

Declaração de Impacte Ambiental

Designação do Projeto:	Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa
Fase em que se encontra o Projeto	Projeto de Execução
Tipologia do Projeto:	Alínea b) do nº 10, do Anexo II do RJAIA
Enquadramento no Regime Jurídico de AIA	Alínea b), i), do n.º 3, do Artigo 1º do RJAIA
Localização	Distrito de Faro, concelho de Lagoa, União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro
Proponente	BENAGIL, Promoção Imobiliária, S.A
Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Lagoa
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Descrição Sumária do Projeto	<p>O Projeto consiste na construção do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa, localizado na União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, concelho de Lagoa, distrito de Faro, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.</p> <p>Este projeto concretiza a implementação do NDT Nascente previsto no PDM de Lagoa aprovado em 1993 e ratificado em 1994, que posteriormente foi abrangido por um Plano de Urbanização, aprovado em 2007 e retificado em 2008.</p> <p>A área em que a operação de loteamento se desenvolve encontra-se a uma distância de cerca de 300 metros da linha de costa, entre as praias de Benagil e da Marinha inserindo-se numa zona do solo naturalizada, alternada com algum povoamento disperso.</p> <p>A proposta urbanística apresentada inclui a implantação, de três empreendimentos turísticos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estabelecimento hoteleiro do grupo hotel (5 estrelas), que prevê 300 camas; • Aldeamento turístico (5 estrelas); • Estabelecimento hoteleiro do grupo Hotel-Apartamento (5 estrelas), que no seu conjunto prevê 979 camas. <p>O Projeto de Loteamento é composto por 11 lotes destinados a edificação, sendo que o Lote 1 destina-se à construção do Hotel e o Lote 11 à construção de um Hotel-apartamento. Os restantes lotes destinam-se à concretização das diversas</p>
-------------------------------------	---


 1/10

	<p>infraestruturas e construções que integram o Aldeamento Turístico previsto na operação de loteamento.</p> <p>Prevê-se que a fase de construção tenha uma duração de cerca de 1 ano.</p>
--	--

<p>Síntese do Procedimento</p>	<p>Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB a qual o atribuiu à CCDR Algarve em 10.01.2018, apesar do processo ter sido submetido e paga a taxa em 27.12.2017.</p> <p>A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR – Algarve, ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve• Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve• Direção Regional de Cultura do Algarve• Câmara Municipal de Lagoa <p>No âmbito do presente processo de AIA a CA seguiu a metodologia abaixo indicada:</p> <ul style="list-style-type: none">• Análise global do EIA por forma a avaliar a sua conformidade, tendo em consideração as disposições do artigo 14.º do RJAIA;• Apresentação do projeto à CA, a 8 de fevereiro de 2018, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;• Pedido de elementos adicionais, em 21 de fevereiro de 2018;• Deliberação sobre a conformidade do EIA, em 19 de abril de 2018;• Solicitação de pareceres, em 3 de maio de 2018, a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente:<ul style="list-style-type: none">○ Autoridade Nacional para a Proteção Civil;○ Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;○ Instituto da Conservação da Natureza e Floresta, IP;○ Turismo de Portugal, I.P.• Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 3 de maio a 14 de junho de 2018;• Realização de uma visita de reconhecimento ao local de implantação do projeto, em 8 de junho de 2018, onde estiveram presentes representantes da empresa responsável pelo EIA, do proponente e a CA;• Análise dos pareceres recebidos das entidades consultadas e a integrar no parecer da CA;• Deliberação sobre a proposta de parecer final. <p>A presente decisão teve em conta o Parecer da CA e os resultados da Consulta Pública e da Audiência Prévia do Proponente.</p>
---------------------------------------	--

**Síntese dos pareceres
apresentados pelas
entidades consultadas**

Das entidades consultadas, nos termos do n.º 10 do artigo 14.º do RJAIA, a ANPC não respondeu.

A DRAP Algarve refere que, no que respeita às restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN), na área objeto do EIA e conforme planta de condicionantes do PU da UP 11 de Lagoa, apenas se verifica a existência de uma área muito reduzida de RAN, no limite Norte, a qual, de acordo com a planta de síntese do loteamento, não será objeto de qualquer intervenção.

