvolve-se ao longo de um "mall" com a mesma orientação do edifício, Sudeste / Noroeste, com amplos espaços vazados entre os dois pisos, potenciando a relação visual e de ambiente dos diferentes níveis.

Este caminho estabelece, conforme referido, a ligação efectiva entre a loja Ikea e o "Outlet", nos seus extremos, e as entradas que lhes estão próximas. O seu limite Sul, traduzido numa praça entre as duas entradas aí localizadas, assume a ligação por escadas mecânicas e elevadores ao piso superior e ao estacionamento em cave, em ambos os lotes (1 e 2). O limite Norte, em torno de uma segunda praça e da respectiva entrada tem ainda, no piso superior, a área de restaurantes e cinemas como destino frequente e de importância elevada neste tipo de edifícios.

No piso inferior, sem repercussão no piso mais elevado, existe ainda um corredor comercial dedicado a algumas unidades comerciais de maior dimensão, que

estabelece a relação entre a entrada Norte e a entrada Nascente, mais vocacionada para o apoio ao supermercado através de uma área de terraço ligada ao estacionamento de superfície à cota 76.00, através de elevadores e tapetes rolantes.

Os espaços interiores do "Outlet", com excepção das unidades comerciais, resumem-se aos espaços de suporte em termos técnicos e operacionais, uma vez que as áreas de circulação de público são exteriores.

Para apoio directo ao público estão previstas instalações sanitárias, fraldários, áreas de apoio dedicadas a famílias com bebés e um espaço controlado e vigiado para actividades de crianças, que funciona no "Centro Comercial".

Do ponto de vista operacional e técnico estão igualmente previstas instalações sanitárias, vestiários e zonas de descanso para funcionários, uma área de administração e gestão do centro comercial, áreas de armazenagem e tratamento de lixos e materiais recicláveis, armazenagem de produtos e equipamentos, salas de bombagem, depósitos, quadros e outras áreas técnicas.

Na área interior ao lote, na envolvente directa da edificação prevista, adoptam-se soluções paisagísticas muito simples, integradas no parque de estacionamento de superfície e zonas envolventes, com manchas verdes genericamente periféricas e de desenvolvimento controlado.

Pretende-se ainda valorizar os percursos pedonais no contexto do parque de estacionamento exterior, introduzindo alguns caminhos dedicados, fora das zonas de circulação de veículos, com presença de elementos arbóreos e coberturas parciais de protecção e sombreamento, nomeadamente na ligação das paragens de autocarros ao edifício. Particular cuidado será colocado no enquadramento a efectuar na envolvente dos cais de descarga exteriores a Norte, minimizando a presença no contexto geral da intervenção.

A natureza desta intervenção será igualmente coordenada com as soluções paisagísticas do lote 1, também em termos de selecção de mobiliário urbano de apoio à utilização prevista por parte dos visitantes e clientes, procurando-se garantir uma reconhecível continuidade entre as duas operações, independentemente da singularidade e cada uma.

Junto à entrada Norte do “Centro Comercial” e à entrada principal a Sudeste do “Outlet”, vai ser criado um espaço de lazer que vai assumir um carácter lúdico importante na atracção que se pretende que o conjunto comercial venha a ter na sua área de influência. Esta área será constituída por uma zona de valor paisagístico cuidado com áreas verdes e jogos de água, com mobiliário urbano que potencie a permanência e o entretenimento suportado por um conjunto de restaurantes e áreas de esplanadas.

O Projecto de Execução que é acompanhado pelo presente RECAPE encontra-se estruturado segundo as seguintes especialidades:

- No caso do Centro Comercial:
 - Arquitectura
 - Estruturas
 - Instalações hidráulicas (águas, águas residuais e águas pluviais)
 - AVAC
 - Instalações, equipamentos e sistemas eléctricos
 - Instalações e equipamentos mecânicos - gás
 - Telecomunicações e segurança integrada
 - Instalações e equipamentos mecânicos - ascensores
 - Building Management System / Gestão técnica centralizada
 - Segurança contra incêndios
 - Instalações e equipamentos de electroacústica
 - Condicionamento acústico;

- No caso do Outlet:
 - Arquitectura
 - Estruturas
 - Instalações hidráulicas (águas, águas residuais e águas pluviais)
 - AVAC
 - Instalações e equipamentos eléctricos
 - Segurança contra incêndios
 - Condicionamento acústico.

