

**ALTERAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL**

<b>Designação do Projeto:</b>	Loteamento ATR 1 Foz do Arade
<b>Fase em que se encontra o Projeto</b>	Projeto de Execução
<b>Tipologia do Projeto:</b>	Alínea b) do n.º 10, do anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro
<b>Enquadramento no Regime Jurídico de AIA</b>	Subalínea i), alínea b), do n.º 3, do artigo 1.º 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
<b>Localização</b>	Distrito de Faro, concelho de Portimão, freguesia de Portimão
<b>Proponente</b>	Novo Banco, S.A
<b>Entidade Licenciadora</b>	Câmara Municipal de Portimão
<b>Autoridade de AIA</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

<b>Fundamentação</b>	<p>No âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto de Loteamento ATR1 Foz do Arade, em fase de projeto de execução, esta CCDR, enquanto autoridade de AIA, emitiu, em 18/03/2021, a respetiva Declaração de Impacte Ambiental (DIA) relativa ao projeto em apreço, com sentido de decisão favorável condicionada. Posteriormente, foi apresentada uma exposição pelo proponente, solicitando, para o efeito, a alteração das condicionantes expressas na DIA emitida, nomeadamente, as condicionantes relacionadas com os fatores paisagem e socioeconomia, apresentando, inclusive, uma proposta de redação das condicionantes identificadas com o n.º 5 e n.º 8, na assunção do próprio proponente de que os elementos constituintes do EIA não consignavam, na sua plenitude, a solução do projeto para a faixa ribeirinha e que levaram, nomeadamente, a determinar fundamentadamente a condicionante relativa ao fator paisagem.</p> <p>Assim, de acordo com o exposto no pedido formulado pelo proponente, a proposta de alteração da redação da condicionante n.º 5 relativa ao fator paisagem consubstancia-se no facto de que o "(...) <i>proponente compreendeu não ter levado de forma inequívoca ao Procedimento de AIA um conjunto de informação (...) que permite uma leitura do Projeto diferente daquela que parece ter sido feita</i>", apresentando assim, documento explicativo da solução ribeirinha apresentada em projeto, "(...) <i>demonstrativo de que a solução proposta assegura um vasto espaço de fruição pública ao longo da frente ribeirinha, muito superior à generalidade das situações similares existentes no Algarve</i>".</p> <p>Por conseguinte, para a sustentação superveniente, refere o seguinte:</p>
----------------------	--

*“a. Nos lotes números 1 a 3, embora a área dos lotes corresponda a 6.045 m<sup>2</sup>, 5.359 m<sup>2</sup> e 6.1592 m<sup>2</sup>, respetivamente, a área máxima de implantação é, apenas e tão só, de 2.500 m<sup>2</sup>, 3.500 m<sup>2</sup> e 2.000 m<sup>2</sup>, ou seja, apenas cerca de 45 % da área dos lotes (situação que garante um amplo espaço de ligação, visual e de utilização, ao rio);*

(...)

*c. Por outro lado, a largura medida entre o início da “avenida / zona” pedonal que ladeia a frente ribeirinha e os edifícios tem uma média de 30 metros de largura (...), sendo que na praça se prevê um espaço com uma largura de 120 / 110 metros com uma profundidade de 95 metros;”*

Sobre a condicionante n.º 8 da DIA (relativa ao fator socioeconomia), e tendo presente os esclarecimentos que advieram da articulação estabelecida com a autoridade de AIA e a entidade licenciadora (neste caso, a Câmara Municipal de Portimão), o proponente propõe uma alteração da redação deste condicionalismo, alicerçando-se, resumidamente, no facto de que, nos estudos levados a cabo pelo proponente, afunilar a sua concretização ao estabelecimento de soluções relacionadas com “jovens casais” pode ser redutor e pôr em causa a ratio subjacente à preocupação socioeconómica em causa.

Deste modo, tendo presente os esclarecimentos que advieram dos novos elementos apresentados, esta CCDR, na qualidade de autoridade de AIA, solicitou a pronúncia à Câmara Municipal de Portimão e às direções de serviço com responsabilidade nas matérias em referência, nomeadamente a Direção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT) e a Direção de Serviços de Desenvolvimento Regional (DSDR). Neste seguimento, e tendo presente os pareceres emitidos, evidencia-se o seguinte:

Da análise aos novos elementos apresentados, e sobre a proposta de alteração da redação da condicionante n.º 5 (relativa ao fator paisagem), a **DSOT** emitiu o respetivo parecer, relevando-se resumidamente que, conforme indicado na exposição apresentada pelo proponente, a área de implantação dos edifícios previstos para os lotes n.ºs 1 a 3 representa cerca de 45% da superfície nos lotes. Significa que o proponente dispõe de espaço alternativo no interior dos lotes para que a implantação dos edifícios possa ser recuada, o mais possível, em relação à frente ribeirinha, conforme indicação dada na DIA. O recuo relativamente à frente ribeirinha e a aproximação à via projetada na retaguarda (VL1) garantirá a constituição da anunciada “avenida/zona pedonal” com média de 30 metros de largura, com funções exclusivamente de fruição pública, mas sem obstáculos ou elementos condicionadores à livre circulação pedonal/ciclável.