Considera que a identificação e caracterização dos fatores Ordenamento do Território, solos, capacidade de uso e ocupação atual dos solos, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos.

No âmbito das suas competências, emite parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental apresentado.

O ICNF, considera que o levantamento florístico e das comunidades vegetais realizado e que integra o EIA, apenas com base em bibliografia e em duas saídas de campo, efetuados em outubro de 2017, não deveria ter sido aceite como refletindo de modo minimamente fidedigno e com um adequado grau de representatividade, a flora e a vegetação existentes no local, o que justificaria a necessidade de realização de estudos botânicos adicionais.

Refere que a época do ano em que o ICNF/DCNF-Algarve foi chamado a pronunciar-se pela CCDR-Algarve (Entrada de 10 de maio de 2018), não permite com segurança afirmar que a espécie *Linaria algarviana* ocorre ou não ocorre na área do empreendimento, e que importa ainda considerar que a ocorrência restrita de *Linaria algarviana* no Algarve, aumenta a vulnerabilidade da espécie, numa região onde a expansão urbana e turística é muito elevada.

Conclui emitindo parecer desfavorável ao EIA em análise e referindo que a possibilidade de ocorrência de *Linaria Algarviana* na área do projeto deverá ser devidamente verificada, devendo o promotor adotar metodologia de trabalho ajustada ao exposto, recomendando-se, nesse âmbito, e em complemento, a recolha de informação junto da Sociedade Portuguesa de Botânica.

O Turismo de Portugal refere que o projeto vem concretizar as opções de planeamento consignadas no PU da UP11 e a relevância para o setor do turismo na qualificação da oferta de alojamento no concelho de lagoa, pois permitirá reforçar o peso da oferta de alojamento turístico de categoria superior, duplicando o número atual de camas em empreendimentos turísticos de 5* do concelho de Lagoa, tendo um impacte positivo no setor do turismo.

	<p>Salienta ainda, na ótica do turismo, considerar muito positiva a beneficiação do acesso viário e a criação de estacionamento de apoio à praia e estabelecimentos de restauração da Praia de Benagil.</p> <p>Nada tem a opor ou acrescentar relativamente às medidas de mitigação preconizadas considerando que importa salientar a medida "adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear", assim como a medida "promoção de ações de formação profissional nos empreendimentos turísticos", que vem promover a qualificação dos profissionais do setor enquadrando-se num dos desafios globais e metas de sustentabilidade social da Estratégia Turismo 2027 (ET27) e que a medida "redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico) " se enquadra nas metas de sustentabilidade ambiental da ET27.</p>
--	---

<p>Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão</p>	<p>Em cumprimento do preceituado no artigo 15.º do RJAIA, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA) promoveu a Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 3 de maio a 14 de junho de 2018.</p> <p>O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) e o Resumo Não Técnico (RNT) estiveram disponíveis na página da internet da CCDR-Algarve (www.ccdr-alg.pt) e no Portal Participa (www.participa.pt).</p> <p>No âmbito da Consulta Pública, através do Portal Participa, foram recebidos 17 comentários de particulares e um de uma associação de moradores.</p> <p>De um modo geral os comentários são de discordância sobre a implementação do empreendimento atendendo à ocupação do espaço, conseqüente descaracterização e ao aumento de população na zona.</p> <p>A CA considerou estas participações no seu parecer.;</p>
--	---

<p>Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes</p>	<p>Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial</p> <p>O terreno de intervenção do Loteamento está abrangido, nomeadamente, pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve)</u> - Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007 de, 24 de maio, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 20 de dezembro.; • <u>Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António</u>, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho.; • <u>Plano Diretor Municipal de Lagoa (PDM Lagoa)</u>, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio, alterado pelo Aviso n.º
--	--