- O projecto de Espaços exteriores – arquitectura paisagista é um único para todo o lote 2 (Centro Comercial + Outlet).

No âmbito do desenvolvimento dos projectos de execução foram também elaborados um Plano de Gestão Ambiental (PGA) para a fase de construção e um Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) para o Centro Comercial e para o Outlet.

O cronograma previsto para as obras do Centro Comercial é o seguinte:

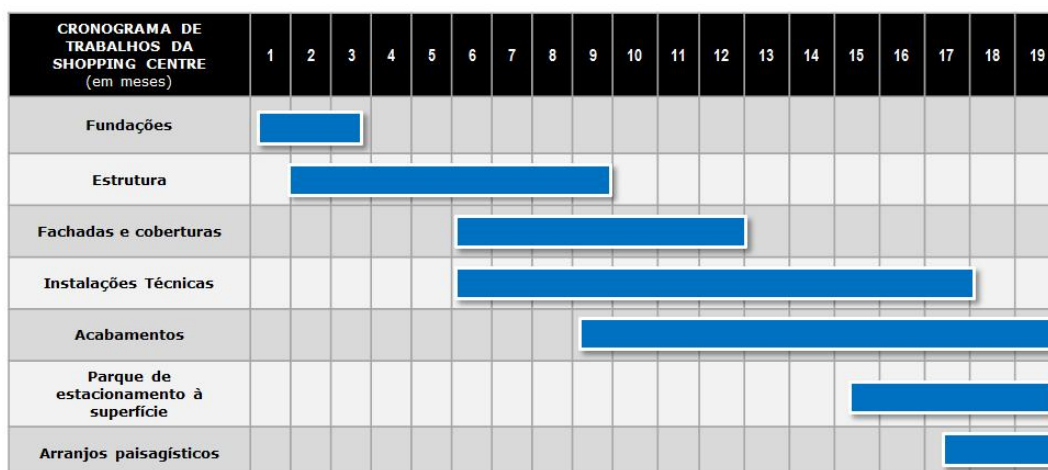


Figura 4 – Cronograma de construção (Centro Comercial)

Em relação ao Outlet, o cronograma previsto é o seguinte:

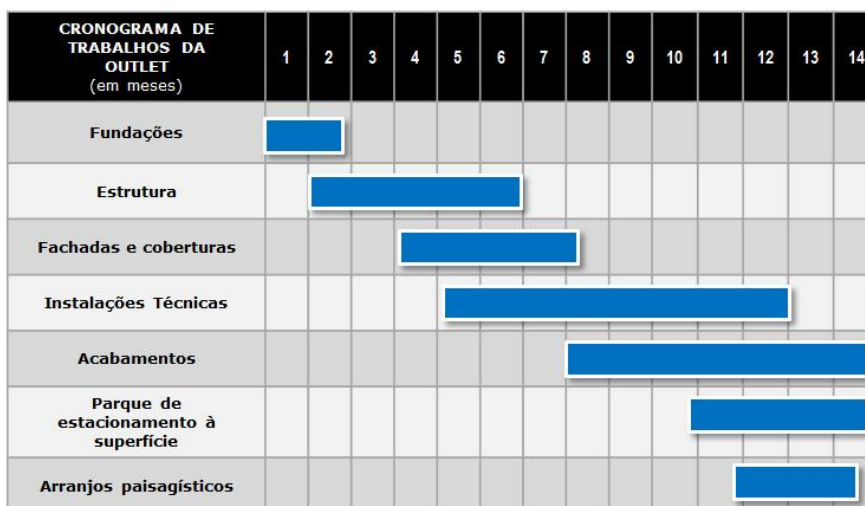


Figura 5 – Cronograma de construção (Outlet)

O Centro Comercial e o Outlet estarão abertos ao público das 10:00 às 23:00 durante todo o ano, à excepção do período de Junho a Setembro em que funcionará das 10:00 às 24:00. O cais de descarga principal funcionará das 7:00 às 01:00, e o cais de descarga secundário funcionará das 07:00 às 10:00.

