



CÓDIGO DOCUMENTO: D20200917001451  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 882d-364f-bd25-25b9

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



# TUA

## TÍTULO ÚNICO AMBIENTAL

*O titular está obrigado a cumprir o disposto no presente título, bem como toda a legislação e regulamentos vigentes nas partes que lhes são aplicáveis.*

*O TUA compreende todas as decisões de licenciamento aplicáveis ao pedido efetuado, devendo ser integrado no respetivo título de licenciamento da atividade económica.*

### DADOS GERAIS

Nº TUA	TUA20200917000288
REQUERENTE	Top Building - Investimentos Imobiliários S.A.
Nº DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	505918862
ESTABELECIMENTO	Operação de Loteamento da UP3
LOCALIZAÇÃO	M531
CAE	68100 - Compra e venda de bens imobiliários

### CONTEÚDOS TUA



ENQUADRAMENTO



LOCALIZAÇÃO



ANEXOS TUA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20200917001451  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 882d-364f-bd25-25b9

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



## ENQUADRAMENTO

### ENQ1 - SUMÁRIO

Regime	Nº Processo	Aplicáveis	Solicitados	Indicador de enquadramento	Data de Emissão	Data de Validade	Prorrogação da validade	Eficácia	Sentido da decisão	Entidade Licenciadora
AIA	PL20191124001661	X	X	Artº 1.º n.º 3, al. b), subal. i), do RJAIA, Alínea b) do nº 10, do Anexo II do RJAIA	17-09-2020	-	-	Não	Desfavorável	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve



## LOCALIZAÇÃO

### LOC1.1 - Mapa



CÓDIGO DOCUMENTO: D20200917001451  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 882d-364f-bd25-25b9

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "<https://siliamb.apambiente.pt>" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



## LOC1.5 - Confrontações

Norte	Estrada M531
Sul	Praia João de Arens
Este	Vau
Oeste	Prainha

## LOC1.6 - Área do estabelecimento

Área impermeabilizada não coberta (m2)	0,00
Área coberta (m2)	8 812,00
Área total (m2)	316 900,00



CÓDIGO DOCUMENTO: D20200917001451  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 882d-364f-bd25-25b9

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "<https://siliamb.apambiente.pt>" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.

## LOC1.7 - Localização

Localização

Zona Urbana (Dispersa ou Mista)



## ANEXOS TUA

### Anex1 - Anexos

Código	Ficheiro	Descrição
T000006	DIA UP3-Portimão-11-09-2020.pdf	Declaração de Impacte Ambiental de 11 de setembro de 2020
T000007	Parecer-CA_UP3_julho_2020-Final.pdf	Parecer da Comissão de Avaliação
T000008	I01888-202008-INF-AMB.pdf	Fundamentação da proposta de decisão
T000009	I02173-202009-INF-AMB.pdf	Fundamentação da decisão pós audiência de interessados

**Declaração de Impacte Ambiental**

<b>Designação do Projeto:</b>	Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão
<b>Fase em que se encontra o Projeto</b>	Projeto de Execução
<b>Tipologia do Projeto:</b>	Alínea b) do nº 10, do Anexo II do RJAIA
<b>Enquadramento no Regime Jurídico de AIA</b>	Alínea b), i), do n.º 3, do Artigo 1º
<b>Localização</b>	Distrito de Faro, concelho de Portimão, freguesia de Alvor
<b>Proponente</b>	Top Building, S.A
<b>Entidade Licenciadora</b>	Câmara Municipal de Portimão
<b>Autoridade de AIA</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

<b>Descrição Sumária do Projeto</b>	<p>O projeto refere-se a uma operação de loteamento e aos respetivos projetos associados de infraestruturas, sendo o projeto apresentado na fase de Projeto de Execução.</p> <p>O projeto incide sobre uma área localizada na zona denominada de Prainha e Facho na faixa litoral dos 500m do concelho de Portimão (freguesia de Alvor), numa zona de falésias e pequenas praias entre a praia de Prainha e a praia do Barranco das Canas, ambas do Tipo IV do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura. O loteamento desenvolve-se a sul da Estrada Municipal (EM) 531, também designada como Via V3, a partir da qual será efetuado o acesso rodoviário à área de intervenção.</p> <p>O proponente é um conjunto de sociedades proprietárias dos prédios abrangidos pela operação de loteamento (Astronow, M. I. Estoril Invest, Areia Feliz, Top Building e Prainha), representadas pela sociedade Top Building, S.A.</p> <p>A área abrangida por esta operação de loteamento encontra-se classificada como urbana, em categoria de espaço urbanizável, estando sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização da UP3.</p> <p>Um primeiro projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) tendo este terminado com a emissão, a 3 de maio de 2019, de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável, cujos principais fundamentos estavam relacionados com a preservação da qualidade cénica da paisagem, a fragilidade da frente costeira, afetação da espécie de <i>Linaria algarviana</i></p>
-------------------------------------	---

(espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000), impactes negativos significativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e de alguns biótopos e um potencial conflito entre a rede de drenagem estrutural e a proposta de implantação do lote L3.

O projeto de loteamento agora em avaliação abrange uma área de 30,5 ha (cerca de 66 % da área de intervenção do PU), e prevê a construção de 3 estabelecimentos hoteleiros (numa área total de 210 360 m<sup>2</sup>), com uma capacidade total de 706 camas (353 unidades de alojamento), 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) e uma área total de 92.457 m<sup>2</sup> de cedência 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.

Os 353 quartos para uso turístico, a distribuir pelas 3 Unidades Hoteleiras a considerar, são repartidos do seguinte modo

- Unidade Hoteleira 1 (atribuível ao proprietário da Parcela 120): 113 quartos
- Unidade Hoteleira 2 (atribuível ao proprietário da Parcela 46): 150 quartos
- Unidade Hoteleira 3 (atribuível ao proprietário da Parcela 42 e 45): 90 quartos

Relativamente ao projeto sujeito à primeira avaliação, foram efetuadas as seguintes alterações no projeto:

- Relocalização dos polígonos de implantação e estaleiros;
- Redução da área máxima de construção (de 28 750, para 24 639 m<sup>2</sup>);
- Redução da área máxima de implantação (de 11 501, para 8 212m<sup>2</sup>);
- Redução do nº máximo de quartos (411 para 353);
- Redução do volume de construção (de 146305 m<sup>3</sup> para 98556 m<sup>3</sup>);
- Redução da cêrcea máxima de 15 para 12 m;
- Aumento da área de cedência de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, (de 77.536 m<sup>2</sup> para 84.740 m<sup>2</sup>), incluindo 3.150 m<sup>2</sup> para o Parque de Estacionamento previsto no Plano da Praia do Barranco das Canas, passando o total da área de cedências de 84.290m<sup>2</sup> para 92.457m<sup>2</sup>;
- Não inclusão do projeto de percursos, incluindo passadiços sobrelevados, a localizar na área de cedência ao Município.

Está previsto um prazo de 6 meses para a execução das infraestruturas gerais do loteamento.

O EIA identifica como projetos associados os seguintes projetos de infraestruturas do

	<p>loteamento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rede viária e pedonal;</li><li>• Rede de abastecimento de água potável;</li><li>• Rede de drenagem de águas pluviais;</li><li>• Rede de drenagem de águas residuais domésticas;</li><li>• Recolha de resíduos urbanos;</li><li>• Rede de energia elétrica e iluminação pública;</li><li>• Rede de telecomunicações;</li><li>• Rede de abastecimento de gás natural.</li></ul> <p>Como projeto complementar é identificada a necessidade de um projeto específico de conservação da vegetação natural, em particular da espécie protegida <i>Linaria algarviana</i>, bem como de um projeto de prevenção e correção da erosão hídrica dos cursos de água, incluindo bacias de retenção e intervenções nos leitos e margens.</p> <p>Os projetos dos edifícios e dos espaços exteriores apenas serão desenvolvidos depois da aprovação do loteamento.</p>
--	---

<b>Síntese do Procedimento</b>	<p>Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB a qual o atribuiu à CCDR Algarve em 12.12.2019.</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"><li>• Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve</li><li>• Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve</li><li>• Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas</li><li>• Direção Regional de Cultura do Algarve</li><li>• Câmara Municipal de Portimão</li><li>• Agência Portuguesa do Ambiente</li></ul> <p>No âmbito do presente processo de AIA a CA seguiu a metodologia abaixo indicada:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Análise global do EIA por forma a avaliar a sua conformidade, tendo em consideração as disposições do artigo 14.º do RJAIA;</li><li>• Apresentação do projeto à CA, a 15 de janeiro de 2020, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;</li></ul>
--------------------------------	--

- Pedido de elementos adicionais, em 28 de janeiro de 2020;
- A resposta ao pedido foi submetida no dia 10 de março de 2020. No dia 19 de março de 2020, a CCDR do Algarve, solicitou o esclarecimento de duas questões relativamente ao fator Alterações Climáticas.
- Subsequentemente, e tendo presente que nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, terminou a suspensão dos procedimentos de AIA (por revogação do n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março), foi emitida em 4 de maio de 2020, a declaração de conformidade do EIA.
- Solicitação de pareceres, em 7 de maio de 2020, a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente a:
  - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
  - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
  - Turismo de Portugal, IP;
  - Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 7 de maio a 19 de junho de 2020;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 26 de junho de 2020;
- Deliberação sobre a proposta de parecer final, que constitui anexo desta DIA

A presente decisão teve em conta o Parecer da CA e os resultados da Consulta pública e da Audiência Prévvia do Proponente.

**Síntese dos pareceres  
apresentados pelas  
entidades consultadas**

Foram consultadas, nos termos do n.º 10 do artigo 14.º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
- Turismo de Portugal, I.P.;
- Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P. (LNEG)

A **ANEPC** considera que deve ser encarada com prudência a expansão da habitação turística/residencial sobre dunas e arribas, apontada como uma das ameaças aos valores naturais que resulta da análise SWOT desenvolvida no âmbito da revisão do Programa de Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura, pelo que deverão ser implementadas

medidas que contribuam para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, tais como, normas técnicas antissísmicas e segurança contra incêndios. Igualmente refere medidas que deverão ser implementadas na fase prévia de execução, relativas a passagem de veículos afetos ao socorro e à emergência e ao envolvimento do corpo de bombeiros locais e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.

A **DRAP Algarve**, reitera a emissão de parecer favorável ao EIA anterior uma vez que as alterações efetuadas ao projeto não alteram os pressupostos que estiveram na base do anterior parecer.

Salienta que a área de intervenção objeto do EIA não está inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional.

Sublinha que a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

O **Turismo de Portugal**, emite parecer favorável ao EIA da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à colmatação das situações elencadas no ponto III.7 da sua informação relativas nomeadamente a aspetos de retificação de terminologia turística e de alguns quadros.

Sublinha ainda as considerações efetuadas relativas à atratividade turística do projeto, por forma a diminuir sazonalidade da procura existente atualmente em Portimão (ponto III.2.), questão já suscitada no anterior procedimento, bem como quanto à eliminação dos percursos sobrelevados que se traduziam num impacte positivo do projeto, do ponto de vista turístico e ambiental.

O **LNEG**, considera que as maiores condicionantes ao desenvolvimento do projeto, do ponto de vista da Geologia e Geomorfologia, estão relacionadas com os riscos geológicos, nomeadamente o risco sísmico e o risco de subsidência, devido ao desenvolvimento da carsificação em profundidade.

Do ponto de vista da Hidrogeologia, considera nada ter a obstar ao desenvolvimento do projeto. Contudo, salienta a intensa carsificação das formações do subsolo, com condutas cársicas desenvolvidas e algares de abatimento, pelo que 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 “occos” nos locais onde se projetam as fundações dos edifícios.

Relativamente ao desenvolvimento do projeto, considera viável desde que sejam acauteladas medidas de minimização relativas aos impactes mencionados.

**Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão**

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 7 de maio a 19 de junho de 2020.

No período da Consulta Pública foram recebidos 524 comentários através do Portal Participa e 60 enviados para o endereço eletrónico da CCDR.

Dos comentários enviados através da plataforma Participa um deles é do movimento cívico «A Última Janela para o Mar», um de uma associação denominada “Associação Paddle Out For Nature” e um de uma Organização Não Governamental de Ambiente, de âmbito regional, a Almargem.

Dos enviados para o endereço eletrónico da CCDR, há a destacar 50 participações que enviam um texto tipo (Carta do grupo de cidadãos “A Última Janela para o Mar”).

O grupo de cidadãos “A Última Janela para o Mar” anexou à sua participação um documento denominado “Informação-técnica-joão-arens.ccdr-junho2020” acompanhado de 5 pareceres científicos recolhidos pelo grupo:

- Parecer sobre gestão de plantas invasoras de Hélia Marchante e Elizabete Marchante (Centre for Functional Ecology - Science for People & the Planet);
- Parecer sobre espécies do património florístico de Maria Manuela David;
- Parecer sobre valores botânicos de André Carapeto (Coordenador técnico do projeto da Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental);
- Parecer sobre a planta parasitária rara e incomum *Cynomorium coccineum* em Portugal, de Dr Chris Thorogood (Deputy Director and Head of Science (The University of Oxford Botanic Garden & Arboretum);
- Parecer n.º 2, sobre riscos geomorfológicos, de Delminda Moura (Investigadora do Centro de Investigação Marinha e Ambiental).

Igualmente anexam a digitalização de cerca de duas mil assinaturas, que acompanham a “Informação-técnica-joão-arens.ccdr-junho2020”.

De um modo geral os comentários recebidos são de discordância sobre a implementação do empreendimento, nomeadamente sobre aspetos relativos aos valores ambientais em presença, sustentabilidade, clima e energias renováveis, flora, fauna, sensibilidade da costa, sobrecarga das praias e questões urbanísticas/jurídicas.

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao relatório da consulta pública e os comentários efetuados por esta comissão de avaliação encontram-se vertidos no presente parecer.

**Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do**

**Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**

À UOPG de Hotelaria Tradicional, prevista no PDM de Portimão (Artigos 57.º e 61.º do

**projeto com os instrumentos de gestão territorial as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes**

Regulamento e com a Planta de Ordenamento do mesmo Plano) corresponde o Plano de Urbanização 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, abrangido pelo regime transitório da revisão do PROT Algarve.

O projeto de loteamento concretiza a estratégia municipal de desenvolvimento urbano preconizada pelo plano de urbanização (PU) da UP3 de Portimão - Hotelaria Tradicional e abrange as seguintes categorias de espaço: Espaços para a implantação de hotelaria tradicional; Espaços habitacionais; Espaços naturais; Espaços verdes de enquadramento e lazer e Espaços Canais.

Esta Unidade Operativa, e o plano de urbanização que lhe corresponde, foi objeto de procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE) em 2011, tendo o Relatório Ambiental, merecido parecer favorável por parte desta Comissão de Coordenação.

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública:**

Na área a lotear não se identificam nem áreas do sistema nacional de áreas classificadas nem áreas integrantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN) nem da Reserva Ecológica Nacional (REN), estando os polígonos de implantação para o desenvolvimento dos projetos das unidades hoteleiras fora dos limites do Domínio Público Marítimo e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.

Não obstante, o Regulamento e a Planta de Condicionantes do PU da UP3 assinalam, na área do loteamento, as seguintes condicionantes e servidões:

- Proteção às Linhas de Água;
- Faixa de Proteção das Arribas e Falésias;
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura;
- Domínio Público Marítimo;
- Servidão do domínio hídrico leito das linhas de água e respetivas margens, com largura de 10m;
- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de arribas e falésias, incluindo faixas de proteção;
- Faixa de proteção à Rede Viária Principal (V3), numa faixa de 20 m para cada lado do eixo;
- Servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão.

**Razões de facto e de direito que justificam a decisão:**

O EIA do projeto da Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão, 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.

O Plano de Urbanização onde se insere a pretensão foi elaborado numa perspetiva de conjunto onde a edificação foi concentrada nos lotes de ocupação hoteleira, com medidas compensatórias para as restantes parcelas. A operação de loteamento inclui, unicamente, as parcelas propriedade dos proponentes, pelo que é necessário assegurar que a aprovação da mesma não põe em causa a concretização dos objetivos globais do Plano, nomeadamente no que respeita à proteção e valorização das amplas áreas de arribas e respetivas faixas de proteção não incluídas na presente operação urbanística.

Por outro lado a área abrangida pelo Plano de Urbanização constitui uma unidade de paisagem única ao nível municipal com elevado valor paisagístico e ecológico sendo necessário garantir a proteção dos valores naturais existentes, realçando a identidade do local, e adotando medidas compatíveis com a conservação dos elementos da biodiversidade, assim como a manutenção e recuperação dos padrões da paisagem e dos processos ecológicos que lhe estão subjacentes.

A Declaração Ambiental do Plano de Urbanização da UP3 prevê, entre outras, medidas de controlo em matéria de Conservação da Biodiversidade e da Paisagem, referindo, nomeadamente que para “valorização do empreendimento e numa perspetiva do uso sustentável dos recursos, dever-se-ão realizar estudos de caracterização e monitorização dos valores florísticos e faunísticos da área do UOPG 3, nomeadamente na sua parte Sul, entre os hotéis e o litoral” e ainda que “nas áreas não intervencionadas deve-se proporcionar condições para a manutenção e potenciação dos habitats locais”.

Assim, após análise do EIA e elementos adicionais e atendendo a que:

- A Câmara Municipal de Portimão, na qualidade de entidade licenciadora e apesar de mencionar 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 desta operação urbanística 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 condicionando o projeto a medidas adicionais de gestão da flora e vegetação natural, e à 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 pelo 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 reimplantação 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-se 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-se 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 e em vigor, respeitando as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta no entanto impactes significativos (direto, negativo, permanente, irreversível, 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 e impermeabilizada 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 n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccineum*.
- A destruição da espécie *Linaria algarviana* constitui, apesar das alterações significativas efetuadas ao projeto, 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 poente, 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, pelo que qualquer projeto a desenvolver neste local, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, apresentando a área restrições importantes 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

	<p>funcional que estabelece com a frente oceânica, considera-se que as conclusões extraídas não se adequam ao significado e magnitude dos impactes no fator;</p> <p>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;</p> <p>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,</p> <p>a CA considera que 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 e em vigor, respeitando as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta no entanto impactes significativos e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, da biodiversidade, do território e da paisagem.</p> <p>Face ao exposto, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, a CA propôs a emissão de <b>parecer desfavorável</b> ao “Projeto da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão”.</p> <p>A presente decisão teve ainda em consideração a audiência prévia efetuada nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, sendo que os fundamentos apresentados pelo proponente, em sede de audiência prévia nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121º e seguintes do CPA, pressupõem uma eventual alteração do sentido desfavorável proposto pela Comissão de Avaliação (CA), na qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, sem apresentar qualquer alteração ao projeto submetido ao procedimento de AIA.</p>
--	---

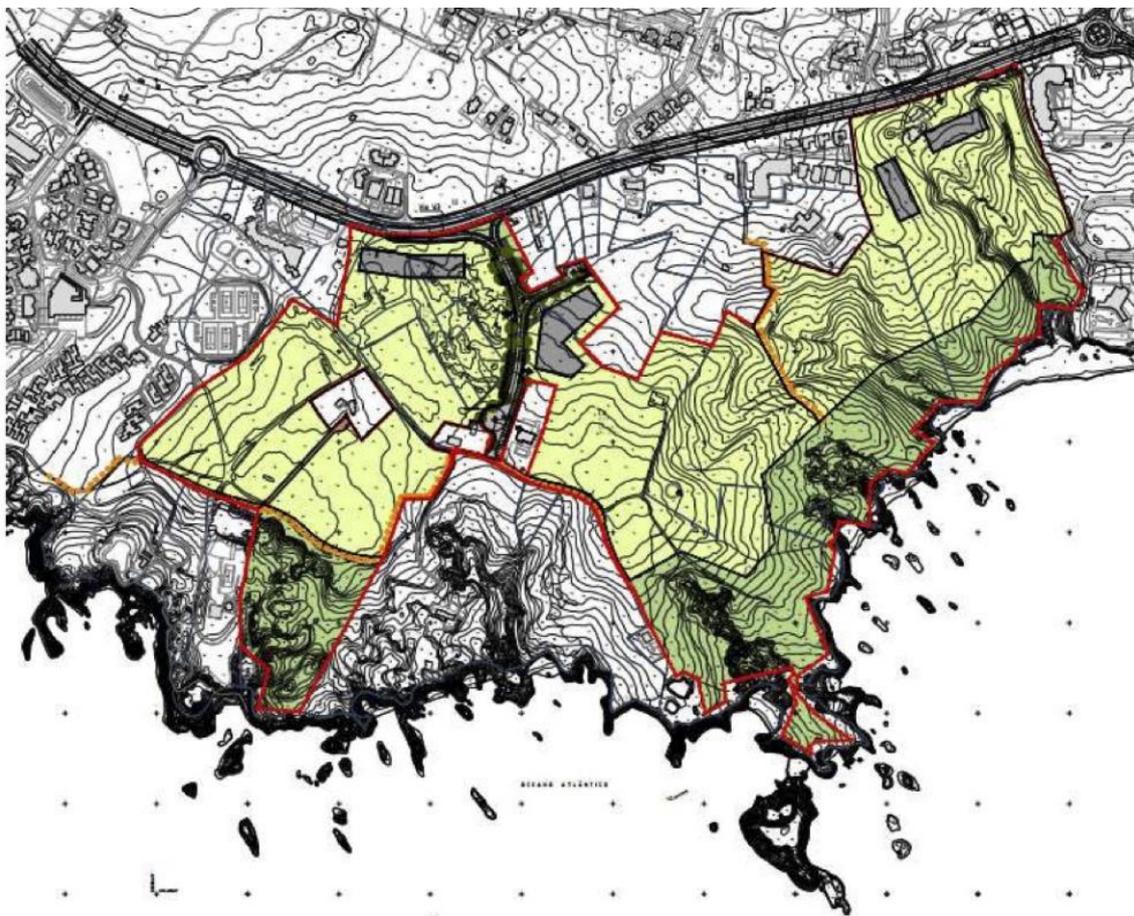
<b>Decisão</b>
<b>Desfavorável</b>

<b>Entidade de verificação da DIA</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.
---------------------------------------	--

<b>Data de Emissão</b>	11.09.2020
------------------------	------------

<b>Assinatura:</b>	<p>O Vice-Presidente<sup>(1)</sup></p>  <p>(1) 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.</p>
--------------------	---

## 2º Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão



### Parecer da CA

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve  
Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve  
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas  
Direção Regional de Cultura do Algarve  
Câmara Municipal de Portimão  
Agência Portuguesa do Ambiente

julho de 2020

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO.....</b>	<b>4</b>
3.1. Objetivos do Projeto	
3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	
3.3. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	
3.4 Descrição e Apreciação do Projeto	
<b>4. APRECIÇÃO do EIA.....</b>	<b>7</b>
4.1. Alterações Climáticas	
4.2. Geologia e geomorfologia	
4.3. Solo	
4.4. Recursos Hídricos	
4.5. Biodiversidade	
4.6. Paisagem	
4.7. Ruído	
4.8. Qualidade do Ar	
4.9. Gestão de Resíduos	
4.10. Património	
4.11. Uso do Solo e Território	
4.12. Socioeconomia	
<b>5. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA.....</b>	<b>30</b>
<b>6. CONSULTA PÚBLICA.....</b>	<b>31</b>
<b>7. CONCLUSÃO.....</b>	<b>32</b>

**Anexos:** Anexo I – Planta de Síntese do Loteamento

Anexo II – Ofícios Entidades Externas

Anexo III – Ata da reunião da CA de 26.06.2020

## 1. INTRODUÇÃO

O presente parecer é emitido no âmbito do 2º 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, abreviada para "Loteamento da UP3", sendo "UP3" a designação abreviada da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3, objeto de um Plano de Urbanização (PU) específico.