	<p>26196/2008;</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Plano de Urbanização (PU) da UP 11 do PDM de Lagoa</u>, publicitado no Diário da República através do Aviso n.º 4845/2008, de 22-03-2008. <p>Na área de estudo foram identificadas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reserva Ecológica Nacional (REN);• Reserva Agrícola Nacional (RAN);• Domínio Hídrico (Marítimo e Fluvial);• Rede Viária Municipal;• Linha Aérea de Transporte de Energia Elétrica de Média Tensão;• Depósitos de Água;• Infraestruturas;• Marco Geodésico;• Farol;• Sítios arqueológicos; <p>As que têm expressão efetiva no terreno são o domínio hídrico fluvial e os sítios arqueológicos.</p> <p>Na área a lotear não se identificam nem áreas de REN, nem áreas de RAN, sendo que as restantes servidões serão alteradas pelo projeto, à exceção das decorrentes do marco geodésico e do farol.</p>
--	---

<p>Razões de facto e de direito que justificam a decisão:</p>	<p>O EIA do projeto "Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa", em fase de projeto de execução, encontra-se devidamente estruturado, de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação. Foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de minimização.</p> <p>Tendo em consideração as características do projeto e do local de implantação, bem como a avaliação dos vários fatores ambientais efetuada pela CA, o conteúdo dos pareceres externos solicitados e as participações da consulta pública, consideraram-se fatores fundamentais para o apoio à tomada de decisão os <u>solos e uso dos solos</u>, os <u>recursos hídricos</u>, a <u>socioeconomia</u>, a <u>paisagem</u>, e a <u>ecologia</u>.</p> <p>Solos e Uso dos Solos</p> <p>Na área do projeto de loteamento identificam-se as seguintes classes de solos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Arc – Afloramento rochoso de calcários ou dolomias- Ec – Solos Incipientes – Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de calcários compactos ou dolomias
--	---

- Vc – Solos Calcários, Vermelhos dos Climas de Regime Xérico, Normais, de calcários
- Vt – Solos Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados, Normais, de arenitos grosseiros.

A área do loteamento apresenta atualmente um "uso expectante". A área é ocupada predominantemente por matos, onde já existiram áreas agrícolas, com alguns pomares de sequeiro, sobretudo de oliveiras e alfarrobeiras.

Na área do loteamento existem 12 construções, todas desabitadas, que serão demolidas.

O estacionamento previsto a sul do CM 1273 já foi parcialmente construído pela Câmara Municipal de Lagoa, em 2017. Este estacionamento tem capacidade para 300 viaturas.

Na envolvente do loteamento há a assinalar:

- A povoação de Benagil;
- Áreas de edificação dispersa;
- Um mosaico de áreas agrícolas, incultas e de pomares de sequeiro e de vegetação natural;
- As praias de Benagil e da Marinha;
- O percurso pedestre dos Vales Suspensos, entre o farol de Alfanzina e a praia da Marinha, atravessando uma zona com elevado interesse natural e paisagístico.

Foram identificados como impactes relevantes mais significativos durante a fase de construção:

- Alteração do uso do solo;
- Aumento da carga associada ao funcionamento dos empreendimentos turísticos, (mais 1279 camas), incluindo as pressões sobre os equipamentos, infraestruturas e sobre as praias, atendendo às respetivas capacidades de carga;
- Destruição do solo e de alguns biótopos pela construção e impermeabilização, pelos movimentos de terras e pela desmatção;
- Aumento da área impermeabilizada, conseqüente aumento do escoamento superficial e erosão hídrica do solo e redução da recarga de aquíferos;
- Alteração da paisagem e impacte visual, pela construção do empreendimento turístico numa área de 20 ha.

Recursos Hídricos

Relativamente aos Recursos Hídricos, tendo em conta a tipologia, a dimensão e localização do projeto, as questões mais relevantes são a drenagem e a origem de

água para a rega de zonas verdes, bem como possíveis interferências na faixa costeira.

A estratégia geral para a drenagem e aproveitamento das águas pluviais como principal origem de água para a rega, apresentada no aditamento, é considerada em termos conceptuais a adequada para o projeto. Assenta num sistema que conduz as águas pluviais para duas bacias de retenção, onde os volumes de água retidos serão aproveitados para a rega dos espaços verdes do empreendimento.