3 CONFORMIDADE COM A DIA

3.1 IMPACTES AMBIENTAIS CONSIDERADOS RELEVANTES NO ÂMBITO DO PROJECTO DE EXECUÇÃO

Como anteriormente referido, o EIA foi elaborado com o projecto da operação de loteamento na fase de Projecto de Execução no que à operação de loteamento e às obras de urbanização diz respeito e na fase de Estudo Prévio em relação ao Estabelecimento de Comércio IKEA (Loja IKEA) e ao Conjunto Comercial (centro comercial e *outlet*) previstos para os lotes 1 e 2, respectivamente.

Considera-se que a evolução deste projecto específico para a fase de Projecto de Execução foi feita sem introdução de quaisquer aspectos qualitativos ou qualitativos que justifiquem a alteração da previsão de impactes efectuada no âmbito do EIA.

Efectivamente, constata-se, por um lado, que os principais impactes negativos analisados no EIA se prendiam com a globalidade da operação de loteamento e, por outro lado, que o Projecto de Execução do Centro Comercial e do Outlet não implicou qualquer alteração de implantação do projecto, da volumetria das edificações ou de quaisquer outras características estruturais ou funcionais passível de induzir impactes distintos daqueles analisados no EIA como sendo directamente associáveis a esta componente do projecto global.

Assim sendo, considera-se que a análise de impactes efectuada no EIA se mantém válida e adequada, assim como as correspondentes medidas de mitigação tal como constantes da DIA.

3.2 CONDICIONANTES DA DIA

A DIA apresentou um conjunto de condicionantes designadamente:

- Aprovação do estudo acústico que contemple as habitações localizadas no concelho de Faro;
- Aprovação da revisão do projecto de drenagem de águas pluviais, intervenção na rede de drenagem e bacias de retenção de caudais de cheia;

- Concretização das medidas de minimização e dos planos de monitorização constantes na presente DIA;

A satisfação das condicionantes relativas ao estudo acústico e à revisão do projecto de drenagem de águas pluviais, intervenção na rede de drenagem e bacias de retenção de caudais de cheia fez-se no âmbito do licenciamento das obras de urbanização.

Com o RECAPE presente-se evidenciar de que forma, no que seja imputável à Loja, se dá cumprimento à condicionante das medidas de minimização e dos planos de monitorização.

3.3 ELEMENTOS A APRESENTAR EM FASE PRÉVIA AO LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURAS

Para além dos elementos relativos ao estudo acústico e à revisão do projecto de drenagem de águas pluviais, intervenção na rede de drenagem e bacias de retenção de caudais de cheia, já anteriormente referidos, a DIA estabeleceu que em fase prévia ao licenciamento de infraestruturas seria igualmente necessário apresentar um estudo que aprofunde o conhecimento que se tem da osga-turca (*Hemidactylus turcius*), nomeadamente qual a real dimensão populacional, a aprovar pelo ICNF.

Tal estudo, bem como a revisão do projecto de drenagem de águas pluviais, intervenção na rede de drenagem e bacias de retenção de caudais de cheia e o estudo acústico foram já apresentados no âmbito do licenciamento das obras de urbanização.

3.4 ELEMENTOS A APRESENTAR EM FASE DE RECAPE

A DIA explicitou que em fase de RECAPE deveriam ser apresentados elementos adicionais relativos à ocorrência de exemplares de azinheiras. O cumprimento deste requisito é feito com a apresentação desses elementos com o RECAPE, sendo de assinalar que se constata a necessidade de abate, na área do loteamento de 37 azinheiras, encontrando-se 34 delas na área do lote 2.

3.5 OUTRAS CONDIÇÕES PARA LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO DO PROJECTO

3.5.1 Medidas de minimização

No RECAPE procedeu-se a uma análise das medidas de minimização estabelecidas na DIA para as seguintes fases de concretização do projecto das obras de urbanização, e da loja IKEA e ao Conjunto Comercial (centro comercial e outlet):

- Fase prévia ao início das obras;
- Fase de construção;
- Fase final de execução das obras;
- Fase de exploração.

De salientar que da análise dos impactes ambientais considerados relevantes no âmbito do projecto de execução não resultou a identificação da justificação de qualquer programa de monitorização adicional ou de reformulação daqueles estabelecidos pela DIA.

A análise efectuada permitiu salientar as medidas:

- Cujo cumprimento se fará no âmbito da concretização da operação de loteamento e obras de urbanização, não abrangida pelo RECAPE e que se iniciará antes das da Loja IKEA, centro comercial e outlet.
- Cujo cumprimento se fará no âmbito da concretização do projecto do Centro Comercial e do Outlet, indicando-se, como tal, a forma como tal cumprimento se encontra previsto, na maioria dos casos remetendo para o PGA elaborado e que se destina a ser integrado no processo de concurso das empreitadas e a ser desenvolvido e implementado pelos Empreiteiros.

De salientar que na DIA era referido que *“na fase de RECAPE deverão ser previstas medidas que permitam atenuar o impacte negativo no comércio existente nos centros urbanos mais próximos, por forma a minimizar eventuais desequilíbrios económicos e sociais decorrentes da entrada em funcionamento do complexo comercial”*.

Para além do impacte que este projecto estruturante de investimento, já classificado como Projecto PIN, terá na dinamização económica de toda a região do Algarve, nomeadamente em sede de criação de emprego e desenvolvimento turístico, um dos

propósitos das taxas que as Proponentes irão pagar aquando da emissão das respectivas Autorizações de Instalação é, nos termos da lei, o de reverterem a favor do Fundo de Modernização do Comércio (MODCOM) – justamente, para acautelar o ponto em apreço que se encontra inserido na proposta de DIA.

Acresce, ainda, o facto de já posteriormente à emissão da DIA ter sido celebrado um Memorando de Entendimento entre as Câmaras Municipais de Loulé e Faro, a CCDR do Algarve e o IAPMEI relativo à divulgação, dinamização e aplicação nestes Concelhos da “Medida Comércio Investe”, preferencialmente dirigida a projectos e iniciativas que se dirijam às áreas que estão na origem das receitas do MODCOM. Esta iniciativa traduzir-se-á na disponibilização de ajudas ao comércio existente tornando-o mais resiliente face ao potencial impacte acima referido.

Por esta razão foi considerado pelas Proponentes que a aplicação de medidas que permitam atenuar o impacte negativo no comércio existente constitui uma duplicação de medidas minimizadoras que têm, na sua substância, os mesmos fins e propósitos já acautelados no âmbito dos procedimentos de Autorização de Instalação de empreendimentos comerciais desta natureza.

3.5.2 Programas de monitorização

Os programas de monitorização previstos na DIA (águas superficiais e subterrâneas e ambiente sonoro) serão implementados mediante contratação de prestação de serviços pelas Proponentes da operação de loteamento e obras de urbanização.

4 CONCLUSÃO

Em face do exposto considera-se que o Projecto de Execução do Centro Comercial e Outlet Inter IKEA Loulé a instalar no Lote 2 do “Loteamento do Conjunto Comercial e Estabelecimento de Comércio IKEA de Loulé” está conforme a DIA emitida em 29 de Julho de 2014 na sequência do procedimento de AIA relativo à “Operação de Loteamento do Complexo Comercial e Estabelecimento de Comércio da IKEA de Loulé”.