Em 2018, o 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, decorreram dos impactes negativos identificados, de elevada magnitude e não minimizáveis, porque irreversíveis, e que se referem no essencial aos impactes resultantes da destruição e impermeabilização do solo, de alguns biótopos (na destruição de uma área considerada significativa de ocorrência da espécie de *Linaria algarviana*), da transformação irreversível da estrutura da paisagem; do aumento da pressão exercida pela ação antrópica quer na área de intervenção quer na envolvente, incluindo sobre as praias, nos equipamentos e nas infraestruturas e pela ausência de avaliação dos efeitos cumulativos com os empreendimentos envolventes.

O projeto em apreço localiza-se na freguesia de Alvor, concelho de Portimão, distrito de Faro, tendo sido apresentado em fase de Projeto de Execução.

O projeto de loteamento incide sobre uma área de 30,5 ha (cerca de 66 % da área de intervenção do PU) localizada na zona denominada de Prainha e Facho na faixa litoral dos 500 metros do concelho de Portimão (freguesia de Alvor), numa zona de falésias e pequenas praias entre a praia de Prainha e a praia do Barranco das Canas, ambas classificadas de Tipo IV no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura. O loteamento desenvolve-se a sul da Estrada Municipal (EM) 531, também designada como Via V3, a partir da qual será efetuado o acesso rodoviário à área de intervenção, entre a rotunda Simon Bolivar e o acesso ao complexo da Prainha.

O proponente é um conjunto de sociedades proprietárias dos prédios abrangidos pela operação de loteamento (Astronow, M. I. Estoril Invest, Areia Feliz, Top Building e Prainha), representadas pela sociedade Top Building, S.A.

A elaboração do EIA decorreu entre setembro e outubro de 2019 e envolveu uma equipa interdisciplinar coordenada pelo Eng.º do Ambiente Júlio de Jesus.

A tipologia do projeto, operações de loteamento urbano, enquadra-se na alínea b) do n.º 10 – Projetos de infraestruturas, do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (RJAIA), republicado através do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, sendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) a Autoridade de AIA, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do citado diploma.

A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR – Algarve, ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Conceição Calado – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º – Coordenação e Consulta Pública

Alexandra Sena – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Solos, Território

- Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve

Alexandre Furtado – alínea b) do n.º 2, do art.º 9.º - Recursos Hídricos

- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

Filipa Fonseca - alínea c) do n.º 2, do art.º 9.º Biodiversidade

- Direção Regional de Cultura do Algarve

Frederico Tátá Regala – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património

- Câmara Municipal de Portimão

Rui Agostinho- alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Urbanismo/Planos Municipais de Ordenamento do Território

- Agência Portuguesa do Ambiente, IP

Patricia Gama- alínea j) do n.º 2, do art.º 9.º - Alterações Climáticas

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

DSA – Maria José Nunes, Ricardo Canas e Isabel Cavaco

DSOT – Henrique Cabeleira

DSDR – José Brito

A Câmara Municipal de Portimão (CMP) é a entidade licenciadora do projeto.

Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB, a qual procedeu à respetiva atribuição do procedimento à CCDR Algarve, em 11.12.2019.

Na sequência da verificação pela CA da conformidade do EIA, de acordo com o previsto no nº 7 do artigo 14.º -Instrução e apreciação prévia do EIA, foram solicitados elementos adicionais, os quais deram entrada, na plataforma SILiAmb, em 11.03.2020.

Foram presentes para apreciação:

- **Estudo de Impacte Ambiental**

- Volume I – Resumo Não Técnico

- Volume II – Relatório

- Volume III – Anexos

- Anexo 1 – Desenhos

1. Localização na Carta Militar, à escala 1:25.000
2. Localização em Ortofotografia
3. Carta de Solos
4. Capacidade de Uso do Solo
5. Vegetação e Habitats

6. Espécies da Flora Protegidas
  7. Carta de Altimetria e Fisiografia
  8. Declives
  9. Unidades de Paisagem
  10. Limites propostos para Micro Reservas Botânicas
- Anexo 2 - Elementos do projeto
    - Memória Descritiva e Justificativa
    - Desenhos:
      - 02 - Planta Síntese - Anexo 3 - Declaração Ambiental do PU da UOPG3
  - Anexo 4 - Estudo de Tráfego
  - Anexo 5 - Medições de ruído
  - Anexo 6 - Inventários faunísticos
  - Anexo 7 - Património cultural: ocorrências identificadas na pesquisa documental
  - Anexo 8 - Património cultural: ocorrências identificadas no trabalho de campo
  - Anexo 9 - Património cultural: visibilidade do solo
  - Anexo 10 - Riscos Geológicos
  - Anexo 11 - Plano de Gestão Ambiental da Obra
  - Anexo 12 - Nota técnica- Estimativas consumo de rega
  - Anexo 13 - Empreendimentos turísticos e alojamento local existentes no ambiente territorial de proximidade do Loteamento da UP3
- Elementos Adicionais - março de 2020
  - Esclarecimento sobre Alterações Climáticas - abril de 2020.

## **2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO**

No âmbito do presente procedimento de AIA, efetuado na sequência da emissão em 03.05.2019 de uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável, a CA seguiu a metodologia a seguir indicada:

- 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 15 de janeiro de 2020, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 28 de janeiro de 2020;
- A resposta ao pedido foi submetida no dia 10 de março de 2020. No dia 19 de março de 2020, a CCDR do Algarve, solicitou o esclarecimento de duas questões relativamente ao fator Alterações Climáticas.
- Subsequentemente, e tendo presente que nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, terminou a suspensão dos procedimentos de AIA (por revogação do n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 10-A/2020, de 13 de março), foi emitida em 4 de maio de 2020, a declaração de conformidade do EIA.

- Solicitação de pareceres, em 7 de maio de 2020, a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente a:
  - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil;
  - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
  - Turismo de Portugal, IP;
  - Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 7 de maio a 19 de junho de 2020;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 26 de junho de 2020;
- Proposta de parecer.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO**

#### **3.1. Objetivos do Projeto**

Segundo o EIA, *“os objetivos do presente Loteamento correspondem (...) aos objetivos do PU que lhe deu origem, e que o presente Projeto concretiza”*. De acordo com a Memória Descritiva e Justificativa do projeto, com a operação de loteamento *“pretende-se garantir a concretização da estratégia municipal de desenvolvimento urbano preconizada pelo Plano de Urbanização aprovado e, fundamentalmente, dar ênfase aos objetivos do Município na valorização de um turismo de qualidade devidamente enquadrado e articulado com as componentes paisagísticas e naturais existentes, a preservar.”*

Refere o EIA que, o Relatório Ambiental do PU da UOPG3 justifica, do seguinte modo, os objetivos e necessidades do Plano:

*“O Plano de Pormenor da UOPG 3 advém da definição de uma Unidade de Planeamento pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão (...). O PDM em causa prevê no seu Artigo 57.º, ponto 1, alínea d), a Unidade Planeamento 3 (UP 3), a qual consiste numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de hotelaria tradicional, que corresponde a uma área de implementação de hotelaria tradicional de qualidade.*

*A entidade proponente pretende com a criação de três unidades hoteleiras de grau superior, dar resposta aos desígnios assumidos pelo Plano Estratégico Nacional de Turismo e pelo PROTAL [Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve], os quais referem que a qualificação da oferta turística no Algarve e a criação de mais-valias económicas de relevo, como o principal objetivo a alcançar na perspetiva do futuro desta atividade.”*

#### **3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**

A UOPG 3 de Hotelaria Tradicional, prevista no PDM de Portimão (Artigos 57.º e 61.º do Regulamento e delimitação na Planta de Ordenamento) corresponde o Plano de Urbanização 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, abrangido pelo regime transitório da revisão do PROT Algarve.

O projeto de loteamento concretiza a estratégia municipal de desenvolvimento urbano preconizada pelo plano de urbanização (PU) da UP3 de Portimão - Hotelaria Tradicional e abrange as seguintes categorias de espaço: Espaços para a implantação de hotelaria tradicional; Espaços habitacionais; Espaços naturais; Espaços verdes de enquadramento e lazer e Espaços Canais.

Esta Unidade Operativa e o plano de urbanização que lhe corresponde foi objeto de procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE) em 2011, tendo o Relatório Ambiental, merecido parecer favorável por parte desta Comissão de Coordenação.

O EIA faz uma referência ao Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve em vigor, aquando da avaliação dos impactes cumulativos, referindo que o mesmo irá *“certamente limitar o crescimento de novos projetos turísticos na faixa litoral. Deste modo, os impactes cumulativos serão limitados aos projetos existentes e aos que estão previstos nos instrumentos de gestão territorial em vigor”*.

Este plano (PROT Algarve) não foi refletido na presente avaliação, uma vez que não é diretamente vinculativo dos particulares, nem se aplica ao PU em questão, face ao regime de exceção previsto no ponto n.º 6 do regulamento deste plano (Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto), aplicando-se no entanto ao Plano Diretor Municipal (PDM).

Não obstante, e tendo em conta que o empreendimento se desenvolverá numa área de *grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacente ao espaço natural de arribas e falésias, de linhas de água e zonas húmidas, afirmando-se como uma importante área complementar de proteção*, ainda pouco edificada, considera-se ser de salientar o seguinte:

- . A área em apreço, insere-se em termos espaciais no “Sistema do Litoral”, onde convergem valores de elevada sensibilidade ecológica, a maioria dos aglomerados urbanos de grande dimensão e a concentração de relevantes atividades económicas. Define o PROT que *“Qualquer atuação nesta área deverá ter como objetivo fundamental a preservação, defesa e valorização dos valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio adequado entre o recurso territorial e a sua procura, em especial para usos turísticos.”* Define igualmente, para além da Margem (50m a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais - LMPMAVE) uma faixa de proteção, entre a margem e os 500 metros, onde não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais à exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.
- . É abrangida pelos corredores ecológicos costeiros, cuja função é manter uma rede de espaços não edificados na faixa costeira, assegurando a continuidade ecológica entre o litoral e o interior e a manutenção de uma paisagem seminatural, tradicional do Algarve, bem como garantir o enquadramento paisagístico adequado às atividades humanas que assentam na exploração dos recursos do solo.

### 3.3. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

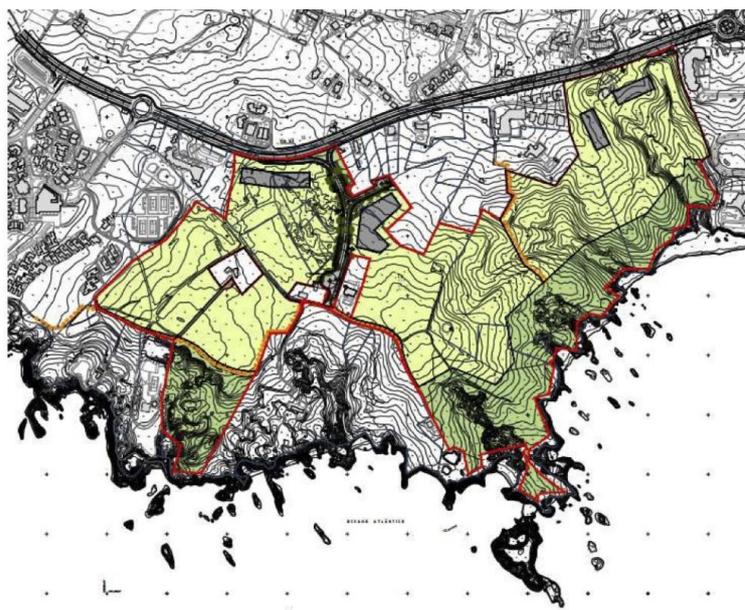
Na área a lotear não se identificam nem áreas do sistema nacional de áreas classificadas nem áreas integrantes da Reserva Agrícola Nacional (RAN) nem da Reserva Ecológica Nacional (REN), estando os polígonos de implantação para o desenvolvimento dos projetos das unidades hoteleiras fora dos limites do Domínio Público Marítimo e do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.

Não obstante, o Regulamento e a Planta de Condicionantes do PU da UP3 assinalam, na área do loteamento, as seguintes condicionantes e servidões:

- Proteção às Linhas de Água;
- Faixa de Proteção das Arribas e Falésias;
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura;
- Domínio Público Marítimo;
- Servidão do domínio hídrico leito das linhas de água e respetivas margens, com largura de 10m;
- Reserva Ecológica Nacional (REN), na tipologia de arribas e falésias, incluindo faixas de proteção;
- Faixa de proteção à Rede Viária Principal (V3), numa faixa de 20 m para cada lado do eixo;
- Servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão.

### 3.4. Descrição e Apreciação do Projeto

Um primeiro projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) tendo este terminado com a emissão, a 3 de maio de 2019, de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável, cujos principais fundamentos estavam relacionados com a preservação da qualidade cénica da paisagem, a fragilidade da frente costeira, afetação da espécie de *Linaria algarviana* (espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000), impactes negativos significativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e de alguns biótopos e um potencial conflito entre a rede de drenagem estrutural e a proposta de implantação do lote L3.



**Loteamento UP3 Portimão**

O projeto de loteamento agora em avaliação abrange uma área de 30,5 ha (cerca de 66 % da área de intervenção do PU), e prevê a construção de 3 estabelecimentos hoteleiros (numa área total de 210 360 m<sup>2</sup>), com uma capacidade total de 706 camas (353 unidades de alojamento), e uma área total de 92.457 m<sup>2</sup> de cedência 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.

Em termos globais o loteamento compreende os seguintes parâmetros urbanísticos, incluindo as áreas de implantação de equipamentos (quadro abaixo retirado do relatório de elementos adicionais):

Num. De Quartos	Área Urbanizável	Área Total Construção	Área Total Implantação	Área Prevista Imper.equip.	Área Prevista Imper.Total	Coeficientes Urbanísticos			
						COS<0.50	CIS<0.30	CAS<0.15	
	AUR	ATC	ATI	Aleq.	AI = ATI+Aleq.	ATC/AUR	AI/AUR	ATI/AUR	
H1	113	47 001 m <sup>2</sup>	7 910 m <sup>2</sup>	2 636 m <sup>2</sup>	3 617 m <sup>2</sup>	6 253 m <sup>2</sup>	0,17	0,13	0,06
H2	150	38 712 m <sup>2</sup>	10 500 m <sup>2</sup>	3 500 m <sup>2</sup>	4 410 m <sup>2</sup>	7 910 m <sup>2</sup>	0,27	0,20	0,09
H3	90	30 424 m <sup>2</sup>	6 229 m <sup>2</sup>	2 076 m <sup>2</sup>	4 401 m <sup>2</sup>	6 477 m <sup>2</sup>	0,20	0,21	0,07
Vias Acesso					7 269 m <sup>2</sup>	7 269 m <sup>2</sup>			
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>116 137 m<sup>2</sup></b>	<b>24 639 m<sup>2</sup></b>	<b>8 212 m<sup>2</sup></b>	<b>19 697 m<sup>2</sup></b>	<b>27 909 m<sup>2</sup></b>	<b>0,21</b>	<b>0,24</b>	<b>0,07</b>

Foram efetuadas as seguintes alterações no projeto:

- Relocalização dos polígonos de implantação e estaleiros;
- Redução da área máxima de construção (de 28 750, para 24 639 m<sup>2</sup>);
- Redução da área máxima de implantação (de 11 501, para 8 212m<sup>2</sup>);
- Redução do nº máximo de quartos (411 para 353);
- Redução do volume de construção (de 146305 m<sup>3</sup> para 98556 m<sup>3</sup>);
- Redução da cêrcea máxima de 15 para 12 m;
- Aumento da área de cedência de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, (de 77.536 m<sup>2</sup> para 84.740 m<sup>2</sup>), incluindo 3.150 m<sup>2</sup> para o Parque de Estacionamento previsto no Plano da Praia do Barranco das Canas, passando o total da área de cedências de 84.290m<sup>2</sup> para 92.457m<sup>2</sup>;
- Não inclusão do projeto de percursos, incluindo passadiços sobrelevados, a localizar na área de cedência ao Município.

## 4. APRECIÇÃO DO EIA

### 4.1. Alterações Climáticas

O fator alterações climáticas inclui a vertente de mitigação e adaptação às Alterações Climáticas (AC).

Na **vertente mitigação**, a caracterização da situação de referência tem por base o Programa Nacional para as Alterações Climáticas 2020/2030 (PNAC 2020/2030), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2015, de 30 de julho.

Importa salientar que foi aprovado, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 107/2019, de 1 de julho, o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050) com o objetivo de explorar a viabilidade de trajetórias que conduzam à neutralidade carbónica, de identificar os principais vetores de descarbonização e de estimar o potencial de redução dos vários setores da economia nacional, como

sejam a energia e indústria, a mobilidade e os transportes, a agricultura, florestas e outros usos de solo e os resíduos e águas residuais.

De referir também, que foi aprovado, na generalidade, o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030), pelo comunicado do Conselho de Ministros de 19 de dezembro de 2019, que estabelece para 2030 uma meta de 47% de energia proveniente de fontes renováveis e uma redução no consumo de energia primária de 35%, assinalando a aposta do país na descarbonização do setor energético, com vista à neutralidade carbónica em 2050. As linhas de atuação identificadas no PNEC 2030 como forma de redução de emissões de gases com efeito de estufa (GEE) devem ser consideradas o referencial para efeitos de implementação de eventuais medidas de minimização dos impactos a ter em conta em função da tipologia do projeto.

Em termos de impactes no fator ambiental AC, é de referir que o projeto em avaliação irá contribuir para o aumento das emissões de GEE na fase de construção e na fase de exploração, associadas ao aumento do consumo energético e ao aumento do tráfego rodoviário decorrentes do funcionamento das três unidades hoteleiras.

O proponente calculou o incremento esperado de CO<sub>2</sub> associado ao consumo energético, que se situa em 3222 t de CO<sub>2</sub>, correspondente a cerca de 1,5 % das emissões inventariadas para o concelho de Portimão e calculou as estimativas de emissões de CO<sub>2</sub>, cerca de 0,36 t CO<sub>2</sub>/ano, associadas ao tráfego induzido pelo projeto para o ano de 2030, considerando negligenciável o impacte nas AC.

Ainda assim, de forma a assegurar uma maior sustentabilidade do projeto o promotor propôs no EIA medidas de minimização de emissões, nomeadamente:

- a. Promoção da utilização de transportes públicos bem como a partilha de veículos permitindo reduzir os volumes de tráfego na rede viária que assegura o acesso às unidades hoteleiras previstas;
- b. Disponibilização de postos de carregamento para veículos elétricos, permitindo e incentivando a sua utilização preferencial;
- c. Adoção de uma política de frota automóvel dos hotéis dando prioridade aos veículos elétricos ou de baixas emissões;
- d. Cuidada gestão da climatização dos edifícios e da opção por materiais de construção com maior eficiência energética e que favoreçam um maior conforto térmico.

A introdução de medidas de minimização de emissões como as referidas no ponto anterior, entre outras, é um aspeto relevante para que seja assegurada uma trajetória sustentável em termos de emissões de GEE. Assim, caso estas medidas sejam aplicadas de forma correta consideram-se opções positivas.

É relevante que se tenha em atenção na climatização das estruturas (equipamentos de refrigeração e ar condicionado) a escolha de fluídos de refrigeração com o menor PAG possível, respeitando as proibições de colocação no mercado explanadas no Anexo III do Regulamento UE 517/2014 para determinado tipo de fluídos e de acordo com o calendário apresentado. Deve ainda ser privilegiada a implementação de novas soluções que passam pela utilização de fluídos de refrigeração alternativos.

Na vertente adaptação, a caracterização da situação de referência tem por base a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020) aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2015, de 30 de julho.

Há a salientar que o Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 130/2019, de 2 de agosto, complementa e sistematiza os trabalhos realizados no contexto da ENAAAC 2020, tendo em vista o seu segundo objetivo, o de implementar medidas de adaptação. O P-3AC abrange diversas medidas integradas em nove linhas de ação, nomeadamente, uso eficiente da água, prevenção das ondas de calor, proteção contra inundações, entre outras.

O proponente menciona que as principais alterações climáticas para o horizonte 2100 são, o aumento da temperatura média anual, em especial das máximas, a diminuição da precipitação média e o aumento dos fenómenos extremos de precipitação.

Tendo em conta a localização onde o projeto está inserido (uma das regiões potencialmente mais afetadas pelas AC a longo prazo) o estudo apontou como principais preocupações o aumento da frequência e intensidade de secas, ondas de calor mais frequentes e a diminuição da disponibilidade de água. Assim, levantam-se questões no âmbito da adaptação às AC, uma vez que o projeto prevê a construção de espaços verdes com a utilização de água para rega.

No relatório de Elementos Adicionais e respetiva nota técnica revista foram apresentadas as estimativas das necessidades de água para rega para 2100, bem como o contributo da água de drenagem, que pode ser recolhida e armazenada.

Julga-se que os principais pontos relativos aos impactes das AC no âmbito da adaptação foram devidamente abordados no EIA e no relatório de Elementos Adicionais e admite-se que as medidas previstas, tais como as descritas abaixo, contribuem para minimizar os impactes das AC no projeto:

- a. Preservação das espécies florestais existentes e quando necessário substituir por unidades da mesma espécie ou outras da flora climática algarvia, evitando o recurso a revestimentos relvados e privilegiando a utilização de prados de sequeiro;
- b. Opção por sistemas de rega fixos e automatizados, com a utilização de sistemas gota-a-gota, de micro-aspersão ou aspersão, que limitem o consumo de água para rega;
- c. Recurso à reutilização de águas pluviais. O proponente propôs a recolha de água pluvial em cisternas enterradas, sobredimensionadas relativamente ao ano médio para ter em conta anos com maior pluviosidade;
- d. Adoção de medidas de gestão das áreas florestais e de vigilância para prevenção dos incêndios florestais.
- e. Adoção de medidas de drenagem das águas pluviais, que anulem o efeito da impermeabilização face ao aumento do escoamento e da consequente erosão hídrica.

Desta forma, caso as medidas propostas, tanto na vertente mitigação das AC como adaptação às AC, sejam aplicadas de forma correta, consideram-se opções positivas.

Pode concluir-se que o projeto não apresenta impactes significativos no âmbito do fator alterações climáticas.

#### **4.2. Geologia e geomorfologia**

De forma geral, considera-se que a caracterização ambiental efetuada no Relatório Síntese, em termos de estrutura, aborda os principais temas necessários à avaliação do projeto. Contudo a informação é por vezes disponibilizada de forma confusa, incompleta e contendo imprecisões:

- Refere que as areias do Plio-Plistocénico (nunca referindo o nome da formação ao longo do relatório) poderão atingir os 50 m de espessura, tal não parecendo credível dada a cota a que se desenvolve a área do projeto (máximo de 45 m) e grande parte das arribas litorais serem talhadas em rochas carbonatadas da formação de Lagos-Portimão;
- O mapa geológico apresentado (escala 1/200 000) não tem a escala adequada para leitura num projeto desta dimensão, de carácter local;
- A caracterização tectónica é deficiente, salientando-se a inexistência de um enquadramento geodinâmico e a referência a estudos importantes sobre a neotectónica do Algarve como Dias (2001), Dias e Cabral (2002<sup>a</sup>) e ANPC (2010);
- Não são mencionadas várias falhas com atividade neotectónica que ocorrem na região do Algarve, próximas da área do projeto, como por exemplo as falhas de Espiche-Odiáxere, Alvor, Lagos, etc., para as quais foi estimada capacidade de gerar sismos de magnitude máxima de cerca de 6 a 6,7 (Dias, 2001);
- Na área da sismotectónica, também não é feito o enquadramento da área de estudo no zonamento sísmico definido no Anexo Nacional do Eurocódigo 8 e respetivas ações sísmicas, optando-se por apenas apresentar o Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSAEEP, 1983), antigo e algo desatualizado;
- Não é feita referência a perigosidade geológica associada a subsidência por carsificação.