Este sistema de drenagem e aproveitamento das águas pluviais constitui uma solução que cumpre em simultâneo duas funções: por um lado permite o controlo de fenómenos de erosão a jusante do loteamento (que serão incrementados pelo aumento das superfícies impermeabilizadas resultantes da construção), por outro permitirá o aproveitamento das águas pluviais para a rega.

Paisagem

A área destinada ao loteamento e ao parque de estacionamento previsto a norte do CM1273, integram-se na sub-unidade rural e o parque de estacionamento (que já se encontra construído) integra-se na sub-unidade urbana.

Da execução do projeto de loteamento, as alterações previstas, com reflexos na alteração da paisagem, estão relacionadas, basicamente, com as seguintes fases:

- Execução das infraestruturas incluindo execução da rede de abastecimento de água, das redes de drenagem de águas residuais e pluviais, da rede elétrica e da rede de telecomunicações, com as inerentes operações de escavação de valas, colocação de tubagens e acessórios e recobrimento.
- Execução das vias rodoviárias de acesso ao loteamento, das zonas de estacionamento de veículos e dos arranjos exteriores de enquadramento.

Os principais impactes negativos far-se-ão sentir na fase de construção do empreendimento, alguns de carácter temporário, outros de carácter permanente, os quais irão apresentar uma magnitude considerável, contrariamente ao dito no EIA que os considera de baixa magnitude e significância.

Na fase de exploração e com a edificação das construções previstas, irá assistir-se à substituição de uma paisagem predominantemente rural por uma área com característica essencialmente construída e com impacto relevante na envolvente, sem qualquer tipo de ligação ou integração, pois quer as volumetrias, quer a densidade de construtiva, quer até ocupacional, de turistas, não tem paralelo com a envolvente próxima (área de intervenção do PU da UP11) que apresenta uma ocupação rarefeita e de baixa volumetria, quer ainda na restante área do concelho de Lagoa.

As propostas de mitigação apresentadas, resumem-se à elaboração e execução de projetos de integração paisagística das diversas intervenções, quer seja nas áreas afetadas às infraestruturas viárias e áreas de estacionamento, quer seja para a área do empreendimento turístico.

A execução do empreendimento terá, pois, impactes diretos negativos e muito significativos na envolvente e em todo o território próximo.

O empreendimento turístico e os parques de estacionamento previstos, no que se refere ao descritor "paisagem", apresentam impactes significativos, não minimizáveis e irreversíveis, contribuindo para o desaparecimento do património paisagístico.

Socioeconomia

A execução das infraestruturas gerais que permitirão a construção/exploração dos empreendimentos em termos socioeconómicos tem impactes que serão certamente positivos, sobretudo ao nível dos empregos diretos e indiretos que vão ser criados. No entanto os valores cénicos/ paisagísticos, principal suporte socioeconómico da região de muitos operadores turísticos, serão banalizados /alterados, com reflexos diretos ao nível da sobrecarga dos sistemas de referência turística da região (linha de costa, as arribas, fluxos à praia, flora etc.).

O aumento cumulativo de mais 1279 camas resultante da execução dos empreendimentos turísticos, o acesso sinuoso à praia de Benagil e o volume de tráfego rodoviário que vai ser gerado (quase quintuplica), deveria refletir a necessidade de construção de uma nova obra de arte (passagem mais a norte que se encaixa discretamente na paisagem da ribeira de Benagil) e que se revelaria mais segura e menos problemática em termos de tráfego e fluxos pedonais que o atual pontão junto à praia.

Ecologia

O ICNF, considerou que o levantamento florístico e das comunidades vegetais realizado e que integra o EIA, apenas com base em bibliografia e em duas saídas de campo, efetuados em outubro de 2017, não deveria ter sido aceite como refletindo de modo minimamente fidedigno e com um adequado grau de representatividade, a flora e a vegetação existentes no local, o que justificaria a necessidade de realização de estudos botânicos adicionais.