Sobre este desígnio, a **Câmara Municipal de Portimão** refere que não se objeta à proposta de alteração da redação apresentada pelo proponente, ou em alternativa a integração do espaço como cedência para espaço verde de utilização coletiva,

	<p>condicionado a que o mesmo seja materializado juntamente às infraestruturas e mantido pelos proprietários dos lotes confinantes mediante protocolo.</p> <p>Sobre a condicionante n.º 8 relativa ao fator socioeconomia, a <b>DSDR</b> refere no seu parecer que a nova redação pretendida para a referida condicionante, embora seja omissa numa oferta residencial que possa cativar jovens casais, mantém a preocupação de “atração e fixação de residentes” pelo que genericamente concorda-se com a nova redação, em que o proponente deve estabelecer um protocolo com o Município de Portimão, consignando princípios para atração e fixação de residentes e dinamização do tecido económico local.</p> <p>No entanto, os 6,3 hectares de espaços verdes, dos quais 3,3 hectares irão pertencer ao Parque Urbano (o que corresponde a quase o dobro da área do atual parque da Cidade de Portimão), irão obrigar a uma exigente manutenção qualitativa da operação de loteamento, nas diversas tipologias de espaços, com elevados custos de gestão associados. Assim, considera-se que parte da redação da condicionante n.º 8, relativa à gestão dos espaços verdes passe a Medida, com a seguinte redação - “encontrar soluções entre os municípios e os proprietários/promotores com o objetivo de garantir a qualidade de espaços verdes e equidade dos custos de gestão.”</p> <p>Objetivamente, em resultado dos fundamentos acima expostos, levam objetivamente a concluir a necessidade de promover uma alteração à decisão ambiental, para além, obviamente, da referência específica de necessidade de cumprimento de todas as outras disposições aplicáveis constantes na DIA emitida em 18/03/2021.</p> <p>A presente alteração teve ainda em consideração a audiência prévia dos interessados, efetuada nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, tendo sido auscultado o proponente, o qual se manifestou favoravelmente á concretização da alteração da DIA.</p>
<p><b>Alteração da DIA:</b></p>	<p>Neste contexto, para efeitos de alteração da decisão ambiental – que tem por referencial o disposto no artigo 25.º, n.º 1 e seguintes do RJAIA – e em resultado da avaliação dos novos elementos apresentados, altera-se a DIA, no que se refere à condicionante n.º 5 (relativa ao fator paisagem) e condicionante n.º 8 (relativa ao fator socioeconomia), sem descurar, ainda, que a parte final da condicionante n.º 8 – relativa à gestão de espaços verdes – consubstancie, na presente alteração, uma nova medida de minimização/potenciação/compensação, a adicionar às medidas específicas do subtítulo “Socioeconomia”, mantendo-se, obviamente, todos os outros condicionamentos, medidas e planos de monitorização, tal como disposto na DIA emitida em 18/03/2021:</p> <p>Assim, no ponto onde constava (<b>ponto n.º 5 do separador condicionantes</b>, pág. n.º 16, da DIA):</p>

- “5. A solução dos conjuntos em banda que constituem a linha avançada da nova frente edificada sobre a frente estuarina deverá ser estabelecida apenas no limite da via VL1 a construir, com uma configuração diferente da proposta no projeto e preferencialmente acima dessa via. A solução que se preconiza, contribuirá para uma imagem menos obstruída da frente litoral e para melhor usufruto do enquadramento cénico sobre o estuário e espaços envolventes mais próximos – quer pelos utentes dos conjuntos edificados localizados a norte da via, quer sobretudo como garante da fruição pela população em geral, conferindo um carácter essencialmente de uso público a esse espaço, que se desenvolve entre a marina e a via VL1, valorizando a integração do edificado com a frente ribeirinha.”

Deverá constar a seguinte redação:

- “5. As soluções de arquitetura a aprovar/comunicar para os lotes 1 a 3 devem privilegiar uma configuração que potencie o espaço de fruição pública da frente ribeirinha, em articulação com a praça pública prevista. A implantação dos edifícios no interior dos referidos lotes deve ser recuada, o mais possível, em relação à frente ribeirinha e preconizar-se na proximidade da via VL1. Tal aproximação da implantação dos edifícios dos lotes 1 a 3 à via projetada na retaguarda (VL1) deve garantir a constituição da “avenida/zona pedonal” proposta para a frente ribeirinha, de fruição pública (uso público), com média de 30 metros de largura, mas sem obstáculos ou elementos condicionadores à livre circulação pedonal/ciclável.”

No ponto onde constava (**ponto n.º 8 do separador condicionantes**, pág. n.º 17, da DIA):

- “8. Desenvolver estratégias com o município e/ou outras entidades públicas e privadas por forma a objetivar a intenção do loteador em alavancar uma oferta residencial orientada para jovens casais e encontradas soluções entre o município e os proprietários/promotores com o objetivo de garantir a qualidade de espaços verdes e a equidade dos custos de gestão.”

Deverá constar a seguinte redação:

- No ponto n.º 8 do separador condicionantes (pág. n.º 17, da DIA):  
“8. O proponente deve estabelecer um protocolo com o Município de Portimão, estabelecendo princípios para atração e fixação de residentes e dinamização do tecido económico local”.
- No separador medidas minimização/potenciação/compensação, do título medidas específicas, do sub-título “Socioeconomia” (pág. n.º 28 da DIA):  
(...)

	"118. Encontrar soluções articuladas entre o município e os proprietários/promotores com o objetivo de garantir a qualidade de espaços verdes e equidade dos custos de gestão."
<b>Data de Emissão</b>	18-06-2021
<b>Assinatura:</b>	O Vive-Presidente  José Pacheco*

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