Um aspeto bastante positivo do EIA é a existência de um relatório em anexo denominado "Avaliação de Riscos Geológicos". Neste, a maior parte dos pontos acima referidos encontra-se bem-apresentado e desenvolvido. Assim, essa informação deveria ter sido corretamente transposta, ainda que de forma mais resumida, para o Relatório Síntese.

O relatório apresenta também algumas lacunas, embora na maior parte dos casos esta corresponda a informação de enquadramento desatualizada. A maior lacuna associa-se à não identificação e avaliação da perigosidade geológica associada a subsidência por carsificação.

Por outro lado, foi feito um estudo de avaliação do potencial de liquefação do local do projeto que, no nosso entender, não se justifica neste caso.

Nos capítulos do Relatório Síntese dedicados à avaliação de impactes e respetivas medidas de minimização, não é feita qualquer menção aos riscos geológicos. A perigosidade sísmica, por exemplo, não é desencadeada pela prossecução do projeto, no entanto este (pessoas e estruturas) é suscetível aos seus feitos, devendo assim também ser feita uma avaliação de impacte e identificação de medidas

minimizadoras. O mesmo ocorre para perigosidade geológica relacionada com os processos de carsificação. No entanto, neste caso específico, as próprias operações de desenvolvimento do projeto poderão acelerar processos de colapso em cavidades cársticas.

Considera-se que as maiores condicionantes ao desenvolvimento do projeto, do ponto de vista da Geologia e Geomorfologia, estão relacionadas com os riscos geológicos, nomeadamente o risco sísmico e o risco de subsidência, devido ao desenvolvimento da carsificação em profundidade.

Como é referido no relatório de Avaliação de Riscos Geológicos, a área do Algarve apresenta um registo histórico e instrumental de sismicidade considerável, dado o seu enquadramento geodinâmico, encontrando-se o local de estudo numa área de elevada vulnerabilidade sísmica.

Assim, deverá ser aplicada a legislação em vigor no que diz respeito ao correto dimensionamento sísmico dos edifícios, como consta o Anexo Nacional do Eurocódigo 8.

Existe perigosidade associada ao colapso súbito do teto de cavidades cársticas, podendo este fenómeno ser responsável por danos em pessoas e bens. Como é referido por Dias (2001) e Dias e Cabral (2002b), a formação de Lagos-Portimão (ocorrente na área de estudo) é propícia ao desenvolvimento de carsificação, tendo estes autores identificado várias evidências de ocorrência de subsidência relacionada com a evolução de paleocarsos, desenvolvidos nesta unidade. Junto ao local do projeto, nas arribas litorais, são bem visíveis os aspetos da carsificação a afetar a unidade carbonatada, por vezes com as cavidades cársticas preenchidas pelas areias plio-pleistocénicas ("Areias de Faro Quarteira" ou "Formação do Ludo"). Assim, deverá ser feito um estudo para avaliação da perigosidade geológica relacionada com este fenómeno, o que poderá ser efetuado com recurso a técnicas de geofísica, e se aplicável, estabelecer medidas de minimização.

## **Hidrogeologia**

### **Caracterização da Situação de Referência**

Nota-se a preocupação de uma pesquisa exaustiva de todas as fontes de informação disponíveis e nas mais diversas escalas, apresentando-se uma descrição resumida de cada fonte, pelo que se torna um pouco confuso, dado que não é feita uma síntese a partir das diversas fontes de informação.

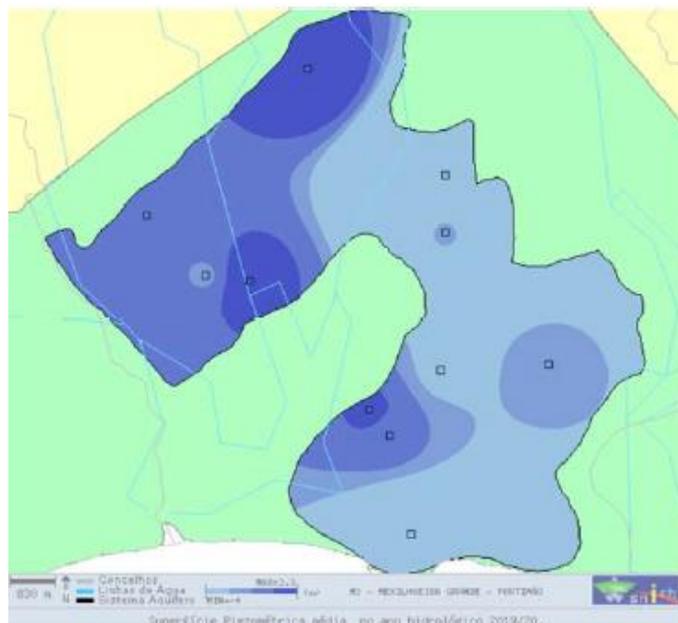
Assim e para melhor entendimento, apresenta-se um breve resumo dos aspetos principais a serem tidos em conta na caracterização da situação de referência deste descritor:

Em termos hidrogeológicos, o terreno localiza-se na zona de descarga (S) do sistema aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3), com uma área de 52 km<sup>2</sup> (figura 1). É constituído por litologias carbonatadas do Lias-Dogger na sua metade Norte, enquanto que na metade Sul é formado por litologias carbonatadas e detríticas do Miocénico. Trata-se, assim, de um sistema multiaquífero, com um aquífero poroso a topo a que se segue um aquífero cárstico para a base, conectados hidraulicamente, com alta vulnerabilidade. A mediana da produtividade para 124 caudais de exploração é de 8,3 L/s (Almeida et al., 2000 in SNIRH). O Balanço Hídrico aponta para Entradas=10 hm<sup>3</sup>/ano e saídas conhecidas=4 hm<sup>3</sup>/ano (Almeida et al., 2000 in SNIRH). A fácies química das águas varia entre bicarbonatada cálcica, cloretada sódica e mista.



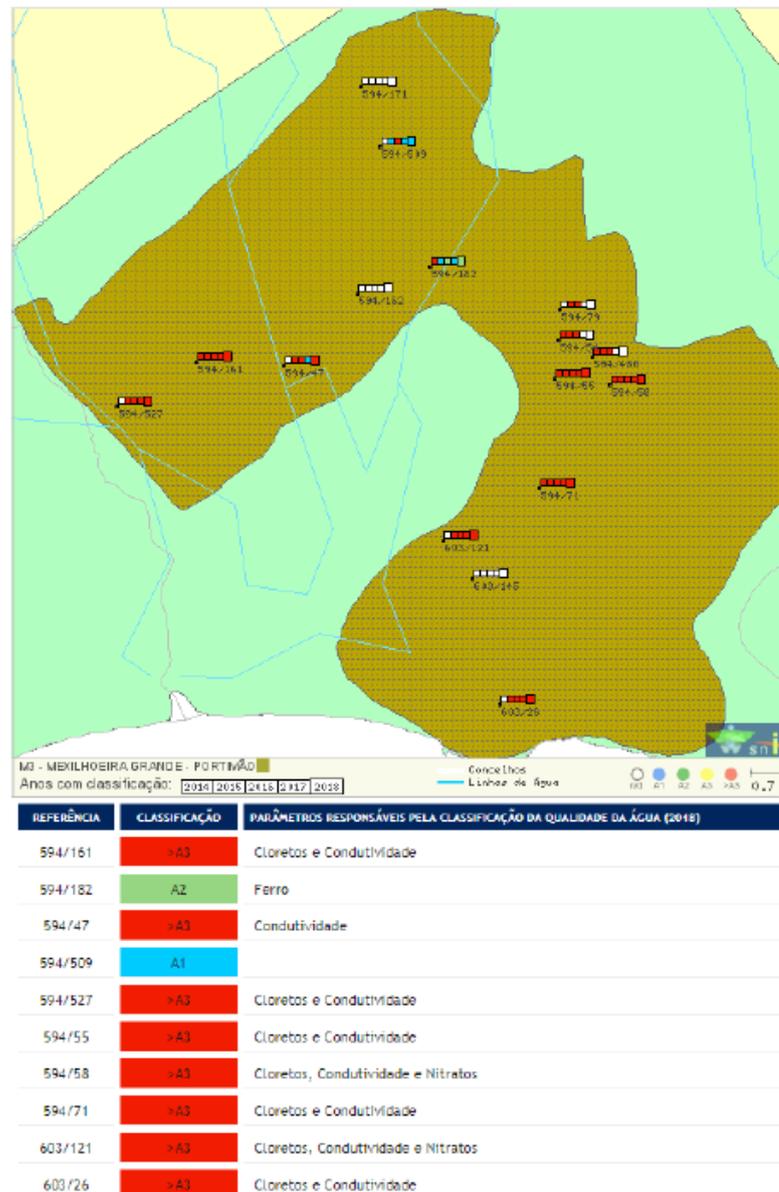
**Localização do sistema aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3) sobre imagem de satélite do Google**

A superfície piezométrica média para 2019/2020, obtida no SNIRH a partir da rede de monitorização da quantidade, encontra-se expressa na figura 2. Na parte Este do sistema, a descarga faz-se das formações jurássicas para a ribeira de Boina, na zona de sapal da Companheira; na parte Oeste, as descargas ocorrem em Fontainhas, onde existem várias nascentes aproveitadas para abastecimento público (Almeida et al., 2000). A Sul, onde se localiza o terreno, as descargas fazem-se para o mar.



**Superfície piezométrica média 2019-2020 para o Sistema Aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3)**

Em termos de qualidade da água para o abastecimento, 80% dos pontos da rede de qualidade da APA, para os anos 2014 a 2018, apresentam-se superiores à classe A3 (Anexo I do Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto), contribuindo para tal os parâmetros condutividade elétrica e cloretos.



**Classificação da qualidade da água subterrânea de 2014-2018 para o Sistema Aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3)**

**Identificação de Impactes e Medidas de Minimização**

Encontram-se identificados os principais impactes.

**Programa Monitorização de águas subterrâneas**

O programa de monitorização está bem definido, quanto ao número de pontos a construir (4 piezómetros) e a monitorizar (5 no total, incluindo 1 furo já existente), estão geograficamente bem distribuídos em termos de fluxo subterrâneo, com uma frequência adequada e parâmetros adequados.

No entanto, encontra-se em falta a caracterização da situação de referência quanto à composição físico-química da água, que deverá ser realizada através de uma análise à água do furo existente no local, que servirá para comparação com dados analíticos na fase de construção e na fase de exploração.

## **Conclusão**

Assim, na apreciação global do EIA, do ponto de vista da Hidrogeologia, nada obsta ao desenvolvimento do projeto. Contudo, salienta-se a intensa carsificação das formações do subsolo, com condutas cársicas 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-se 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.

Relativamente ao desenvolvimento do projeto, considera-se viável desde que sejam acauteladas medidas de minimização relativas aos impactes mencionados.

### **4.3. Solo**

O estudo identificou os tipos de solo presentes e respetiva capacidade de uso, segundo as cartas de Solos e de Capacidade de Uso do Solo, à escala 1:25.0000, editadas pela Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (Folha 64). Para a descrição dos tipos de solos foi utilizada a informação de Cardoso (1965).

Na área do projeto de loteamento identificam-se as seguintes unidades de solos:

- Rg + Vt - Solos Incipientes - Regossolos Psamíticos, Normais, não húmidos + Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros;
- Ec + Et - Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de calcários compactos ou dolomias + Solos Incipientes - Litossolos dos Climas de Regime Xérico, de outros arenitos;
- Vt – Solos Litólicos, Não Húmicos, Pouco Insaturados Normais, de arenitos grosseiros;
- Pc(d) - Solos Calcários, Pardos dos Climas de Regime Xérico, Para-Litossolos, de calcários compactos (travertinos);
- ASoc - Área Social.

As ações do projeto com potenciais impactes sobretudo na fase de construção no solo são as seguintes:

- Derrames de óleos, combustíveis e outros poluentes, logrando causar contaminação do solo;
- Lixiviação ou arrastamento de produtos poluentes, incluindo resíduos, pela precipitação, podendo causar contaminação do solo a jusante;
- Destruição do solo pela construção (edificações, estacionamento, arruamentos, equipamentos e infraestruturas) e pelas escavações e terraplenagens;
- Impermeabilização e, conseqüentemente aumento do escoamento superficial e erosão a jusante sobretudo nos vales e nas arribas.

O risco de contaminação constitui um impacto direto, negativo, temporário, reversível, de magnitude reduzida e de âmbito local, pouco significativo e passível de mitigação.

A destruição do solo incide maioritariamente sobre solos da classe de capacidade de uso D e E, numa área de solo de cerca de 2ha, contabilizando apenas as áreas de impermeabilização (11.501 m<sup>2</sup> de implantação dos edifícios, áreas exteriores e vias). Constitui um impacto direto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local, pouco significativo, atendendo à reduzida capacidade de uso agrícola (classes D e E), e não passível de mitigação.

O aumento da erosão, devido ao aumento da área impermeabilizada e do escoamento, constitui um impacto indireto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local, significativo, mas passível de mitigação.

Face aos problemas de erosão hídrica identificados relativos aos troços terminais das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento e desaguam no mar, foi proposto pelo estudo o desenvolvimento de um projeto de prevenção e controlo da erosão hídrica, utilizando métodos e técnicas de engenharia natural, com vista à minimização dos impactos decorrentes do acréscimo de escoamento provocado pelas zonas a impermeabilizar e contribuir para a recuperação e valorização da faixa litoral.

São apresentadas medidas preventivas e minimizadoras da contaminação do solo, na fase de construção, que constam do Plano de Gestão Ambiental da Obra.

#### **4.4. Recursos Hídricos**

Após análise do projeto reformulado considera-se que a reimplantação dos lotes agora proposta apresenta-se melhorada (em especial no lote 3), uma vez que salvaguarda a totalidade dos corredores afetos à rede hidrográfica que ocorre na área em estudo.

No que respeita ao aproveitamento das águas pluviais como origem de água para a rega, a complementar com água proveniente da rede pública de abastecimento, ou num futuro mais longínquo com água residual tratada, o capítulo que desenvolve esta matéria é algo contraditório, pois inicialmente refere que o sistema de drenagem das águas pluviais encaminha as águas recolhidas para as linhas de água existentes na propriedade, e depois indica que as mesmas serão encaminhadas para cisternas enterradas.

Os *deficits* calculados no anexo 12 são muito significativos e o alegado sobredimensionamento das cisternas enterradas referido no EIA não é evidente. Face ao potencial que a área oferece (ocorrência de linhas de água e aos critérios adotados), identifica-se que existe ainda alguma folga para aumentar a resiliência do sistema de reaproveitamento das águas pluviais, pelo que deverá ser considerada a reformulação do programa proposto (a apresentar com os projetos de especialidade referentes ao sistema de rega drenagem e combate à erosão da rede hidrográfica, solicitados no anterior parecer da APA/ARH Algarve). Esta medida permitirá aliviar a pressão sobre os recursos hídricos num contexto de alterações climáticas.

A rede de rega deverá ser separativa de modo a permitir o uso futuro de água residual tratada.

Face ao exposto, no que se refere aos recursos hídricos, entende-se de viabilizar a pretensão, devendo manter-se as condicionantes anteriormente determinadas, relativas à aprovação e licenciamento das intervenções e ocupações a efetuar na servidão associada à rede hidrográfica, definidas no anterior parecer da ARH Algarve, nomeadamente, a emissão prévia ao início dos trabalhos (construção das infraestruturas) dos respetivos títulos de utilização dos recursos hídricos, previstos na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.

#### 4.5. Biodiversidade

A localização do projeto não se enquadra no âmbito do Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC) de acordo com o disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2001, de 11 de outubro, embora se localize a cerca de 2km a Este do SIC Ria de Alvor PTCO0058, não correspondendo assim a área qualificável como sensível nos termos do RJAIA, pelo que a avaliação específica do ICNF se centrou na proteção de eventuais espécies ou habitats de estatuto de proteção relevante.

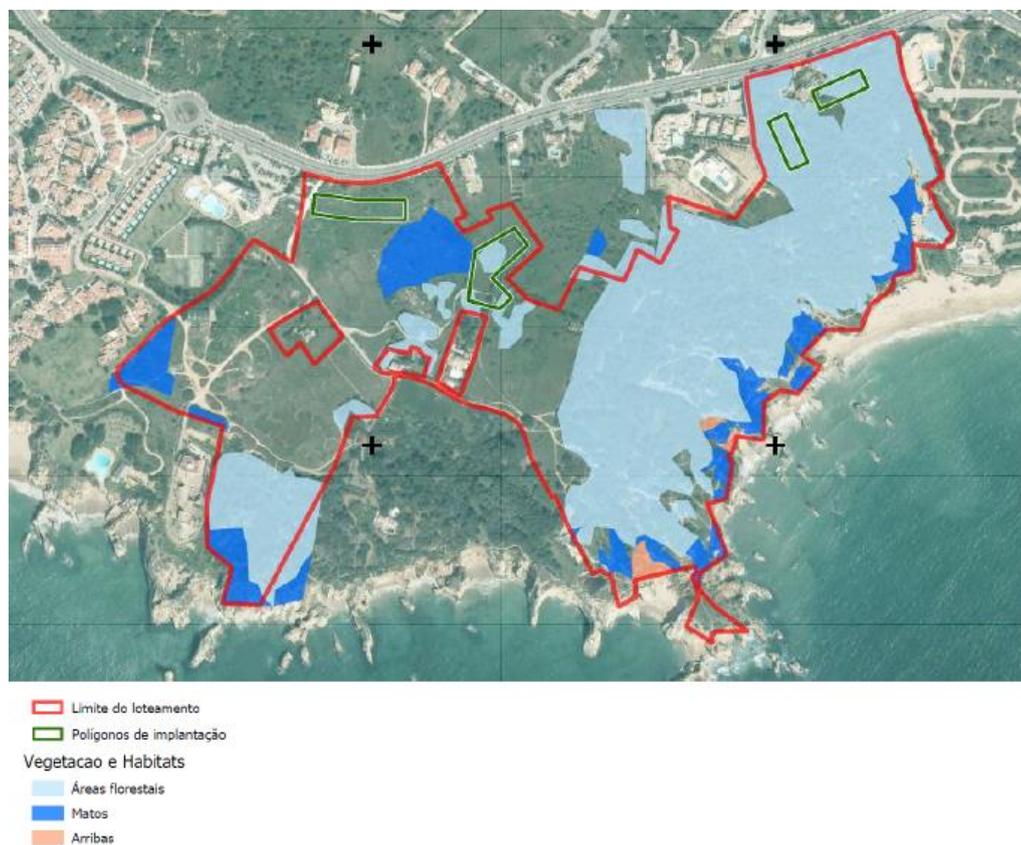


**Localização da área do projeto (a vermelho) face ao SIC Ria de Alvor PTCO0058  
(planta extraída do EIA)**

Genericamente, o terreno onde se pretende a implantação do projeto inclui uma área de planalto, caracterizada pela existência de prados, zona onde se pretende implantar os 3 edifícios, uma de transição de carácter maioritariamente florestal de pinheiros e eucaliptos, e uma outra de arriba, que se projeta em declive, até à praia.

De acordo com visitas efetuadas ao local nos dias 26/11/2018 e 04/02/2019, verificou-se que o terreno onde se pretende implantar o projeto consiste numa área que mantém condições naturais relevantes, no contexto da expansão urbano-turística que o rodeia, correspondendo a uma bolsa que permaneceu sem ocupação até à data. Verificam-se contudo evidências de alguma degradação ambiental da área, como a proliferação de espécies exóticas (com particular destaque para a acácia australiana e o *Carpobrotus edulis* – chorão) e a erosão das zonas declivosas/arribas.

O elevado valor paisagístico e conservacionista da zona é efetivamente confirmado pelo levantamento de campo efetuado no EIA, devidamente atualizado em 2020, o qual confirma 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 n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccineum* (Figura 3), anteriormente identificadas em levantamento efetuado em 2019.

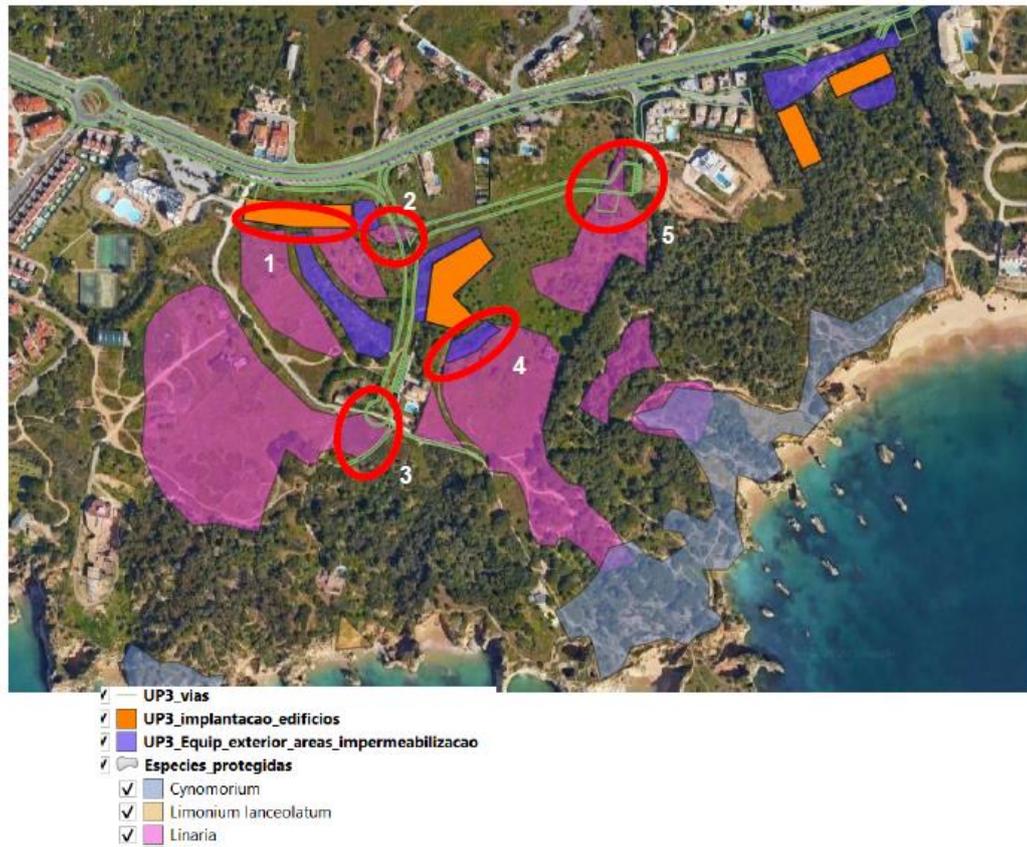


**Cartografia de habitats e vegetação, de acordo com o EIA (carta extraída do EIA)**

De acordo com os elementos adicionais solicitados, não se verificou a presença de outras espécies de interesse conservacionista, tendo sido despistada a ocorrência da espécie de flora *Plantago algarbiensis* e das espécies da fauna *Chamaeleo chamaeleon* (camaleão) e *Coluber hippocrepis* (cobra de ferradura). O EIA identifica ainda a presença de habitats de interesse conservacionista de arribas, de acordo com figura abaixo, sendo referido que estes correspondem aos habitats 1240 - Arribas com vegetação das costas mediterrânicas com *Limonium* spp. endémicas e 1430 - Matos halonitrófilos.

### **Análise de impactes**

Tendo em conta o levantamento de valores naturais efetuado no EIA e a proposta de layout do projeto, contemplando a implantação dos edifícios, vias e equipamentos exteriores/impermeabilização, identificam-se 5 áreas de conflito da proposta com as áreas de ocorrência das espécies de flora de interesse conservacionista identificadas, designadamente com a espécie *Linaria algarviana*, de acordo com a figura abaixo.



**Polígono de implantação dos edifícios, equipamentos exteriores e espécies de interesse conservacionista – identificação de conflitos (extrato de cartografia produzida em QGIS).**

Verifica-se, assim, que a proposta implica a destruição da espécie de *Linaria algarviana* em áreas de construção das edificações e de equipamentos exteriores/áreas de impermeabilização e vias de acesso, afetando de forma negativa, direta e irreversível esta espécie, designadamente nas seguintes áreas, de acordo com a numeração da figura 4:

- Área 1: O edifício localiza-se em zona imediatamente adjacente à área de ocorrência da espécie, implicando a destruição direta durante a fase de construção e pressão na fase de exploração, dada a proximidade do edifício. Na proximidade, a criação de equipamento exterior/área de impermeabilização poderá ainda constituir um efeito de segmentação e barreira à regeneração da espécie.
- Área 2: O traçado da via de comunicação e a localização de equipamento exterior/impermeabilização sobrepõe-se a área de ocorrência da espécie.
- Áreas 3 e 5: Vias de comunicação sobrepõem-se a área de distribuição da espécie.
- Área 4: Equipamento exterior/impermeabilização, sobrepõe-se a área de ocorrência da espécie.

De uma forma geral, não se entende a extensão significativa das vias de acesso, as quais destroem áreas de ocorrência da espécie *Linaria algarviana* e aumentam a área de impermeabilização, contribuindo para o aumento da erosão do solo.

A destruição da espécie *Linaria algarviana* constitui assim, apesar das alterações significativas efetuadas ao projeto, 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.

A *Linaria algarviana* é uma espécie endémica do sul de Portugal, cuja faixa de distribuição se encontra confinada ao barlavento do Algarve e aos concelhos algarvios da costa vicentina, sendo protegida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro (Anexo B-II - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e Anexo B-IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa).

De acordo com o artigo 12.º, n.º 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, para assegurar a proteção das espécies vegetais constantes dos anexos B-II e B-IV, são proibidos a colheita, o corte, o desenraizamento ou a destruição das plantas ou partes de plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição natural;

O mesmo diploma prevê que os atos e atividades proibidos no artigo 11.º podem ser excepcionalmente permitidos, mediante licença do ICNF desde que (cumulativamente) (artigo 20.º, n.º 1):

- (i) não exista alternativa satisfatória,
- (ii) não seja prejudicada a manutenção das populações da espécie em causa num estado de conservação favorável, na sua área de distribuição natural, e
- (iii) quando o ato ou atividade vise atingir uma das finalidades listadas nas alíneas a) a i) do artigo 20.º, n.º 1.

De acordo com a ficha de gestão para esta espécie definida no âmbito do PSRN2000, constitui objetivo de conservação a manutenção da população e dos efetivos populacionais da espécie, indicando-se, entre outras, como orientação de gestão, o controlo da expansão urbano-turística.

A não inclusão do projeto de construção de percursos, incluindo passadiços sobrelevados, a localizar na área de cedência e, eventualmente, em área exterior à operação de loteamento, não permite que sejam avaliados os respetivos impactes neste EIA. No entanto, caso o mesmo venha a ser implementado, será imprescindível a emissão de parecer do ICNF, dada a ocorrência de espécies de interesse conservacionista na área.

De referir ainda o impacte negativo significativo, correspondente ao aumento da pressão hídrica das pequenas linhas de água que atravessam a área do loteamento, devido também ao aumento do escoamento superficial provocado pela impermeabilização. De facto, verifica-se atualmente que as arribas já apresentam evidências de erosão acentuada, sendo que o projeto induzirá um agravamento da degradação dos solos e linhas de água.

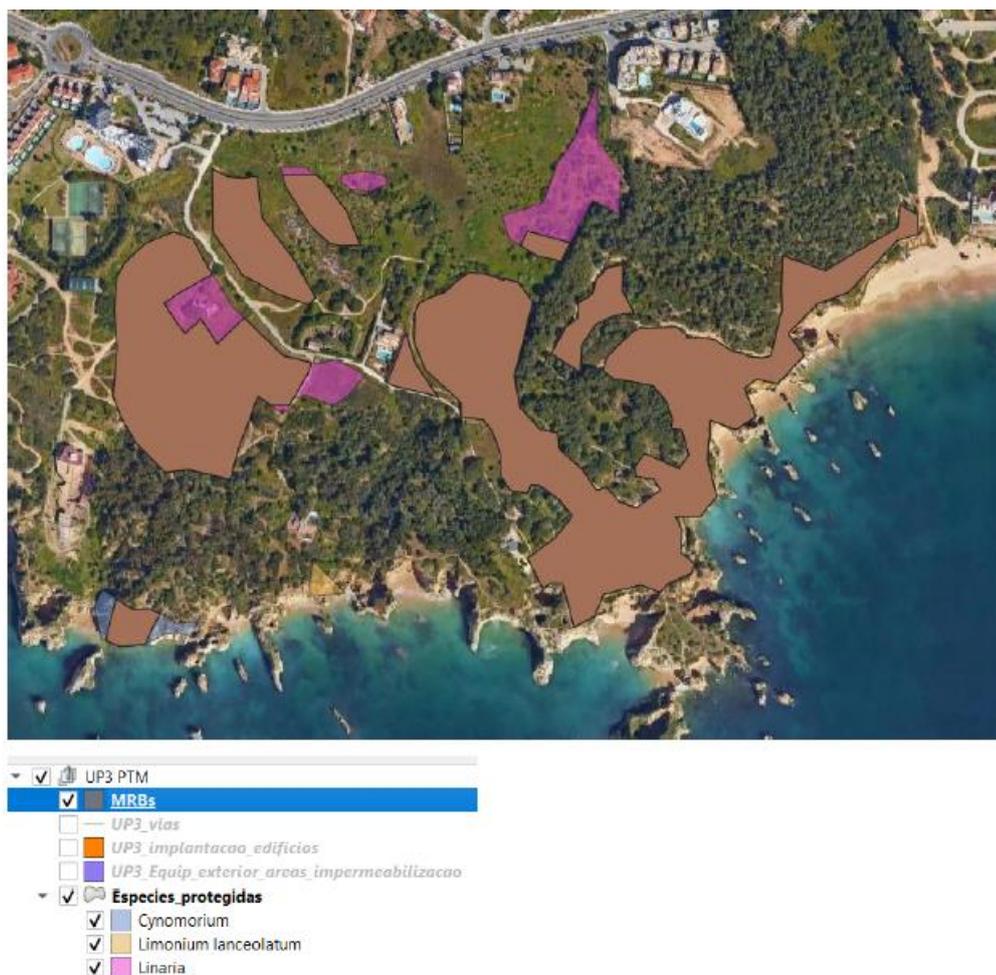
Considera-se que a implementação do projeto induz impactes cumulativos significativos pelo aumento da pressão humana num local da linha costeira sensível, que apresenta problemas de erosão e valor conservacionista, em território de grande ocupação turística.

Finalmente destaca-se ainda, e tal como referido anteriormente, que o local onde se pretende implantar o projeto consiste numa área que mantém condições naturais relevantes, no contexto da expansão urbano-turística que o rodeia, correspondendo a uma bolsa que permaneceu sem ocupação até à data,

constituindo a sua preservação uma importante mais-valia para o equilíbrio ambiental e biodiversidade da zona.

### **Sobre as medidas de minimização e monitorização**

As medidas de minimização propostas incluem a criação de Micro Reservas Botânicas (MRB) constituindo as mesmas, essencialmente, as áreas já identificadas no estudo de campo, de acordo com a figura abaixo.



### **Sobre a ocorrência de espécies protegidas de flora e MRB propostas (extrato de cartografia produzida em QGIS)**

Verifica-se que as MRB não contemplam assim a totalidade das áreas de ocorrência destas espécies, o que se considera insuficiente, devendo as mesmas abranger a totalidade destas áreas.

O Plano de Gestão para estas MRB, caso o projeto seja viabilizado, deverá ser apresentado ao ICNF para pronúncia, antes do licenciamento do loteamento, devendo o promotor assegurar a realização das ações previstas no mesmo em toda a área do loteamento, incluindo nas zonas incluídas na área a ceder ao domínio público municipal.

A cedência de áreas de interesse conservacionista ao domínio público municipal não deverá assim implicar uma desresponsabilização do promotor relativamente à gestão e conservação da natureza e, em particular, do bom estado de conservação das espécies protegidas que aí ocorrem.

A vedação física das MRB prevista deverá ser verificada pelo ICNF antes do início das obras.

Deverão ser apresentados ao ICNF relatórios anuais de monitorização, nomeadamente no que se refere à evolução das populações de *Limonium lanceolatum*, *Cynomorium coccineus* e *Linaria algarviana* e ao sucesso das ações de controlo de espécies invasoras, devendo ser efetuada uma avaliação da situação de referência antes do início das obras.

### **Conclusão**

Assim e atendendo a que o projeto afeta diretamente áreas de ocorrência da espécie *Linaria algarviana*, espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000, designadamente através do Decreto-Lei n.º 49/2005 de 24 de fevereiro (Anexo B-II - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e Anexo B-IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa), contrariando as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de contenção da expansão urbano turística, relativamente à biodiversidade, o ICNF emite parecer desfavorável, considerando o ICNF que o seu parecer poderia ser revisto, caso fosse reformulado o projeto de forma a não afetar, direta ou indiretamente, as áreas de ocorrência desta espécie, nomeadamente no que se refere à localização do edifício a poente, equipamentos exteriores/impermeabilização e vias, de forma a não existir afetação de *Linaria algarviana* (ou de qualquer outra espécie protegida). A reformulação do projeto deveria incidir em particular nas alterações necessárias à eliminação dos conflitos anteriormente identificados e considerados os aspetos igualmente indicados.

Não obstante, em reunião da CA, e face ao disposto no artigo 20.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, aliado ao constante na ficha da espécie *Linaria algarviana* do Plano Setorial da Rede Natura 2000 (onde constam, como orientações de gestão, o controlo de expansão urbano-turística e a proteção do habitat) importava concretizar se o projeto afetava áreas de distribuição natural da espécie (em área identificada como habitat prados na cartografia de habitats e vegetação do EIA – ocorrente nos lotes n.º 1, 2 e 3 – tal como evidenciado na figura abaixo), pelo que foi solicitado esclarecimento ao representante do ICNF que salientou que de facto ocorre afetação dos núcleos e do seu habitat natural potencial, como reforçado pelo parecer inequívoco da Sociedade Portuguesa de Botânica (SPB), entidade de referência que emitiu parecer no âmbito da consulta pública.



#### **Cartografia de habitats e vegetação (extraído do Relatório do EIA)**

Tendo presente o exposto nas participações no âmbito da Consulta Pública, nomeadamente da Sociedade Portuguesa de Botânica (SPB), considerando que a população de *Linaria algarviana*, espécie fortemente pressionada (com acentuada redução da sua área de distribuição, devido à destruição de núcleos e degradação de habitats), e cuja ecologia é caracterizada por um grande dinamismo anual de germinação (o qual é responsável pela elevada dispersão territorial, com expressão variável decorrente das variações das condições ecológicas anuais), foi solicitado ao representante do ICNF esclarecimento se, e em que medida, na assunção do projeto desenvolver-se em áreas de distribuição natural da espécie (em concordância com o acima exposto), inviabilizaria o seu desenvolvimento, se se atender a que a espécie *Linaria algarviana* é detentora do estatuto legal de proteção que decorre 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, que no seu artigo 12.º, n.º 1, alínea a), dispendo que, para assegurar a proteção das espécies constantes dos referidos anexos B-II e B-IV, são proibidos, entre outros, a destruição das plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição. Atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e na ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, foi considerado que 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 aqui, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, não apresentando a área um enquadramento facilitador para a ocupação urbanística do tipo da proposta.

#### **4.6. Paisagem**

Os aspetos essenciais da metodologia utilizada para a conceção e composição das unidades/subunidades de paisagem com vista ao diagnóstico dos impactes (que se mantêm) foram analisados no primeiro procedimento de AIA.

A análise que se segue incide especificamente sobre a previsão dos impactes apresentada no presente procedimento.

#### **Dados e constatações fornecidos no estudo (volume II – Relatório (novembro de 2019))**

O promotor reconhece (pág. 167) que a implementação do empreendimento promoverá a alteração da matriz dominante da paisagem. A alteração mais significativa ocorrerá na subunidade de paisagem “Rural”, na qual se implantam os lotes 1 e 2, sendo os elementos construídos atualmente existentes de reduzida dimensão e ocorrendo de forma pontual e dispersa.

Os polígonos de implantação desses dois lotes ocupam áreas em que o revestimento vegetal é predominantemente herbáceo, com pinheiros dispersos ou em pequenas manchas, pelo que o impacto da desmatção será “ muito pouco significativo”.

O polígono de implantação do lote 3 abrange área ocupada por pinhal denso, constituído por exemplares de grande porte.

A implantação da unidade hoteleira e das infraestruturas associadas implicará a destruição da vegetação existente, do que resultará a abertura de duas clareiras, transformando uma área atualmente bastante fechada num espaço aberto e de maior exposição visual, a partir da Via V3.

A alteração das características visuais da paisagem determinará, no entendimento do estudo, um impacto negativo significativo mas de média magnitude.

Como medida de mitigação é anunciada a elaboração de um projeto de integração paisagística.

#### **Apreciação dos impactes previstos no estudo**

Não se partilha do entendimento refletido na pág. 169 que o impacto visual e paisagístico da intervenção será sentido quase exclusivamente nas áreas que atualmente se encontram já com um grau de artificialização mais acentuado, supostamente com preservação das áreas de cariz mais natural.

Considera-se que tal não se verifica relativamente à implantação do edifício do lote 2 (implantado nitidamente num setor com baixo nível de artificialização, em matriz não edificada), e particularmente dos dois edifícios do lote 3 (cuja implantação determina a eliminação de uma formação densa de pinhal, que enquadra e valoriza a unidade paisagística em que se insere).

Discorda-se também, do entendimento exposto no ponto 6.14.2.2., que para os observadores localizados na zona mais próxima das arribas e da praia os edifícios serão “quase impercetíveis”, pelo que a sua presença será “muito pouco significativa e de reduzida magnitude”.

A diminuição prevista para a volumetria dos edifícios relativamente à solução anterior (de 15 m para 12 metros) não se afigura determinante para garantir a significância e magnitude anunciadas. Os perfis apresentados, particularmente o perfil da figura 6.14.1, também não refletem o entendimento exposto

nesse ponto do relatório, por sugerirem uma exposição aberta dos volumes edificados sobre a frente costeira.

Em síntese, discorda-se do nível de impacte atribuído à construção dos hotéis, estimado em significativo a pouco significativo e de magnitude média, considerando-se que a magnitude é elevada para os blocos dos lotes 2 e 3.

Por sua vez, os termos de referência para a elaboração de projeto de integração paisagística são os genericamente aplicados nessa tipologia de projetos. Não é feita referência à eventual interposição de cortinas arbóreas na envolvente próxima dos edifícios (designadamente dos lotes 1 e 2), que normalmente constitui uma medida ativa para mitigar o impacte visual dos volumes edificados, mas que porventura não fará parte da estratégia do empreendedor.

### **Conclusão**

Mantêm-se os pressupostos essenciais que fundamentaram a apreciação do descritor na fase anterior do procedimento de AIA, no entendimento que:

- 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 descritor;
- 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.

Assim emite-se parecer desfavorável relativamente ao fator Paisagem.

### **4.7. Ruído**

Tendo em vista o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, e alterado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, foram apreciados os elementos do estudo em causa, verificando-se o cumprimento dos valores limite preconizados no RGR.

### **4.8. Qualidade do Ar**

Relativamente à qualidade do ar foram identificados os impactes mais significativos a nível da qualidade do ar, os quais se referem essencialmente à fase de construção, nomeadamente no que diz respeito à emissão de partículas totais em suspensão.

Estão previstas medidas de minimização, para os impactes decorrentes da fase de construção, que se consideram adequadas.

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização da qualidade do ar.

#### **4.9. Gestão de Resíduos**

Da análise do EIA em referência, no que se refere à gestão de resíduos, verifica-se que o estudo contempla a avaliação dos impactes resultantes da produção de resíduos para as diferentes fases (construção e exploração) bem como as respetivas medidas de minimização as quais se considera que estão de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria.

#### **4.10. Património**

A apreciação de conformidade, favorável, na vertente do Património Cultural, que inclui a apresentação pelo proponente de relatório de prospeção arqueológica com proposta de medidas de minimização de impacto, foi comunicada no âmbito do procedimento de AIA anterior, e homologada pela DGPC por despacho do subdiretor-geral de 17/04/2019. Atendendo a que esta se mantém transcreve-se o parecer então emitido:

*"A pretensão não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).*

*A pretensão não abrange áreas arqueológicas evidentes, referenciadas em função da ocorrência de vestígios, sendo contudo prudente considerar a possibilidade de impactes negativos resultantes da interferência do empreendimento com ocorrências arqueológicas, incógnitas, ocultas no solo, mas incide numa paisagem cultural que integra elementos diversificados de arquitetura vernácula.*

*O referido anteriormente obriga a incluir no EIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação, em consonância com o preconizado no relatório de trabalhos arqueológicos.*

*A pretensão não incide em espaços conotados com manifestações do património cultural imaterial com carácter identitário.*

*No que aos bens culturais diz respeito, considera o relatório de trabalhos arqueológicos elaborado para o fator Património Cultural do EIA, que a área de incidência do empreendimento inclui património construído de valor arquitetónico e etnográfico e, possíveis áreas arqueológicas, e propõe as respetivas medidas de mitigação de impacto (p. 17-18 do relatório de trabalhos arqueológicos).*

*No domínio da salvaguarda e valorização do património cultural histórico-arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio.*

*O relatório de trabalhos de levantamento arqueológico evidencia que a metodologia adotada no levantamento efetuado para o descritor de património cultural histórico-arqueológico respeitou os*

*Termos de Referência do Descritor Património Arqueológico nos EIA, mencionados na circular normativa da Tutela, de 10 de setembro de 2004.*

*A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do Artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do Artigo 76.º da Lei 107/2001, de 8 de outubro). Neste sentido, a proposta tem em conta o atual quadro legal de tutela dos bens culturais uma vez que identifica como bens culturais imóveis com carácter patrimonial a salvaguardar (desde logo pelo registo para memória futura) as construções com valor arquitetónico vernacular, sendo prudente relativamente às possíveis áreas arqueológicas, incluindo a respetiva metodologia para as medidas de minimização de impactes aplicáveis à fase de construção.*

*O contributo da vertente patrimonial para a fase de construção deve incluir uma proposta de carta de sensibilidade arqueológica da área do empreendimento, a realizar na fase de projeto.*

*Face ao exposto, e tendo em conta os procedimentos supramencionados, constata-se que o projeto se encontra em condições de ser aprovado no domínio do património arqueológico, condicionado à retificação dos aspetos referentes à implementação das medidas de salvaguarda dos bens culturais: [1] na fase de projeto, previamente ao licenciamento, e [2] na fase de construção, nos termos referidos no relatório de trabalhos arqueológicos.”*

#### **4.11. Uso do Solo e Território**

Trata-se de uma área quase liberta de edificações, existindo algumas vivendas dispersas e restos de antigas construções, e sem usos atuais, agrícolas ou agro-pastoris, podendo o uso do solo na área em estudo dividir-se entre antigas áreas agrícolas, em pequenas parcelas, e de pastagens naturais - sendo esta a situação dominante - zonas de pinhal esparsos e matos costeiros, sobretudo na parte nascente, e algumas áreas sociais dispersas, correspondendo às edificações isoladas e suas serventias.

O estudo faz a caracterização da ocupação turística existente na freguesia do Alvor (empreendimentos da Torralta/Pestana e Prainha) bem como da sua envolvente natural nomeadamente a presença de diversas praias (Alvor, Prainha, Três Castelos, Carianos e do Barranco das Canas).

São igualmente referidas as dinâmicas económicas, assentes no turismo e suportadas por urbanização e infraestruturização de elevada concentração urbanística, que se refletem na Região e que se centraram sobretudo ao longo da faixa costeira.

Na área adjacente ao loteamento, foram analisados e apresentados os indicadores de carga turística, traduzida em número de camas, dos empreendimentos turísticos e alojamento local existentes e previstos na envolvente.

A área é trilhada por alguns caminhos locais, não asfaltados, que constituem serventias das diversas moradias dispersas presentes na zona e por alguns caminhos pedestres de carácter espontâneo, que são utilizados para usufruto paisagístico ou, mesmo, para acesso às praias mais naturais, designadamente a Praia do Submarino e a de João de Arens.

### **Identificação, previsão e avaliação de impactes**

O projeto de loteamento concretiza uma UOPG -UOPG 3 de Hotelaria Tradicional (UP), prevista no PDM de Portimão, publicado em 1998, e que foi posteriormente objeto do Plano de Urbanização (PU) da UP 3 – Hotelaria Tradicional, que se encontra em vigor desde 2008. Assim, esta intervenção encontra-se já prevista e vertida nos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor para esta área do concelho, seguindo as normas e diretrizes que enformaram o respetivo plano.

Esta UP e a operação de loteamento em avaliação foram precedidas de um procedimento de avaliação ambiental estratégico, em 2011, o qual incorporou um conjunto de medidas de controlo e monitorização para os recursos hídricos, biodiversidade, paisagem e resíduos, nas fases de construção e de exploração do empreendimento.

No que se refere à compatibilidade do projeto com os IGT em vigor, podem considerar-se os impactes globalmente positivos, uma vez que o projeto concretiza as opções de ordenamento já previstas e aprovadas e garante a conformidade do projeto com as normas regulamentares em vigor, sendo este um impacto positivo, direto, local, certo, de reduzida magnitude e pouco significativo.

Não obstante, os impactes cumulativos provocados pela implementação do projeto, implicarão a alteração dos usos e morfologia do território e o aumento da área urbana, o que implica igualmente um acentuar da edificação e infraestruturação na faixa litoral, à escala local e regional, o aumento das áreas já urbanizadas e impermeabilizadas, o que inevitavelmente conduzirá à irreversibilidade e aumento da magnitude em impactes significativos sobre o Território, designadamente negativos, diretos, irreversíveis e de elevada magnitude.

Embora o acréscimo populacional decorrente do projeto seja de 706 camas, esse acréscimo far-se-á sentir não só nesta área em que a presença humana é atualmente pouco expressiva, como também sobre espaços em que esta já se verifica, maioritariamente durante a época balnear, aumentando a pressão sobre todo o território, e mais sobre as unidades balneares, sobre os equipamentos e sobre as infraestruturas existentes.

A construção de edificações, vias, estacionamentos e outros equipamentos e infraestruturas, aumentarão as áreas impermeabilizadas, induzindo maior erosão a jusante, terão um impacto negativo, direto, permanente e irreversível sobre a destruição do solo, sobre a alteração da morfologia e uso do solo, sobre as arribas e sobre a destruição da flora, vegetação e perturbação da fauna.

Os impactes no território serão diretos, permanentes e irreversíveis, de elevada magnitude e muito significativos.

### **Mitigação e impactes residuais**

Tendo em atenção que a avaliação de impactes efetuada sobre o projeto da operação de Loteamento em sede de instrumentos de gestão do território, se sustenta na concretização do PU, o estudo não indica medidas de mitigação específicas.

No entanto, o EIA apresenta como medida mitigadora o "estabelecimento de um programa de sensibilização ambiental que contribua para o reforço das ligações entre a microreserva botânica e a faixa litoral de proteção natural, nomeadamente através do percurso palafítico, para incremento da

qualificação de toda a zona deste trecho do litoral.”, percurso esse que não consta como elemento de avaliação no EIA reformulado.

### **Impactes cumulativos**

Dos elementos adicionais enviados, constata-se que na envolvente ao projeto em apreciação, foram contabilizados 22 empreendimentos turísticos (num total de 55 registados para o concelho de Portimão), com uma capacidade de alojamento de 5 138 camas existentes, aos quais acrescem 706 deste empreendimento, num total de 1 538 camas previstas, não negligenciáveis ao nível dos impactes cumulativos.

Não obstante a análise efetuada sobre a avaliação dos impactes cumulativos, verifica-se que a mesma carece ainda de informação no que se refere ao então solicitado, não só *sobre o número de camas na envolvente*, como também sobre as praias, os equipamentos e as infraestruturas, face aos impactes identificados, decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e de alguns biótopos, da pressão exercida pela ação antrópica nas fases de construção e exploração das unidades hoteleiras.

Refira-se a título de exemplo, que uma das praias de acesso mais direto aos utentes desta área, a Praia do Barranco das Canas, (a Praia João de Arens, está classificada de tipo V- Praia com uso restrito), no POOC Burgau-Vilamoura, ainda em vigor, não apresenta qualquer tipo de intervenção (as “Fichas de intervenção e os programas de praias” existem apenas para as praias dos tipos I, II e III), uma vez que a mesma está classificada de tipo IV (Praia não equipada com uso condicionado, associada a sistemas naturais sensíveis). No Programa da Orla Costeira Odeceixe - Vilamoura (POC), que ainda não está em vigor, esta praia foi reclassificada para tipo III - seminatural.

Mesmo neste POC, a Praia do Barranco das Canas, de acordo com a Ficha de Praia para a Praia do Barranco das Canas, apresenta uma capacidade de carga da praia para 332 utentes (só o empreendimento tem 706 camas previstas) e apenas está definida uma área de 2371 m<sup>2</sup> para estacionamento a avaliar “em sede de elaboração de Plano de Urbanização a ser desenvolvido para a UOP3, do PDM de Portimão”.

Conforme consta nas alterações efetuadas ao projeto é referido que há “Aumento da área de cedência de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, de 77.536 m<sup>2</sup> para 84.740 m<sup>2</sup>, incluindo 3.150 m<sup>2</sup> para o Parque de Estacionamento previsto no Plano da Praia do Barranco das Canas”. Para além de não cumprir o estabelecido no POOC em vigor nem no novo POC, não é indicada qualquer área (na área de cedência dentro da operação de loteamento), mesmo que indicativa para este efeito.

### **4.12. Socioeconomia**

O projeto está inserido numa área de grande sensibilidade paisagística caracterizada a sul pelo horizonte de mar, recortado por falésias, onde ainda é possível identificar antigas ocupações/usos agrícolas de sequeiro, cujo abandono, há varias décadas tem gerado um novo coberto arbóreo/arbustivo, agora dominado por espécies predominantes não autóctones. A norte do terreno a atual EM 531 foi transformada numa ampla Avenida e a poente/nascente foi trancado por urbanizações, tornando-se assim num dos últimos espaços ainda “naturalizados” na linha de costa do concelho de Portimão.

O projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a AIA, tendo o processo terminado em 3 de maio de 2019 com Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável sustentada basicamente na “transformação irreversível da estrutura e caráter identitário da paisagem” com “impactes cénicos/visuais” que não foram devidamente estudados, não existindo alternativas que permitam evitar a destruição de habitats de espécies protegidas, ausência de uma avaliação dos efeitos cumulativos dos empreendimentos envolventes e a compatibilidade do projeto com o PU quanto á “legitimidade dos proponentes para apresentarem os 411 quartos/822 camas”.

O projeto de Loteamento foi reformulado por forma a encontrar novos equilíbrios, com o intuito de incorporar as preocupações evidenciadas na DIA desfavorável do primeiro projeto.

No âmbito do fator socioeconomia as alterações ora introduzidas no projeto não têm expressão significativa ao nível dos impactes - positivos e negativos - que vão ser gerados durante as fases de construção e de exploração.

A diminuição da capacidade de alojamento do loteamento, bem como as restantes alterações, terá uma interferência muito residual numa possível redução do número de postos de trabalho diretos e indiretos, que estavam previstos, bem como da aquisição de bens e serviços que possam vir a ser adquiridos na região.

Realça-se que a redução do número de quartos/camas não significa a perda qualitativa do nicho turismo que se pretende atrair. As alterações efetuadas favorecem um ambiente mais intimista, com impactes positivos ao nível da captação de um turismo de gama mais alta, usufruindo de ambientes mais cristalinos ao nível dos habitats existentes e das leituras cénicas do recorte das arribas e horizontes de mar.

Em termos de impactes negativos mantêm-se os que estavam identificados no anterior EIA: ao nível do ruído, poeiras, tráfego, e paisagem, potencial socioeconómico que certamente vai perder a sua espetacularidade sobretudo quando esta resulta da não edificação e da sua relação e expressão identitária ainda pouco transformada pelo homem.

No nosso anterior parecer, foram sugeridas algumas recomendações e Medidas de Minimização, que se integram nesta última versão do EIA.

### **Conclusão:**

Pese embora os impactes identificados ao nível da paisagem de redução da espetacularidade cénica, as alterações agora introduzidas neste novo projeto têm um impacte positivo ao reduzir a artificialização dos poucos terrenos não urbanizados daquela zona e de potenciar o surgimento de “unidades hoteleiras de qualidade (com a categoria de 5 estrelas conforme está definido no UP3 de Portimão) e que são suportadas por ambientes únicos e discretos de sol/ mar, fruição lúdica da “natureza” e liberdade contemplativa.

As alterações que foram introduzidas e que originaram uma nova Avaliação não interferem no conteúdo da nossa última pronúncia no âmbito do descritor da socioeconomia. Assim considera-se no âmbito da socioeconomia estarem reunidas as condições necessárias para aprovação do EIA.

## **5. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA**

Foram consultadas, nos termos do n.º 10 do artigo 14.º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
- Turismo de Portugal, I.P. (TP).
- Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.(LNEG)

Os pareceres recebidos encontram-se em anexo a este parecer, resumindo-se de seguida:

### **ANEPC**

A ANEPC considera que deve ser encarada com prudência a expansão da habitação turística/residencial sobre dunas e arribas, apontada como uma das ameaças aos valores naturais que resulta da análise SWOT desenvolvida no âmbito da revisão do Programa de Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura, pelo que considera ser de implementar medidas que contribuam para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, nomeadamente:

- Serem adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas construções face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados;
- Assegurar a implementação das medidas associadas ao risco de tsunami;
- Considerar os requisitos técnicos do Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios e Recintos;
- Deverá assegurar-se a limpeza do material combustível na envolvente, de modo a garantir a existência de uma faixa de segurança contra incêndios, no âmbito dos Instrumentos Gestão Territorial legalmente aplicáveis;
- Elaborar um Plano de Emergência Interno e respetivo sistema de aviso e alerta

Adicionalmente, na fase prévia de execução:

- Deverão ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e à emergência, dando particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.

### **DRAP Algarve**

A DRAP reitera a emissão de parecer favorável ao EIA anterior uma vez que as alterações efetuadas ao projeto não alteram os pressupostos que estiveram na base do anterior parecer.

Salienta que a área de intervenção objeto do EIA não está inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional, pelo que, no que respeita ao fator ordenamento do território e no âmbito das suas competências, nada tem a opor sobre as indicações dadas no EIA.

Sublinha que a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactos negativos, as quais estão identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

### **Turismo de Portugal**

O Turismo de Portugal, emite parecer favorável ao EIA da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à colmatação das situações elencadas no ponto III.7 da sua informação relativas nomeadamente a aspetos de retificação de terminologia turística e de alguns quadros.

Sublinha ainda as considerações efetuadas relativas à atratividade turística do projeto, por forma a diminuir sazonalidade da procura existente atualmente em Portimão (ponto III.2.), questão já suscitada no anterior procedimento, bem como quanto à eliminação dos percursos sobrelevados que se traduziam num impacto positivo do projeto, do ponto de vista turístico e ambiental.

### **LNEG**

Atendendo à especificidade do parecer emitido, este foi considerado no ponto **4.2. Geologia e geomorfologia**, deste parecer.

## **6. CONSULTA PÚBLICA**

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 7 de maio a 19 de junho de 2020.

No período da Consulta Pública foram recebidos 524 comentários através do Portal Participa e 60 enviados para o endereço eletrónico da CCDR.

Dos comentários enviados através da plataforma Participa um deles é do movimento cívico «A Última Janela para o Mar», um de uma associação denominada “Associação Paddle Out For Nature” e um de uma Organização Não Governamental de Ambiente, de âmbito regional, a Almargem.

Dos enviados para o endereço eletrónico da CCDR, há a destacar 50 participações que enviam um texto tipo (Carta do grupo de cidadãos “A Última Janela para o Mar”).

O grupo de cidadãos “A Última Janela para o Mar” anexou à sua participação um documento denominado “Informação-técnica-joão-arens.ccdr-junho2020” acompanhado de 5 pareceres científicos recolhidos pelo grupo:

- Parecer sobre gestão de plantas invasoras de Hélia Marchante e Elizabete Marchante (Centre for Functional Ecology - Science for People & the Planet);
- Parecer sobre espécies do património florístico de Maria Manuela David;
- Parecer sobre valores botânicos de André Carapeto (Coordenador técnico do projeto da Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental);
- Parecer sobre a planta parasitária rara e incomum *Cynomorium coccineum* em Portugal, de Dr Chris Thorogood (Deputy Director and Head of Science (The University of Oxford Botanic Garden & Arboretum);

- Parecer nº 2, sobre riscos geomorfológicos, de Delminda Moura (Investigadora do Centro de Investigação Marinha e Ambiental).

Igualmente anexam a digitalização de cerca de duas mil assinaturas, que acompanham a “Informação-técnica-joão-arens.ccdr-junho2020”.

De um modo geral os comentários recebidos são de discordância sobre a implementação do empreendimento, nomeadamente sobre aspetos relativos aos valores ambientais em presença, sustentabilidade, clima e energias renováveis, flora, fauna, sensibilidade da costa, sobrecarga das praias e questões urbanísticas/jurídicas.

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao relatório da consulta pública e os comentários efetuados por esta comissão de avaliação encontram-se vertidos no presente parecer.

## **7. CONCLUSÃO**

Conforme já transmitido no parecer do anterior procedimento, *“O Plano de Urbanização onde se insere a pretensão foi elaborado numa perspetiva de conjunto onde a edificação foi concentrada nos lotes de ocupação hoteleira, com medidas compensatórias para as restantes parcelas. A operação de loteamento inclui, unicamente, as parcelas propriedade dos proponentes, pelo que é necessário assegurar que a aprovação da mesma não põe em causa a concretização dos objetivos globais do Plano, nomeadamente no que respeita à proteção e valorização das amplas áreas de arribas e respetivas faixas de proteção não incluídas na presente operação urbanística.*

*Por outro lado a área abrangida pelo Plano de Urbanização constitui uma unidade de paisagem única ao nível municipal com elevado valor paisagístico e ecológico sendo necessário garantir a proteção dos valores naturais existentes, realçando a identidade do local, e adotando medidas compatíveis com a conservação dos elementos da biodiversidade, assim como a manutenção e recuperação dos padrões da paisagem e dos processos ecológicos que lhe estão subjacentes.*

*A Declaração Ambiental do Plano de Urbanização da UP3 prevê, entre outras, medidas de controlo em matéria de Conservação da Biodiversidade e da Paisagem, referindo, nomeadamente que para “valorização do empreendimento e numa perspetiva do uso sustentável dos recursos, dever-se-ão realizar estudos de caracterização e monitorização dos valores florísticos e faunísticos da área do UOPG 3, nomeadamente na sua parte Sul, entre os hotéis e o litoral” e ainda que “nas áreas não intervencionadas deve-se proporcionar condições para a manutenção e potenciação dos habitats locais”.*

Assim, após análise do EIA e elementos adicionais e atendendo a que:

- A Câmara Municipal de Portimão, na qualidade de entidade licenciadora e apesar de mencionar 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 desta operação urbanística 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 condicionando o projeto a medidas adicionais de gestão da flora e vegetação natural, e à 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 pelo 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 reimplantação 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-se 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 “occos” nos locais onde se projetam as fundações dos edifícios.

Considera-se 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 e em vigor, respeitando as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta no entanto impactes significativos (direto, negativo, permanente, irreversível, 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 e impermeabilizada 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 n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccineum*.

- A destruição da espécie *Linaria algarviana* constitui, apesar das alterações significativas efetuadas ao projeto, 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 poente, 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, pelo que qualquer projeto a desenvolver neste local, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, apresentando a área restrições importantes 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.

Assim, 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 e em vigor, respeitando as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta no

entanto impactes significativos e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, da biodiversidade, do território e da paisagem.

Face ao exposto, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, a CA propõe a emissão de **parecer desfavorável** ao "Projeto da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão".

**A Comissão de Avaliação**

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve**

  
Conceição Calado

  
Alexandra Sena

**Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve**

Alexandre Furtado

  
**Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.**

Filipa Fonseca

  
**Direção Regional de Cultura do Algarve**

Frederico Tátá Regala

  
**Câmara Municipal de Portimão**

Rui Agostinho

  
**Agência Portuguesa do Ambiente, IP**

Patricia Gama-



## Conceição Calado

---

**De:** Alexandre Furtado <alexandre.furtado@apambiente.pt>  
**Enviado:** segunda-feira, 3 de agosto de 2020 15:31  
**Para:** Conceição Calado  
**Assunto:** Procedimento de AIA do Projecto do Loteamento da UOP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão – Versão Reformulada do Projecto

Relativamente ao processo em epígrafe, informa-se V. Ex<sup>a</sup> que dada a impossibilidade de me deslocar à CCDR Algarve, na qualidade de representante da APA/ARH Algarve, delego na pessoa da Presidente da CA, Arqt.<sup>a</sup> Conceição Calado, a assinatura do respectivo parecer.

O Técnico

Alexandre Furtado

Filipa Cortez Cabral da Fonseca, técnica da Direção Regional de Conservação da Natureza e das Florestas (DRCNF) do Algarve do ICNF, IP, representante desta DRCNF na Comissão de Avaliação (CA) relativa ao procedimento do AIA do Projeto da “Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional” de Portimão, declara que delega na pessoa do coordenador da CA, Conceição Calado, a assinatura do respetivo parecer da CA, com o qual concorda.

Lagos, 03/08/2020



Filipa Fonseca

## DECLARAÇÃO

Frederico José Tátá dos Anjos Regala, técnico da Direção Regional de Cultura do Algarve, na qualidade de representante da Direção Geral do Património Cultural na Comissão de Acompanhamento (CA) relativa ao Procedimento de AIA do Projeto de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão, declara que delega na pessoa da Presidente da CA, Arqt.<sup>a</sup> Conceição Calado, a assinatura do respectivo parecer, com o qual se concorda.

Faro, 29/07/2020

Frederico Tátá Regala

## DECLARAÇÃO

Rui dos Reis Agostinho, director do Departamento de Ambiente da Câmara Municipal de Portimão, na qualidade de representante da Câmara Municipal de Portimão na Comissão de Avaliação (CA) relativa ao Procedimento de AIA do Projeto de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão, declara que delega na pessoa da Presidente da CA, Arqt.<sup>a</sup> Conceição Calado, a assinatura do respectivo parecer, com o qual se concorda.

Portimão 29/07/2010



(Rui dos Reis Agostinho)

## Conceição Calado

---

**De:** Conceição Calado  
**Enviado:** quarta-feira, 29 de julho de 2020 17:42  
**Para:** Adela Cristina Rodrigues  
**Assunto:** FW: Procedimento de AIA do Projeto do Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão. Parecer da CA

Dar entrada sff

### Conceição Calado

DSA - Divisão de Avaliação Ambiental

---

#### CCDR Algarve

#### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro

Tel. 289 895 200 - Fax 289 807 623

[www.ccdr-alg.pt](http://www.ccdr-alg.pt)



Pense no ambiente antes de imprimir esta mensagem.

---

**De:** Patrícia Luísa Fialho da Gama [<mailto:patricia.gama@apambiente.pt>]  
**Enviada:** quarta-feira, 29 de julho de 2020 17:32  
**Para:** Conceição Calado  
**Cc:** Joana Vieira da Silva  
**Assunto:** RE: Procedimento de AIA do Projeto do Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional de Portimão. Parecer da CA

Boa tarde Conceição,

Em relação ao descritor alterações climáticas o DCLIMA não tem nada mais a acrescentar ao parecer final da CA. Dada a impossibilidade, enquanto representante do DCLIMA, assinar o parecer final da Comissão de Avaliação do projeto referido, venho por este meio delegar a respetiva assinatura na Eng<sup>a</sup>. Conceição Calado, presidente da CA. Atentamente,  
Patrícia Gama

**Anexo I**

**Planta de síntese do projeto de loteamento**



**Anexo II**

**Oficios Entidades Externas**

## Conceição Calado

---

**De:** Telma Antunes <telma.antunes@lneg.pt>  
**Enviado:** quinta-feira, 4 de junho de 2020 18:31  
**Para:** DSA - CCDR Algarve  
**Cc:** Machado Leite  
**Assunto:** LNEG OF 00581 de 4Juho2020 Envio Parecer CCDRALgarve AIA do Projeto de Loteamento da UP 3 de Portimão  
**Anexos:** 4junho2020 LNEG Of.00581 Envio de Parecer CCDRALgarve Procedimento AIA Projeto de Loteamento da UP 3 de Portimão.pdf

**Importância:** Alta

Exma. Senhora  
Dra. Maria José Nunes  
Digma. Diretora de Serviços de Ambiente  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Por indicação do Senhor Professor Machado Leite, Vogal do Conselho Diretivo do Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P. e seguindo o procedimento já instituído, procedemos ao envio a V. Exas. do Parecer em anexo em formato digital, solicitando-se, por favor, confirmação da sua receção, a fim de proceder ao fecho do processo.

Procurando dar cumprimento a diretivas do Governo no sentido da eliminação de papel na Administração Pública, não procederemos ao envio do documento em papel, a não ser que V. Exas. formalmente o solicitem.

Com os melhores cumprimentos,  
Atenciosamente.

Telma Antunes  
Secretariado do Conselho Directivo

não paramos  
ESTAMOS ON



Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.  
Estrada da Portela / Bairro do Zambujal / Alfragide  
Apartado 7586 / Alfragide / 2610-999 Amadora / PORTUGAL  
Tel: (00351) 210 924 608  
[telma.antunes@lneg.pt](mailto:telma.antunes@lneg.pt) [www.lneg.pt](http://www.lneg.pt)



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

- AVISO -

Esta mensagem de correio eletrónico e quaisquer dos seus ficheiros anexos, caso existam, são confidenciais e destinados apenas à(s) pessoa(s) ou entidade(s) acima referida(s), podendo conter informação confidencial, privilegiada, a qual não deverá ser divulgada, copiada, gravada ou distribuída nos termos da lei vigente. Se não é o destinatário da mensagem, ou se ela lhe foi enviada por engano, agradecemos que não faça uso ou divulgação da mesma. Se recebeu esta mensagem por engano, por favor avise-nos de imediato, por correio eletrónico, para o endereço acima e apague este e-mail do seu sistema.

Obrigado.

**- NOTICE -**

This e-mail transmission and eventual attached files are intended only for the use of the individual or entity named above and may contain information that is confidential, privileged and exempt from disclosure under applicable law. If you are not the intended recipient, or if you have received this transmission in error, please immediately notify us by e-mail at the above address and delete this e-mail from your system.

Thank you.

Exma. Senhora  
Eng<sup>a</sup>. Maria José Nunes  
Diretora de Serviços do Ambiente. da Comissão de  
CCDRAlgarve Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000 -164 FARO

Sua referencia  
Mail de DAS-CCDR Algarve  
S01712-202005-AMB

Sua comunicação de  
2020 05 07

Nossa referência  
Ofício LNEG 00581

Data  
2020 06 04

**Assunto: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental**  
**Projeto: Loteamento da UP 3 de Portimão**  
**- Envio de Parecer**

Na sequência do mail de V. Exa. mencionado em epígrafe, relativo no Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto de Loteamento da UP 3 de Portimão, junto se envia o Parecer desta Instituição.

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo

Machado Leite

Anexo: O mencionado

**COMISSÃO DE COORDENAÇÃO DESENVOLVIMENTO REGIONAL  
DO ALGARVE**

Mail de DAS-CCDR Algarve (Ref.<sup>a</sup> S01712-202005-AMB -  
PROC:21.01.00005.2018) de 07 de maio de 2020

**Assunto: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental**  
**Projeto: Loteamento da UP 3 de Portimão**

*Nome do Responsável(is) Técnico(s) / Unidade de Investigação*

Doutor Ricardo Ressurreição e Dra Judite Fernandes / Unidade de  
Geologia, Hidrogeologia e Geologia Costeira

Doutor Jorge Carvalho, Eng.º Augusto Filipe e Eng<sup>a</sup> Carla Fortes /  
Unidade de Recursos Minerais e Geofísica

Junho | 2020

## PARECER

No âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental relativo ao projeto em epígrafe, a solicitação da CCDR Algarve, o LNEG emite parecer sobre o Estudo de Impacte Ambiental.

### GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA

De forma geral, considera-se que a caracterização ambiental efetuada no Relatório Síntese, em termos de estrutura, aborda os principais temas necessários à avaliação do projeto. Contudo a informação é por vezes disponibilizada de forma confusa, incompleta e contendo imprecisões. Por exemplo:

- Refere que as areias do Plio-Plistocénico (nunca referindo o nome da formação ao longo do relatório) poderão atingir os 50 m de espessura, tal não parecendo credível dada a cota a que se desenvolve a área do projeto (máximo de 45 m) e grande parte das arribas litorais serem talhadas em rochas carbonatadas da formação de Lagos-Portimão;
- O mapa geológico apresentado (escala 1/200 000) não tem a escala adequada para leitura num projeto desta dimensão, de carácter local;
- A caracterização tectónica é deficiente, salientando-se a inexistência de um enquadramento geodinâmico e a referência a estudos importantes sobre a neotectónica do Algarve como Dias (2001), Dias e Cabral 2002a e ANPC (2010);
- Não são mencionadas várias falhas com atividade neotectónica que ocorrem na região do Algarve, próximas da área do projeto, como por exemplo as falhas de Espiche-Odiáxere, Alvor, Lagos, etc., para as quais foi estimada capacidade de gerar sismos de magnitude máxima de cerca de 6 a 6,7 (Dias, 2001);
- Na área da sismotectónica, também não é feito o enquadramento da área de estudo no zonamento sísmico definido no Anexo Nacional do Eurocódigo 8 e respetivas ações sísmicas, optando-se por apenas apresentar o Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSAEEP, 1983), antigo e algo desatualizado;
- Não é feita referência a perigosidade geológica associada a subsidência por carsificação.

Um aspeto bastante positivo do EIA é a existência de um relatório em anexo denominado “Avaliação de Riscos Geológicos”. Neste, a maior parte dos pontos acima referidos encontra-se bem-apresentado e desenvolvido. Assim, essa informação deveria ter sido corretamente transposta, ainda que de forma mais resumida, para o Relatório Síntese.

O relatório apresenta também algumas lacunas, embora na maior parte dos casos esta corresponda a informação de enquadramento desatualizada. A maior lacuna associa-se à não identificação e avaliação da perigosidade geológica associada a subsidência por carsificação.

Por outro lado, foi feito um estudo de avaliação do potencial de liquefação do local do projeto que, no nosso entender, não se justifica neste caso.

Nos capítulos do Relatório Síntese dedicados à avaliação de impactes e respetivas medidas de minimização, não é feita qualquer menção aos riscos geológicos. A perigosidade sísmica, por exemplo, não é desencadeada pela prossecução do projeto, no entanto este (pessoas e estruturas) é suscetível aos seus feitos, devendo assim também ser feita uma avaliação de impacte e identificação de medidas minimizadoras. O mesmo ocorre para perigosidade geológica relacionada com os processos de carsificação. No entanto, neste caso específico, as próprias operações de desenvolvimento do projeto poderão acelerar processos de colapso em cavidades cársticas.

Considera-se que as maiores condicionantes ao desenvolvimento do projeto, do ponto de vista da Geologia e Geomorfologia, estão relacionadas com os riscos geológicos, nomeadamente o risco sísmico e o risco de subsidência, devido ao desenvolvimento da carsificação em profundidade.

Como é referido no relatório de Avaliação de Riscos Geológicos, a área do Algarve apresenta um registo histórico e instrumental de sismicidade considerável, dado o seu enquadramento geodinâmico, encontrando-se o local de estudo numa área de elevada vulnerabilidade sísmica. Assim, deverá ser aplicada a legislação em vigor no que diz respeito ao correto dimensionamento sísmico dos edifícios, como consta o Anexo Nacional do Eurocódigo 8.

Existe perigosidade associada ao colapso súbito do teto de cavidades cársticas, podendo este fenómeno ser responsável por danos em pessoas e bens. Como é referido por Dias (2001) e Dias e Cabral (2002b), a formação de Lagos-Portimão (ocorrente na área de estudo) é propícia ao desenvolvimento de carsificação, tendo estes autores identificado várias evidências de ocorrência de subsidência relacionada com a evolução de paleocarsos, desenvolvidos nesta unidade. Junto ao local do projeto, nas arribas litorais, são bem visíveis os aspetos das carsificação a afetar a unidade carbonatada, por vezes com as cavidades cársticas preenchidas pelas areias plio-pleistocénicas (“Areias de Faro Quarteira” ou Formação do Ludo). Assim, deverá ser feito um estudo para avaliação da perigosidade geológica relacionada com este fenómeno, o que poderá ser efetuado com recurso a técnicas de geofísica, e se aplicável, estabelecer medidas de minimização.

Embora o LNEG não se pronuncie sobre questões geotécnicas, a questão da subsidência associada a carsificação poderá também ter implicações na edificação de infraestruturas.

#### Referências:

- ANPC - Autoridade Nacional de Proteção Civil, (2010). Estudo de Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve. Direcção Nacional de Planeamento de Emergência (Coordenação), 165 p.
- Dias, R.P., 2001. Neotectónica da Região do Algarve. Dissertação de Doutoramento, Fac. Ciências, Univ. Lisboa, 369 p.
- Dias, R. P., Cabral, J., 2002a. Actividade neotectónica na região do Algarve (S de Portugal). Comun. Inst. Geol. e Mineiro, 89: 193-208.
- Dias, R. P., Cabral, J., 2002b. Interpretation of recent structures in an area of cryptokarst evolution - neotectonic versus subsidence genesis. Geodinamica Acta, 15(4): 233-248.

## HIDROGEOLOGIA

### 1 – Caracterização da Situação de Referência

Nota-se a preocupação de uma pesquisa exaustiva de todas as fontes de informação disponíveis e nas mais diversas escalas, apresentando-se uma descrição resumida de cada fonte, pelo que se torna um pouco confuso, dado que não é feita uma síntese a partir das diversas fontes de informação.

Assim e para melhor entendimento, apresenta-se um breve resumo dos aspetos principais a serem tidos em conta na caracterização da situação de referência deste descritor:

Em termos hidrogeológicos, o terreno localiza-se na zona de descarga (S) do sistema aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3), com uma área de 52 km<sup>2</sup> (figura 1). É constituído por litologias carbonatadas do Lias-Dogger na sua metade Norte, enquanto que na metade Sul é formado por litologias carbonatadas e detríticas do Miocénico. Trata-se, assim, de um sistema multiaquífero, com um aquífero poroso a topo a que se segue um aquífero cársico para a base, conectados hidráulicamente, com alta vulnerabilidade. A mediana da produtividade para 124 caudais de exploração é de 8,3 L/s (Almeida *et al.*, 2000 in SNIRH). O Balanço Hídrico aponta para Entradas=10 hm<sup>3</sup>/ano e saídas conhecidas=4 hm<sup>3</sup>/ano (Almeida *et al.*, 2000 in SNIRH). A fácies química das águas varia entre bicarbonatada cálcica, cloretada sódica e mista.

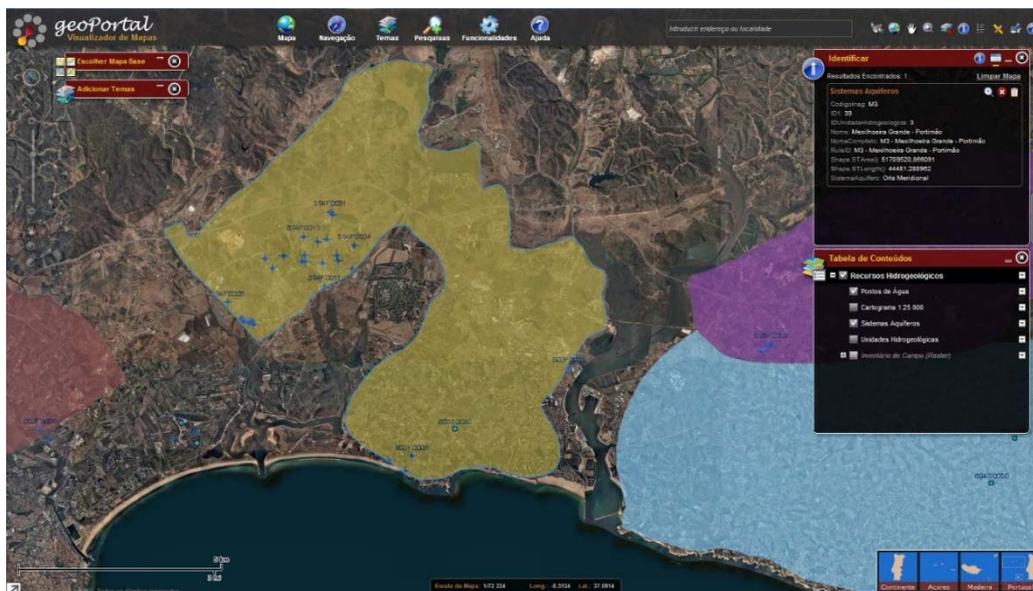


Fig. 1 – Localização do sistema aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3) sobre imagem de satélite do Google Earth *in* geoportal.lneg.pt.

A superfície piezométrica média para 2019/2020, obtida no SNIRH a partir da rede de monitorização da quantidade, encontra-se expressa na figura 2. Na parte E do sistema, a descarga faz-se das formações jurássicas para a ribeira de Boina, na zona de sapal da Companheira; na parte W, as descargas ocorrem em Fontainhas, onde existem várias nascentes aproveitadas para abastecimento público (Almeida *et al.*, 2000). A S, onde se localiza o terreno, as descargas fazem-se para o mar.

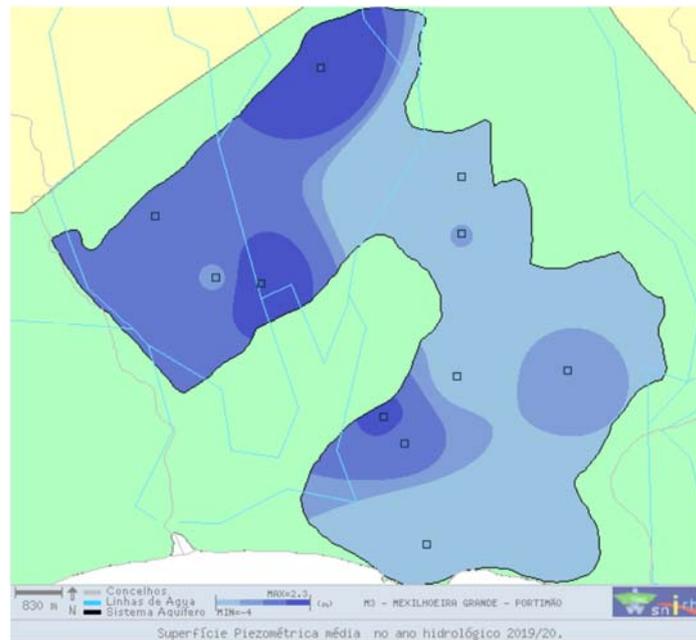


Fig. 2 – Superfície piezométrica média 2019-2020 para o Sistema Aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3) in <https://snirh.apambiente.pt/index.php?idMain=1&idItem=1.4&uh=M&sa=M3%20-%20MEXILHOEIRA%20GRANDE%20-%20PORTIM%C3O>

Em termos de qualidade da água para o abastecimento, 80% dos pontos da rede de qualidade da APA, para os anos 2014 a 2018, apresentam-se superiores à classe A3 (Anexo I do DL 236/98 de 1 de agosto), contribuindo para tal os parâmetros condutividade elétrica e cloretos (figura 3).

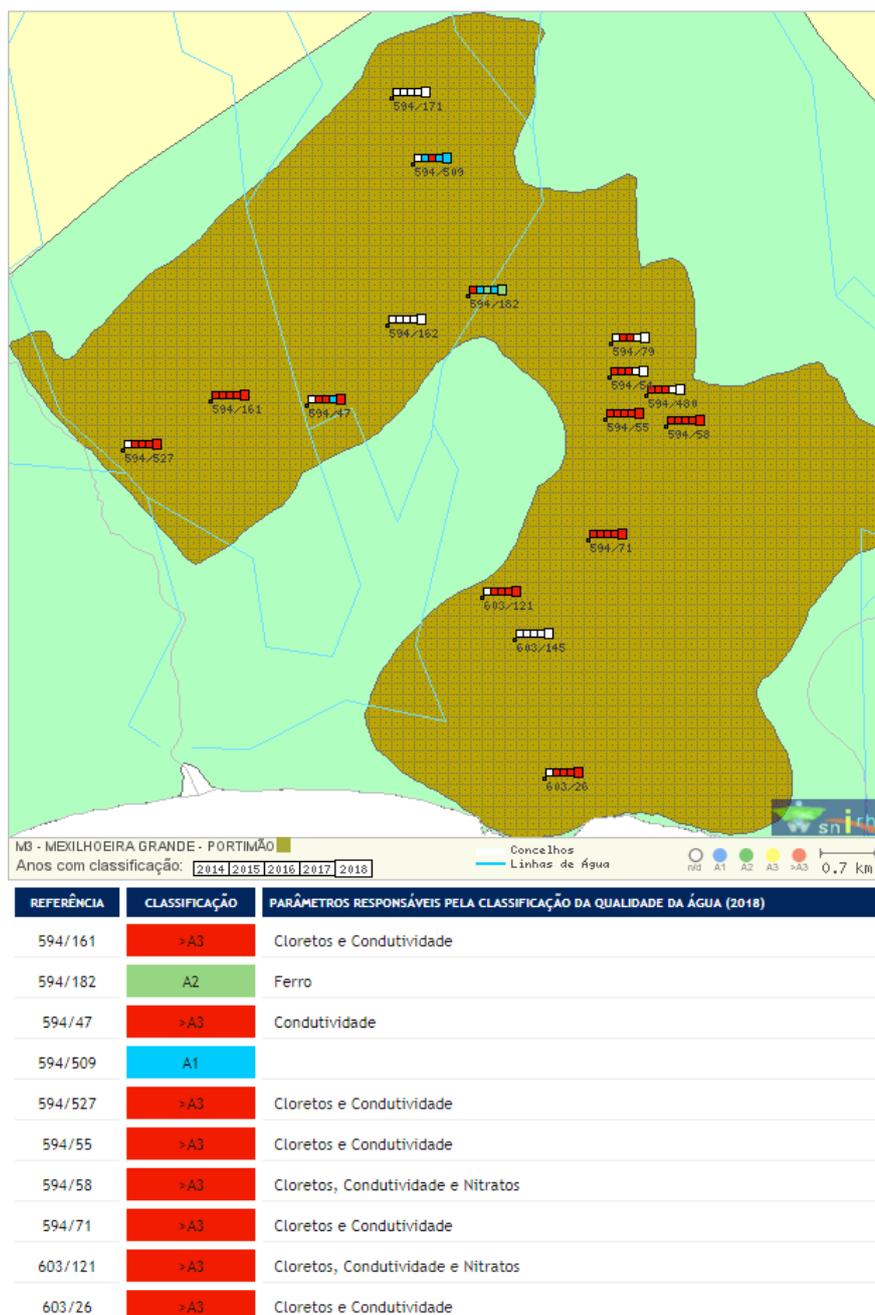


Fig. 3 – Classificação da qualidade da água subterrânea de 2014-2018 para o Sistema Aquífero Mexilhoeira Grande – Portimão (M3) in

[https://snirh.apambiente.pt/snirh/dadossintese/agsub/classificacao\\_sa/site/sa\\_classif2.php?id=M3](https://snirh.apambiente.pt/snirh/dadossintese/agsub/classificacao_sa/site/sa_classif2.php?id=M3)

## 2 – Identificação de Impactes e Medidas de Minimização

Encontram-se identificados os principais impactes.

### 3 – Programa Monitorização de águas subterrâneas

O programa de monitorização está bem definido, quanto ao número de pontos a construir (4 piezómetros) e a monitorizar (5 no total, incluindo 1 furo já existente), estão geograficamente bem distribuídos em termos de fluxo subterrâneo, com uma frequência adequada e parâmetros adequados.

Falta, porém, a caracterização da situação de referência quanto à composição físico-química da água, que deverá ser realizada através de uma análise à água do furo existente no local, que servirá para comparação com dados analíticos na fase de construção e na fase de exploração.

### RECURSOS MINERAIS

Após análise dos documentos disponibilizados neste EIA, verifica-se que é apresentada uma abordagem aos recursos minerais centrada na existência ou não de concessões mineiras e licenças de exploração, mas não a caracterização dos recursos propriamente ditos. Porém, face à localização da área consideramos que tal omissão não é relevante.

### CONCLUSÃO

Assim, na apreciação global do EIA, do ponto de vista da Hidrogeologia, nada obsta ao desenvolvimento do projeto. Contudo, salienta-se a intensa carsificação das formações do subsolo, com condutas cársicas 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-se 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.

Relativamente ao desenvolvimento do projeto, considera-se viável desde que sejam acauteladas medidas de minimização relativas aos impactes mencionados.

## Conceição Calado

---

**De:** Fernanda Viseu <Fernanda.Viseu@turismodeportugal.pt>  
**Enviado:** segunda-feira, 25 de maio de 2020 15:24  
**Para:** DSA - CCDR Algarve  
**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, do PU de Portimão  
**Anexos:** Ofº. nº. 15266 - CCDR-Algarve.pdf

Exmo(s). Sr(s),

Remete-se, em anexo, ofício do TdP sobre o assunto supra referenciado.

Com os melhores cumprimentos

**Fernanda Viseu**  
Assistente Técnica

Secretariado / Departamento do Ordenamento Turístico  
Direção de Valorização da Oferta  
Tel: + 351 21 114 02 17 | [fernanda.viseu@turismodeportugal.pt](mailto:fernanda.viseu@turismodeportugal.pt)



#CantSkipHope

[Click here](#) to watch #CantSkipHope on Youtube

Exmo(a) Sr(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 FARO

V/ Refª.: S01712-202005-AMB  
V/Comunicação: 07.05.2020

N/ Refª SAI/2020/13457/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.13/653  
Data: 25.05.2020

**ASSUNTO:** Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) da operação de loteamento da UP3 de  
Hotelaria Tradicional, do PU de Portimão  
**Promotor:** Top Building – Investimentos Imobiliários, S.A.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação  
de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2020/7368[DVO/DEOT/VC], bem como dos  
despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de Serviço N° 2020.I.7368/DVO/DEOT/VC**

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, do PU de Portimão

Processo: 14.01.13/653

Promotor: Top Building – Investimentos Imobiliários, S.A.

---

Visto. Concordo, pelo que se propõe, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável, ao EIA da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à colmatação das situações elencadas no ponto III.7 do parecer que antecede.

Comunique-se à CCDR Algarve.

Leonor Picão



Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)  
24.05.2020

**Informação de Serviço Nº INT/2020/7368/DVO/DEOT/VC**

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, do PU de Portimão

**Processo:** 14.01.13/653

**Promotor:** Top Building – Investimentos Imobiliários, S.A.

---

Visto. Concordo.

O EIA em análise, tal como acima já referido, incide sobre uma operação de loteamento que visa a constituição de três lotes para instalação de três estabelecimentos hoteleiros de 5\*, com uma capacidade de 706 camas, distribuídas por 353 unidades de alojamento, concretizando as opções de ordenamento do território associadas à componente turística para a área urbanizável do *Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional – Alvor*.

Sublinha-se que em 2018, o projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a AIA, tendo este procedimento terminado com a emissão, em 3 de maio de 2019, de uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável. Esta nova versão do projeto de loteamento, visa dar satisfação às condicionantes da DIA, preconizando uma solução menos densa, com uma menor afetação dos solos e menos intrusiva na paisagem e articulada com as componentes paisagísticas e naturais existentes a preservar, promovendo deste modo o turismo de qualidade e sustentável do ponto de vista ambiental.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas, proponho a emissão de parecer favorável ao EIA da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, condicionado à colmatação das situações elencadas no ponto III.7 da Informação de serviço.

Sublinham-se ainda as considerações efetuadas relativas à atratividade turística do projeto, por forma a diminuir sazonalidade da procura existente atualmente em Portimão (ponto III.2.), questão já suscitada no anterior procedimento, bem como quanto à eliminação dos percursos sobrelevados que se traduziam num impacte positivo do projeto, do ponto de vista turístico e ambiental.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Algarve.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(21.05.2020)

**Informação de Serviço Nº INT/2020/7368/DVO/DEOT/VC**  
20/05/2020

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) da operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional, do PU de Portimão  
**Processo:** 14.01.13/653  
**Proponente:** Top Building – Investimentos Imobiliários, S.A.

---

## I. ENQUADRAMENTO

O presente parecer analisa o Estudo de Impacte ambiental (EIA), relativo à operação de loteamento da UP3 do PU de Portimão (em fase de projeto de execução) que se encontra em consulta pública no Portal Participa ao abrigo do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (n.º 10 do artigo 14º 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), no âmbito da emissão de parecer específico solicitado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve, remetido via E-mail, em 07/05/2020 (ENT/2020/20982).

Em 2018, o projeto de loteamento da UP3 foi sujeito a AIA, tendo este procedimento terminado com a emissão, em 3 de maio de 2019, de uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável. Dos principais fundamentos para a emissão da DIA desfavorável, decorrentes dos impactes negativos, nomeadamente na estrutura e qualidade cénica da paisagem que segundo é referido se traduzem em "impactes de elevada magnitude não minimizáveis porque irreversíveis, não podendo o projeto de integração paisagística devolver o caráter e identidade da matriz paisagística"; na destruição de uma área considerada significativa de ocorrência da espécie de *Linaria algarviana* (espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000); potenciais conflitos com a rede natural de drenagem do terreno; ausência de avaliação dos efeitos cumulativos com os empreendimentos envolventes.

A operação de loteamento objeto do EIA em análise concretiza as opções de ordenamento do território associadas à componente turística para a área urbanizável do Plano de Urbanização (PU) da UP3 de Hotelaria Tradicional (PU-UP3), publicado no Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro.

O PU-UP3 abrange uma área de 46,06 ha e delimita 3 "Zonas Hoteleiras" (H1, H2 e H3), constituídas por espaços urbanizáveis, destinados exclusivamente a "unidades hoteleiras" de 5\*, com um total de 411 quartos que seriam repartidos do seguinte modo:

- Unidade Hoteleira H1 (atribuível ao proprietário da Parcela 120): 171 quartos\*;
- Unidade Hoteleira H2 (atribuível ao proprietário da Parcela 46): 150 quartos;
- Unidade Hoteleira H3 (atribuível ao proprietário da Parcela 42 e 45): 90 quartos;

\*Refira-se que os 171 quartos atribuídos à parcela 120 resultariam da prerrogativa de compra, por parte dos proprietários dessa parcela, da capacidade edificatória das parcelas 18, 21 e 22 bem como, da compra direta de 2 quartos aos proprietários da parcela 46.

Para além dos espaços urbanizáveis o PU-UP3 previa espaços não edificáveis, destinados à estruturação de áreas de apoio, de recreio, de lazer e de enquadramento a essas unidades, e ainda uma componente habitacional que não é abrangida pelo presente loteamento (constituída pelo conjunto de 11 moradias existentes, possibilidade de reconstrução de 7 ruínas e 2 novas edificações).

O projeto de loteamento, abrange uma área de 30,5 ha (cerca de 66 % da área de intervenção do PU), que se desenvolve ao longo da faixa litoral, entre a Praia do Vau e o Alvor (Prainha), delimitada a Norte pela Estrada Municipal (EM) 531 (via V3) e a Sul pelo limite do Domínio Público Marítimo. A área encontra-se parcialmente classificada como solo urbano (18,45 ha) e abrange uma zona non aedificandi do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Burgau-Vilamoura, a sul da área de intervenção do loteamento, destinada a espaço verde e a zona de cedência à Câmara Municipal de Portimão.

O loteamento não integra áreas do Domínio Público Marítimo salientando-se, ao nível das condicionantes que abrange áreas em REN (arribas e respetivas faixas de proteção), servidões do domínio hídrico (linha de água torrencial), faixa de proteção à rede viária (via V3) e servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão.

### **Antecedentes no Turismo de Portugal**

O Turismo de Portugal, integrou a Comissão de Acompanhamento da elaboração do PUUP3 tendo-se pronunciado com de teor favorável condicionado (Inf. de serviço n.º DSOED/DOT/2007/172, de 26 de outubro).

No âmbito da AIA, o Turismo de Portugal emitiu favorável condicionado ao EIA (Inf. n.º INT/2019/2371, de 22 de fevereiro), tendo em conta os seguintes aspetos:

- O impacto negativo na qualidade da paisagem, causado pela cêrcea dos edifícios e a localização dos polígonos de implantação, em particular dos lotes 1 e 2 delimitados na subunidade de paisagem designada por "rural", cuja mitigação passará, por exemplo, pela integração da implantação e volumetria dos edifícios à morfologia do terreno, bem como através dos arranjos exteriores;
- A necessidade de ser dado cumprimento do Plano de Urbanização no que se refere à categoria dos estabelecimentos hoteleiros (5\*), no sentido de promover a qualificação da oferta de alojamento turístico do concelho de Portimão;
- Clarificação de como se esgota a capacidade prevista no lote 1, considerando que pressupõe a aquisição da capacidade construtiva atribuída às parcelas 18, 21 e 22 (total de 58 quartos), que não integrem o loteamento;
- A necessidade de retificar o RNT quanto à terminologia turística e dados relativos ao alojamento turístico, bem como de complementar descrição do projeto e dos impactos expectáveis, considerando-se ainda, do ponto de vista do turismo pertinente a integração, entre as medidas de mitigação destacadas, na fase de construção, da medida "Adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear". Ainda no que se refere ao RNT, deverá proceder-se à atualização da planta de síntese anexa.

Para além das situações acima elencadas destacam-se as considerações efetuadas relativas à ausência de equipamentos que contribuam para a minimização da sazonalidade e aposta no reforço da oferta dirigida para o segmento sol e mar não sendo por conseguinte muito diferenciadora.

O projeto de loteamento objeto do presente EIA não tem antecedentes neste Instituto.

## **II. DESCRIÇÃO**

O EIA em análise, tal como acima já referido, incide sobre uma operação de loteamento que visa a constituição de três lotes para instalação de três estabelecimentos hoteleiros de 5\*, com uma capacidade de 706 camas, distribuídas por 353 unidades de alojamento (designadas no PU-UP3 como "quartos"), concretizando as opções de ordenamento do território associadas à componente turística para a área urbanizável do PU-UP3, de Hotelaria Tradicional.

Esta nova versão do projeto de loteamento, visa dar satisfação às condicionantes da Dia, preconizando uma solução menos densa, com uma menor afetação dos solos e menos intrusiva na paisagem e articulada com as componentes paisagísticas e naturais existentes a preservar, promovendo deste modo o turismo de qualidade e sustentável do ponto de vista ambiental. Para tal, foram efetuados vários ajustes ao projeto de loteamento, nomeadamente:

- Relocalização dos polígonos de implantação dos edifícios de modo a reduzir o impacto visual e a alteração da paisagem, incluindo a separação do Hotel H3 em edifícios distintos, com melhor adaptação ao terreno e melhor integração paisagística. Esta nova implantação visa ainda proteger a única espécie de planta protegida (*Linaria algarviana*) ocorrente na área da operação de loteamento, bem como evitar a interferências com a rede de drenagem natural e a ocupação de áreas de servidão do domínio hídrico;
- Definição de cotas de soleira abaixo da crista da falésia (tornando, a partir do mar, os empreendimentos impercetíveis);
- Redução da cêrcea máxima das edificações (de 15m para 12m), bem como das áreas máximas de implantação (de 11.501m<sup>2</sup> para 8.212m<sup>2</sup>), de construção (de 28.750m<sup>2</sup> para 24.639m<sup>2</sup>) e de impermeabilização;
- Redução do número máximo de "quartos" (de 411 para 353);
- Aumento da área Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (de 77.536m<sup>2</sup> para 84.740m<sup>2</sup>), incluindo 3.150m<sup>2</sup> para o parque de estacionamento previsto no Plano da Praia do Barranco das Canas, passando o total da área de cedências de 84.290m<sup>2</sup> para 92.457m<sup>2</sup>;
- Eliminação dos passadiços sobrelevados (estrutura de palafita), a localizar na área de cedência ao Município;
- Não será acionada a prerrogativa de compra relativa ao número de "quartos" a atribuir à Unidade Hoteleira 1 (a constituir no Lote 1) passando a ser correspondente à original capacidade edificativa (111 quartos), adicionada dos 2 quartos cedidos pelos proprietários da Unidade Hoteleira 2.

A operação de loteamento compreende agora 210.360,00m<sup>2</sup> destinados aos três lotes (1, 2 e 3) e uma área de 92.457m<sup>2</sup> de cedência ao domínio público (faixa sul da área do loteamento) que inclui vias de acesso automóvel, estacionamentos (72 lugares), passeios e espaços verdes e de utilização coletiva.

Os lotes compreendem a seguinte capacidade:

- Lote 1 destinado a hotel de 5\* (H1), com o máximo de 226 camas, distribuídas por 113 UA e 113 lugares de estacionamento;
- Lote 2 destinado a hotel de 5\* (H2), com o máximo de 300 camas, distribuídas por 150 UA e 150 lugares de estacionamento;
- Lote 3 destinado a hotel de 5\* (H3), com o máximo de 180 camas, distribuídas por 90 UA, e 90 lugares de estacionamento.

Em termos globais o loteamento compreender os seguintes parâmetros:

Lotes	Área do lote (m2)	Área de construção (m2)	Área de implantação (m2)	Área de impermeabilização	N.º máx. de pisos	Cércea máx. (m)	N.º de lugares de estacionamento	Cota de soleira	N.º de UA	N.º máx. de camas	Usos
1	79.390,00	7.910,00	2.636,00	6.253,00	3 +Cave	12,00	113	39,00	113	226	Estabelecimento hoteleiro 5*
2	63.470,00	10.500,00	3.500,00	7.910,00	3 +Cave	12,00	150	37,00	150	300	Estabelecimento hoteleiro 5*
3	67.500,00	6.229,00	2.076,00	6.477,00	3 +Cave	12,00	90	31,00	90	180	Estabelecimento hoteleiro 5*
Vias*	--	--	--	7.269,00	--	--	72	--	--	--	--
Totais	210.360,00	24.639,00	8.212,00	27.909,00	--	--	425	--	353	706	--

\*Estas vias encontram-se fora dos lotes em área de cedência.

A imagem abaixo ilustra a ocupação territorial do loteamento.

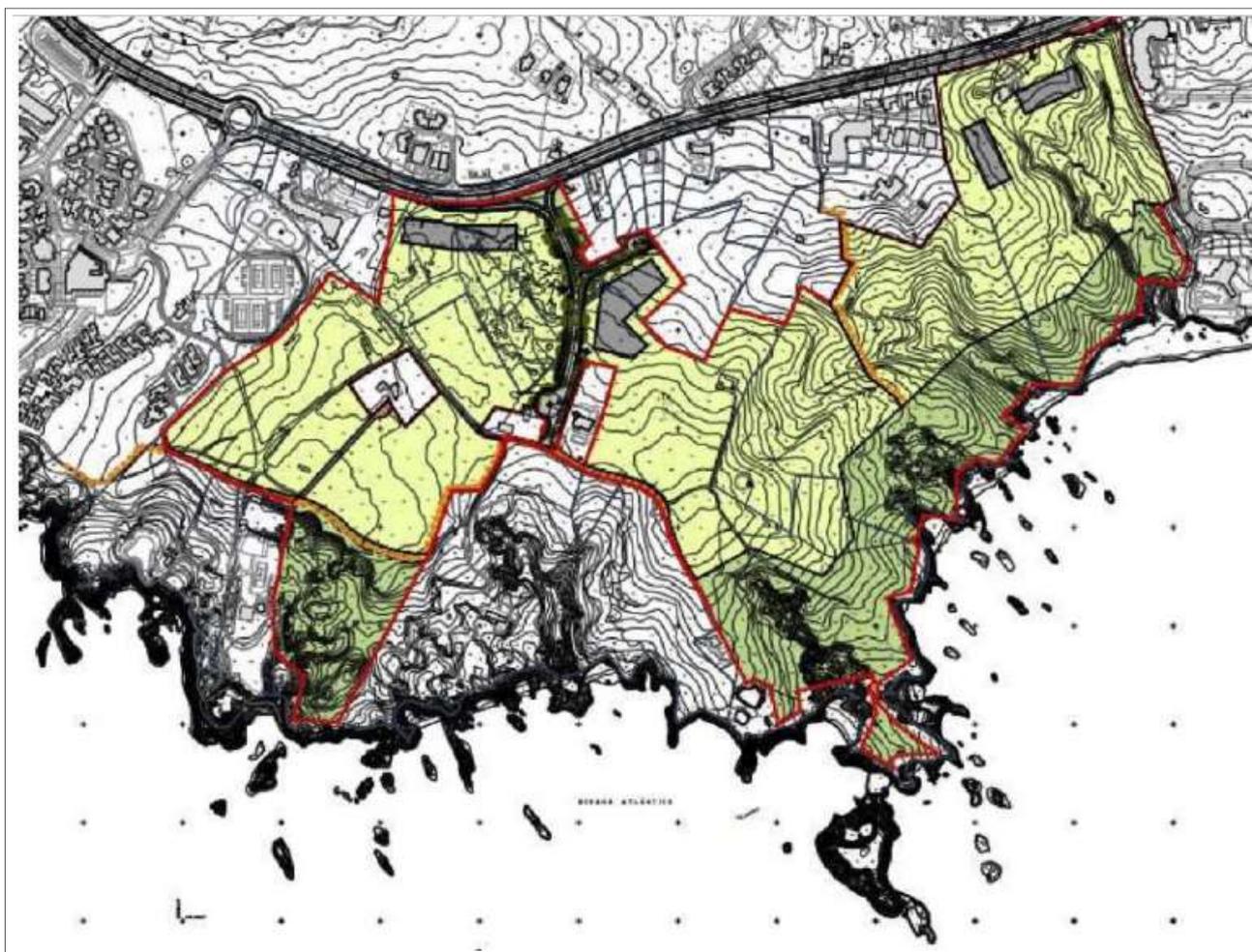


Fig. 1 – Planta de Síntese com indicação dos polígonos de implantação dos lotes

O abastecimento de água bem como a solução de recolha e drenagem das águas residuais domésticas serão assegurados pela ligação à rede pública. Relativamente à origem de água para rega a mesma será proveniente de cisternas enterradas que recolhem toda a água pluvial, caída nas coberturas e noutras áreas impermeabilizadas, complementada pela água da rede pública.

A execução das infraestruturas gerais do loteamento, tem uma previsão de 6 meses e a construção de cada um dos hotéis previstos de 16 a 18 meses.

Estima-se que a implementação deste projeto permitirá criar, na fase de exploração, 350 postos de trabalho diretos.

O investimento estimado para as infraestruturas gerais é de 1,9 milhões de euros. O custo estimado de construção dos três hotéis é de 34,5 milhões de euros.

### **Avaliação de impactes**

Na avaliação de impactes ambientais sobre a presente versão do projeto de loteamento, os impactes negativos mais significativos incidem na fase de construção sobre os descritores Geologia e Geomorfologia, Biodiversidade, Solo, Recursos Hídricos Superficiais, destacando-se em particular tendo em conta os interesses do turismo os descritores Paisagem e Ambiente Sonoro, face à existência, na proximidade, de recetores sensíveis, nomeadamente empreendimentos turísticos.

No entanto, com as alterações efetuadas ao projeto de loteamento, acima identificadas, vieram minimizar os principais impactes negativos identificados na DIA, nomeadamente a realocação dos edifícios mais a norte, evitando as áreas de ocorrência da planta *Linaria algarviana* e as faixas de proteção das linhas de drenagem natural, a redução da altura e da volumetria dos edifícios, reduzindo o impacte visual e cénico dos edifícios. Sublinham-se ainda as medidas mitigadoras relativas à recolha das águas pluviais nas coberturas e noutras superfícies impermeáveis, para armazenamento para rega dos espaços verdes, como forma a evitar o escoamento e a erosão dos barrancos existentes e a criação de Micro Reservas Botânicas, (com uma área total de 10,55ha), preservando 7,14ha de ocorrência de *Linaria algarviana*, contribuindo igualmente para o controlo da erosão dos barrancos.

Os impactes positivos identificados incidem sobretudo ao nível da Socioeconomia, quer pela criação de 350 postos de trabalho direto (na fase de exploração), quer pelo incremento da dinâmicas turísticas, geradoras de receitas em vários setores económicos, e ao nível do Ordenamento do Território, uma vez que o projeto vem concretizar os Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente o PU-UP3, consolidando a estratégia de reforço do turismo de qualidade preconizada pelo PDM de Portimão.

Quanto aos potenciais impactes cumulativos, são espectáveis sobre os recursos hídricos subterrâneos ao nível quantitativo e funcionamento dos empreendimentos turísticos, com a carga humana associada (706 camas), não obstante a análise da ocupação turística da faixa litoral efetuada, entre a Praia da Rocha e Alvor (onde se consideraram-se quatro setores – A, B, C e D), conclui que o número de camas existentes e previstas é muito inferior no setor C, correspondente à UP3.

O projeto não apresenta alternativas, na medida em que vem concretizar a ocupação prevista de um PU em vigor.

### **Medidas mitigadoras e de monitorização**

Para além das medidas já acima apontadas, sublinha-se: a redução dos consumos energéticos através da gestão da climatização dos edifícios e da opção por materiais construtivos que favoreçam uma maior conservação do conforto térmico; incorporação de medidas de redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (segundo os critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico); projeto de integração paisagística para a globalidade da área de intervenção; restrição das atividades mais ruidosas ao período diurno e implantação dos estaleiros em zonas afastadas dos locais com utilização sensível ao ruído; adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear; cedência para domínio público municipal da faixa mais próxima da arriba, de maior valor biológico permitindo ordenar os acessos e os percursos pedonais, de uma área atualmente sujeita a pisoteio intenso, melhorando o estado de conservação dos habitats costeiros.

Relativamente à fase de desativação é proposta como medida genérica a elaboração de um plano de desativação, incluindo uma avaliação de impactes e a definição das medidas mitigadoras consideradas

adequadas, que deverá ser apresentado à Autoridade de AIA com dois meses de antecedência à eventual demolição.

O EIA propõe Planos de Monitorização dos recursos hídricos subterrâneos, do ambiente sonoro (caso se verifiquem reclamações) e da biodiversidade.

Em síntese o estudo conclui que apesar de o projeto implicar impactes negativos, assumindo as medidas preventivas, minimizadoras e compensatórias propostas, não foram identificados impactes negativos que inviabilizem ou obriguem a alterações do projeto de loteamento. Sublinhando, em contrapartida, um conjunto muito importante de impactes positivos, diretos e indiretos, no ordenamento do território e na socioeconomia, e que poderão ser muito significativos a nível local e regional.

### III- APRECIÇÃO

Analisado o presente estudo, do ponto de vista do turismo, cumpre referir:

1. A oferta de alojamento turístico no concelho de Portimão é atualmente constituída por 56 Empreendimentos Turísticos (ET), com um total de 15.525 camas/utentes e por 4.629 estabelecimentos de alojamento local, com uma capacidade de 21.834 utentes. A tipologia predominante são os estabelecimentos hoteleiros que correspondem a cerca de 48% da oferta de ET e a 45% das camas do concelho. Em termos de qualificação desta oferta mais de metade das camas (52%) inserem-se em ET de categoria igual ou superior a 4\* (contabilizando-se 5 ET com a categoria de 5\* e um total de 1.481 camas, cerca de 10% dos ET e de 7,6% das camas do concelho). A oferta de empreendimentos turísticos de 5\* no concelho de Portimão têm uma forte representatividade comparada com deste tipo de oferta na região do Algarve verificando-se que Portimão representa cerca de 10% da oferta de ET com a categoria de 5\* da região (cerca de 7,5% do n.º de camas/utentes).

Refere-se ainda que foram apreciados favoravelmente por este Instituto 39 novos projetos de ET, com um total de 8.643 camas/utentes, maioritariamente da tipologia estabelecimento hoteleiro e representando os empreendimentos com 4\*, cerca de 48% e os empreendimentos com 5\* cerca de 28% dos novos projetos.

A imagem seguinte ilustra a oferta de alojamento turístico na envolvente da área do loteamento.

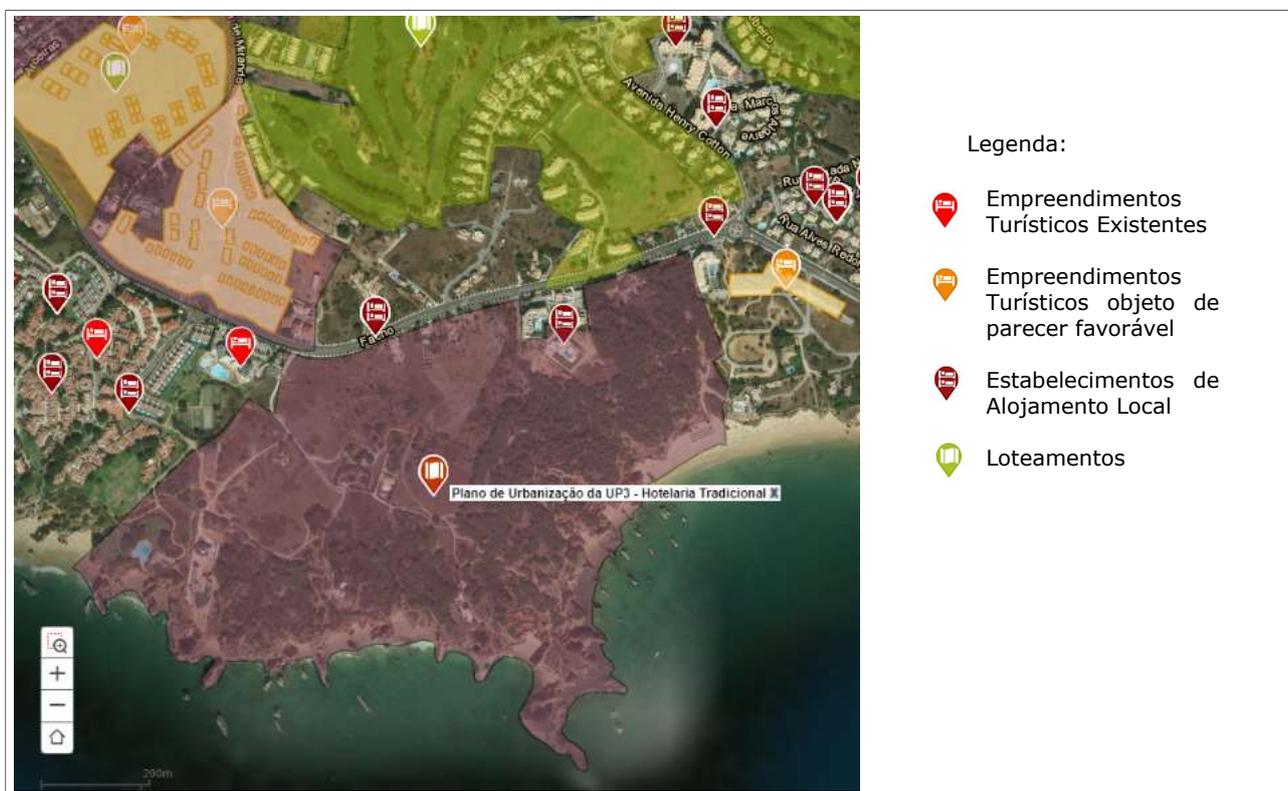


Fig. 2 – Localização georreferenciada da oferta de alojamento turístico (SIGTUR)

Por último salienta-se que Portimão é ainda detentor da maior taxa de ocupação/cama do Algarve, com 55%, seguido de Albufeira e Faro, com uma oferta muito focada no Sol e mar. Contudo esta ocupação concentra-se de forma acentuada (48,8% das dormidas) no verão o que revela uma sazonalidade superior à média dos concelhos do Algarve (de cerca de 44,4%).

2. O presente loteamento vem concretizar um Plano de Urbanização aprovado, preconizando uma oferta qualificada de 5\*, numa localização de excelência, que promovendo o turismo de qualidade e o reforço da oferta de alojamento turístico de categoria superior, representando cerca de 47,6% do número atual de camas em ET de 5\* do concelho de Portimão, tendo um impacto positivo na qualificação do turismo no concelho e na região do Algarve. No entanto, tendo em consideração a análise da ocupação hoteleira em Portimão que revela uma sazonalidade superior à média dos concelhos do Algarve, muito focalizada no turismo sol e mar, considera-se que o loteamento deverá contemplar equipamentos que contribuam para uma oferta diferenciadora, atrativa durante todo o ano, por forma a contrariar a tendência da sazonalidade que atualmente se verifica no concelho.
3. Sublinham-se os impactos positivos do presente loteamento ao nível do ordenamento do território, permitindo consolidação da estratégia de desenvolvimento turístico preconizada a nível municipal no PDM de Portimão, como ao nível socioeconómico, tendo em conta a criação de novos 350 postos de trabalho diretos e o conseqüente incremento das dinâmicas turísticas que promovem o crescimento das receitas em vários setores económicos que constituem o pilar central da economia do concelho e da região do Algarve.
4. A proposta agora reformulada, não esgota os valores os parâmetros de CAS, COS e CIS estabelecidos no PU-UP3, nem da capacidade de unidades de alojamento, apresentando-se como uma solução de ocupação de menos densa quer ao nível da implantação quer ao nível da volumetria do edificado face à morfologia do terreno, traduzindo-se no melhoramento da qualidade visual e paisagística, e menos intrusiva na paisagem, minimizando as preocupações expostas no anterior parecer, quanto aos impactos negativos na paisagem.
5. Salienta-se de forma negativa, na ótica do turismo, a eliminação dos percurso sobrelevados (em estrutura de palafita) que permitiam a visita ordenada de uma área ecológica e geomorfológica sensível junto às falésias, de maior valor biológico, criando condições para uma adequada conservação e fruição dos valores naturais e da paisagem de modo a evitar o seu pisoteio intenso e a conseqüente degradação da vegetação e erosão do solo, como atualmente acontece, e que se traduzia num impacto positivo do projeto.
6. Sublinha-se de forma positiva, do ponto de vista do turismo, a medida relativa à "redução de consumos de água e da produção de resíduos nos empreendimentos turísticos (critérios do Rótulo Ecológico para o alojamento turístico)", contribuído para as metas de sustentabilidade ambiental da Estratégia Turismo 2027 (ET27), bem como a "adoção de um calendário de obras que permita que o pico dos trabalhos no terreno decorra fora do período da época alta balnear", que irá permitir minimizar os impactos negativos no turismo e na normal fruição das praias nesse período. Neste sentido, considera-se que estas duas medidas, deveriam constar entre as medidas em destaque no RNT.
7. Na análise dos elementos constituintes do EIA as seguintes incoerências a colmatar:
  - a) O RNT, a Memória Descritiva do projeto de loteamento e o Quadro Sinóptico da planta de síntese do loteamento devem identificar claramente a categoria de 5\* para dos ET a implementar nos lotes 1, 2 e 3 (tal como acontece nos pontos 5.11.2 e 6.11 do Relatório), por forma a ser dado cumprimento ao estabelecido no PU-UP3 quanto à categoria das "Unidades hoteleiras" e a reforçar o impacto positivo na qualificação da atual oferta de alojamento turístico do concelho de Portimão;
  - b) No Quadro 2 (Parâmetros máximos de ocupação) do RNT, o valor da área do lote 2 e a soma da área total dos lotes (1, 2 e 3) não correspondem aos valores indicados no Quadro Sinóptico da planta de síntese, situação que deverá ser retificada;
  - c) No ponto 4.4.3 do Relatório, deverá ser retificada a categoria dos empreendimentos de 4\* para 5\*, por forma a haver coerência com os pontos 5.11.2 e 6.11 deste documento;
  - d) Deverá retificar-se terminologia turística, de acordo com o Regime Jurídico dos empreendimentos Turísticos (RJET) em vigor, nos elementos constituintes do EIA, nomeadamente no RNT, Relatório, Memória Descritiva do projeto de loteamento e Quadro Sinóptico da planta de síntese, substituindo as referências a "Unidades hoteleiras" / "Hotelaria" por "Estabelecimentos hoteleiros" ou "Hotel". Esclarece-se que as designações "Unidade hoteleira" e "Hotelaria" não correspondem a qualquer das tipologias definidas no RJET. Salienta-se ainda que os Estabelecimentos hoteleiros englobam as

tipologias de Hotel, Hotel-apartamento e Pousada (neste caso não aplicável), permitindo, deste modo, uma maior flexibilidade na fase de projeto de arquitetura. Deverá ainda, nos referidos documentos, substituir-se a referência a “quartos” por “unidades de alojamento”, tendo em conta que, de acordo com o RJET, as unidades de alojamento dos Estabelecimentos hoteleiros, podem ser constituídas por quartos, suites e apartamentos;

- e) O Quadro Sinóptico da planta de síntese deverá ainda ser completado com a dotação mínima de estacionamento afeta a cada lote e a área de impermeabilização;
- f) Clarificar a razão pela qual a CCDR vem solicitar esclarecimentos sobre o percursos sobrelevados (ponto 2.1.2) uma vez que na presente versão do projeto de loteamento, os referidos percursos foram eliminados.

#### **IV - CONCLUSÃO**

Face ao exposto na presente informação, tendo em conta os interesses específicos do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental, em análise, condicionado à colmatação das situações elencadas no ponto III.7., com particular enfoque para a alínea a) que se refere à categoria dos empreendimentos a implementar. Sublinham-se ainda as considerações efetuadas relativas à atratividade turística do projeto, por forma a diminuir sazonalidade da procura existente atualmente em Portimão (ponto III.2.) e à eliminação dos percursos sobrelevados que se traduziam num impacte positivo do projeto, do ponto de vista turístico e ambiental.

À consideração superior,



Vera Chapado Guedes (arq.)

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Estudos de Impacte Ambiental - Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão  
Req: Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2020-05-22

Nº: INF/325/2020/DL/DRAPALG Proc.: EIASOL/4/2020/DL/DRAPALG

**PARECER**

Visto. Concordo com a presente informação.  
Assim, atento ao informado e parecer infra, proponho a emissão de **parecer favorável** ao EIA Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão.

À consideração superior  
O Diretor de Serviços

Visto. Concordo com a presente informação.  
Assim, no âmbito das competências desta DRAP, reitera-se a emissão de **parecer favorável** do EIA, uma vez que as alterações efetuadas ao projeto não alteram os pressupostos que estiveram na base do anterior parecer emitido ao abrigo da INF/130/2019/DL/DRAPALG.

À consideração superior.  
O Chefe de Divisão

**DESPACHO**

Na sequência da solicitação da CCDR Algarve, referente ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão (março 2020), nos termos do definido no n.º11 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31/10, cumpre-nos informar o seguinte:

### 1. Enquadramento

O projeto insere-se no Plano de Urbanização (PU) da UOPG3 – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional, aprovado pela Assembleia Municipal em 14 de janeiro de 2008 e publicado no Diário da República (2.ª série), através do Aviso n.º 4234/2008, de 19 de fevereiro.

O projeto de loteamento incide sobre uma área aproximada de 31,7 ha (68,8 % da área de intervenção do PU) localiza-se na Freguesia de Alvor, concelho de Portimão, distrito de Faro, destina-se a concretizar o disposto no PU da UOPG3 – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional, sendo constituído por 3 lotes, cada um destinado a um estabelecimento hoteleiro.

### 2. Análise

O projeto ora em apreciação foi sujeito a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) tendo este terminado com a emissão a 03 de maio de 2019, de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável, cujos principais fundamentos estavam relacionados com a preservação da qualidade cénica da paisagem, a fragilidade da frente costeira, afetação da espécie de *Linaria algarviana* (espécie protegida no âmbito da Rede Natura 2000), impactes negativos significativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e de alguns biótopos e um potencial conflito entre a rede de drenagem estrutural e a proposta de implantação do lote L3.

Considerando a DIA desfavorável e os seus fundamentos, os proponentes desenvolveram um projeto alternativo, cujas principais alterações estão relacionadas com proteção da espécie protegida *Linaria algarviana*, a redução do impacte visual, evitar a interferência com a rede de drenagem natural e ocupação de áreas de servidão do domínio hídrico da paisagem implicando a realocização de polígonos de implantação, redução da cércea máxima e aumento da área de cedência de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva. No quadro a seguir estão quantificadas as diferenças entre os projetos.

Quadro 1 - Comparação dos projetos

Lote	1		2		3		Total	
	Anterior	Atual	Anterior	Atual	Anterior	Atual	Anterior	Atual
Área máxima de construção (m <sup>2</sup> )	11.979	7.910	10.542	10.500	6.229	6.229	28.750	24.639
Área máxima de implantação (m <sup>2</sup> )	4.792	2.636	4.217	3.500	2.492	2.076	11.501	8.212
Número máximo de quartos	171	113	150	150	90	90	411	353
Volume de construção (m <sup>3</sup> )	59.895	31.640	52.710	42.000	33.700	24.916	146.305	98.556

No âmbito do anterior procedimento de AIA, esta Direção Regional emitiu parecer favorável conforme INF/130/2019/DL/DRAPALG, de 01-03-2019.

Sublinha-se que, as alterações efetuadas ao projeto e ao EIA em apreciação, não afetam os fatores ambientais objeto de avaliação no contexto da anterior informação, nomeadamente ordenamento do território, solos e capacidade de uso.

Nesta medida, relativamente à caracterização dos fatores ambientais, avaliação de impactes ambientais e respetivas medidas de mitigação, mantemos o conteúdo favorável do parecer anteriormente emitido.

Salienta-se que, a área de intervenção objeto do presente EIA, não está inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional, pelo que, no que respeita ao fator ordenamento do território e no âmbito das competências desta DRAP, nada temos a opor sobre as indicações dadas no EIA.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental da Operação de Loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional - Portimão, reitera-se a emissão de parecer favorável, sublinhando-se que as alterações efetuadas ao projeto não alteram os pressupostos que estiveram na base do anterior parecer emitido ao abrigo da INF/130/2019/DL/DRAPALG, de 01-03-2019.

Sublinha-se que, a identificação e caracterização dos fatores ambientais - ordenamento do território, solos, capacidade de uso, está corretamente elaborada, bem como estão previstas as medidas necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

À consideração superior.

As técnicas,



AUTORIDADE NACIONAL  
DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

C/c: CDOS Faro

7091 1 10 109

Exmo. Senhor  
Presidente  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, nº 2  
8000-164 FARO

V. REF.	V. DATA	N. REF.	N. DATA
Email	7 de maio	OF/5428/DRO/2020	

**ASSUNTO** Procedimento de Avaliação Ambiental do projeto "Loteamento da UP3 de Portimão"

Em resposta ao solicitado através do v/ email em referência, analisada a documentação disponibilizada, considera-se que deve ser encarada com prudência a expansão da habitação turística/residencial sobre dunas e arribas, apontada como uma das ameaças aos valores naturais que resulta da análise SWOT desenvolvida no âmbito da revisão do Programa de Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura.

De facto, o projeto constitui um fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, pelo que devem ser consideradas medidas que contribuam para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens:

- Serem adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas construções face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.
- Assegurar a implementação das medidas associadas ao risco de tsunami, designadamente a implementação de um sistema de aviso à população utilizadora do projeto, bem como a colocação de sinalética destinada a informar quanto ao risco existente e quanto à localização de pontos de encontro e de caminhos de evacuação para zonas de refúgio ou locais de abrigo.
- Considerar os requisitos técnicos do Regulamento de Segurança Contra Incêndio em Edifícios e Recintos (Decreto-lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação, e demais Portarias aplicáveis), com destaque para os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos; disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de

**N. REF.**

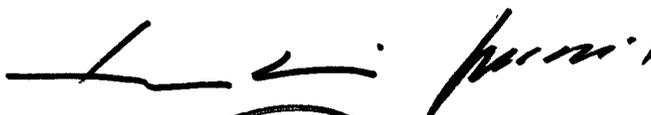
água, e garantindo uma área de estacionamento especial de reserva para as viaturas de socorro, para o que se sugere que seja consultado o Corpo de Bombeiros local.

- Deverá assegurar-se a limpeza do material combustível na envolvente, de modo a garantir a existência de uma faixa de segurança contra incêndios, no âmbito dos Instrumentos Gestão Territorial legalmente aplicáveis, nomeadamente do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, dando igualmente cumprimento ao disposto no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação).
- Elaborar um Plano de Emergência Interno e respetivo sistema de aviso e alerta, periodicamente revisto e atualizado, incluindo as medidas mitigadoras propostas face aos principais riscos associados ao projeto.

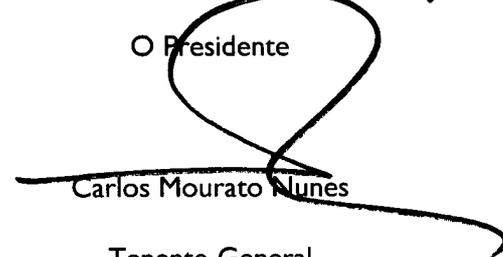
Adicionalmente, na fase prévia de execução:

- Deverão ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e à emergência, dando particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.

Com os melhores cumprimentos,

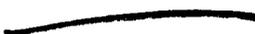


O Presidente



Carlos Mourato Nunes

Tenente-General



EC

**Anexo III**

**Ata da reunião da CA de 26.06.2020**

**Ata da Comissão de Avaliação (CA)**

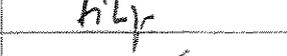
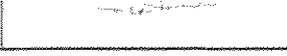
**Estudo de impacte ambiental (EIA) reformulado da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" em projeto de execução.**

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

**Licenciador: Câmara Municipal de Portimão**

Data e Hora	Local	Referências processuais
26.06.2020 10:30h	CCDR Algarve Rua Lethes, n.º 32 FARO	21.01.00005.2019

Peças em análise na reunião	EIA reformulado do projeto Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional
-----------------------------	---

ENTIDADES	PARTICIPANTES	ASSINATURAS
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Conceição Calado	
	Alexandra Sena	
	Ricardo Canas	
Agência Portuguesa do Ambiente, I. P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve	Alexandre Furtado	
Câmara Municipal de Portimão	Rui Agostinho	
	Filipe Jorge	
Direção Regional de Cultura do Algarve	Frederico Tata	
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.	Filipa Fonseca	

Lista de presenças na presente reunião, realizada a 26.06.2020

Foi aberta a reunião da CA com uma introdução sobre os antecedentes do anterior procedimento de avaliação e nos fundamentos que levaram à emissão de uma DIA desfavorável e de que forma a reformulação agora apresentada os dirimiu.

Foi dada a palavra à entidade licenciadora do projeto, Câmara Municipal de Portimão (CMP), que mencionou a conformidade da proposta da operação de loteamento apresentada para a

*Handwritten notes and signatures:*  
En  
k  
tudo  
AF  
ces

área da UOPG3 - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Hoteleira Tradicional com os parâmetros urbanísticos previstos no Regulamento do Plano de urbanização (PU) da UOPG3.

Foi ainda relevado o veiculado pelo parecer emitido pela CMP, particularmente 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 seu parecer a medidas adicionais gestão da flora e vegetação natural, e a implementação de um programa de monitorização das espécies protegidas identificadas no EIA, incluindo a 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.

Referiu, finalmente, que, face aos impactes detetados e como forma de mitigação dos mesmos, admite a possibilidade de emissão de DIA favorável desde que a mesma contenha as seguintes condicionantes:

1 - A aprovação da operação de loteamento fica sujeita à constituição de uma Área de Paisagem Protegida de âmbito local, nos termos previstos no art. 19º do DL 142/2008, de 24 de julho, abrangendo a totalidade da área não urbanizável do Plano de Urbanização da UOPG3, sendo todos os custos provenientes da gestão dessa área suportados pelos requerentes;

2 - Nenhum procedimento no âmbito do RJUE, pode ser admitido sem parecer prévio, a emitir por equipa técnica multidisciplinar, a nomear pela Câmara Municipal de Portimão, constituída por técnicos indicados pelo município, pela CCDR Algarve, pela APA /ARH Algarve e pelo ICNF, que acompanhará igualmente a execução das obras, sejam elas de urbanização ou edificação.

Subsequentemente, foi dada a palavra ao representante do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), I.P., que referiu o elevado valor paisagístico e conservacionista da área, confirmado pelo levantamento de campo efetuado no EIA, e atualizado em 2020, verificando-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*.

Refere igualmente que, apesar do esforço de melhoria, relativamente ao anterior EIA, a atual proposta implicará a afetação de áreas de *Linaria algarviana* por diferentes componentes do projeto, concretamente: áreas edificadas, áreas de equipamentos exteriores/áreas de impermeabilização e vias de acesso, afetando de forma negativa, direta e irreversível áreas de distribuição desta espécie, protegida no âmbito da Rede Natura 2000, designadamente através do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro (Anexo B-II - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e Anexo B-IV - Espécies animais e vegetais de interesse

2/6

*Handwritten signatures and initials:*  
L. ...  
FR  
Estado  
HL  
aj

comunitário que exigem uma proteção rigorosa), contrariando assim as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de contenção da expansão urbano-turística, pelo que o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, emite parecer desfavorável ao EIA, podendo esta posição ser revista perante uma solução de projeto que não afete, quer direta quer indiretamente, áreas de ocorrência da espécie *Linaria algarviana*.

Face ao disposto no artigo 20.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, aliado ao constante na ficha da espécie *Linaria algarviana* do Plano Setorial da Rede Natura 2000 (onde constam, como orientações de gestão, o controlo de expansão urbano-turística e a proteção do habitat) importava concretizar se o projeto afeta áreas de distribuição natural da espécie (em área identificada como habitat prados na cartografia de habitats e vegetação do EIA – ocorrente nos lotes n.º 1, 2 e 3). O representante do ICNF salientou que de facto ocorre afetação dos núcleos e do seu habitat natural potencial, como reforçado pelo parecer inequívoco da Sociedade Portuguesa de Botânica (SPB), entidade de referência consultada sobre esta questão.

Tendo presente o exposto nas participações no âmbito da Consulta Pública, nomeadamente da SPB, considerando que a população de *Linaria algarviana*, espécie fortemente pressionada (com acentuada redução da sua área de distribuição, devido à destruição de núcleos e degradação de habitats), e cuja ecologia é caracterizada por um grande dinamismo anual de germinação (o qual é responsável pela elevada dispersão territorial, com expressão variável decorrente das variações das condições ecológicas anuais), foi solicitado esclarecimento se, e em que medida, na assunção do projeto desenvolver-se em áreas de distribuição natural da espécie (em concordância com o acima exposto), inviabilizaria o seu desenvolvimento, se se atender a que a espécie *Linaria algarviana* é detentora do estatuto legal de proteção que decorre 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, que no seu artigo 12.º, n.º 1, alínea a), dispondo que, para assegurar a proteção das espécies constantes dos referidos anexos B-II e B-IV, são proibidos, entre outros, a destruição das plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição. Esta entidade respondeu que, considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e na ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, obviamente, não faz sentido edificar nesta área, não sendo aceitável que haja afetação dos núcleos existentes e do habitat de prados afeto à sua área natural de distribuição potencial. Nessa medida, atendendo à estratégia de nível regional, qualquer projeto a desenvolver aqui, não só afetará os núcleos existentes de *Linaria algarviana* como também as áreas de distribuição natural desta espécie e dos habitats de prados e matos em presença.

A Direção Regional de Cultura (DRC) do Algarve referiu, em termos conclusivos, que não tinha nada a acrescentar ao seu parecer de sentido favorável condicionado, nos termos referidos no relatório de trabalhos arqueológicos.

A Agência Portuguesa do Ambiente, I. P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA-ARH Algarve) mencionou que se encontram salvaguardados os corredores afetos à rede hidrográfica, com a reimplantação 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. Referiu ainda que ocorrem algumas incongruências no projeto, quanto ao sistema de drenagem das águas pluviais e ao seu destino final – se serão encaminhadas para as linhas de água existentes na área de intervenção, ou conduzidas para cisternas enterradas para aproveitamento das águas pluviais para aproveitamento em sistemas de rede de rega.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), no âmbito das suas competências concluiu, que 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 e em vigor, respeitando as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, apresenta no entanto impactes significativos (direto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local) e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração e 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). Adicionalmente, foram transmitidas as disposições conclusivas veiculadas no parecer emitido no âmbito do descritor paisagem, porquanto, face ao diagnóstico apresentado, a relevância e magnitude dos impactes gerados na paisagem, mantém uma desadequação do projeto com a paisagem, implicando, neste setor do território litoral, a necessidade de proteção da sua matriz estruturante e identitária – que não é assegurada no projeto de construção dos hotéis.

Assim no que respeita ao território, paisagem, solo e ao uso do solo, e às componentes a ele associadas, apresenta impactes negativos significativos (direto, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local) não passíveis de mitigação, pelo que o EIA nestes fatores ambientais carece de fundamentação designadamente no que respeita aos efeitos cumulativos sobre o território, solo e ao uso do solo, emitindo-se parecer desfavorável.

*Handwritten signatures and initials:*  
K...  
FR  
K...  
K...  
K...  
K...  
K...

Foram ainda transmitidas as disposições constantes nos pareceres emitidos pelas entidades externas consultadas, nomeadamente: Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG), I.P., Turismo de Portugal, I.P., Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil e Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

Atendendo ao veiculado nos referidos pareceres, foi relevado o disposto no parecer emitido pelo Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG), I.P., porquanto, do ponto de vista da Geologia e Geomorfologia, 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. Neste sentido, embora o LNEG, I.P. não se pronuncie sobre questões geotécnicas, a questão da subsidência associada a carsificação poderá também ter implicações na edificação de infraestruturas. Salientou-se ainda, em termos conclusivos, as recomendações relativas à 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 “ocós” nos locais onde se projetam as fundações dos edifícios. Com efeito, considera-se 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. Relativamente ao desenvolvimento do projeto, considera-se viável desde que sejam acauteladas medidas de minimização relativas aos impactes mencionados, pelo que emite parecer favorável condicionado.

### Conclusão

Perante os pareceres emitidos pela CCDR Algarve e ICNF, I.P., e tendo presente os esclarecimentos acima expostos, foi deliberado por unanimidade que o sentido da Decisão de Impactes Ambientais (DIA) é desfavorável, não tendo qualquer representante na comissão de avaliação apresentado oposição a essa decisão.

ENTIDADES	REPRESENTANTES NA CA	ASSINATURAS
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)	Conceição Calado Alexandra Sena	<i>Handwritten signatures of Conceição Calado and Alexandra Sena</i>
Agência Portuguesa do Ambiente, I. P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA-ARH Algarve)	Alexandre Furtado	<i>Handwritten signature of Alexandre Furtado</i>

5/6





Adenda à ata da reunião da Comissão de Avaliação (CA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) reformulado da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradiocional" em projeto de execução.

Proponente: Top Building, SA.

Licenciador: Câmara Municipal de Portimão

A presente adenda efetua alteração ao segundo parágrafo da página 3 da ata, passando o mesmo a ter a seguinte redação:

"Tendo presente o exposto nas participações no âmbito da Consulta Pública, nomeadamente da Sociedade Portuguesa de Botânica (SPB), considerando que a população de *Linaria algarviana*, espécie fortemente pressionada (com acentuada redução da sua área distribuição, devido à destruição de núcleos e degradação de habitats), e cuja ecologia é caracterizada por um grande dinamismo anual de germinação (o qual é responsável pela elevada dispersão territorial, com expressão variável decorrente das variações das condições ecológicas anuais), foi solicitado ao representante do ICNF esclarecimento se, e em que medida, na assunção do projeto desenvolver-se em áreas de distribuição natural da espécie (em concordância com o acima exposto), inviabilizaria o seu desenvolvimento, se se atender a que a espécie *Linaria algarviana* é detentora do estatuto legal de proteção que decorre 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, que no seu artigo 12.º, n.º 1, alínea a), dispendo que, para assegurar a proteção das espécies constantes dos referidos anexos B-II e B-IV, são proibidos, entre outros, a destruição das plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição. Atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e na ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, foi considerado que 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 aqui, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, não apresentando a área um enquadramento facilitador para a ocupação urbanística do tipo da proposta."

A representante do ICNF na CA,



Filipa Fonseca

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.ª 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 poente, 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

Informação Nº I02173-202009-INF-AMB

Proc. Nº 21.01.00005.2018

Data: 11/09/2020

---

**ASSUNTO: AIA do Projeto da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão . Proposta de DIA**

---

**Despacho:**

Visto, concordando-se quanto ao essencial.

Perante a pronúncia apresentada em sede de audiência prévia dos interessados a coberto da comunicação da sociedade proponente, que mereceu o N/ registo de entrada n.º E05145-202009-AMB, de 11.09.2020, e não tendo sido aduzida qualquer informação relevante no que respeita a uma eventual alteração ao projeto, com os fundamentos da informação infra, passa a definitiva a intenção de emissão de DIA desfavorável ao projeto alvo de avaliação, nos exatos termos e com os fundamentos da comunicação desta Comissão de Coordenação e desenvolvimento Regional, transmitida à sociedade proponente sob a referência n.º S02867-202008-AMB, de 03.08.2020. Transmitem-se ao proponente em conformidade.

Dê-se conhecimento aos Srs. Presidente, DSOT, DSA, CDGTQC, CDOTCNVP, DVC e ao signatário da informação em referência, bem como, às entidades que compõem a Comissão de Avaliação do EIA e demais entidades externas consultadas no âmbito do procedimento.

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  
11-09-2020

---

**Parecer:**

---

**INFORMAÇÃO**

**1. Enquadramento/Pretensão**

**1.1.** Pelo N/Ofício n.º S02867-202008-AMB, de 03/08/2020, foi remetido por esta CCDR ao proponente, na sequência do procedimento da Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto da "Operação de loteamento da UP3 de Hotelaria Tradicional" de Portimão "(...) a proposta de Declaração de Impacte Ambiental

I02173-202009-INF-AMB - 1/3

*(DIA) relativa ao projeto em apreço, bem como a informação n.º I01888-202008-INF-AMB e respetivos anexos (parecer da Comissão de Avaliação e o relatório da consulta pública), que consubstanciam a decisão de proposta de DIA, para efeitos de audiência prévia, no prazo de 30 dias úteis, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo (CPA)”.*

**1.2.** Subsequentemente, pelo documento em análise (o qual mereceu a N/ref. n.º E05145-202009-AMB, de 11/09/2020), remetido em sede de audiência prévia, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121º e seguintes do CPA, o proponente solicita, em termos conclusivos que “(...) *deve a decisão final do presente procedimento afastar-se da proposta de decisão, desproporcionalidade e ilegalidade da mesma (nulidade), sendo praticado um ato de conteúdo favorável – Declaração de Impacte Ambiental Favorável condicionada às medidas de minimização constantes do EIA.*”

## **2. Análise**

**2.1.** Daquilo que foi possível verificar, a prerrogativa invocada no documento em análise fundamenta-se no pressuposto de uma eventual alteração do sentido da proposta da Comissão de Avaliação (CA), na qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, sem apresentar qualquer alteração ao projeto submetido ao procedimento de AIA.

**2.2.** Nesta medida, não tendo sido aduzida em sede de audiência de interessados, qualquer informação relevante no que respeita à uma eventual alteração ao projeto, e tendo presente o princípio da proporcionalidade (que em inúmeras oportunidades é tratado como princípio contido no âmbito da razoabilidade) tem por finalidade fundamental equilibrar os direitos individuais com os anseios da sociedade tendo em conta o princípio da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, no que concerne à viabilidade ambiental do projeto, em especial no que respeita à biodiversidade, à paisagem e ao território.

## **3. Conclusão**

Face ao exposto nos pontos n.os 1 e 2 da presente informação, e tendo presente que os fundamentos apresentados pelo proponente, em sede de audiência prévia nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121º e seguintes do CPA, pressupõem uma eventual alteração do sentido desfavorável proposto pela Comissão de Avaliação (CA), na qual se fundamentou

a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, sem apresentar qualquer alteração ao projeto submetido ao procedimento de AIA, propõe-se que passe a definitiva a proposta de DIA desfavorável.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

11-09-2020