Refere que a época do ano em que o ICNF/DCNF-Algarve foi chamado a pronunciar-se pela CCDR-Algarve não permite com segurança afirmar que a espécie *Linaria algarviana* ocorre ou não ocorre na área do empreendimento, e que importa ainda considerar que a ocorrência restrita de *Linaria algarviana* no Algarve, aumenta a vulnerabilidade da espécie, numa região onde a expansão urbana e turística é muito

elevada.

Conclui emitindo parecer desfavorável ao EIA em análise e referindo que a possibilidade de ocorrência de *Linaria Algarviana* na área do projeto deverá ser devidamente verificada, devendo o promotor adotar metodologia de trabalho ajustada ao exposto, recomendando-se, nesse âmbito, e em complemento, a recolha de informação junto da Sociedade Portuguesa de Botânica.

Da avaliação efetuada ao EIA, nomeadamente nos fatores Solos e Uso do Solo, Socioeconomia e Paisagem, estaremos perante um projeto que, não obstante alguns impactes positivos (criação de empregos), implicará impactes negativos, diretos e indiretos, de magnitude elevada, muito significativos, não passíveis de minimização, identificados sobretudo ao nível dos fatores Solo e Paisagem.

O empreendimento turístico e os parques de estacionamento previstos, no que se refere ao fator "paisagem", apresentam impactes significativos, não minimizáveis e irreversíveis, contribuindo para o desaparecimento do património paisagístico o qual desempenha importantes funções de interesse público, nos campos cultural, ecológico, ambiental e social, e constitui um recurso favorável à atividade económica, cuja proteção, gestão e ordenamento adequados podem contribuir para a criação de emprego.

A Paisagem é um fator ambiental determinante na presente avaliação ambiental, atendendo a que o projeto situa-se em Zona Terrestre de Proteção, faixa do território entre a margem de águas vivas equinociais e os 500 metros, medidos na perpendicular à linha de costa, e em espaços naturais onde predominam as arribas e escarpas altas, caracterizado ainda por uma área de ocupação edificada dispersa de baixa densidade.

O empreendimento induzirá impactes negativos diretos e indiretos muito significativos na área em que ocorre, consequência da não integração no padrão de ocupação do solo e do aumento da pressão humana sobre um importante e sensível troço costeiro, afetando sistemas de referência turísticos regionais como a linha de costa entre a praia do Carvalho e a Sr.^a da Rocha, que inclui as praias de Benagil e da Marinha, em que a capacidade de carga face aos atuais padrões de procura se encontra esgotada.

Verificam-se, pois, impactes negativos muito significativos, não minimizáveis, decorrentes da forte intrusão visual permanente que o empreendimento provocará numa das raras partes do território do Algarve que preserva alguns dos traços de paisagem característicos da originalidade do sistema costeiro regional, cuja artificialização não se afigura justificada e cuja preservação se impõe, outrossim, face às atuais exigências ambientais e climáticas e atendendo a que a Paisagem

9/10

continua a ser o principal suporte da socioeconomia regional.

Com efeito, a intervenção projetada reduz e altera definitivamente os ecossistemas em presença, artificializa ainda mais a paisagem em que pretende inserir-se, contribuindo expressivamente para silenciar a originalidade identitária da mesma, banalizando a paisagem desta plataforma que se localiza imediatamente antes da crista da falésia com edificações/empreendimentos.

Assim, devido à significância dos impactes negativos e permanentes identificados, os quais se afiguram não minimizáveis ou reversíveis, a CA propôs a emissão de parecer desfavorável ao "Projeto do Loteamento do NDT Nascente do PU da UP 11 do PDM de Lagoa".

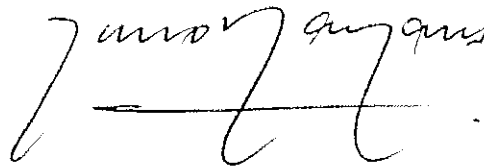
Decisão

Desfavorável

Data de Emissão

10.12.2018

Assinatura:



Anexo parecer da Ca

10/10



REPÚBLICA
PORTUGUESA

PLANEAMENTO
E INFRAESTRUTURAS

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro • Portugal
Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 895 299
E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt