



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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	TUA20230427001310
REQUERENTE	Imoreguengo SA
Nº DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	503116629
ESTABELECIMENTO	LOTEAMENTO DA FASE II DO MORGADO DO REGUENGO RESORT
CÓDIGO APA	APA09309263
LOCALIZAÇÃO	Álamos
CAE	41100 - Promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios)

CONTEÚDOS TUA



ENQUADRAMENTO



LOCALIZAÇÃO



PRÉVIAS DESENVOLVIMENTO PE



PRÉVIAS LICENCIAMENTO



PRÉVIAS CONSTRUÇÃO



CONSTRUÇÃO



EXPLORAÇÃO



DESATIVAÇÃO/ENCERRAMENTO



OBRIGAÇÕES DE COMUNICAÇÃO



ANEXOS TUA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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	Indicador de enquadramento	Data de Emissão	Data de Entrada em Vigor	Data de Validade	Eficácia	Sentido da decisão	Entidade Licenciadora	Suspenso	Revogado
AIA	PL20220607005147	Artº 1.º n.º 3, al. b), subal. i), do RJAIA, Alínea b) do n.º 10, do Anexo II do RJAIA	27-04-2023	27-04-2023	26-04-2027	Sim	Favorável condicionado	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Não	Não
AIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



LOCALIZAÇÃO

LOC1.1 - Mapa



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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	-
Sul	-
Este	-
Oeste	-

LOC1.6 - Área do estabelecimento

Área impermeabilizada não coberta (m2)

Área coberta (m2)

Área total (m2)



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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)



PRÉVIAS DESENVOLVIMENTO PE

PDev1 - Medidas /Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000006	Cumprimento das condicionantes, medidas de minimização e planos de monitorização constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA	Previamente ao licenciamento	RECAPE



PRÉVIAS LICENCIAMENTO

PLIC1 - Medidas /Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000007	Cumprimento das condicionantes e elementos a apresentar à Autoridade de AIA previamente ao licenciamento, constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA, com o desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE	Previamente ao licenciamento	Relatório de cumprimento da DIA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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.



PRÉVIAS CONSTRUÇÃO

PCons1 - Medidas / Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000008	Cumprimento das condicionantes e elementos a apresentar à Autoridade de AIA constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA, com o desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE.	Prévio à fase de construção	RAA



CONSTRUÇÃO

Const1 - Medidas / Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000009	Cumprimento das condicionantes, medidas de minimização e planos de monitorização constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA, com o desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE.	Durante a fase de construção	RAA



EXPLORAÇÃO

EXP1 - Medidas / Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000010	Cumprimento das condicionantes, medidas de minimização e planos de monitorização constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA, com o desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE.	Período de vida da instalação	RAA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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.



DESATIVAÇÃO/ENCERRAMENTO

ENC2 - Medidas / Condições a cumprir relativamente ao encerramentos e ou desativação da instalação

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000011	Avaliação à data dos impactes associados e medidas necessárias, tendo em consideração a evolução da situação de referência do ambiente, e a necessidade de repor/minimizar os impactes do projeto cuja atividade vai cessar	Previamente ao início da desactivação	
T000012	Cumprimento das medidas de minimização e planos de monitorização aplicáveis constantes da Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA, com o desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE	Durante a fase de desativação	



OBRIGAÇÕES DE COMUNICAÇÃO

OCom1 - Comunicações a efetuar à Administração

Código	Tipo de informação /Parâmetros	Formato de reporte	Periodicidade de comunicação	Data de reporte	Entidade
T000013	Relatório de Acompanhamento Ambiental	Digital		De acordo com o previsto na Declaração de Impacte Ambiental anexa ao presente TUA	Autoridade de AIA
T000014	Relatório de Auditoria de AIA (artigo 27.º do RJAIA). Os respetivos Relatórios de Auditoria devem seguir o modelo publicado no portal da APA e serem remetidos pelo Proponente à Autoridade de AIA, no prazo de 15 dias úteis após a sua apresentação pelo verificador	Digital		Uma auditoria durante a fase de preparação/construção e outra auditoria três anos após o início da entrada em exploração	Autoridade de AIA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230427005649
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: fd42-fbe5-9597-ed25

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.



ANEXOS TUA

Anex1 - Anexos

Código	Ficheiro	Descrição
T000016	Parecer CA Morgado do Reguengo.pdf	Parecer da Comissão de Avaliação
T000017	Relatório da Consulta Pública Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo.pdf	Relatório da Consulta Pública
T000018	I00770-202303-INF-AMB.pdf	Fundamentação da proposta de DIA
T000020	DIA-Loteamento-Morgado-Reguengo_assinado.pdf	Declaração de Impacte Ambiental (DIA)
T000021	I01118-202304-INF-AMB (1).pdf	Fundamentação da decisão

Declaração de Impacte Ambiental

Designação do Projeto:	Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort
Fase em que se encontra o Projeto	Estudo Prévio
Tipologia do Projeto:	Alínea b), do n.º 10, do Anexo II do RJAIA
Enquadramento no Regime Jurídico de AIA	Subalínea i), da alínea b), do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA
Localização	Freguesia e concelho de Portimão, distrito de Faro
Proponente	IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.
Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Portimão
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Descrição Sumária do Projeto

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto em apreço incide sobre uma operação de loteamento, com a designação de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” (Figura 1 e Figura 2), sito na Herdade do Morgado do Reguengo, na freguesia e concelho de Portimão, a implementar numa área de 1.291.131,0 m² (ou seja, aproximadamente 129 ha), incluída na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal, que se integra no Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) do Reguengo, com uma área de 366,8 ha, sendo abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) do Morgado de Reguengo .

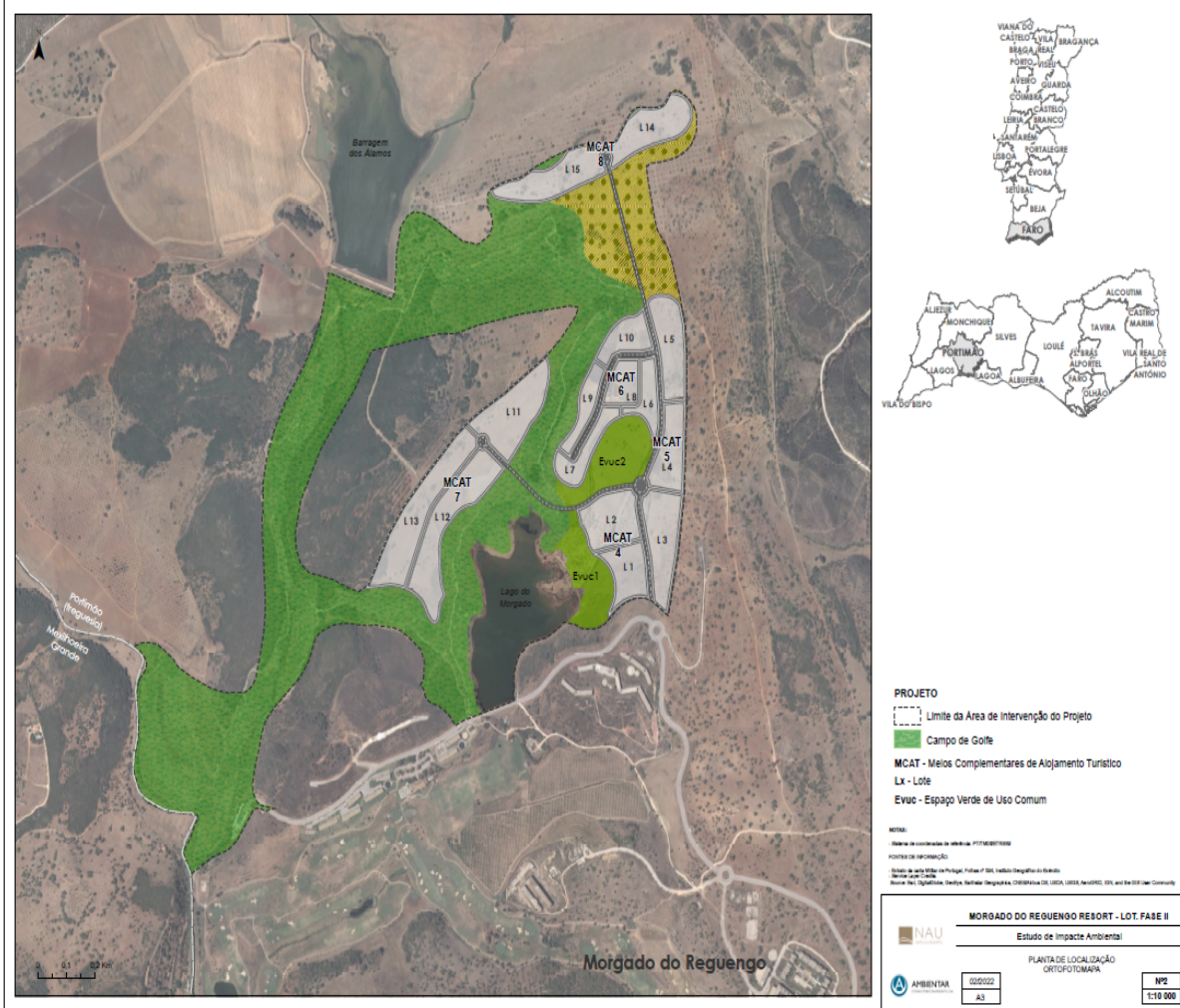


Figura 1 - Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

A operação de loteamento corresponde à segunda fase do desenvolvimento urbanístico do (PU) do Morgado de Reguengo, propendendo-se a constituição de lotes destinados a alojamento turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas áreas destinadas a Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT) - MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6, 7, 8, 9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15) - assim como manter as classificações das restantes zonas definidas no PU do Morgado de Reguengo: Golfe2 (lote 16, com uma área de 859.050,0 m²), Áreas de equipamento - Espaços verdes de uso Comum (PE4 – EVUC 1 e PE5 – EVUC2, com uma área total de 75.215,0 m²) e Área Agro-florestal (AF2, com uma área total de 97.509,0 m²).

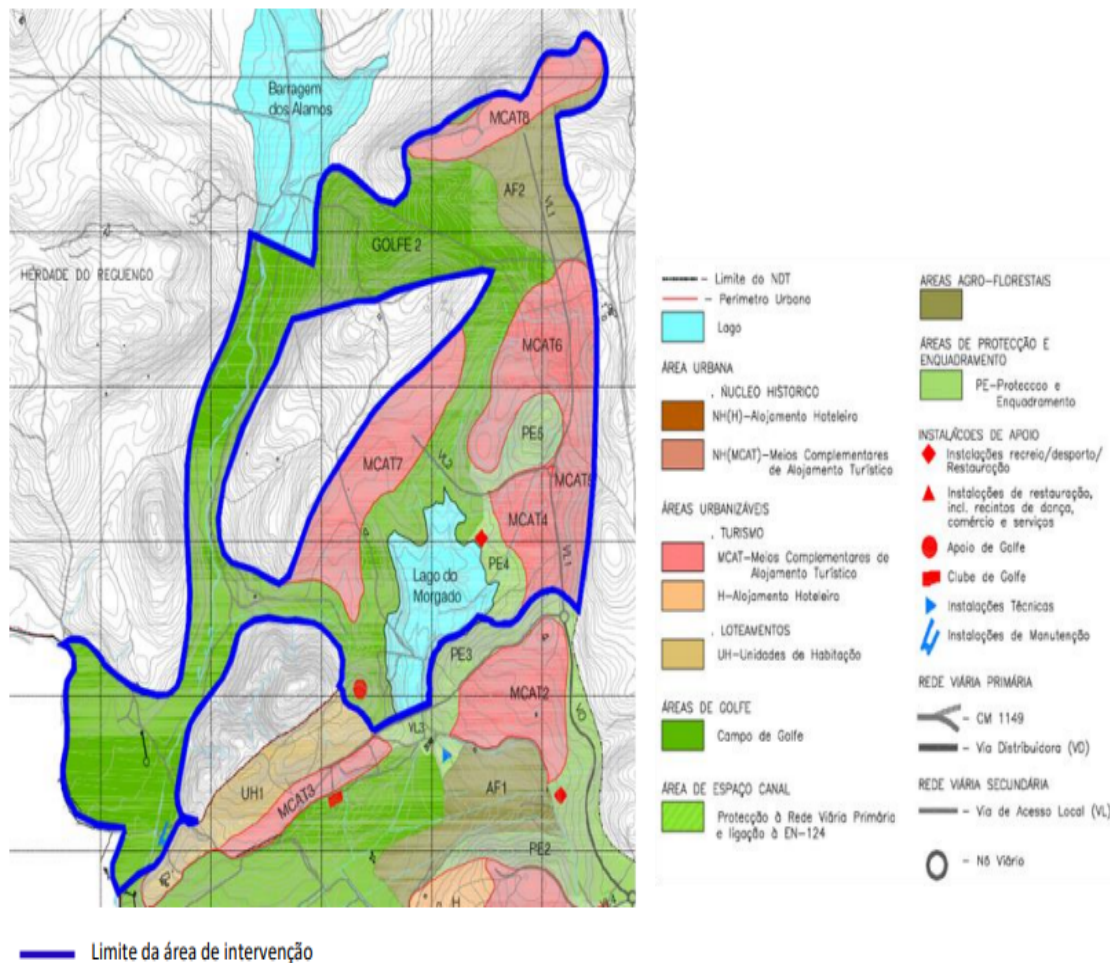


Figura 2 - Área de desenvolvimento do Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

As áreas urbanizáveis correspondentes aos lotes dos MCAT, apresentam uma área total de 432.748,0 m², uma área de impermeabilização de 108.187,0 m², uma área de implantação de 64.912,2 m², uma área de construção de 86.549,6 m², prevendo-se a criação de 900 unidades de alojamento e 2791 camas.

Para a concretização do projeto, incluindo a execução de infraestruturas, encontra-se previsto um faseamento para a concretização do projeto, conjeturando-se 3 fases:

Fase 1 – A concretizar em três anos, com início no ano 1 e a concluir no ano 3, compreende a execução de:

Aldeamentos Turísticos designados por MCAT4 e MCAT7;

- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 1 (R1) e respetivas infraestruturas;
- Rede viária de ligação (VL2) → Rotunda 2 (R2) → Rede viária interna (VI2) e respetivas infraestruturas.

Fase 2 – A concretizar em quatro anos, com início no ano 4 e a concluir no ano 7, compreende a execução de:

- Aldeamentos turísticos designados por MCAT5 e MCAT8;
- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 3 (R3) e respetivas infraestruturas.

Fase 3 – A concretizar em três anos, com início no ano 7 e a concluir no ano 9, compreende a execução de:

- Aldeamento Turístico designado por MCAT6;
- Rede viária interna (VI1) e respetivas infraestruturas.

O projeto apresenta uma área total de construção total de 16.929,0 m², uma área total de implantação de 8.884,54 m², uma área de cedência de 22.384,81 m² (destinada a arruamentos, estacionamento, passeios, áreas verdes de cedência – parque/equipamento), prevendo-se a criação de 112 fogos, e que inclui, necessariamente, a execução de obras urbanização.

O projeto em apreço não se localiza em área qualificada como sensível para efeitos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental - RJAIA), conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.

Síntese do Procedimento

Os elementos constituintes do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do EIA da operação de loteamento urbano, com a designação de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, em fase de estudo prévio, deram entrada no módulo LUA (Licenciamento Único de Ambiente) através da plataforma eletrónica SILiAmb (Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente), a qual atribuiu à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) a coordenação do procedimento de avaliação ambiental.

Após verificação do cumprimento dos requisitos exigíveis quanto ao conteúdo mínimo do EIA, esta CCDR Algarve enquanto autoridade de AIA para a tipologia de projeto em referência, promoveu a nomeação da Comissão de Avaliação (CA), em conformidade com a alínea f) e g), ambas do n.º 3 do artigo 8.º do RJAIA, constituída pelas seguintes entidades:

- CCDR Algarve – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Solos, Uso dos Solos, Território, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Resíduos, Socioeconomia e Paisagem;

- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. / Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH Algarve) – alínea b) do n.º 2 do art.º 9.º - Recursos Hídricos;
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, I.P.) - alínea c) do n.º 2 do art.º 9.º - Biodiversidade;
- Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC Algarve) - alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património Arqueológico e Arquitetónico;
- Câmara Municipal de Potimão – alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde (ARS) do Algarve - alínea i) do n.º 2 do art.º 9.º - Vigilância da Saúde Humana.
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P. - alínea j) do n.º 2, do artigo 9.º - Alterações Climáticas

Face à sua localização e às características do projeto, a autoridade de AIA solicitou, de acordo com o n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA, parecer à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Turismo de Portugal, Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, Águas do Algarve, S.A., enquanto entidades externas à CA.

No âmbito do presente procedimento de AIA a CA seguiu a metodologia abaixo 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 e do EIA à CA, a 08 de julho de 2022, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 22 de julho de 2022;
- Entrega de elementos adicionais, em 29 de novembro de 2022;
- Decisão sobre a conformidade do EIA, em 15 de dezembro de 2022.
- Solicitação de parecer à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Turismo de Portugal, Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, Águas do Algarve, S.A., enquanto entidade externas à CA, por forma a melhor habilitar a análise da CA;
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 21 de dezembro de 2022 a 31 de janeiro de 2023.
- Análise dos pareceres recebidos e da participação na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 10 de fevereiro de 2023;
- Emissão do parecer da CA.

- Proposta de DIA e audiência prévia, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do CPA, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA.
- Após a pronúncia do proponente, em sede de audiência dos interessados, esta CCDR determinou a realização de diligências complementares, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 125.º do CPA.
- No âmbito do período decorrente das diligências complementares, esta CCDR solicitou a análise e emissão de parecer ao ICNF, I.P., DRC Algarve, Câmara Municipal de Portimão e DSOT desta CCDR, enquanto entidades constituintes da CA do procedimento de AIA em apreço.

Assim, a presente decisão teve em conta o Parecer da CA, a Consulta Pública realizada, a pronúncia do proponente emitida em sede de audiência prévia de interessados, efetuada nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo (CPA), assim como, o resultado das diligências complementares realizadas.

No que respeita ao procedimento administrativo importará ter presente que, durante a tramitação deste procedimento de AIA, o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, foi alterado, aplicando-se à data de 01 de março de 2023, a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.

Síntese dos pareceres apresentados pelas entidades externas consultadas

Tal como referido anteriormente, foi consultada a **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, nos termos do n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA, como entidade externa à CA.

A **Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve**, refere que, a Fase II, objeto do presente EIA, compreende Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT), classificados como Áreas Urbanizáveis e inclui, ainda, Espaços Verdes de Uso Comum inseridas nas designadas áreas de Proteção e de Enquadramento (PE). Quanto a outras condicionantes, na área de intervenção, confirma-se que a área de intervenção do EIA é abrangida parcialmente por áreas classificadas como RAN, tal como se observa na Planta de Condicionantes do PUMR. (Figura 3)

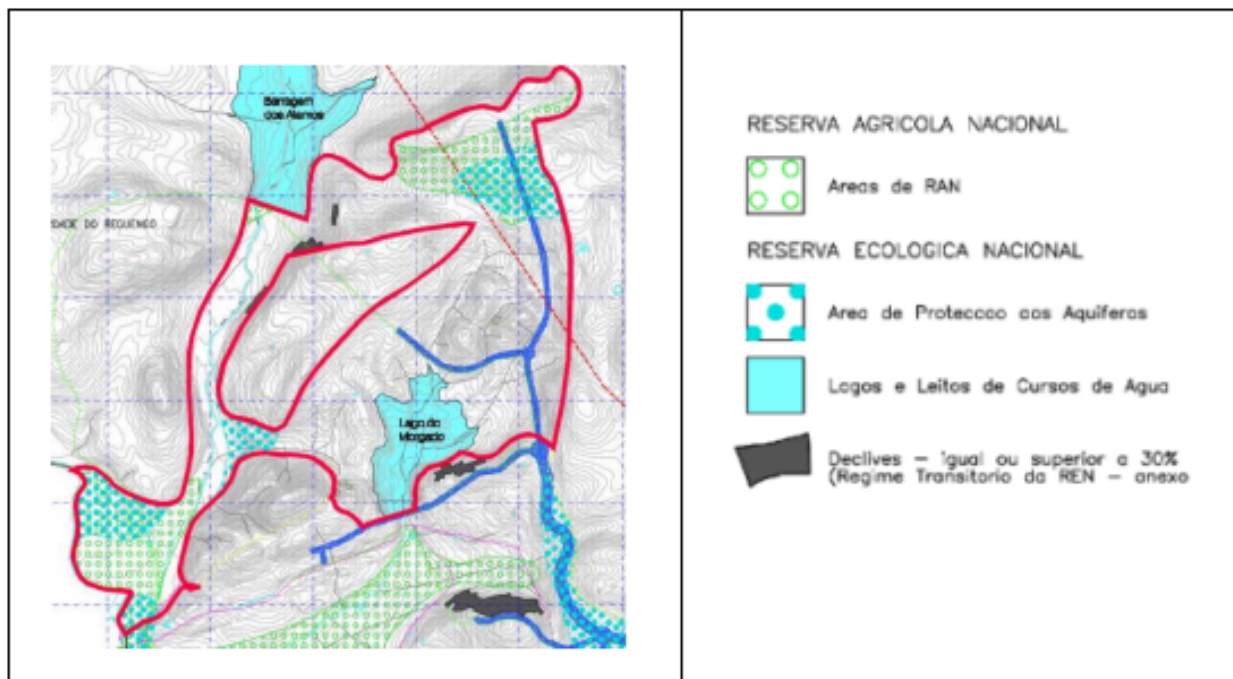


Figura 3 - Extrato Planta de Condicionantes do PUMR.

Os usos previstos para as áreas coincidentes com a RAN estão identificados na Planta de Zonamento, designadamente Golfe e Área florestal, não se prevendo edificações nestas áreas.

Nesta medida, os usos previstos têm enquadramento no definido no Regime Jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Sublinha-se que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, no caso presente a instalação destinada ao golfe, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16 de setembro, e Portaria n.º 162/2011 de 18 de abril. O EIA elabora a caracterização da situação de referência relativamente às unidades pedológicas que ocorrem na área do projeto de loteamento, recorrendo à classificação definida por Kopp (1990) e SROA (1970)

Quanto às classes de capacidade de uso identificadas na área de intervenção em estudo confirma-se que estão conformes, sendo predominante a presença de solos das classes de capacidade de uso C e E.

Os impactes negativos mais significativos, associados ao projeto de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort, ocorrerão na fase de construção, contudo estão previstas medidas de minimização que constam no Plano de Gestão Ambiental da Obra, o qual a ser corretamente implementado garante preservação

dos fatores ambientais em presença. No que respeita aos solos, na fase de construção, destacam-se as atividades mais relevantes que originarão impacte:

- A ocupação do solo com as instalações provisórias de obra;
- A desmatação e limpeza das áreas afetas à implementação das diferentes infraestruturas que compõem o projeto, bem como do estaleiro e acessos de obra;
- A compactação dos terrenos nas zonas de movimentação e operação de máquinas e viaturas;
- O depósito de terras sobrantes;
- A contaminação dos solos por eventuais derrames acidentais de betões, óleos e combustíveis ou de outro tipo de contaminantes.

No que respeita à RAN, é indicado a afetação da área classificada com RAN, e considerado um impacte negativo pouco significativo a significativo, sublinhando-se que não se prevê a construção de edificações em áreas condicionadas ao abrigo do regime da RAN.

O EIA elenca as diversas medidas de mitigação, para os diversos fatores ambientais, das quais sublinhamos as relativas à fase de construção e ao fator ambiental solo, nomeadamente:

- Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento de todas as atividades construtivas e pela identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização;
- Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas, devem ser executados em períodos de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;
- Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra vegetal, e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;
- Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação essenciais para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos e potenciar os impactes positivos identificados

sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto. Mais se informa que, de entre os documentos que constituem o EIA, encontra-se o Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGAO), o qual tem como objetivo principal assegurar a proteção do ambiente durante a fase de construção da obra, através da implementação de medidas de minimização de impactes e de boas práticas ambientais.

Neste contexto, a DRAP Algarve, emitiu parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort – Portimão. A área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN. No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

A **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)** refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado.

Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Adicionalmente, as medidas evidenciadas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, deverá ser informado do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão, dependente da respetiva Câmara Municipal, bem como os agentes de proteção civil localmente relevantes (Corpos de Bombeiros, por exemplo), designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para

ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do loteamento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.

- Elaborar um Plano de Emergência Interno do projeto, extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos a que se encontra exposto (e seu potencial impacto, se algum, nas populações vizinhas) e, conseqüentemente, uma mais explícita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior do loteamento.

Neste contexto, entre outros, não deverá ser negligenciada a ocorrência de acidentes aéreos com origem no Aeródromo de Portimão e o risco de rutura das duas barragens (Álamos e Morgado), ambas de pequena dimensão, mas, ainda assim, aspeto a que não pode ser alheia a introdução de novos elementos expostos.

- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais Portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação (RT-SCIE), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, no que respeita à adequação de vias de acesso a veículos de socorro que sirvam os edifícios e recintos, para as vias de acesso local (VL I e VL2) e vias internas (V1 1 e V12), o que deverá ser acautelado e verificado em fase de projeto de especialidade de SCIE. De igual forma, em termos de disponibilidade de água para serviço de incêndio, não obstante o cumprimento do estabelecido no projeto para a disposição de marcos de incêndio a cada 150 metros ao longo dos arruamentos; deve ainda ser garantido o cumprimento ao artigo 12.º do RT-SCIE, relativo à capacidade de picagem à rede para a instalação de marcos de incêndio adicionais (seja em domínio privado ou público) permitindo a sua instalação a uma distância não superior a 30 metros de qualquer das saídas dos edifícios a licenciar ou, em substituição, a instalação de bocas de incêndio conforme dispõe o referido Regulamento.

- Garantir a não afetação da operacionalidade dos pontos de águas utilizados no âmbito do combate a incêndios rurais, sobretudo por meios aéreos não anfíbios.

Neste contexto, caso se perspetive a afetação da operacionalidade de qualquer um dos pontos de água de abastecimento dos meios aéreos de combate aos incêndios rurais, deverão ser estudadas alternativas para a substituição dos pontos de água afetados, em estreita articulação com a Câmara Municipal respetiva, a quem compete a classificação, cadastro e registo dos pontos de água a nível municipal, nos termos do Despacho n.º

5711/2014, de 30 de abril (Regulamento dos Pontos de Água), por forma a que esta autarquia possa submeter a proposta de construção dos novos pontos de água à apreciação da Comissão Municipal de Defesa da Floresta respetiva.

- Assegurar o cumprimento do disposto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), estabelecido através Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na redação atual, com especial destaque para os deveres atinentes à execução e manutenção de faixas secundárias de gestão de combustível, caso aplicável.

Na fase prévia de execução:

- Deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.

- 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.

A **Águas do Algarve, S.A.** informou que no dia 24-07-2019 foi assinado um novo Contrato de Concessão (CC) para o período 2019-2048. Atendendo ao ponto I da Cláusula 1.ª do CC, o Concedente atribuiu à Águas do Algarve, S.A. (AdA) nos termos desse contrato e do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, a concessão da exploração e da gestão do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve (SMAASA), criado pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, que consubstancia um serviço público a exercer em regime de exclusividade. Este Sistema substituiu os dois sistemas multimunicipais, extintos, nomeadamente o Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve e o Sistema Multimunicipal de Saneamento do Algarve.

Assim, a referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do Estudo de Impacte Ambiental é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve. Relativamente aos caudais

apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, julgamos importante apresentar tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes. No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companheira para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos. Assim, pese embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companheira ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC. Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emitiu parecer favorável condicionado à integração no documento das alterações referidas.

Do ponto de vista do turismo, o **Turismo de Portugal** informou o seguinte:

- Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação de sobreiros ou mitigar o impacte visual da infraestrutura, que obrigam a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.

- Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:

a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4

b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração acima proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico

MCAT4. No quadro abaixo demonstra-se o apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento, considerando já a referida proposta de alteração.

Quadro 1. Apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento

Lotes	Aldeamento turístico	Área lotes	N.º camas/utentes	Área Aldeamento turístico/capacidade (m2)
1 e 3	MCAT4	65 758	406	162
2, 4, 5 e 6	MCAT5	75 568	444	170
7 a 11	MCAT6	81 729	690	118
12 a 16	MCAT7	137 115	850	161
17 e 18	MCAT8	66 838	401	167

c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).

Relativamente às medidas de minimização e programas de monitorização previstos:

a) Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e programas de monitorização previstos, em particular daqueles direcionados para os descritores Recursos hídricos e Clima e alterações climáticas, que promovem a eficiência hídrica e energética e a redução de emissões de carbono nos empreendimentos turísticos previstos e zonas verdes envolventes, contribuindo para o cumprimento das metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas para as empresas do turismo na 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

b) Nas medidas de minimização do descritor Ordenamento do território, deveria estar previsto o procedimento de alteração ao PUMR para enquadrar as alterações a efetuar no loteamento.

c) Nas medidas de minimização do descritor Resíduos, recomenda-se ponderar a introdução da valorização dos resíduos resultantes da manutenção das zonas verdes, nomeadamente por compostagem.

- Identificam-se, ainda, os seguintes aspetos a introduzir/retificar. No Relatório Síntese e RNT:

a) O teor do quadro de "Caracterização das áreas urbanizáveis" (quadro 3.1 do Relatório Síntese e quadro 2.1 do RNT) diverge substancialmente do conteúdo do quadro apresentado na planta síntese do loteamento, devendo dirimir-se este desfasamento.

b) Na descrição do projeto (ponto 3 do Relatório Síntese e ponto 2.3 do RNT), a alusão à já extinta terminologia MCAT (que enquadrava os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos e as extintas moradias turísticas)

deve servir unicamente para efeitos de enquadramento da pretensão no PUMR e não para descrever o programa previsto, que contempla a instalação de aldeamentos turísticos. Deve, ainda, eliminar-se a referência a “zona habitacional”.

c) Deve retirar-se o enquadramento no PENT (ponto 4.12.5.1 do Relatório Síntese), cuja vigência terminou em 2015, e desenvolver-se o enquadramento na ET27 efetuado neste ponto, focando, nomeadamente, os principais objetivos estratégicos e as metas de sustentabilidade ambiental definidas para as empresas do turismo.

d) Deve eliminar-se a menção ao concelho de Loures (ponto 4.1 do RNT). Na Planta Síntese do loteamento:

e) No quadro de “Caracterização das áreas urbanizáveis”, deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos.

f) Na identificação dos parâmetros globais do loteamento, deve ser indicada a área total de construção do loteamento, incluindo a área afeta às zonas verdes de uso comum.

g) Deve ser introduzido o limite dos aldeamentos turísticos.

h) A legenda deve conter o grafismo das áreas urbanizáveis.

i) O cromatismo do limite da área de intervenção do loteamento e o grafismo da área agroflorestal identificados na legenda devem ser harmonizados com a planta.

Do ponto de vista do turismo, o Turismo de Portugal emitiu parecer favorável ao EIA, condicionado à introdução dos aspetos referidos no seu parecer.

Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão

A consulta pública do EIA do Projeto do “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, conforme disposto no n.º 1 do artigo 15.º do RJAIA, decorreu durante 30 dias úteis, de 21 de dezembro de 2022 a 31 de janeiro de 2023.

O EIA e elementos adicionais estiveram disponíveis para consulta na página da internet da CCDR Algarve e do Portal Participa.

Foram enviados editais para afixação na APA I.P., na Câmara Municipal de Portimão, na freguesia de Portimão, e nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

A todas as entidades foi solicitado empenhamento na divulgação do processo, nomeadamente por meio da afixação do anúncio em local de fácil acesso.

No período da Consulta Pública foram recebidas 3 participações, 2 reclamações e uma outra participação submetida para o processo em referência que, pelo seu conteúdo, reportava-se a outro processo em Consulta Pública, situação que foi corrigida em conformidade pelo Portal Participa.

A apreciação vertida no parecer da CA teve em consideração o Relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Sobre a área de estudo incidem os seguintes IGT em vigor na área do projeto:

Planos Nacionais:

- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Nacional da Água.

Planos Setoriais:

- Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH - RH8);
- Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRI - RH8);
- Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000).

Planos Regionais:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).

Planos Municipais:

- Plano Diretor Municipal de Portimão (PDM Portimão);
- Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR).

Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

Na estrutura do modelo territorial do PROT, o concelho de Portimão insere-se na unidade territorial do Litoral sul e Barrocal, na sub-unidade territorial de Portimão, a qual é polarizada por Portimão e prolonga-se para norte até ao limite Sul do Barrocal, englobando áreas agrícolas de policultura com edificação dispersa, áreas de matos e urbanizações de edifícios unifamiliares que corresponde à área onde se concentra a grande maioria da população residente, dos visitantes e turistas, das infraestruturas e equipamentos e das atividades económicas. Este espaço, embora heterogéneo, tem a sua identidade centrada no turismo e apresenta padrões de uso e ocupação do solo que o distinguem dos restantes. A diferenciação entre litoral e barrocal vem-se esbatendo à medida que as infraestruturas, sobretudo as acessibilidades, são melhoradas e que a ocupação urbana do litoral sul vai saturando as áreas costeiras disponíveis para usos urbanos.

Este plano pretende promover a integração e a contenção nas áreas do interior, da serra e do barrocal, de fenómenos de edificação dispersa, que configurem sistemas urbanos geríveis e que minimizem os impactes na paisagem rural em que se inserem, ponderando, numa lógica de intervenção global, as áreas naturais, - com interesse paisagístico a proteger, de agricultura associadas a baixas aluvionares e/ou outras de interesse agrícola a explorar, os corredores ecológicos, e a procura turística, promovendo a definição ajustada de ocupações e usos e a estabilização e qualificação do espaço.

Assim, pode considerar-se que o projeto de ocupação turística proposta, enquadra-se no conceito de estruturação do território por um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) ao PROT Algarve, conformando-se com os objetivos estabelecidos, nomeadamente a contenção da edificação dispersa e o controlo das pressões urbanas, respeitando assim a função orientadora e programática do plano.

Plano Diretor Municipal de Portimão (Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de junho, alterado pelo Aviso n.º 21796/2008, de 12 de agosto, pelo Aviso n.º 13572/2010, de 7 de julho e pelo Aviso n.º 14572/2010, de 22 de julho).

Apesar do PDM se encontrar em vigor, o instrumento de planeamento, aplicável à área de intervenção do projeto de loteamento, é o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), que define a organização do espaço urbano e do território do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo, incluído na Área de Aptidão Turística (AAT), prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão, com as exceções identificadas no PUMR, que remetem para o PDM de Portimão.

O Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR) – A Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/2003, de 22 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3589/2008, de 13 de fevereiro, integra as zonas urbanas do Alvará de Loteamento n.º 2/2007 (Fase I), estabeleceu novas zonas urbanizáveis, que permitiram aumentar o número de camas, relativamente às atribuídas inicialmente. As infraestruturas gerais da Fase I encontram-se, maioritariamente, construídas com alguns lotes ainda em construção, encontrando-se por completar algumas infraestruturas (redes de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como alguns postos de transformação - PT, e ligações elétricas).

A Fase II, em apreciação, compreende os lotes para alojamentos turísticos, nas zonas destinadas a meios complementares de alojamento turístico, MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6,7,8,9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15), as vias de acesso local, mantendo as classificações das restantes zonas definidas no Plano de Urbanização: Golfe 2 (lote 16), Áreas de Proteção e de Enquadramento (PE4 e PE5), que serão ocupadas por espaços verdes de uso comum e Área Agroflorestal (AF2).

No entanto, para não afetar os povoamentos de sobreiros identificados, e minimizar o impacto visual da rede viária existente, a proposta, altera, em relação ao previsto no PU do Morgado do Reguengo, a localização do edifício de apoio ao Golfe e o traçado das duas vias de acesso local de ligação aos aldeamentos MCAT 4 a MCAT8 e de ligação ao MACT7.

Assim, e sobre o fator ambiental Ordenamento do território, foi efetuada uma análise, em função dos planos vigentes, nomeadamente do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), do Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão e do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PU), verificando-se na generalidade a conformidade do projeto com os IGT aplicáveis, à exceção de alguns elementos do projeto, que implicará uma alteração ao PU em vigor.

Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Linha de Alta Tensão;
- Rede de Alimentação Elétrica;
- Áreas de proteção às Infraestruturas.

No que respeita às competências específicas da CCDR Algarve em matéria de Reserva Ecológica Nacional (REN) (Decreto-Lei n.º 166/2008, 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro), verifica-se que:

A delimitação da REN em vigor para o município de Portimão foi publicada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de junho, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2007, de 2 de outubro [Plano de Pormenor (PP) do Escampadinho/ autódromo de Portimão] e pelo Aviso n.º 18994/2018, de 18 de dezembro (PP da Quinta do Malheiro).

De acordo com a carta da REN, em vigor na área do PU, verifica-se que na área de intervenção do projeto de loteamento em avaliação, são identificados quatro áreas abrangidas pela tipologia da REN, “Áreas de Máxima infiltração” e um pequeno setor, na parte norte do terreno, abrangido por “Áreas com risco de erosão”, que correspondem às novas categorias de “Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos” e de “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”, respetivamente, conforme consta anexo IV do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), a tipologia “Leitos dos Cursos de Água” (rede hidrográfica da Bacia dos Álamos).

O RJREN, no Anexo II, identifica os “usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN”, em função das tipologias em presença, e a Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro (que regulamenta o RJREN), no Anexo I, define as

condições para a viabilização dos usos e ações considerados compatíveis com o referido regime, sendo que o Anexo II identifica os usos e ações que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH.

No EIA é referido que não há edificação prevista nas áreas abrangidas pela REN, à exceção da construção de uma infraestrutura rodoviária (VL1) prevista na carta de zonamento do Plano de Urbanização do Reguengo em “Área de infiltração máxima”.

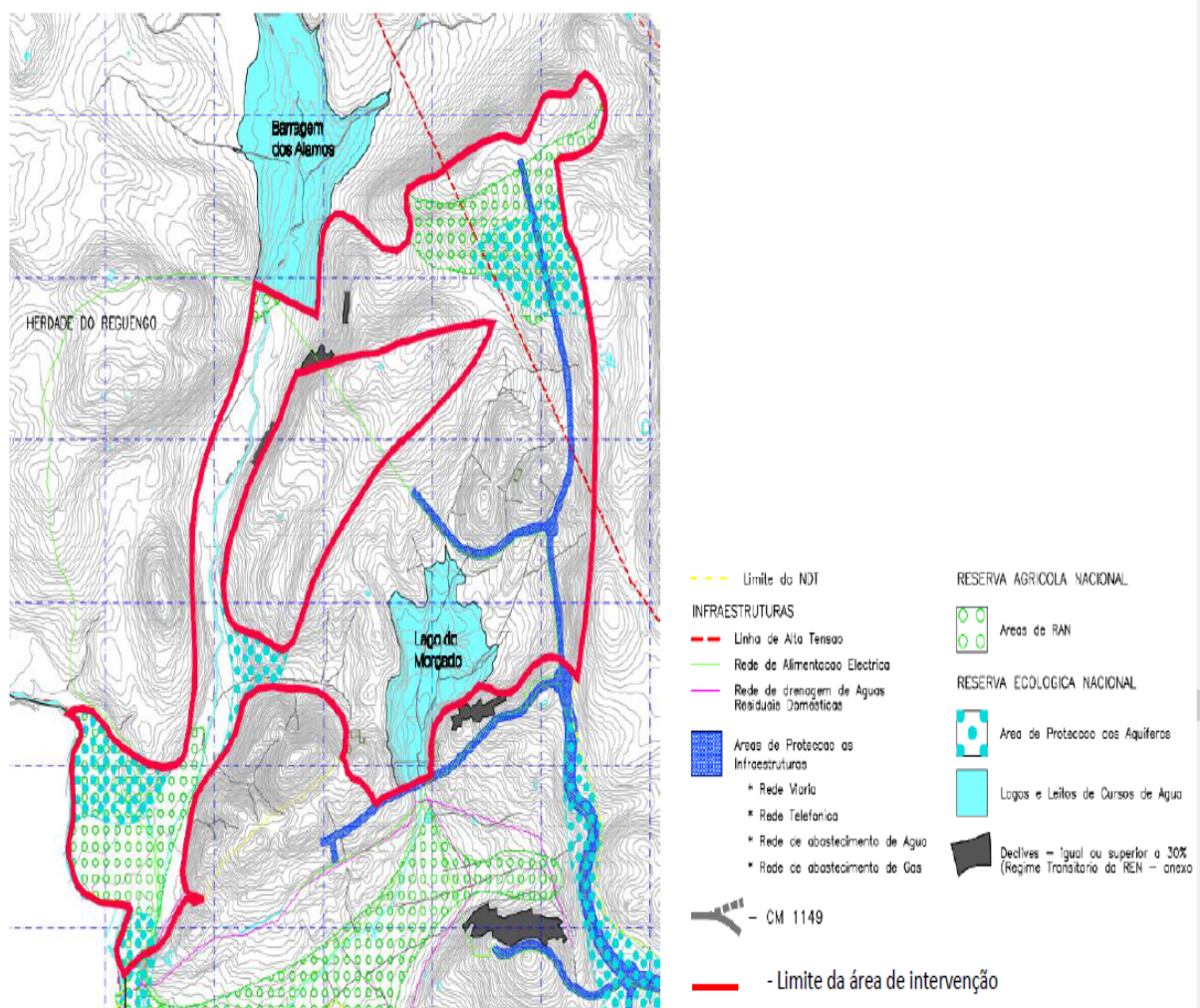


Figura 4 - Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022) (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

No entanto e de acordo com a carta da REN em vigor para o Município de Portimão (Figura 5), a área em estudo integra mais áreas para além das acima mencionadas, conforme delimitação que se encontra traduzida na Planta de condicionante n.º 8, à escala 1:10 000, do EIA do Morgado do Reguengo- LOT. FASE II (Figura 6).

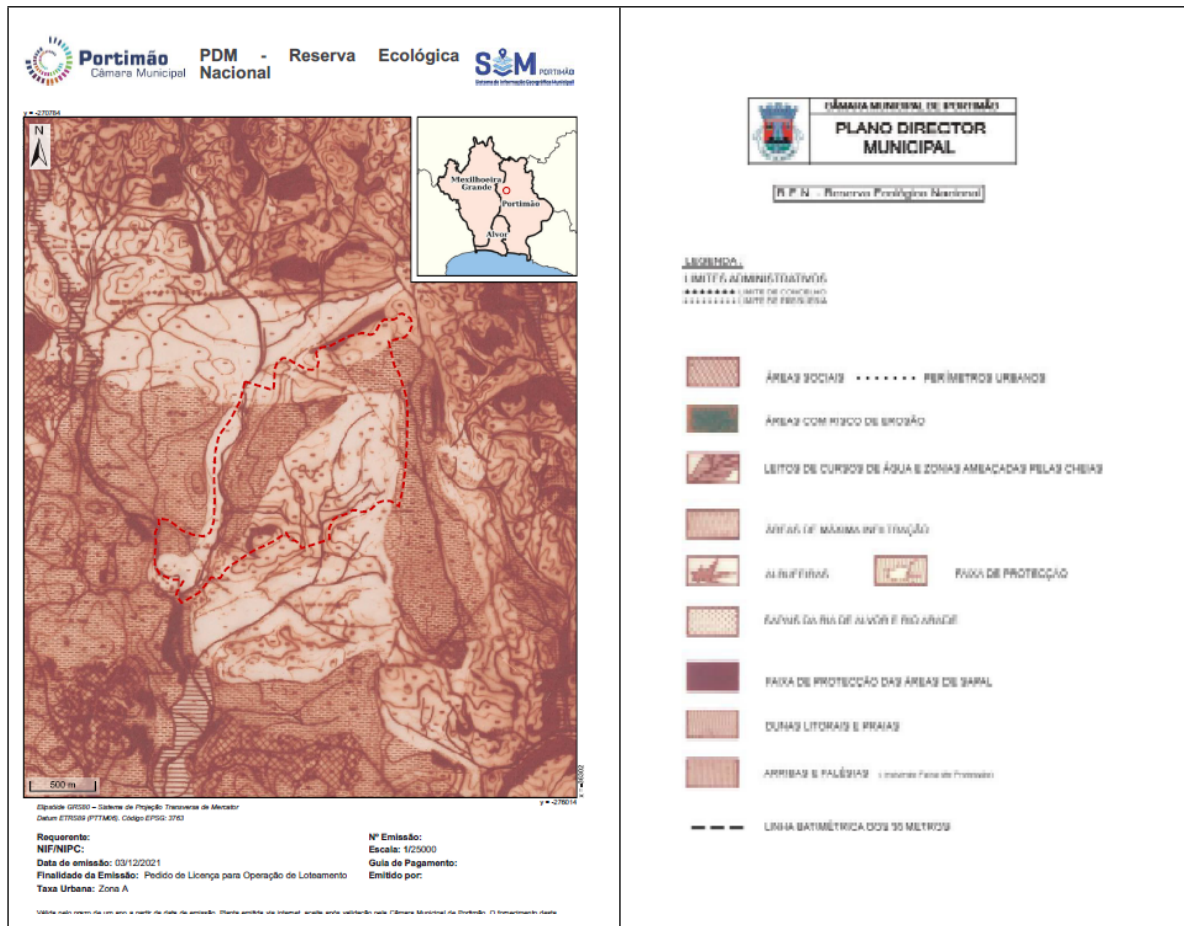


Figura 5. Extrato da Carta da delimitação da REN em vigor no Município de Portimão, extraído do documento ‘Localização e Enquadramento’, Sistema de Informação Geográfica Municipal da Câmara Municipal de Portimão, de 03.12.2021, à escala 1:25000.

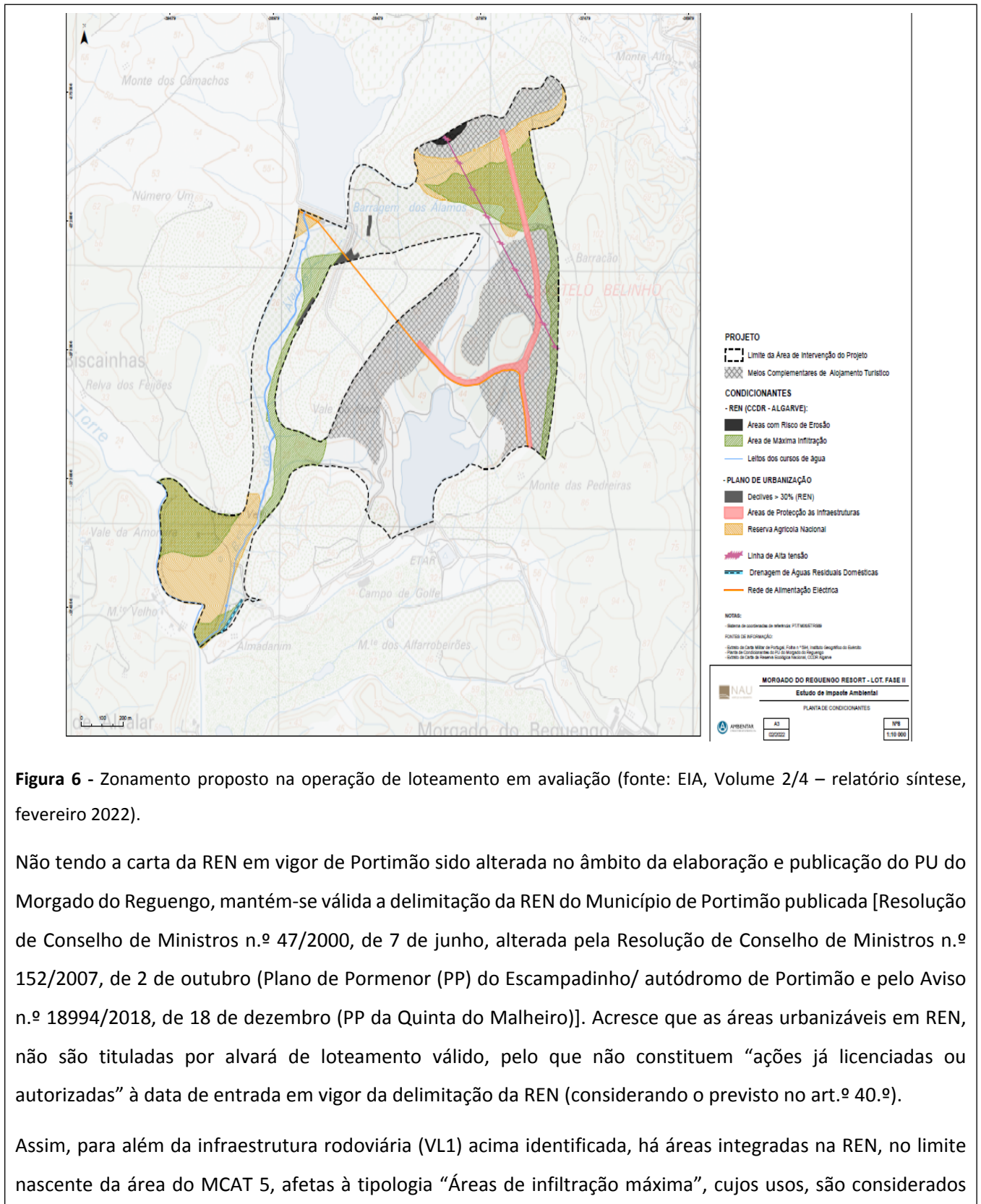


Figura 6 - Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

Não tendo a carta da REN em vigor de Portimão sido alterada no âmbito da elaboração e publicação do PU do Morgado do Reguengo, mantém-se válida a delimitação da REN do Município de Portimão publicada [Resolução de Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de junho, alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/2007, de 2 de outubro (Plano de Pormenor (PP) do Escampadinho/ autódromo de Portimão e pelo Aviso n.º 18994/2018, de 18 de dezembro (PP da Quinta do Malheiro)]. Acresce que as áreas urbanizáveis em REN, não são tituladas por alvará de loteamento válido, pelo que não constituem “ações já licenciadas ou autorizadas” à data de entrada em vigor da delimitação da REN (considerando o previsto no art.º 40.º).

Assim, para além da infraestrutura rodoviária (VL1) acima identificada, há áreas integradas na REN, no limite nascente da área do MCAT 5, afetas à tipologia “Áreas de infiltração máxima”, cujos usos, são considerados

interditos ao abrigo do art.º 20.º de RJREN, e que se traduzem em: Operações de loteamento; Obras de urbanização, construção e ampliação; Vias de comunicação; Escavações e aterros e Destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo, das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais e de ações extraordinárias de proteção fitossanitária previstas em legislação específica.

Tendo a delimitação da REN de Portimão sido produzida em formato analógico, à escala 1: 25 000, através da conversão da informação de base em suporte analógico para digital vetorial, poderá a informação não estar isenta de erros ou deficiências, inerente ao facto dos originais apresentarem reduzida qualidade/legibilidade, deformações e ausência de pontos coordenados em número suficiente para uma georreferenciação isenta de incorreções, devendo sempre ser consultados os originais reproduzidos na publicação em Diário da República, que prevalecem para todos os efeitos legais.

Não se podendo considerar os usos aqui previstos (MCAT) como ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da delimitação da REN (2000), e na eventualidade de se confirmar que se trata de um erro de transposição cartográfica, poderá o mesmo ser corrigido em conformidade com os procedimentos previstos no RJREN (Art.º 16.º).

Relativamente à infraestrutura rodoviária (VL1), na área incidente em REN (Áreas de infiltração máxima), a norte do loteamento, a mesma poderá ser viabilizada, desde que o seu traçado seja alterado no sentido de utilizar vias e caminhos existentes.

Não sendo viável esta alteração e só após emissão de declaração de impacte ambiental favorável ou condicionalmente favorável, poderá esta infraestrutura ser sujeita a procedimento de alteração simplificado da delimitação da REN, ao abrigo dos números 7 e 8 do art.º 16.º -A do RJREN, pressupondo o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.

Tal procedimento terá de ser promovido pelo Município que apresentará a proposta de alteração à comissão de coordenação e desenvolvimento regional.

Razões de facto e de direito que justificam a decisão

Tendo em consideração as características do projeto e do local de implantação, bem como a avaliação dos vários fatores ambientais efetuados pela CA, conteúdo dos pareceres externos solicitados, o resultado da consulta pública e do parecer emitido pela CA, em março de 2023, consideram-se os seguintes fatores fundamentais para o apoio à tomada de decisão:

- No que respeita ao **ordenamento do território**, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e construção de algumas edificações propostas pelo projeto, que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado. Com efeito, pese embora se verifique a desconformidade do projeto objeto do EIA em apreço com o PUMR, importa referir que o RJAIA prevê a possibilidade da autoridade de AIA decidir, nessa circunstância, pela emissão de DIA favorável condicionada à utilização dos procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (conforme previsto no n.º 10 do artigo 18.º do RJAIA).
- No que se refere às **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, quanto à ocupação de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) – parcialmente por áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico” (MCAT) e pela infraestrutura rodoviária (VL1), deverá o projeto ser igualmente alterado, pressupondo o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.
- Relativamente ao **solo e uso dos solos**, cujos impactes negativos mais significativos, ocorrerão na fase de construção, se forem devidamente aplicadas as medidas de minimização indicadas neste estudo e corretamente implementado o Plano de Gestão Ambiental da Obra a elaborar na fase subsequente de RECAPE (que acompanhará o Projeto de Execução), os impactes expectáveis, serão em grande parte minimizados, ou mesmo, evitados.

- Relativamente à **paisagem**, durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, alguns irreversíveis e de magnitude moderada.
- Em termos de impactes no fator **alterações climáticas**, o EIA reconhece a importância das questões relacionadas com as alterações climáticas, tendo abordado adequadamente a maioria dos aspetos relacionados com este descritor.

Em termos de impactes relevantes no âmbito do mesmo, é de referir que o projeto em causa irá contribuir para o aumento das emissões de GEE nas fases de construção, de exploração e, a verificar-se, na fase de desativação. O proponente apresentou as estimativas das emissões de GEE, que ocorrem direta ou indiretamente nas diversas fases do projeto, indicando, nomeadamente, um total de 1.027 t CO₂ para a fase de construção.

Relativamente às emissões associadas à fase de exploração, nomeadamente as que resultam do consumo energético previsto para as habitações e do tráfego rodoviário, o EIA apresenta uma estimativa anual de 288 t CO₂ e de 630 t CO₂, respetivamente. No que diz respeito à perda de capacidade de sumidouro estimada, fruto de ações de desmatção e de intervenção nos solos, o EIA prevê uma redução anual da mesma em cerca de 958 t CO₂, sendo igualmente estimado um ganho de capacidade de sumidouro associado à criação de áreas verdes comuns (8 ha) e áreas agroflorestais (36,6 ha), que o EIA prevê representar um aumento anual daquela capacidade de cerca de 1500 t CO₂. Na sequência da identificação destes impactes, foram propostas medidas de minimização de emissões de GEE focadas na promoção da eficiência energética ao nível do edificado e do espaço público, por via das opções construtivas, dos materiais e dos equipamentos a considerar, na criação de áreas verdes, na produção de energia para consumo local com recurso a fontes renováveis e na articulação do projeto com opções de mobilidade suave. As medidas propostas constituem um aspeto relevante para que seja assegurada uma trajetória sustentável em termos de emissões de GEE.

Apesar de não se perspetivar a desativação do projeto, considera-se pertinente referir que os materiais a remover devem ser transportados e encaminhados para operadores de gestão de resíduos licenciados, para que os resíduos sejam integrados em processos adequados de reciclagem, dado que

a transformação de resíduos em novos recursos, em linha com um modelo de economia circular, contribui para a redução das emissões de GEE.

Igualmente, sublinha-se a necessidade das novas edificações demonstrarem elevado desempenho energético, atendendo à aplicabilidade da regulamentação *NZEB (Nearly Zero Energy Building)* – aspeto refletido em algumas das medidas de minimização identificadas pelo EIA.

No que toca à vertente de adaptação, e tendo em consideração a tipologia do projeto e a região onde o mesmo está inserido, o EIA apontou como principais preocupações no âmbito da influência das alterações climáticas na área em causa, o aumento da temperatura, a diminuição da precipitação média anual e o aumento do número de dias de ondas de calor.

Face a estas projeções, o EIA aborda as principais vulnerabilidades do projeto face a estes cenários climáticos futuros, nomeadamente, a redução da disponibilidade hídrica para os vários usos, o potencial aumento da erosão costeira e a vulnerabilidade do território a cheias e inundações.

Relativamente às medidas de adaptação apresentadas no EIA – identificadas com base nas linhas orientadoras do P-3AC - as mesmas focam-se sobretudo na temática da gestão eficiente da água, incluindo a reutilização de água para o campo de golf e rega de outros espaços, e na mitigação do fenómeno de ilha de calor.

No EIA os principais aspetos relativos aos impactes do projeto nas alterações climáticas, bem como à adaptação do projeto às mesmas foram devidamente abordados, considerando a sua relevância no contexto da região em causa e a sua interligação com o fator Alterações Climáticas, condicionado à avaliação efetuada no âmbito do fator Recursos Hídricos pela entidade com responsabilidade nesta matéria (APA/ARH Algarve) e à correta implementação das medidas de minimização e de adaptação identificadas no EIA.

- Relativamente à **biodiversidade**, o Morgado do Reguengo e a sua área envolvente caracteriza-se por uma importante diversidade de habitats e espécies, de interesse conservacionista diverso, correspondendo a zona de implantação do projeto a área de importante valia ecológica, nomeadamente para a fauna.

Ao nível dos Habitats, de acordo com o Relatório síntese do EIA, identificam-se na área de estudo os seguintes habitats classificados nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro (Figura 7):

- 4030 pt5 – Urzais, urzais-estevais e tojais-estevais baixo-alentejano-monchiquenses e algarvios;
- 6310 – Montados de *Quercus sp.* de folha perene (referido do Relatório síntese, embora indicado nos elementos adicionais como sendo povoamento não correspondente a habitat).

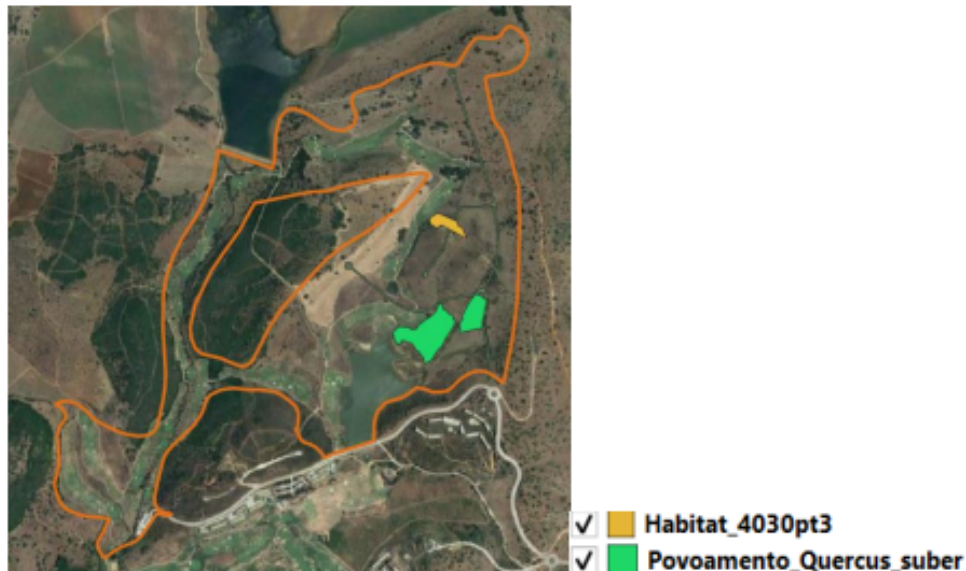


Figura 7 - habitats de ocorrência na área do empreendimento. Carta elaborada em GGis, de acordo com informação disponibilizada pelo proponente.

O habitat 4030 encontra-se num estado de conservação bom. O EIA identifica ainda os seguintes habitats de potencial ocorrência na zona de implantação do projeto: 5330pt3; 5330pt5; 5330pt7; 9320pt2; 9340pt1; 9340pt2, sendo referido no EIA que na zona de estudo não se identificam as características estruturais destes habitats, pelo que é considerado que os mesmos não ocorrem.

Assim, para além da área de povoamento de sobreiro, destaca-se uma área, na zona de implantação do projeto de pomar de sequeiro, de elevada valia para abrigo e alimentação da fauna. De destacar ainda uma área significativa de prados que associados a áreas arenosas, que o EIA refere existirem na zona do Morgado do Reguengo, poderão indiciar áreas de ocorrência efetiva ou potencial de *Linaria algarviana* no Morgado do Reguengo, como abaixo se refere.

No que se refere à Flora, de acordo com o Relatório Síntese do EIA, destaca-se a ocorrência das seguintes espécies de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, protegidas nos termos do

Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexos BII e BIV):

- *Bellevalia hackelii*, endemismo Algarvio e do Baixo Alentejo (Anexo BIV do referido Decreto-Lei - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa) ocorre circunscrita a zonas a Sul da barragem dos Álamos, relativamente perto de buracos do golfe, na zona envolvente à da implantação dos lotes.

- *Linaria algarviana* – endemismo do Barlavento Algarvio, devido à sua distribuição bastante limitada, encontra-se incluída nos Anexo BII (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação) e BIV (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa) da Diretiva Habitats (92/43/EEC de 21 de maio de 1992). No Morgado do Reguengo, esta espécie é referida como poder considerar-se localmente comum, tendo sido contabilizadas várias centenas de indivíduos (Anexo VI do Relatório Síntese, Monitorização da biodiversidade no Golfe dos Álamos - Morgado do Reguengo). De acordo com o EIA não foi detetada a espécie na área diretamente afetada pelas intervenções do projeto, ocorrendo a mesma em três populações distintas

- Parte ocidental do pinhal do Almadanim, encosta Sul do Cerro do Esteval e pinhal do Lago do Morgado, junto à área de intervenção do projeto. Esta espécie encontra-se geralmente associada a substratos arenosos, frequentemente em área de prados, verificando-se, de acordo com o EIA áreas de predominância de arenitos e áreas de prados, não existindo elementos suficientes para assegurar que a área de implantação do projeto não constitui área de distribuição natural da espécie. Estas espécies encontram-se abrangidas pelo regime de proteção das espécies constante no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro. Assim, de acordo com o art.º 12.º, n.º 1, alínea a) deste diploma, 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 excecionalmente permitidos, mediante licença do ICNF desde que cumpram, cumulativamente, o previsto no seu art.º 20.º, n.º 1. Refira-se ainda a espécie RELAPE *Narcissus gaditanus* que em Portugal ocorre de forma limitada nas zonas calcárias da zona Oeste, Serra

da Arrábida e Barrocal Algarvio. No Morgado do Reguengo ocorre em fendas de rochas calcárias, sobretudo em zonas de carrascal, não tendo sido detetada na área de implantação do projeto.

Para além destas espécies de flora, destaca-se ainda a ocorrência de povoamento de sobreiros (correspondendo de acordo com o EIA ao habitat 6310) e de azinheiras, espécies protegidas pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio na sua atual redação.

Quanto à Fauna, e de acordo com o EIA, foi confirmada a presença de 28 espécies de libélulas, 7 espécies de anfíbios e 11 de répteis no Morgado do Reguengo. No que respeita à avifauna, de acordo com o EIA, as comunidades presentes correspondem às associadas a meios amplos (culturas arvenses), meios florestais (povoamentos de sobreiros, pomares de sequeiro e sebes) e zonas de matos. Das 202 espécies de aves registadas no Morgado do Reguengo, 126 foram confirmadas na área agora em estudo. Das espécies que ocorrem de uma forma regular e que dependem desta área para a sua reprodução, 33 são residentes e 2 são migradoras nidificantes. Identificam-se, ainda, 13 espécies exclusivamente invernantes, dependendo desta área entre os meses de novembro e março. No âmbito do regime jurídico de proteção de espécies (n.º 1, Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro), para assegurar a proteção das espécies de aves previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º (aves constantes dos anexos A-I, A-II, A-III e D deste diploma) e das espécies animais constantes dos anexos B-II e B-IV, é proibido: a) Capturar, abater ou deter os espécimes respetivos, qualquer que seja o método utilizado; b) Perturbar esses espécimes, nomeadamente durante o período de reprodução, de dependência, de hibernação e de migração, desde que essa perturbação tenha um efeito significativo relativamente aos objetivos do diploma; c) Destruir, danificar, recolher ou deter os seus ninhos e ovos, mesmo vazios; d) Deteriorar ou destruir os locais ou áreas de reprodução e repouso dessas espécies.

Na área de intervenção foram identificadas no âmbito do EIA as seguintes espécies do Anexo A-I do diploma acima mencionado, abrangidas assim pelo regime de proteção das espécies, observadas em voo sobre a área do EIA: *Elanus caeruleus* – peneireiro-cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha-branca, *Milvus migrans* – milhafre-preto, *Circaetus gallicus* – águia-cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraetus pennatus* – água-calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão. Igualmente incluídas no Anexo I deste diploma, de acordo com o EIA identificaram-se as seguintes espécies com

nidificação confirmada no local, coincidindo com área de lotes: *Galerida theklae* - cotovia-do-monte, *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (LC) – cotovia-pequena. Finalmente, é ainda referido no EIA como um dos principais valores naturais de ocorrência, as populações das borboletas das espécies *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie* que pela sua raridade e ameaça deverão ser mantidas.

Ao nível da identificação e avaliação dos impactes, e de acordo com o EIA, identificam-se os seguintes impactes do projeto na fase de construção:

- Destruição de vegetação;
- Considerado impacte negativo local direto, permanente e irreversível na biodiversidade, referido no EIA;
- Perturbação da fauna pelo aumento de circulação de máquinas e viaturas induzirá um impacte considerado como negativo, local, direto, temporário e reversível, referido no EIA.

Considera-se que no EIA é desvalorizada a magnitude e significância destes impactes, classificando as mesmas entre baixa e média. Não é referido no EIA, a destruição e diminuição de habitat disponível para a fauna decorrente da construção, considera-se induzir um impacte negativo, direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. De facto, atendendo à importância de biótopos que ocorrem no local identificados no EIA, nomeadamente de habitats classificados no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, de ocorrência efetiva (4030, 6310) ou potencial (na área do projeto acima referidos, assim como à importância dos mesmos para a fauna de interesse conservacionista, nomeadamente protegida nos termos do regime de proteção das espécies previsto mesmo diploma, em particular para avifauna, que é afetada direta e indiretamente com a implementação do projeto, considera-se que estes impactes apresentam uma magnitude e significância elevadas.

Com efeito, a implementação do projeto afeta diretamente, biótopos e habitats correspondentes a áreas de nidificação das espécies de elevado interesse conservacionista, protegidas pelo no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexo A-I), designadamente *Galerida theklae* - cotovia-

domonte e *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (neste caso os ninhos têm permanecido vazios desde 2019, de acordo com o EIA) sobrepondo-se a áreas de lotes para construção.

O aumento de perturbação significativa na zona, atualmente com níveis de perturbação significativamente inferiores ao previsível após implementação do projeto, quer nas fase de construção, quer na de exploração, afeta ainda as espécies de avifauna também observadas na zona de implantação do projeto *Elanus caeruleus* – peneireiro cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha branca, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraetus pennatus* – água-calçada e *Falco columbarius* – esmerilhão, igualmente incluídas no Anexo I do diploma acima referido. De referir ainda que, de acordo com comunicação efetuada no âmbito da participação pública (ID 50250) é ainda referida a ocorrência/observação de águia-de-bonelli (*Aquila fasciata**), espécie protegida, prioritária, nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, com estatuto de proteção “em perigo” em Portugal. A afetação do povoamento de cardo-penteador referida no EIA (*Dipsacus comosus*) no Lote 3, visto implicar, potencialmente, a destruição de habitat da borboleta *Euphydryas desfontainii* é considerada no estudo como um impacte negativo local direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. É apresentada medida de minimização que evita esta afetação, através da alteração de via de circulação.

No que se refere à flora, é referido no EIA que não há afetação direta de áreas de ocorrência de espécies protegidas. No entanto, são identificadas diversas de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, com destaque para a *Linaria algarviana* que ocorre em área muito próxima à da implantação dos edifícios, não sendo possível garantir que as áreas a edificar não coincidam com áreas de distribuição natural desta espécie. O projeto prevê ainda a afetação de quercíneas, protegidas por lei, sendo referida a possibilidade de afetação e abates de azinheiras (28 afetadas e 5 a 8 a abater); a afetação de sobreiros/ povoamento de sobreiros não é suficientemente clarificada. Tendo sido previstas medidas para minimizar esta afetação, designadamente a alteração de vias e fusão dos dois lotes (Lote 1 e 2) que compõe o MCAT4 num só lote (Lote1), de modo a permitir uma maior flexibilidade do desenho urbano, não se considera contudo que as mesmas sejam suficientes para eliminar o risco de afetação dos exemplares de sobreiros envolvidos. Considera-se assim que também

ao nível do impacte induzido pela desmatção, nomeadamente a eliminação da flora, a significância é alta.

Na fase de exploração, o principal impacte identificado está associado ao aumento da pressão humana e conseqüente aumento da perturbação da fauna local, considerando-se este, atendendo ao tipo de ocupação e quantitativo populacional estimado e aos valores afetados tal como acima se explicitou, como um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância elevada, permanente e irreversível.

Assim, ao nível da biodiversidade, constata-se que a área do projeto, apesar de não inserida em SNAC, apresenta um elevado interesse conservacionista, nomeadamente espécies de flora e fauna identificadas no EIA abrangidas pelo regime de proteção de espécies contante no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, como é o caso de *Linaria algarviana* e espécies de avifauna como *Galerida theklae*, *Sylvia undata*, *Lullula arborea*, *Elanus caeruleus*, *Ciconia ciconia*, *Milvus migrans*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Hieraaetus pennatus*, *Falco columbarius*, pelo que a implementação do projeto, tal com apresentado, induz impactes negativos significativos, irreversíveis, diretos e indiretos nestes valores, criando ainda, cumulativamente com outros projetos de tipologia similar, uma situação de afetação da biodiversidade com grande expressão regional, considerando-se insuficientes as medidas de minimização previstas.

Reconhece-se, contudo, que a infraestruturização já existente propicia a possibilidade de desenvolver um projeto que faça o seu aproveitamento mas com uma lógica de ocupação de maior salvaguarda dos valores naturais existentes, assim, o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considerou que o projeto, nos moldes em que é apresentado, é indutor de impactes ambientais negativos de magnitude elevada, concretamente sobre a biodiversidade. Assim, foi entendimento emitir um parecer favorável condicionado à adequação do projeto em respeito do acima exposto e concretamente dos seguintes condicionantes a enquadrar no projeto em fase de RECAPE:

1. Salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão á implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação.

2. Na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual realocização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar.
 3. Ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna.
 4. A área de ocorrência do Habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats.
 5. A construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
 6. Nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).
 7. Deverão ser definidas áreas de corredores verdes no interior das áreas de lotes do empreendimento.
- No que se refere aos **recursos hídricos**, e sem prejuízo da avaliação técnica das soluções propostas e do que for determinado a este nível em sede de licenciamento da utilização dos recursos hídricos, destacam-se desde já alguns aspetos relevantes a considerar:
 - O aumento da capacidade de armazenamento das albufeiras dos Álamos e do Morgado, por desassoreamento, mas também com eventual alteamento da cota do coroamento das barragens, o que pressupõe a reavaliação da classe de risco destas infraestruturas hidráulicas, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 21/2018, de 28 de março, devendo, preferencialmente, ser evitado o seu agravamento em relação à situação de referência.
 - O EIA, no âmbito das alternativas consideradas no EECH, não pondera a utilização de ApR da ETAR da Companheira, referindo a sua falta de qualidade para a rega e os custos de transporte como justificação principal. Tendo em conta a escassez hídrica (que vem a aumentar ao longo do tempo, com especial incidência no Barlavento Algarvio), o enquadramento do empreendimento face ao

Perímetro de Rega do Alvor e a reconhecida baixa garantia das atuais origens (mesmo que eventualmente reforçadas com a adução de água superficial da rede hidrográfica adjacente), entende-se que a utilização de águas residuais tratadas não pode ser descartada da solução final para as origens de água para a rega. Esta posição não invalida que se reconheça que existem atualmente constrangimentos relacionados com a qualidade dos efluentes tratados, associados à afluência de água salgada ao sistema, mas que se espera que venham a ser resolvidos/normalizados a prazo.

- A eventual captação de água superficial nas ribeiras da Boina será alvo de avaliação cuidada, na medida em que não poderá ser alterado o regime hidrológico e que nos períodos mais secos, quando o reforço a partir desta origem se presume ter maior importância, a janela temporal e os caudais disponíveis poderão inviabilizar essa captação.

- Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – Sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo de avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

- Relativamente à **qualidade do ar**, na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção. Na fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito à emissão de poeiras devido às ações de movimentação de terras e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas. Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento, no entanto não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar. Para a fase de desativação, os impactes esperados são semelhantes aos da fase de construção.

- Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo em apreço define medidas de minimização gerais para a fase de construção prevendo a elaboração e implementação de um Plano de Gestão de Resíduos. De referir que a APA, I.P. disponibiliza no seu site (resíduos/fluxos específicos de resíduos/resíduos de construção e demolição/regras gerais) as regras gerais aplicadas à gestão dos RCD e aprovadas por aquela entidade enquanto Autoridade Nacional de Resíduos bem como o novo modelo do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) disponível em: RESÍDUOS/Fluxos específicos de resíduos/Resíduos de Construção e Demolição/Minutas de Documentos.
- No que se refere ao fator **saúde humana**, é expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção como de exploração, no descritor socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex. contacto com o IEPF para recrutamento de mão-de-obra, aquisição de serviços e matérias primas e outros serviços na área de influência do Projeto, estímulo à economia local, sobretudo na área da hotelaria e restauração e de outras atividades de carater turístico-cultural). Por outro lado, na perspetiva de impactes cumulativos, o projeto poderá potenciar a pressão sazonal nas estruturas municipais/regionais.
- No que se refere ao fator **socioeconomia**, a realização do empreendimento, concretiza as orientações de planeamento urbanístico, induzindo dinâmica socioeconómica positiva na fase de construção com reflexos diretos na criação de empregos. Registam-se nesta fase também impactes negativos resultantes da natureza da própria obra (infraestruturas gerais do empreendimento), o que vai originar perturbações que são mitigáveis ao nível da qualidade de vida dos residentes de proximidade. Na fase de exploração realça-se também como impacte positivo, a aquisição e venda de habitações, cobrança de taxas e impostos para o município, bem como a disponibilização de uma ampla oferta de camas para fins turísticos as quais cumulativamente estão associados outros empreendimentos e que visam atrair o mesmo perfil de turista. O EIA considera aquando da exploração do empreendimento que os "impactes positivos muito significativos" e "impactes positivos significativos" que são referidos ao nível do descritor, só o poderão ser se se conseguir encontrar soluções para a carência que atualmente existe na habitação. Só assim será possível suportar/cativar os empregos que são criados

pelos diversos empreendimentos. A aprovação deste tipo de empreendimentos responsabiliza o município a encontrar soluções viáveis para mitigar os vários problemas que possam agora surgir, como é o caso da falta de oferta para habitação.

- Relativamente ao **património cultural**, importa referir que o projeto anteriormente apresentado para o mesmo local, embora da lavra de outro promotor, já considerava “estruturante” a inclusão do sítio arqueológico de Castelo Belinho no projeto turístico, “pretendendo-se levar a cabo o seu estudo exaustivo, tal como a sua conservação, musealização e divulgação. Integrava o mesmo plano, a criação de centro de interpretação e o arranjo paisagístico das ruínas, tal como da zona envolvente”, Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada. Assim, mantém-se como condicionante ao projeto que terá de ser elaborado um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE, bem como terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.
- A **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**, entidade externa consultada, refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado. Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser

adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

- O **Turismo de Portugal**, entidade externa consultada, do ponto de vista do turismo, informou o seguinte:
 - Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação de sobreiros ou mitigar o impacte visual da infraestrutura, que obrigarão a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.
 - Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:
 - a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4, considerando-se que tal solução, ainda que a via seja privada, não é qualificadora da oferta turística, designadamente considerando a segurança dos utentes e a prestação dos serviços nas unidades de alojamento do lote 3. Sublinha-se que esta solução poderá ser evitada através da integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4 a acautelar no procedimento a despoletar de dinâmica do PUMR.
 - b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4.
 - c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, entidade externa consultada, sublinhou que a área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer favorável, conforme definido no regime jurídico da RAN. No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.
- A **Águas do Algarve, S.A.** entidade externa consultada, na referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do EIA é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve. Relativamente aos caudais apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, considera importante ser apresentada tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes. No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companheira para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos, embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companheira ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC.
- No período da **Consulta Pública** foram recebidas 3 participações, 2 reclamações e uma outra que foi submetida pelo Participante no processo "Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" embora fosse referente a outro processo. A apreciação vertida no parecer da CA, teve em consideração o relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

Assim, e após o cumprimento da tramitação do procedimento de avaliação, nos termos e ao abrigo do disposto no RJAIA, foi emitido o parecer da CA, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades constituintes com responsabilidades em matéria dos fatores analisados, incluindo o conteúdo dos pareceres externos solicitados e o veiculado nas participações transmitidas no âmbito da Consulta Pública (adscritos ao Relatório da Consulta Pública), tendo sido transmitido ao proponente uma proposta de DIA com sentido de decisão favorável condicionada ao cumprimento das condicionantes, medidas, projetos e planos de monitorização (consubstanciadas na referida proposta de DIA).

Posteriormente, foi apresentada uma exposição pelo proponente, em sede de audiência dos interessados, com o objetivo de que os argumentos e elementos apresentados na sua pronúncia sejam avaliados, sendo manifestada a intenção de eliminação ou ponderação quanto às condicionantes, medidas, projetos e planos de monitorização associados à biodiversidade, património cultural, território (servidões e restrições de utilidade pública) e à biodiversidade.

Neste contexto, e atendendo ao conteúdo da exposição apresentada pelo proponente, em sede de audiência prévia, esta CCDR, enquanto autoridade de AIA, solicitou a colaboração das entidades com responsabilidade no âmbito das matérias consubstanciadas no pedido formulado pelo proponente em sede de audiência prévia, e que ademais fizeram parte da CA, nomeadamente o ICNF, I.P., a DRC Algarve, a Câmara Municipal de Portimão e a DSOT desta CCDR.

- Relativamente às determinações constantes na **condicionante n.º 1**, a proposta de DIA impunha a necessidade, no âmbito da biodiversidade, do projeto a desenvolver em fase de RECAPE consubstanciar os seguintes aspetos:

- salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo *buffer* de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão à implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação;
- na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual relocalização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um *buffer* de proteção a esta área, a preservar;

- ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna;
- a área de ocorrência do Habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats;
- a construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
- nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).

Sobre este desígnio, o proponente refere, na sua pronúncia quanto às cinco primeiras determinações da condicionante n.º 1 da DIA, em termos conclusivos, o seguinte (tal como abaixo se transcreve):

*“a) a revisão da condicionante de salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata*, de modo a restringir temporalmente a existência do buffer de protecção (à época de construção), bem como a concretizar, com maior precisão, a sua localização;*

*b) a precisão e concretização da condicionante relativa à (não) utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*, mediante a confirmação, em época de Primavera, da ocorrência de nidificação da espécie na zona e, na eventualidade da identificação de ninhos, propor respectivo buffer de protecção, nos termos propostos no ponto precedente – i.e., referenciando-o a uma fase de construção, temporariamente limitada, e não à possibilidade de implantação de edifícios em tal buffer;*

c) a alteração da redacção da terceira condicionante para “deverá ser minimizada, na medida do possível e adequado, à luz do desenvolvimento urbanístico previsto no PUMR e na Fase II do Loteamento, a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna” (alterações propostas a negrito);

d) a precisão e concretização da aplicação da condicionante relativa à não construção, mediante a confirmação, em época de Primavera, da ocorrência do Habitat 4030, bem como a exclusão da aplicação da presente condicionante à via de acesso aos lotes existentes no MCAT6;

*e) a concretização da condicionante que impõe restrições à construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, através da prospeção imediata para verificação de ocorrência da espécie nas zonas de construção mais próximas do lago do Morgado.”*

Tais propostas de alteração, revisão e precisão de concretização das determinações da condicionante n.º 1 foram remetidas para análise do ICNF, I.P., que emitiu o respetivo parecer e donde se extrai o seguinte:

“(…)

A área de implantação do projeto apresenta, apesar de não inserida no SNAC, uma importante função ecológica num território sujeito a fortes pressões urbanísticas, contribuindo de forma significativa para a manutenção da biodiversidade e ocorrência de espécies de valia conservacionista.

Para além da ocorrência de valores de interesse conservacionista, a área assume importante função enquanto corredor ecológico, estabelecendo conetividade com outras áreas ecologicamente importantes, promovendo o intercâmbio genético para a manutenção da biodiversidade, incluindo-se parcialmente em área designada como tal (corredor ecológico) nos termos do definido pelo PROF Algarve.

*De facto, a valia ecológica da zona traduz-se na grande biodiversidade que ocorre na zona de implantação do projeto, nomeadamente em termos de avifauna, incluindo a ocorrência das espécies de interesse conservacionista referidas no EIA abrangidas pelo regime jurídico de proteção de espécies do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, designadamente *Elanus caeruleus* peneireiro-cinzento, *Ciconia ciconia* cegonha-branca, *Milvus migrans* milhafre-preto, *Circaetus gallicus* águia-cobreira, *Circus aeruginosus* tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* águia-calçada, *Falco columbarius* esmerilhão, *Galerida theklae* cotovia-do-monte, *Sylvia undata* felosa-do-mato e *Lullula arborea* cotovia-pequena, todas constantes no Anexo A-I deste diploma.*

São igualmente proibidas durante todas as fases do ciclo de vida, no qual se inclui o período de reprodução e não só, tanto a perturbação dos espécimes das espécies da fauna selvagem (todas as aqui referidas, e outras), bem como a deterioração ou destruição dos respetivos habitats, ao abrigo das alíneas d) e e) do número 1 e número 2 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 38/2021 de 31 de Maio.

Portanto, atendendo ao interesse conservacionista destas espécies e aos regimes de proteção em que se incluem, será imprescindível assegurar a preservação do seu habitat nas diversas fases do seu ciclo de vida, devendo assim ser acauteladas as medidas necessárias para a minimização dos impactes.

Neste contexto, a pretensão do proponente de apenas proteger as áreas de nidificação das espécies na fase de construção não se apresenta uma medida suficiente para a salvaguarda destas espécies, a qual implica sim equacionar limites à configuração da construção a erigir na proximidade das áreas de nidificação. Acresce ainda o facto do local de nidificação não ser estanque, devendo ser mantida uma faixa considerável do habitat favorável propício à reprodução, que não deverá ser limitado ou balizado, garantindo-se que não ficará isolado por área urbanizada e edificada. A não implementação deste “buffer”, entendido como, para cada espécie, a faixa de proteção ao habitat propício à sua reprodução e que permita também a interconectividade entre habitats promovendo o intercâmbio genético que possibilite a manutenção da biodiversidade, implicará o desaparecimento local das espécies.

*A preservação do habitat disponível para as espécies desempenharem as funções vitais do seu ciclo de vida, como reprodução, alimentação ou refúgio, revela-se essencial, destacando-se no caso do Morgado do Reguengo as áreas de pomar tradicional de sequeiro e as áreas de povoamento de sobreiro de particular importância para as espécies referidas no EIA *Elanus caeruleus* – peneireiro cinzento, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-paús, *Hieraaetus pennatus* – águia calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão, assumindo ainda particular relevância a possível utilização destas áreas pela *Aquila fasciata* águia de bonelli.*

A preservação destas áreas é essencial, permitindo a manutenção de habitats necessários, devendo ser promovida a sua interconetividade, assim como com outras áreas naturais adjacentes, de forma a assegurar a disponibilidade de condições ecológicas à ocorrência destas espécies e à manutenção da função de corredor ecológico, evitando a criação de “ilhas” entre áreas de lotes. Não se considera assim adequado prever a ocupação por edificação ou o isolamento das áreas vitais de espécies incluídas no regime de proteção das espécies definido nos termos do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro e pelo Decreto-Lei nº 38/2021 de 31 de Maio.

*De referir ainda que em visita técnica recente dos nossos serviços foi detetada *Lullula arborea* em praticamente toda a extensão do pomar de sequeiro que circunda a zona a leste e a norte, o que reforça a necessidade constante da DIA (e no nosso parecer) de promover zonas de descontinuidade e salvaguarda das*

áreas de reprodução da espécie, bem como a conectividade e manutenção de corredores ecológicas que possibilitem a não destruição das populações.

Assim, a solução urbanística a adotar, deverá garantir o cumprimento do regime de proteção das espécies e respetivos habitats nos termos dos diplomas acima referidos, devendo o PUMR, se necessário, enquadrar as necessárias adaptações.

A alteração de layout do projeto poderá implicar, neste contexto, uma redução de carga, a qual se considera benéfica não só para a minimização dos impactes nos valores naturais da área, como também para a redução dos impactes cumulativos decorrentes de outros projetos de diversa tipologia existentes na zona, fortemente pressionada como acima se referiu, nomeadamente por projetos turísticos e de energias renováveis.

*No que se refere à prospeção da *Linaria algarviana* realça-se que o período ideal para a prospeção será, o mais tardar, até meados de maio, não se vendo inconveniente que seja verificada no terreno a sua ocorrência, em complemento ao apresentado no EIA. No entanto, o facto de não ser detetada a sua presença em nova prospeção não poderá significar que a espécie não possa ocorrer em áreas na proximidade de ocorrências detetadas, em particular de prados, tal como referido em n/ parecer, devendo ser acautelada solução que não ocupe áreas de potencial ocorrência desta espécie, a identificar pelo promotor.”*

Com efeito, face ao acima exposto e tendo presente o transmitido, em termos conclusivos, no parecer emitido pelo ICNF, I.P., considera-se não existirem razões para alterar a redação das determinações da condicionante n.º 1 apresentadas na proposta de DIA.

- Já a **condicionante n.º 2** da proposta de DIA determinava o seguinte: “2. *Relativamente à ocupação parcial de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) - em áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT)” e no traçado da infraestrutura rodoviária VL1 a norte do loteamento, deverá o projeto ser alterado de forma a compatibilizar-se com os objetivos do Regime jurídico da REN.”*

Sobre este desígnio, o proponente argumenta, resumidamente, o seguinte: “*no que tange à condicionante em matéria de REN, requer-se a alteração da sua redacção de modo a contemplar também a hipótese sugerida de redelimitação dessas áreas, não sendo, portanto, exigível cumprir o disposto no RJREN caso as áreas da Fase II do Loteamento sejam excluídas da REN. Sugere-se, assim, a seguinte reformulação da*

condição: “Relativamente à ocupação parcial de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) – em áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT)” e no traçado da infraestrutura rodoviária VL1 a norte do loteamento, **deverá ser assegurada a compatibilização do projecto com o Regime Jurídico da REN, nos termos legais aplicáveis, ou, se tal for indispensável, mediante a alteração do projecto para o compatibilizar com os objetivos do Regime jurídico da REN**” (alterações propostas a negrito).

Porquanto, e atendendo ao informado pela DSOT, considera-se de aceitar a proposta de alteração da redação da condicionante n.º 2 (tendo sido promovida em conformidade uma alteração desta condicionante), uma vez que não altera os pressupostos que levaram à sua proposição, fazendo ainda relevar o reconhecimento da justificação da aceitação da condicionante n.º 3, de que as alterações ao projeto implicarão uma alteração ao Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e por força do disposto no artigo 18.º, n.º 10 do RJAIA.

- Quanto à medida associada ao **Património Cultural (incluída no âmbito dos Projetos e Planos de Monitorização), a proposta de DIA define a elaboração de um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM)** do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE.

O referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

Sobre a supramencionada medida, o proponente solicita, em termos conclusivos, a eliminação da necessidade de elaboração do PSVM do sítio arqueológico do Castelo Belinho, ou, alternativamente, a adoção do PSVM nos termos da proposta apresentada em sede de audiência prévia, contemplando o seguinte:

“(...) a Requerente salienta que se demonstra disponível para colaborar com a CCDR Algarve e demais autoridades administrativas, procedendo à elaboração do PSVM ou adoptando outras medidas que se entendam necessárias, nos termos que seguidamente se expõem, ainda que o projecto não incida directamente sobre o sítio arqueológico do Castelo Belinho.

60) A Requerente entende que o PSVM terá como principal objectivo viabilizar a visita pública do sítio, com o arranjo do arruamento de acesso, colocação de sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Será igualmente estabelecido um plano de monitorização e manutenção do estado das estruturas e do sítio, incluindo o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea.

61) Assim, o âmbito do PSVM traduzir-se-á no seguinte:

a) Arranjo e ordenamento do acesso ao sítio, com a melhoria das condições de circulação na via de acesso (com reforço de tout-venant, por exemplo);

b) As visitas deverão ser agendadas junto da entidade gestora do Loteamento, para evitar que o espaço esteja permanentemente aberto ao público e sujeito a actos de vandalismo e acesso descontrolado;

c) Criação de sinalética relativa aos vestígios arqueológicos, quer no sítio, quer em diferentes pontos do Loteamento e sua envolvente, por exemplo junto da portaria, recepção ou club-house;

d) Limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos;

e) Monitorização e manutenção do estado das estruturas e do sítio, incluindo o controlo da vegetação espontânea. [sublinhado nosso]

62) Com efeito, a elaboração do projecto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Protecção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro habilitado e credenciado para o efeito. O referido PSVM será desenvolvido e entregue no âmbito do RECAPE, dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de Junho, que estabelece o

regime jurídico dos estudos, projectos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.”

Subsequentemente, e em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da DRC Algarve (enquanto entidade com responsabilidades em matéria de património arqueológico e arquitetónico) foi emitido o respetivo parecer, veiculado por intermédio do seu representante da CA, extraíndo-se o seguinte (tal como abaixo se transcreve):

“6. Mérito do Estudo, identificação de impactes patrimoniais e análise de alternativas

6.1. Verifica-se que da implementação do projeto resultarão trabalhos amplamente intrusivos no solo/subsolo, com presumível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica arqueologicamente relevantes, tornando necessária a compatibilização deste com a salvaguarda de preexistências remanescentes, através da realização dos correspondentes trabalhos arqueológicos preventivos.

6.2. Foi realizado o levantamento do património cultural conhecido na área de estudo e procedeu-se à prospeção arqueológica no terreno. Na Área de Intervenção não foram identificadas quaisquer ocorrências arqueológicas ou de relevância cultural. A pesquisa documental e bibliográfica realizada resultou na identificação de um total de 11 elementos/conjuntos patrimoniais, localizados na Área de Estudo. Todos se encontram na área de incidência indireta, nas proximidades da área de implementação dos novos lotes, mas sem que sejam diretamente afetados por estes.

6.3. A metodologia adotada obedeceu ao Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos e genericamente à Circular «Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico nos EIA» de 10 de Setembro de 2004.

6.4. Foram propostas medidas gerais de minimização de impactes sobre o património arqueológico, contemplando o acompanhamento arqueológico dos trabalhos de escavações e movimentações de terras na Fase de Construção e, em resposta aos elementos adicionais pedidos, também na Fase de Exploração.

6.5. Muito próximo da área de incidência direta situa-se o sítio arqueológico de Castelo Belinho, em vias de classificação. Trata-se de local com grande relevância arqueológica, com fortificação islâmica em taipa militar e fosso associado, assim como contextos mais antigos, do Neolítico, com sepulturas e vestígios de habitações. Tal presença na propriedade deve ser encarada como uma mais-valia para o projeto, potenciadora de atratividade turística.

6.6. Foi oportunamente solicitado um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização do sítio arqueológico (PSVM), o qual se considerou mandatário, face a um projeto que prevê a criação de 900 fogos e um total de 2791 camas, representando um incremento muito considerável de pessoas em circulação e usufruto da área. Ou seja o evidente aumento massivo de visitantes não pode ser negligenciado quanto a impactes, terão que ser apresentadas as respostas adequadas com vista à salvaguarda dos importantes testemunhos arqueológicos existentes. De notar que o Regime Geral de Proteção dos Bens Culturais (Lei n.º 107/2021 de 8 de setembro), onde são definidos os deveres especiais dos detentores (proprietários, possuidores e demais titulares de direitos reais sobre os bens), já se prevê a obrigatoriedade de “conservar, cuidar e proteger devidamente o bem, de forma a assegurar a sua integridade e a evitar a sua perda, destruição ou deterioração”, assim como “adequar o destino, o aproveitamento e a utilização do bem à garantia da respectiva conservação” [alíneas b e c) do n.º 1 do Artigo 21.º]. Adicionalmente, devem os detentores “observar o regime legal instituído sobre acesso e visita pública” e “executar os trabalhos ou as obras que o serviço competente, após o devido procedimento, considerar necessários para assegurar a salvaguarda do bem” [alíneas a) e b) do n.º 2 do Artigo 21.º]. Esta obrigatoriedade é ainda reforçada nos termos do n.º 1 do Artigo 46.º da mesma Lei.

6.7. A título informativo e auxiliar para a ponderação referiu-se que o projeto anteriormente apresentado para o mesmo local, embora da lavra de outro promotor, já considerava “estruturante” a inclusão do sítio arqueológico de Castelo Belinho no projeto turístico, “pretendendo-se levar a cabo o seu estudo exaustivo, tal como a sua conservação, musealização e divulgação. Integrava o mesmo plano, a criação de centro de interpretação e o arranjo paisagístico das ruínas, tal com da zona envolvente” [In Mário Varela GOMES & Rosa Varela GOMES (2013), Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada (Gomes & Gomes, 2013: 142).

6.8. Assim, como condicionante, foi requerida elaboração de um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de

conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE. Adicionalmente, o referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

6.9. Na proposta agora apresentada pelo proponente estão adequadamente vertidos os aspetos essenciais preconizados para o PSVM, encontrando-se a pretensão em condições de ser aceite nos termos em que se encontra redigida [alínea 61] da proposta], mantendo-se, porém, a condicionante que terá de ficar expressa a vigência do plano de monitorização e manutenção para toda a fase de exploração.”

Assim, e em termos conclusivos, a DRC Algarve, considerou a emissão de parecer favorável à proposta apresentada pelo proponente, condicionada, porém, à manutenção da condicionante que terá de ficar expressa a vigência do plano de monitorização e manutenção para toda a fase de exploração (tendo sido promovida, em conformidade, uma alteração desta medida).

- Em matéria de **biodiversidade, a proposta de DIA considerou a necessidade de apresentação de um plano de gestão de espécies e habitats (no âmbito dos Projetos e Planos de Monitorização)**, que incorpore a monitorização dos valores de interesse conservacionista de ocorrência – designadamente de flora, habitats e fauna (avifauna) - assim como a identificação e realização das ações necessárias à manutenção do bom estado de conservação dos mesmos, prevendo a necessária adaptação das mesmas caso se verifique necessário.

Neste âmbito, a proposta de DIA definiu, relativamente à periodicidade dos relatórios de monitorização, o seguinte: “Os relatórios deverão ser entregues bianualmente no primeiro ano, anualmente nos anos seguintes (a entregar no mês de janeiro – referente ao ano anterior, até ao 5.º ano) e dois em dois anos após os 5 anos de exploração (entrega no mês de janeiro – referente ao ano anterior), durante toda a fase de exploração do projeto. O primeiro relatório deverá ser entregue antes do início da obra.”

Em sede audiência prévia, o proponente solicitou, resumidamente, a implementação do plano de monitorização pelo período de 5 (cinco) anos, findo o qual se deverá proceder à avaliação da necessidade da continuidade da implementação desse plano.

Após análise do pedido formulado pelo proponente, o ICNF, I.P. manifestou-se favoravelmente à exposição apresentada pelo proponente, aceitando a seguinte redação: “*Os relatórios deverão ser entregues bianualmente no primeiro ano, anualmente nos anos seguintes (a entregar no mês de janeiro – referente ao ano anterior, até ao 5.º ano, findo o qual a periodicidade dos relatórios poderá ser reavaliada em função dos resultados obtidos nos primeiros 5 anos assim como do grau de execução do projeto. O primeiro relatório deverá ser entregue antes do início da obra*” (neste contexto, promoveu-se a alteração da redação do proposto para a periodicidade dos relatórios do plano de gestão de espécies e habitats).

Face ao exposto, ponderados os impactes identificados, na generalidade passíveis de mitigação/minimização, conforme consta no parecer da CA, e resultado da Consulta Pública, no relatório de consulta pública, fundamentação adscrita ao procedimento em sede de audiência prévia e diligências complementares (conforme informação n.º I01118-202304-INF-AMB), considera-se de emitir decisão de sentido favorável ao Projeto da “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, em fase de estudo prévio, condicionada ao cumprimento dos aspetos que se indicam nos capítulos seguintes, nomeadamente, condicionantes, medidas de minimização e potenciação, projetos e planos de monitorização a desenvolver em fase de RECAPE.

Condicionantes

1. No âmbito da biodiversidade, o projeto a apresentar em fase de RECAPE deve consubstanciar os seguintes aspetos:
 - salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão à implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação;
 - na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual relocalização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar;

- ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna;
 - a área de ocorrência do Habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats;
 - a construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
 - nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).
2. Relativamente à ocupação parcial de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) – em áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT)” e no traçado da infraestrutura rodoviária VL1 a norte do loteamento, deverá ser assegurada a compatibilização do projeto com o Regime Jurídico da REN, nos termos legais aplicáveis, ou, se tal for indispensável, mediante a alteração do projeto para o compatibilizar com os objetivos do Regime jurídico da REN.
 3. Em matéria de território, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e construção de algumas edificações propostas pelo projeto, que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado, através do procedimento de dinâmica previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (conforme previsto no n.º 10 do artigo 18.º do RJAIA).
 4. Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento

administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

5. Desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE, das condicionantes, medidas de minimização bem como dos planos e projetos mencionados na presente DIA.
6. A presente DIA não prejudica a necessária obtenção de quaisquer outros pareceres, autorizações e/ou licenças previstos no quadro legislativo em vigor.

Medidas de Minimização/Potenciação

Medidas de minimização de caracter geral

Dado tratar-se de um projeto em fase de Estudo Prévio todas as medidas de minimização têm de ser integradas no Projeto de Execução, ou seja, em fase de RECAPE, podendo ainda nessa fase serem adicionadas medidas, programas de monitorização e condicionamentos que se considerem necessárias à execução da obra. Todas as medidas de minimização dirigidas às fases prévias e de execução da obra devem constar de um Plano de Acompanhamento Ambiental de Obra, a desenvolver pelo empreiteiro. Este plano deve ser integrado no respetivo caderno de encargos da empreitada e nos contratos de adjudicação que venham a ser produzidos pelo proponente, para a execução do projeto.

MEDIDAS GERAIS DA FASE DE CONSTRUÇÃO (G)

Fase de preparação prévia a execução das obras

G1. Divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas, designadamente à população residente na área envolvente. A informação disponibilizada deve incluir o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população, designadamente a afetação das acessibilidades.

G2. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos.

G3. Assegurar que a calendarização da execução das obras atenda à redução dos níveis de perturbação das espécies de fauna na área de influência dos locais dos trabalhos, nos períodos mais críticos, designadamente a época de reprodução, que decorre genericamente entre o início de abril e o fim de junho.

G4. Elaborar um Plano de Integração Paisagística das Obras, de forma a garantir o enquadramento paisagístico adequado que garanta a atenuação das afetações visuais associadas à presença das obras e respetiva integração na área envolvente.

G5. Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização. Este PGA deverá incluir um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) das obras. O PGA deve ser elaborado pelo dono da obra e integrado no processo de concurso da empreitada ou deve ser elaborado pelo empreiteiro antes do início da execução da obra, desde que previamente sujeito à aprovação do dono da obra. As cláusulas técnicas ambientais constantes do PGA comprometem o empreiteiro e o dono da obra a executar todas as medidas de minimização identificadas, de acordo com o planeamento previsto. As medidas apresentadas para a fase de execução da obra devem ser incluídas no PGA a apresentar em fase de RECAPE.

Implantação dos Estaleiros e Parques de Materiais

G6. Os estaleiros e parques de materiais devem localizar-se no interior da área de intervenção ou em áreas degradadas, devendo ser privilegiados locais de declive reduzido e com acesso próximo, para evitar ou minimizar movimentações de terras e abertura de acessos. Não devem ser ocupados os seguintes locais:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;

- Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Áreas de ocupação agrícola;
- Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
- Zonas de proteção do património.

G7. Os estaleiros e parques de materiais devem ser vedados, de acordo com a legislação aplicável, por forma a evitar os impactes resultantes do seu normal funcionamento.

Desmatação, Limpeza e Decapagem dos Solos

G8. As ações pontuais de limpeza e decapagem dos solos devem ser limitadas às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra. Eventuais ações de desmatação ou destruição do coberto vegetal carecem de parecer do ICNF, I.P.

G9. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra.

G10. Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico e proceder a prospeção arqueológica das áreas cuja visibilidade foi nula ou insuficiente, aquando da caracterização da situação de referência.

Escavações e Movimentação de terras.

G11. Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico de todas as ações que impliquem a movimentação dos solos, nomeadamente escavações e aterros, que possam afetar o património arqueológico.

G12. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas.

G13. Executar os trabalhos que envolvam escavações a céu aberto e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade, de modo a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido.

G14. A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade e devem ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento.

G15. Sempre que possível, utilizar os materiais provenientes das escavações como material de aterro, de modo a minimizar o volume de terras sobrantes (a transportar para fora da área de intervenção).

G16. Os produtos de escavação que não possam ser aproveitados, ou em excesso, devem ser armazenados em locais com características adequadas para depósito.

G17. Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

G18. Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade.

G19. Caso haja necessidade de levar a depósito terras sobrantes, a seleção dessas zonas de depósito deve excluir as seguintes áreas:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
- Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Áreas de ocupação agrícola;
- Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;

- Zonas de proteção do património.

G20. Caso seja necessário recorrer a grande quantidade de terras de empréstimo para a execução das obras respeitar os seguintes aspetos para a seleção dos locais de empréstimo:

- As terras de empréstimo devem ser provenientes de locais próximos do local de aplicação, para minimizar o transporte;
- As terras de empréstimo não devem ser provenientes de:
 - terrenos situados em linhas de água, leitos e margens de massas de água;
 - zonas ameaçadas por cheias, zonas de infiltração elevada, perímetros de proteção de captações de água;
 - áreas classificadas da RAN ou da REN;
 - áreas classificadas para a conservação da natureza;
 - outras áreas onde as operações de movimentação das terras possam afetar espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
 - locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
 - locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
 - áreas com ocupação agrícola; áreas na proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
 - zonas de proteção do património.

Construção e Reabilitação de Acessos

G21. Privilegiar o uso de caminhos já existentes para aceder aos locais da obra. Caso seja necessário proceder à abertura de novos acessos ou ao melhoramento dos acessos existentes, as obras devem ser realizadas de modo a reduzir ao mínimo as alterações na ocupação do solo fora das zonas que posteriormente ficarão ocupadas pelo acesso.

Circulação de Veículos e Funcionamento de Maquinaria

G22. Devem ser estudados e escolhidos os percursos mais adequados para proceder ao transporte de equipamentos e materiais de/para o estaleiro, das terras de empréstimo e/ou materiais excedentários a levar para destino adequado, minimizando a passagem no interior dos aglomerados populacionais e junto a recetores sensíveis (como, por exemplo, instalações de prestação de cuidados de saúde e escolas).

G23. Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras. Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com a carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras.

G24. Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuam na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.

G25. A saída de veículos das zonas de estaleiros e das frentes de obra para a via pública deverá obrigatoriamente ser feita de forma a evitar a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos. Sempre que possível, deverão ser instalados dispositivos de lavagem dos rodados e procedimentos para a utilização e manutenção desses dispositivos adequados.

G26. Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

Gestão de Produtos, Efluentes e Resíduos

G27. Definir e implementar um Plano de Gestão de Resíduos, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem produzidos na obra, com a sua identificação e classificação, em conformidade com a Lista Europeia de Resíduos (LER), a definição de responsabilidades de gestão e a identificação dos destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos.

G28. Os resíduos produzidos nas áreas sociais e equiparáveis a resíduos urbanos devem ser depositados em contentores especificamente destinados para o efeito, devendo ser promovida a separação na origem das frações recicláveis e posterior envio para reciclagem.

G29. Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, para posterior envio a destino final licenciado.

G30. Manter um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e respetivos destinos finais, com base nas guias eletrónicas de acompanhamento de resíduos.

G31. Assegurar o destino final adequado para os efluentes domésticos provenientes do estaleiro, de acordo com a legislação em vigor.

Fase final da execução das obras

G32. Proceder à desativação da área afeta aos trabalhos para a execução da obra, com a desmontagem dos estaleiros e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos.

G33. Proceder à recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham eventualmente sido afetados ou destruídos.

G34. Assegurar a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção.

G35. Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos.

Fase de desativação

G36. Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam afetadas no decurso da obra.

MEDIDAS ESPECÍFICAS

RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS (RH)

RH1. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos;

RH2. Implantar uma rede de drenagem de águas pluviais não contaminadas e, se necessário, a criação de uma bacia de sedimentação prévia à descarga, ou à reutilização de águas no estaleiro;

RH3. Coletar, armazenar e conduzir os efluentes equiparados a domésticos a sistema de tratamento, nomeadamente, para fossa(s) estanque(s) e a sua subsequente gestão adequada;

RH4. Os efluentes produzidos, designadamente, entre outros, os resultantes das lavagens de betoneiras e outro equipamento de obra, deverão ser recolhidos e conduzidos a tratamento;

RH5. As áreas de armazenagem e manuseamento de combustíveis, lubrificantes ou outros materiais potencialmente perigosos, afetadas à obra, deverão ser impermeabilizadas e suscetíveis de serem drenadas para locais próprios de recolha e tratamento de eventuais derrames;

RH6. O estaleiro deverá dispor de meios de intervenção em caso de derrames de substâncias perigosas no solo, de forma a responder atempadamente e minimizar a evolução da contaminação;

RH7. Assegurar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames.

RH8. Sempre que ocorra um derrame de produtos químicos no solo, deve proceder-se à recolha do solo contaminado, se necessário com o auxílio de um produto absorvente adequado, e ao seu armazenamento e envio para destino final ou recolha por operador licenciado;

RH9. Deverão ser garantidos durante toda a fase de obra os meios necessários de contenção/retenção para atuar caso ocorra fuga/derrame/descarga acidental de substâncias perigosas ou de resíduos, nomeadamente os classificados como perigosos pela LER. Em caso de fuga/derrame/descarga acidental de qualquer substância poluente, nas operações de manuseamento, armazenamento ou transporte, o responsável pela ocorrência providenciará a limpeza imediata da zona através da remoção da camada de solo afetada. No caso de hidrocarbonetos líquidos, deverão utilizar-se previamente produtos absorventes. A zona afetada será isolada, sendo o acesso permitido unicamente aos trabalhadores incumbidos da limpeza. Os produtos vertidos e/ou utilizados na sua recolha serão tratados como resíduos perigosos, no que diz respeito à recolha, acondicionamento, armazenamento, transporte e destino final devidamente licenciado para o efeito;

RH10. Toda a área afetada pelas obras, inclusive os acessos, deverá no final das intervenções ser deixada em perfeitas condições de drenagem. Deverá assegurar-se que as linhas de água, valas e valetas não se encontram assoreadas com material proveniente da obra ou resultante das obras (solos, resíduos, material de construção, etc.). Deverá assegurar-se que não existem empoçamentos importantes. Deverá assegurar-se que não existem riscos de deslizamentos ou ravinamentos importantes junto a linhas de água, na sequência da desmatção, da circulação de veículos pesados ou de qualquer outra intervenção na fase de construção;

RH11. Deverá ser assegurado que todas as intervenções no domínio hídrico cumprem a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, e respetivas alterações, e a Portaria n.º 1450/2007, de 2 de novembro;

RH12. Instalar contador no estaleiro, para controlar e monitorizar os consumos de água, facilitando deste modo, a identificação de situações anómalas, nomeadamente, desperdício de água e/ou eventuais fugas não identificadas;

RH13. Deverá ser ponderada a viabilidade de construção de poços de infiltração em zonas de maior permeabilidade, drenando águas pluviais limpas e recarregando os aquíferos subjacentes com o Projeto de Integração Paisagista.

RH14. As modelações dos espaços verdes do empreendimento devem ter a preocupação de poderem ser direcionadas para pequenas bacias de receção/depressões, procurando-se assim aumentar a infiltração das águas pluviais.

PAISAGEM (P)

P1. Os estaleiros, enquanto zonas de ocupação temporária do solo justificam, dados os impactes que lhes estão associados, a adoção das seguintes medidas de preservação:

- Subordinação do local escolhido à prévia aprovação do dono da obra, devendo preferencialmente ser utilizadas áreas já degradadas ou de baixa amplitude e qualidade visual;
- Obtenção das necessárias licenças/autorizações por parte da(s) entidade(s) com competência na matéria, devendo o processo ser acompanhado pelo respetivo projeto de recuperação e integração paisagística;
- Evitar a destruição do coberto arbóreo de valor significativo promovendo, se necessário, a sua remoção, acondicionamento e posterior replantação;
- Evitar, sempre que possível, a ocupação de áreas de solos pertencentes à Reserva Agrícola Nacional, de zonas próximas de cursos de água e captações, assim como áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional ou próximas de habitações;
- Proceder à decapagem da terra vegetal subjacente;

- Após a desocupação do local de estaleiro, e mediante projeto específico de integração paisagística, promover a reposição da zona no seu estado anterior, por meio de medidas de descompactação e arejamento dos solos, modelação do terreno e cobertura com terra arável, seguida de sementeira e plantação com espécies vegetais da região.

P2. Recomenda-se que a abertura de novas áreas de empréstimo e implantação de zonas de vazadouro, tenha em consideração as condicionantes existentes, que deverão ser cartografadas na fase seguinte (RECAPE) num desenho específico (condicionantes à instalação de estaleiros e outras infraestruturas de apoio à obra);

P3. Os locais selecionados devem ser cuidadosamente escolhidos e sujeitos à aprovação da fiscalização, devendo o seu processo de licenciamento ser efetuado junto das entidades competentes. Para tal deverá também ser elaborado um projeto de integração paisagística destes locais, que contemple a modelação do terreno e o revestimento vegetal a estabelecer, de forma a assegurar a sua correta inserção na paisagem envolvente;

P4. Dada a importância da terra vegetal, de uma maneira geral, e em particular para os trabalhos de revestimento vegetal, uma vez que proporcionam um substrato mais favorável à instalação da vegetação, e tendo também em consideração a necessidade da sua preservação a nível nacional, considera-se aconselhável serem adotadas as seguintes medidas:

- Remoção por decapagem da terra vegetal das zonas sujeitas a trabalhos;

- Deposição em locais de fácil acesso e remoção;

- A terra vegetal proveniente da decapagem e que será posteriormente utilizada na cobertura da superfície dos taludes, ou noutras zonas verdes, deverá ser armazenada em pilhas regulares em locais a propor à Fiscalização. Recomenda-se a sua disposição em pargas com 4,00 m de largura na base e 1,50 m de altura;

- Valorização através da incorporação de fertilizantes químicos e orgânicos ou, em alternativa, através de sementeira de uma leguminosa, que será enterrada na Primavera, quando em floração, caso o armazenamento se mantenha por mais de um ano;

- Aplicação posterior em camada uniforme sobre as áreas a revestir com material vegetal suscetíveis de aplicação de terra arável, acabadas sem grande esmero e de preferência antes do Outono, para que a sua aderência ao solo-base se processe nas melhores condições.

P5. Como forma de minimizar a ocorrência de processos erosivos, a preparação do terreno e a movimentação de terras deve ser executada, de modo, a que as formações fiquem a descoberto o mínimo tempo possível;

P6. As plantações e sementeiras deverão ser efetuadas na época apropriada, a definir no Projeto de Integração Paisagística a desenvolver no Projeto de Execução, de forma a contribuir para o sucesso dos trabalhos de revestimento vegetal. No entanto, sempre que os taludes fiquem concluídos fora da época própria para as sementeiras, deverão ser tomadas medidas adequadas, com vista a evitar a erosão superficial dos taludes, como por exemplo, a realização de uma sementeira cautelar. Esta situação não impede que na época adequada sejam realizadas re-sementeiras;

P7. Adotar, preferencialmente, as espécies de flora e vegetação indicadas nas medidas de minimização propostas para a Biodiversidade (Capítulo 8.4.8 do EIA).

SOLOS E USO DO SOLO (SUS)

SUS1. Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento de todas as atividades construtivas e pela identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização;

SUS2. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas;

SUS3. Os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras devem ser executados preferencialmente no período de julho a setembro, de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

SUS4. A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade, devendo ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento;

SUS5. Proceder à re-vegetação dos solos que previsivelmente irão ficar expostos aos agentes erosivos por um período superior a 4 meses;

SUS6. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra vegetal, e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;

SUS7. Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade;

SUS8. A armazenagem do solo vegetal em pargas deve ser feita de forma trapezoidal, estreita e alongada, com a parte superior ligeiramente convexa para permitir a boa infiltração da água. As pargas devem ser localizadas nas zonas adjacentes àquelas onde o solo irá ser aplicado. Deverá ser executada uma sementeira de leguminosas para garantir o arejamento e a manutenção das características físico-químicas do solo;

SUS9. Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

SUS10. Realização de trabalhos de estabilização dos taludes criados com a maior brevidade possível e utilizando métodos de bioengenharia que garantam a sua estabilidade ao longo do tempo;

SUS11. Recriação, sempre que possível, dos pomares de sequeiro existentes e característicos do local.

AMBIENTE SONORO (AS)

AS1. Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuem na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.

AS2. Nos veículos pesados de acesso à obra, o ruído global de funcionamento não deve exceder em mais de 5 dB(A) os valores fixados no livrete, de acordo com o n.º 1 do artigo 22.º do Regulamento Geral de Ruído (RGR).

AS3. As áreas de estaleiro e outra infraestruturas necessárias à obra devem ser afastadas do recetor sensível identificado.

BIODIVERSIDADE (B)

B1. As ações de desmatção, limpeza do terreno, modelação e movimentação de máquinas deverão ser realizados fora do período reprodutor da avifauna, entre os meses de março e maio;

B2. Os taludes e as áreas que fiquem desprovidas de vegetação, após a construção das edificações e infraestruturas, devem ser alvo de intervenção paisagística, visando a sua renaturalização e estabilização dos

solos. Estas medidas poderão passar pela utilização de técnicas de bioengenharia ou sementeira/plantação de material vegetal;

B3. As espécies vegetais a utilizar deverão ser autóctones não recorrendo a espécies consideradas pela legislação vigente como invasoras (Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho).

B4. Promover a salvaguarda de sobreiros (*Quercus suber*) e azinheiras (*Quercus rotundifolia*);

B5. Sempre que possível, dever-se-á recriar a paisagem do pomar de sequeiro, com a oliveira (*Olea europaea*) e a alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*), como espécies preferenciais;

B6. Promover a salvaguarda de manchas de matos mediterrânicos e, sempre que possível, potenciá-los;

B7. No vale existente, entre o PE4 e o MCAT4, deverá ser promovida a instalação de habitats favoráveis à colonização por parte das borboletas das espécies *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie*, com sementeiras de cardo-penteador (*Dipsacus comosus*) e cardo-azul (*Carduncellus caeruleus*);

B8. Deverão se instaladas caixas-ninho de forma a favorecer a reprodução da avifauna.

B9. As árvores com valor identitário e socioeconómico, nomeadamente as oliveiras e alfarrobeiras, que por questões de desenho se tornem incompatíveis com as áreas edificáveis, devem, desde que tecnicamente possível, serem transplantadas para áreas compatíveis, como as Áreas Agroflorestais, Áreas de Proteção e Enquadramento e/ou espaços públicos.

B10. O projeto de integração paisagística deverá prever a utilização do material vegetal transplantado.

SOCIOECONOMIA (SE)

SE1. Após conclusão das obras deverão ser recuperados os caminhos afetados pela circulação de veículos pesados;

SE2. Remoção de todas as construções provisórias, resíduos e outros materiais no final da obra, no sentido de maximizar os impactos positivos do desenvolvimento do projeto.

SE3. Deverá promover-se o recurso a mão-de-obra/serviços de empresas locais, tendo em vista o aumento dos rendimentos de pessoas singulares e famílias e o consequente aumento do poder de compra e incremento da economia local, o que contribuirá também para incrementar os benefícios associados ao

projeto; recomenda-se que seja dada particular atenção aos jovens, mulheres e desempregados de longa duração;

SE4. Reforçar as medidas ao nível da sinalização rodoviária (vertical e horizontal), com está previsto no EIA, com foco não só para o tráfego que vai ser gerado mas também para a entrada e saída das propriedades.

SE5. As duas albufeiras existentes na propriedade, que foram construídas para fins agrícolas, estão hoje integradas no PMUR e fazem parte da área de intervenção da operação de loteamento Fase2. Sugere-se que o projeto de Integração Paisagista /espaços exteriores contemple soluções que permitam garantir uma relação de conforto e segurança na fruição dos residentes com as albufeiras (valorizadas como planos de água na fase de exploração do empreendimento).

PROJETOS E PLANOS DE MONITORIZAÇÃO

Todos os planos de monitorização descritos no EIA devem ser efetivados em fase de RECAPE.

Biodiversidade

No que respeita à biodiversidade deverá ser apresentado plano de gestão de espécies e habitats, o qual incorpore a monitorização dos valores de interesse conservacionista de ocorrência – designadamente de flora, habitats e fauna (avifauna) – assim como a identificação e realização das ações necessárias à manutenção do bom estado de conservação dos mesmos, prevendo a necessária adaptação das mesmas caso se verifique necessário.

Para além das espécies e habitats referidos no EIA para monitorização, nomeadamente habitats de ocorrência de borboletas *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie*, o plano deverá ainda focar-se no Habitat 4030 e prever medidas de gestão de habitat favoráveis à ocorrência de espécies de avifauna referidas no EIA como ocorrendo na área do projeto designadamente *Galerida theklae* - cotovia-do-monte, *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (LC) - cotovia-pequena, com nidificação na área, e *Elanus caeruleus* – peneireiro-cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha-branca, *Milvus migrans* – milhafre-preto, *Circaetus gallicus* – águia-cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* – águia-calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão .

Deverá ser mantida na área do projeto a monitorização das espécies de flora *Bellevalia hackelii* e *Linaria algarviana* e outras RELAPE, já efetuada no Morgado do Reguengo.

Os relatórios deverão ser entregues bianualmente no primeiro ano, anualmente nos anos seguintes (a entregar no mês de janeiro – referente ao ano anterior, até ao 5.º ano, findo o qual a periodicidade dos relatórios poderá ser reavaliada em função dos resultados obtidos nos primeiros 5 anos assim como do grau de execução do projeto. O primeiro relatório deverá ser entregue antes do início da obra.

Património Cultural

Elaboração de um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração.

O âmbito do PSVM deve traduzir-se no seguinte:

- a) Arranjo e ordenamento do acesso ao sítio, com a melhoria das condições de circulação na via de acesso (com reforço de *tout-venant*, por exemplo);
- b) As visitas deverão ser agendadas junto da entidade gestora do Loteamento, para evitar que o espaço esteja permanentemente aberto ao público e sujeito a atos de vandalismo e acesso descontrolado;
- c) Criação de sinalética relativa aos vestígios arqueológicos, quer no sítio, quer em diferentes pontos do Loteamento e sua envolvente, por exemplo junto da portaria, receção ou *club-house*;
- d) Limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos;
- e) Monitorização e manutenção do estado das estruturas e do sítio (para toda a fase de exploração), incluindo o controlo da vegetação espontânea.

A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro habilitado e credenciado para o efeito. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE.

O referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

Decisão	
Favorável condicionada	
Entidade de verificação da DIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Data de Emissão	27 de abril de 2023
Validade da DIA	Nos termos do n.º 3 do artigo 23.º do RJAIA, a presente decisão caduca se, decorridos quatro anos a contar da presente data, não se requerer a verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, nos termos previstos no artigo 20.º do RJAIA.
Assinatura:	O Vice-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.

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto De Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort - Portimão (Fase de Estudo Prévio)



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Administração Regional de Saúde do Algarve, I.P.

Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.

Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Câmara Municipal de Portimão

Direção Regional de Cultura do Algarve

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

Março de 2023

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO	6
3. CARATERIZAÇÃO DO PROJETO	7
3.1. Antecedentes	7
3.2. Objetivos do Projeto.....	8
3.3. Descrição do Projeto.	9
3.4. Programa de execução do projeto	13
3.5. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	14
3.5.1. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	14
3.5.2. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública ...	16
3.6. Alternativas ao Projeto	21
3.7. Projetos Associados ou Complementares	21
4. APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL.....	25
4.1. Solo e Uso do Solo	25
4.1.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	25
4.1.2. Avaliação de Impactes.....	25
4.2. Paisagem	27
4.3. Clima e Alterações Climáticas	27
4.3.1. Situação de referência / Análise da área de incidência.....	27
4.3.2. Avaliação de Impactes.....	28
4.4. Recursos Hídricos.....	33
4.4.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	33
4.4.2. Avaliação de Impactes.....	36
4.5. Biodiversidade	38
4.5.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	38
4.5.2. Identificação e avaliação dos impactes.....	44
4.6. Qualidade do Ar	48
4.7. Gestão de Resíduos.....	49
4.8. População e Saúde Humana	49
4.8.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	49
4.8.2. Avaliação de impactes	49
4.9. Socioeconomia	51
4.10. Património	55
4.10.1. Situação de referência / Análise da área de incidência.....	55
4.10.2. Avaliação de Impactes.....	56

5. PARECER DA ENTIDADE EXTERNA À COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	59
5.1. Águas do Algarve	59
5.2. Turismo de Portugal	59
5.3. Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil.....	62
5.4. Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	63
6. CONSULTA PÚBLICA	68
6.1. Documentos publicitados e locais de consulta	68
6.2. Participações Recebidas	68
7. CONCLUSÃO.....	72
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	i
Anexo 1- Localização e Planta Síntese do Projeto.....	iii
Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas.....	vi
Águas do Algarve	vi
Turismo de Portugal.....	ix
Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil	xviii
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.....	xxi
Anexo 3 - Condicionantes, medidas de minimização/ potenciação e planos de monitorização	xxix
CONDICIONANTES (C)	xxix
MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO/ POTENCIAÇÃO	xxxix
PLANOS DE MONITORIZAÇÃO	xliv

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto de "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort (Portimão), processo CCDR n.º 450.10.229.01.00009.2022 e processo LUA n.º PL20220607005147, tem como proponente IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A., sendo a entidade licenciadora a Câmara Municipal de Portimão.

Dando cumprimento ao disposto ao 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), o proponente do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em fase de estudo prévio, submeteu via plataforma SILiAmb, Módulo de Licenciamento Único de Ambiente (LUA), os documentos inerentes ao procedimento de AIA. O respetivo procedimento de AIA teve início a 22 de junho de 2022, data na qual se considerou estarem reunidos todos os elementos necessários à correta instrução do processo.

Durante a tramitação deste procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, foi alterado, à data de 01 de março de 2023, com a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro. Assim, na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, que alterou e republicou o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, resultou que as alterações legislativas promovidas pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, aplicam-se, à data de 01 de março de 2023, ao presente procedimento administrativo em curso, em conformidade com o n.º 1 do artigo 35.º do referido diploma legal.

O projeto em avaliação corresponde à tipologia prevista na alínea b) do n.º 10 do anexo II do referido diploma, estando definido, como limiar para sujeição obrigatória a AIA, para o 'caso geral', as operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos, encontrando-se, assim, sujeitas a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território.

A CCDR Algarve, autoridade de AIA, em conformidade com as alíneas f) e g), ambas do n.º 3 do artigo 8.º do RJAIA e em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 14.º do referido diploma, nomeou os seguintes membros da Comissão de Avaliação (CA), com identificação, para cada entidade competente, das matérias a avaliar:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)
Teresa Cavaco- alínea a) do n.º 2, do artigo 9.º - Coordenação
- Alexandra Sena- alínea a) do n.º 2, do artigo 9.º - Solos, Uso dos Solos e Território
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/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, I.P. (ICNF, I.P.)
Filipa Fonseca- alínea c) do n.º 2, do artigo 9.º - Biodiversidade
- Direção Regional de Cultura (DRC) do Algarve
Frederico Tátá – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património Cultural
- Câmara Municipal (CM) de Portimão
Ricardo Tomé- alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Entidade licenciadora - Urbanismo/Planos Municipais de Ordenamento do Território
- Administração Regional de Saúde (ARS) do Algarve
Nélia Guerreiro – alínea i) do n.º 2 do artigo 9.º - Vigilância na Saúde Humana;
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P.
Ana Filipa Fernandes- alínea j) do n.º 2, do artigo 9.º - Alterações climáticas;

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

- Direção de Serviços de Ambiente (DSA)
Isabel Cavaco– Resíduos
João Serejo – Qualidade do ar
- Direção de Serviços de Desenvolvimento Regional (DSDR)
José Brito – Socioeconomia

O presente EIA foi elaborado pela empresa AMBIENTAR – Consultores em Ambiente Lda., e envolveu uma vasta equipa técnica de especialistas, coordenada pelo Engenheiro do Ambiente, Miguel Castelão, nos diversos aspetos ambientais estudados (Quadro 1).

Quadro 1. Equipa técnica de especialistas (Fonte: EIA, Volume 2/4 – Relatório síntese do EIA, fevereiro 2022).

EQUIPA TÉCNICA	
RESPONSÁVEL	FATORES AMBIENTAIS
Miguel Castelão, Eng.º do Ambiente	Direção Técnica
Ana Helena Albuquerque, Eng.ª do Ambiente	Coordenação Geral Clima, Qualidade do Ar Análise de Riscos, Saúde Humana
Pedro Duarte Eng.º do Ambiente	Geologia, Geomorfologia e Sismicidade, Recursos Hídricos Subterrâneos
Catarina Sequeira Eng.ª do Ambiente	Recursos Hídricos Superficiais
Nelson Fonseca Arq.º Paisagista	Solos e Usos do Solo, Biodiversidade, Paisagem
Duarte Prata Biólogo	SIG e Cartografia
Sandra Nobre Eng.ª do Ambiente	Socioeconomia
Teresa Ferreira Eng.ª do Território	Ordenamento do Território
Rui Leonardo / Vitor Rosão Eng.º do Ambiente / Eng.º Eletrotécnico	Ambiente Sonoro
Margarida Monteiro Licenciada em História	Património
Manuel Libano Monteiro Eng.º Cível	Tráfego

O EIA foi elaborado entre janeiro de 2020 e fevereiro de 2022 e é constituído pelos seguintes volumes:

- Volume 1 - Resumo Não Técnico (RNT);
- Volume 2 - Relatório Síntese (RS);
- Volume 3 - Anexos Técnicos (AT) parte 1;
- Volume 3 - Anexos Técnicos (AT) parte 2;
- Volume 4 – Anexo Cartográfico (AC);
- Localização e Enquadramento
- Memória Descritiva;
- Plano de Acessibilidades;
- Planta Síntese;
- Planta Situação Existente;
- Anexo Requerimento.

-Em 29 de novembro de 2022, no âmbito da verificação da conformidade do EIA, e na sequência da solicitação de elementos adicionais e complementares, o EIA foi completado com a seguinte documentação entregue pelo proponente:

- Resumo não técnico revisto;
- Aditamento ao EIA;
- *Shapefiles*
 - Anexo III – Implementação do Projeto;
 - Anexo IV - Habitats e Relape;
 - Anexo V – Nidificação;
 - Anexo VI - Povoamentos e espécies florestais protegidas;
 - Anexo VII - Intervenções impostas pelo SDFCI;
 - Anexo VIII – Orientações do PROF Algarve;
- Modelo 3D

-Em 19 de janeiro de 2023, o proponente respondeu ao pedido de esclarecimentos complementares referentes às alterações climáticas.

-Em 24 de janeiro de 2023, deu entrada a resposta ao pedido de esclarecimentos complementares da componente recursos hídricos - Estudo estratégico da componente hídrica do Morgado do Reguengo:

- Volume 1 – Estudos Técnicos e Económicos comparativos;
- Volume 2 – Plano de investimentos resumo executivo.

2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada pela CA para o desenvolvimento do procedimento de AIA incluiu as seguintes etapas:

- No dia 08 de julho de 2022, a convite da autoridade de AIA, realizou-se a reunião com o proponente e consultores, para apresentação do projeto e do EIA à CA, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- No dia 18 de julho de 2022; realizou-se a 1.ª reunião da CA para análise da conformidade do EIA;
- No dia 22 de julho de 2022, solicitação ao proponente, no âmbito da avaliação da conformidade do EIA, de elementos adicionais relativos ao EIA;
- No dia 29 de novembro de 2022, o proponente submeteu na plataforma SILIAMB os elementos adicionais solicitados;
- No dia 12 de dezembro de 2022, realizou-se a 2.ª reunião da CA para pronúncia da conformidade do EIA;
- No dia 22 de dezembro a autoridade de AIA, solicitou parecer às Águas do Algarve, ao Turismo de Portugal, à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil e à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve como entidades externas analisados e integrados no presente documento, sintetizado em capítulo próprio (capítulo 5);
- De 21 de dezembro de 2022 a 31 de janeiro de 2023 (30 dias úteis) decorreu a Consulta Pública;
- No dia 10 de fevereiro de 2023, realizou-se a 3.ª reunião da CA com o objetivo de elaborar parecer final com proposta de decisão do EIA, analisando o projeto e respetivos impactes, analisando os contributos sectoriais das entidades representadas na CA e os pareceres recebidos das entidades externas à CA e o relatório da consulta pública;
- março de 2023, elaboração de parecer final da CA.

3. CARATERIZAÇÃO DO PROJETO

Este capítulo foi elaborado de acordo com os elementos constantes do EIA e da memória descritiva do projeto.

3.1. Antecedentes

O Morgado do Reguengo é uma propriedade com cerca de 972 hectares, situada no concelho de Portimão, junto à EN 124 e à EN 266. O Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR) foi criado em 2001, aprovado em dezembro de 2002 e publicado em Diário da República em 22 de janeiro de 2003, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 07/2003, prevendo um máximo global de 2637 camas a desenvolver em várias tipologias de alojamento turístico e não turístico, para além de dois campos de golfe e diversas áreas de apoio ao resort.

De referir a inexistência de antecedentes contemplando um eventual procedimento de avaliação de impacte ambiental relativo ao PUMR, uma vez que, à data, a legislação em vigor nesta matéria (Decreto Lei n.º 69/2000, de 3 de maio), previa que os projetos desta natureza, desde que abrangidos por plano nomeadamente ao abrigo dos seguintes pontos e alíneas do Anexo II do referido diploma legal: "10 – Projetos de Infraestruturas - b) Operações de loteamento, incluindo a construção de unidades comerciais de dimensão relevante (ucdr) e parques de estacionamento, não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território; 12 – Turismo - c) Estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento turístico, quando localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas em plano municipal de ordenamento do território, ou plano especial de ordenamento do território."

Em 2007, terminou o prazo do PROT – Algarve (Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve), em vigor até então, e entrava em vigor um novo PROT. No período de transição entre os dois planos, foram disponibilizadas cerca de 5000 camas que o Município de Portimão podia atribuir a quem o solicitasse, em propriedades enquadráveis em AAT – Áreas de Aptidão Turística e em NDT – Núcleos de Desenvolvimento Turístico. A IMOREGUENGO SA, proprietária do Morgado do Reguengo, apresentou então a sua candidatura e obteve a proposta de revisão do PUMR.

A Alteração ao Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo foi aprovada pela Câmara Municipal de Portimão, em reunião da Assembleia Municipal realizada a 14 de janeiro de 2008 e publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 31 de 13 de fevereiro de 2008 através do Aviso n.º 3589/2008 (Anexo I-PUMR do Volume 3/4 – Anexos Técnicos). No âmbito dessa revisão, foram estabelecidas zonas urbanas, abrangendo as áreas integrantes do Alvará de Loteamento n.º 2/2007 (9 de julho de 2007), e criadas zonas urbanizáveis novas, permitindo, assim, aumentar o número de camas, das iniciais **2637**, para **4872**.

A Fase I é tutelada pelo alvará de loteamento 2/2007 e compreende 40 lotes:

- os lotes 1 a 30 são lotes para moradias unifamiliares – por realizar
- os lotes 31, 32 e 33 constituem o atual Hotel Morgado Golfe & Country Club – MCAT 3 na nomenclatura do PUMR. São na realidade edifícios de apartamentos turísticos, mas explorados sob a forma de hotel, e encontram-se concluídos e em exploração;
- os lotes 34 a 39 destinam-se a duas unidades hoteleiras, vários núcleos de apartamentos, ou moradias geminadas turísticas e 1 lote para equipamentos de apoio a um dos hotéis – parcialmente construídos, em distintas fases;
- o lote 40 refere-se a um dos campos de golfe – concluído e em operação. As infraestruturas gerais da Fase I encontram-se construídas e em operação, na sua quase globalidade – faltando concluir alguns Postos de Transformação (PT) e ligações elétricas, por não terem ainda sido desenvolvidas as construções respetivas.

A Fase II compreende os MCAT (Meios Complementares de Alojamento Turístico), 4 a 8 do PUMR, classificados como Áreas Urbanizáveis, inclui ainda algumas áreas designadas como PE – áreas de proteção e equipamento de vários tipos e fins. Para esta Fase II não foi proposto, anteriormente, qualquer alvará de loteamento.

3.2. Objetivos do Projeto

O Projeto de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort (Portimão), tem como objetivo o desenvolvimento dos projetos dos MCAT 4 a 8 do PUMR, classificados como Áreas Urbanizáveis, algumas áreas de equipamento diverso, inseridas nas PE 4 e PE 5 (áreas de proteção e de enquadramento) (Figura 1).

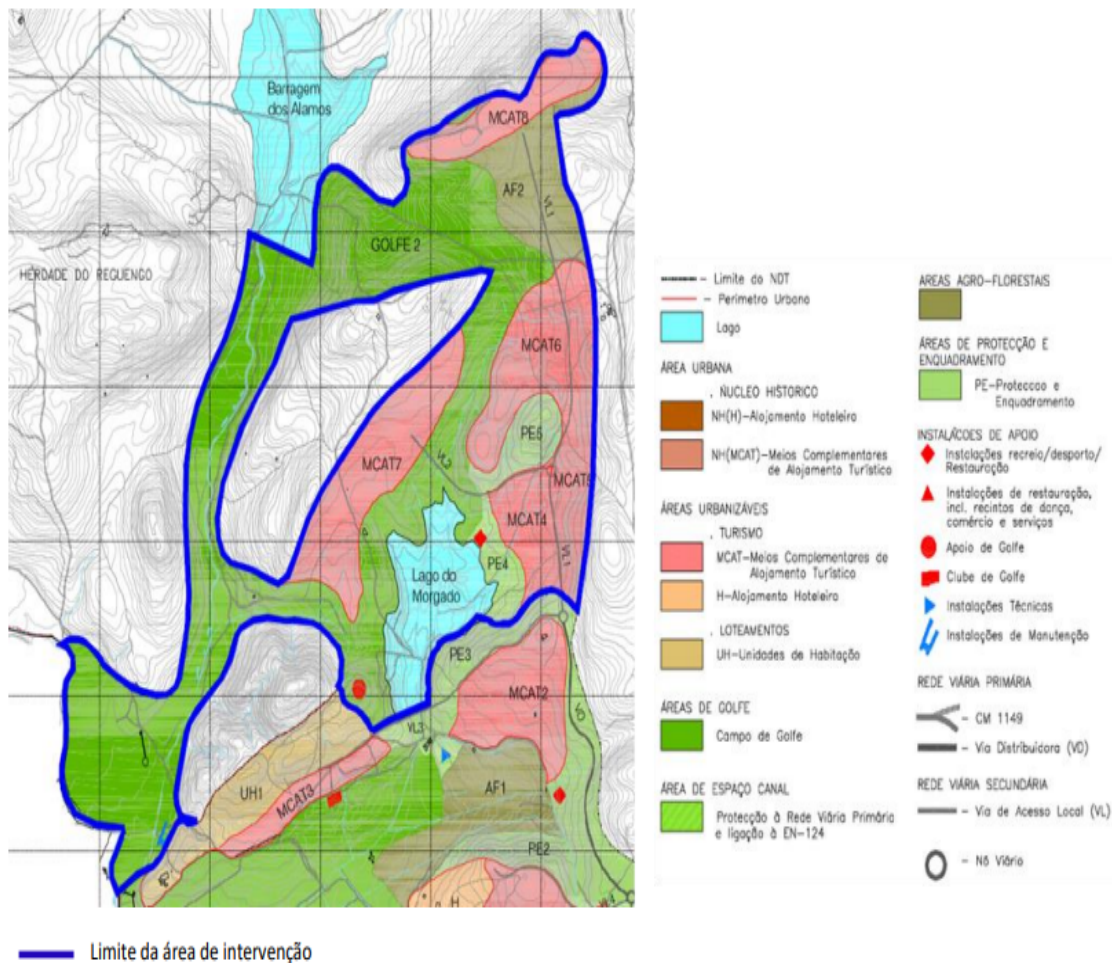


Figura 1. Área de desenvolvimento do Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

3.3. Descrição do Projeto

A área de intervenção da Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort, com cerca de 129 ha, insere-se numa área com 178 ha prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão, como plano de ordenamento especial: o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, incluído no Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo (NDTR), com uma área de 366,80 ha. A área de intervenção da referida operação de loteamento, localiza-se na Herdade do Morgado do Reguengo, propriedade com 972 ha pertencente à freguesia de Portimão, concelho de Portimão e distrito de Faro.

Na Figura 2, encontra-se a área de intervenção corresponde à Fase II, uma área destinada a meios complementares de alojamento turístico (MCAT) e/ou equipamentos associados.



Figura 2. Área de Intervenção da Operação de Loteamento Fase II. Sobreposição em Extrato de Ortofotomapa (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

A proposta de loteamento, de acordo com as definições do Plano de Urbanização (PU), pretende a criação de lotes destinados a Aldeamento Turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas zonas destinadas a meios complementares de alojamento turístico, MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6,7,8,9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15) (Quadro 2), assim como manter as classificações das restantes zonas definidas no PU: Golfe2 (lote 16), Áreas de equipamento - Espaços verdes de uso Comum (PE4 – EVUC 1 e PE5 – EVUC2) e Área Agro- florestal (AF2) (Quadro 3).

Quadro 2. Caracterização das Áreas Urbanizáveis (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022)

Zona do PU	Lote	Utilização	Área do Lote m ²	A.I. m ²	A.T.I. m ²	A.T.C. m ²	Tipologia	N.º Camas	N.º Unidades de Alojamento
MCAT4	1	A*	22.293,00	5.573,25	3.343,95	4.458,60	T1/T2/T3	140	45
	2	A*	29.798,00	7.449,50	4.469,70	5.959,60	T1/T2/T3	179	58
	Total		52.091,00	13.022,75	7.813,65	10.418,20		319	103
MCAT5	3	A*	22.641,00	5.660,25	3.396,15	4.528,20	T1/T2/T3	134	43
	4	A*	36.504,00	9.126,00	5.475,60	7.300,80	T1/T2/T3	220	71
	5	A*	29.542,00	7.385,50	4.431,30	5.908,40	T1/T2/T3	177	57
	Total		88.687,00	22.171,75	13.303,05	17.737,40		531	171
MCAT6	6	A*	15.506,00	3.876,50	2.325,90	3.101,20	T1/T2/T3	127	41
	7	A*	18.481,00	4.620,25	2.772,15	3.696,20	T1/T2/T3	155	50
	8	A*	15.654,00	3.913,50	2.348,10	3.130,80	T1/T2/T3	125	40
	9	A*	15.265,00	3.816,25	2.289,75	3.053,00	T1/T2/T3	132	43
	10	A*	18.048,00	4.512,00	2.707,20	3.609,60	T1/T2/T3	151	49
	Total		82.954,00	20.738,50	12.443,10	16.590,80		690	223
MCAT7	11	A*	40.291,00	10.072,75	6.043,65	8.058,20	T1/T2/T3	238	77
	12	A*	50.557,00	12.639,25	7.583,55	10.111,40	T1/T2/T3	303	98
	13	A*	51.451,00	12.862,75	7.717,65	10.290,20	T1/T2/T3	309	99
	Total		142.299,00	35.574,75	21.344,85	28.459,80		850	274
MCAT8	14	A*	31.716,00	7.929,00	4.757,40	6.343,20	T1/T2/T3	191	62
	15	A*	35.001,00	8.750,25	5.250,15	7.000,20	T1/T2/T3	210	67
	Total		66.717,00	16.679,25	10.007,55	13.343,50		401	129
TOTAIS			432.748,00	108.187,00	64.912,20	86.549,60		2.791	900

* A – Aldeamentos Turísticos; AI – Área de Impermeabilização; ATI – Área total de Implantação; ATC – Área Total de Construção.

Nota: O parcelamento e as caracterizações dos lotes ou parcelas obedecem ao prescrito no PMUR nomeadamente índices e parâmetros urbanísticos a aplicar às áreas urbanizáveis. Para as demais áreas estipulam-se as utilizações e, quando permitido, as áreas de construção admissíveis.

Quadro 3. Quadro sinóptico. Superfície total do terreno objeto da operação de loteamento (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

ÁREAS	m ²
ÁREA TOTAL DOS LOTES (1 a 16)	1.291.798,00
ÁREA TOTAL DE INFRAESTRURAS DOMÍNIO PRIVADO	48.466,00
ÁREA TOTAL EVUC's (EVUC 1 e 2)	75.215,00
ÁREA TOTAL AGRO-FLORESTAL (AF2)	97.509,00
TOTAL	1.512.988,00

A zona habitacional será estruturada por vias/arruamentos com as tipologias de lotes, que formam uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitetónica de conjunto, com diferenciações muito relacionadas com a morfologia do terreno e sua orientação, assim como o respeito pelas zonas definidas pelo PU para o efeito. A rede viária primária possuirá uma

faixa de rodagem com 7,5 m, com passeios em ambos os lados (2,25 m) e a rede viária secundária terá uma faixa de rodagem com 7 m, estacionamentos (2,50 m) e passeios (2,25 m).

Nos quadros seguintes constam a caracterização do Campo de Golfe dos Álamos e dos Espaços Verdes de Uso Comum (Quadros 4, 5 e 6).

Quadro 4. Quadro sinóptico. Superfície total do terreno objeto da operação de loteamento (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

ZONA DO PU	LOTE	Utilização	Área do Lote m ²	A.I. m ²	A.T.I. m ²	A.T.C. m ²	Tipologia	N.º Camas	N.º Unidades de Alojamento
G2	16	B*	859.050,00	-	2.500,00	2.500,00	-	-	-
TOTAIS			859.050,00	-	2.500,00	2.500,00	-	-	-

* B – Animação Turística

Nota: Edifício do Clube de Golf com 1.200,00 m² e instalações de manutenção com 1.300,00 m² (Artigo 20º do Regulamento o PMUR).

Quadro 5. Caracterização dos Espaços Verdes de Uso Comum (EVUC) (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

Zona do PU	Identificação Parcela	Utilização	Área da Parcela m ²	Edificabilidade m ²	A.T.C. m ²
PE4	EVUC 1	PROTEÇÃO+ENQUADRAMENTO*	41.480,00	CLUBE/RESTAURANTE	1.000,00
PE5	EVUC 2	PROTEÇÃO+ENQUADRAMENTO*	33.735,00	CLUBE/RESTAURANTE	1.000,00
TOTAIS			75.215,00		1.000,00

* Nas condições do artigo 22º do Regulamento do PMUR.

ATC – Área Total de Construção

Nota: Os EVUC(s) 1 e 2, por força do disposto no ponto 4 do Art.º 43º do DL 555/99 de 16 de dezembro na sua atual redação, constituem partes comuns dos lotes resultantes da Operação de Loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos Art.º 1420º a 1438º-A do Código Civil.

Quadro 6. Rede Viária (Fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

Identificação da Rede Viária	Estruturação Geral Artigos 32º a 35º do Regulamento do PUMR
VL (VL1 E VL2) – Vias de Acesso Local	Rede Viária Secundária
VI1 – Vias Internas	Rede Viária Terciária

Nota - Infraestruturas Viárias: Integradas no domínio privado todas as infraestruturas urbanísticas, nomeadamente as vias primárias (VD), secundárias (VL) e terciárias (VI), incluindo faixas de rodagem, estacionamento, passeios, drenagens e leitos das infraestruturas enterradas, nos termos do n.º 4 do artigo 43º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, e regem-se pelo disposto nos Art.º 1420º a 1438º-A do Código Civil.

3.4. Programa de execução do projeto

Está previsto o faseamento do projeto em 3 fases de acordo com o Quadro 7:

Fase 1 – A concretizar em três anos, com início no ano 1 e a concluir no ano 3, compreende a execução de:

- Aldeamentos Turísticos designados por MCAT4 e MCAT7;
- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 1 (R1) e respetivas infraestruturas;
- Rede viária de ligação (VL2) → Rotunda 2 (R2) → Rede viária interna (VI2) e respetivas infraestruturas.

Fase 2 – A concretizar em quatro anos, com início no ano 4 e a concluir no ano 7, compreende a execução de:

- Aldeamentos turísticos designados por MCAT5 e MCAT8;
- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 3 (R3) e respetivas infraestruturas.

Fase 3 – A concretizar em três anos, com início no ano 7 e a concluir no ano 9, compreende a execução de:

- Aldeamento Turístico designado por MCAT6;
- Rede viária interna (VI1) e respetivas infraestruturas.

Quadro 7. Caracterização das Áreas Urbanizáveis (Fonte: EIA, Memória Descritiva, fevereiro 2022)

	Valor total euros	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9
Fase 1										
MCAT 4	11 880 000,00	3 960 000,00	3 960 000,00	3 960 000,00						
MCAT 7	30 165 300,00	10 055 100,00	10 055 100,00	10 055 100,00						
Infraestruturas	2 910 000,00	970 000,00	970 000,00	970 000,00						
Subtotal Fase 1	44 955 300,00	14 985 100,00	14 985 100,00	14 985 100,00						
Fase 2										
MCAT 5	19 211 720,00				4 802 930,00	4 802 930,00	4 802 930,00	4 802 930,00		
MCAT 8	14 704 360,00				3 676 090,00	3 676 090,00	3 676 090,00	3 676 090,00		
Infraestruturas	1 670 000,00				417 500,00	417 500,00	417 500,00	417 500,00		
Subtotal Fase 2	35 586 080,00				8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00		
Fase 3										
MCAT 6	17 980 380,00							5 993 460,00	5 993 460,00	5 993 460,00
Infraestruturas	886 700,00							295 566,67	295 566,67	295 566,67
Subtotal Fase 3	18 867 080,00							6 289 026,67	6 289 026,67	6 289 026,67
Total Plano	99 408 460,00	14 985 100,00	14 985 100,00	14 985 100,00	8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00	15 185 546,67	6 289 026,67	6 289 026,67

3.5. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

3.5.1. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Sobre a área de estudo foram identificados os seguintes IGT:

Planos Nacionais:

- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Nacional da Água.

Planos Setoriais:

- Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH - RH8);
- Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRI - RH8);
- Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000).

Planos Regionais:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).

Planos Municipais:

- Plano Diretor Municipal de Portimão (PDM Portimão);
- Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR).

Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

Na estrutura do modelo territorial do PROT, o concelho de Portimão insere-se na unidade territorial do Litoral sul e Barrocal, na sub-unidade territorial de Portimão, a qual é polarizada por Portimão e prolonga-se *para norte até ao limite Sul do Barrocal, englobando áreas agrícolas de policultura com edificação dispersa, áreas de matos e urbanizações de edifícios unifamiliares que corresponde à área onde se concentra a grande maioria da população residente, dos visitantes e turistas, das infra-estruturas e equipamentos e das actividades económicas. Este espaço, embora heterogéneo, tem a sua identidade centrada no turismo e apresenta padrões de uso e ocupação do solo que o distinguem dos restantes. A diferenciação entre litoral e barrocal vem-se esbatendo à medida que as infra-estruturas, sobretudo as acessibilidades, são melhoradas e que a ocupação urbana do litoral sul vai saturando as áreas costeiras disponíveis para usos urbanos.*

Este plano pretende promover a integração e a contenção nas áreas do interior, da serra e do barrocal, de fenómenos de edificação dispersa, que configurem sistemas urbanos geríveis e que minimizem os impactes na paisagem rural em que se inserem, ponderando, numa lógica de intervenção global, as áreas naturais, - com interesse paisagístico a proteger, de agricultura associadas a baixas aluvionares e/ou outras de interesse agrícola a explorar, os corredores ecológicos, e a procura turística, promovendo a definição ajustada de ocupações e usos e a estabilização e qualificação do espaço.

Assim, pode considerar-se que o projeto de ocupação turística proposta, enquadra-se no conceito de estruturação do território por um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) ao PROT Algarve, *conformando-se com os objetivos estabelecidos, nomeadamente a contenção da edificação dispersa e o controlo das pressões urbanas, respeitando assim a função orientadora e programática do plano.*

Plano Diretor Municipal de Portimão (Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de junho, alterado pelo Aviso n.º 21796/2008, de 12 de agosto, pelo Aviso n.º 13572/2010, de 7 de julho e pelo Aviso n.º 14572/2010, de 22 de julho).

Apesar do PDM se encontrar em vigor, o instrumento de planeamento, aplicável à área de intervenção do projeto de loteamento, é o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), que define a organização do espaço urbano e do território do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo, incluído na Área de Aptidão Turística (AAT), prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão, com as exceções identificadas no PUMR, que remetem para o PDM de Portimão.

O Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR) – A Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/2003, de 22 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 3589/2008, de 13 de fevereiro, integra as zonas urbanas do Alvará de Loteamento n.º 2/2007 (Fase I), estabeleceu novas zonas urbanizáveis, que permitiram aumentar o número de camas, relativamente às atribuídas inicialmente. As infraestruturas gerais da Fase I encontram-se, maioritariamente, construídas com alguns lotes ainda em construção, encontrando-se por completar algumas infraestruturas (redes de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como alguns postos de transformação - PT, e ligações elétricas).

A Fase II, em apreciação, compreende os lotes para alojamentos turísticos, nas zonas destinadas a meios complementares de alojamento turístico, MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6,7,8,9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15), as vias de acesso local, mantendo as classificações das restantes zonas definidas no Plano de Urbanização: Golfe 2 (lote 16), Áreas de Proteção e de Enquadramento (PE4 e PE5), que serão ocupadas por espaços verdes de uso comum e Área Agroflorestal (AF2) – (Figura 3).

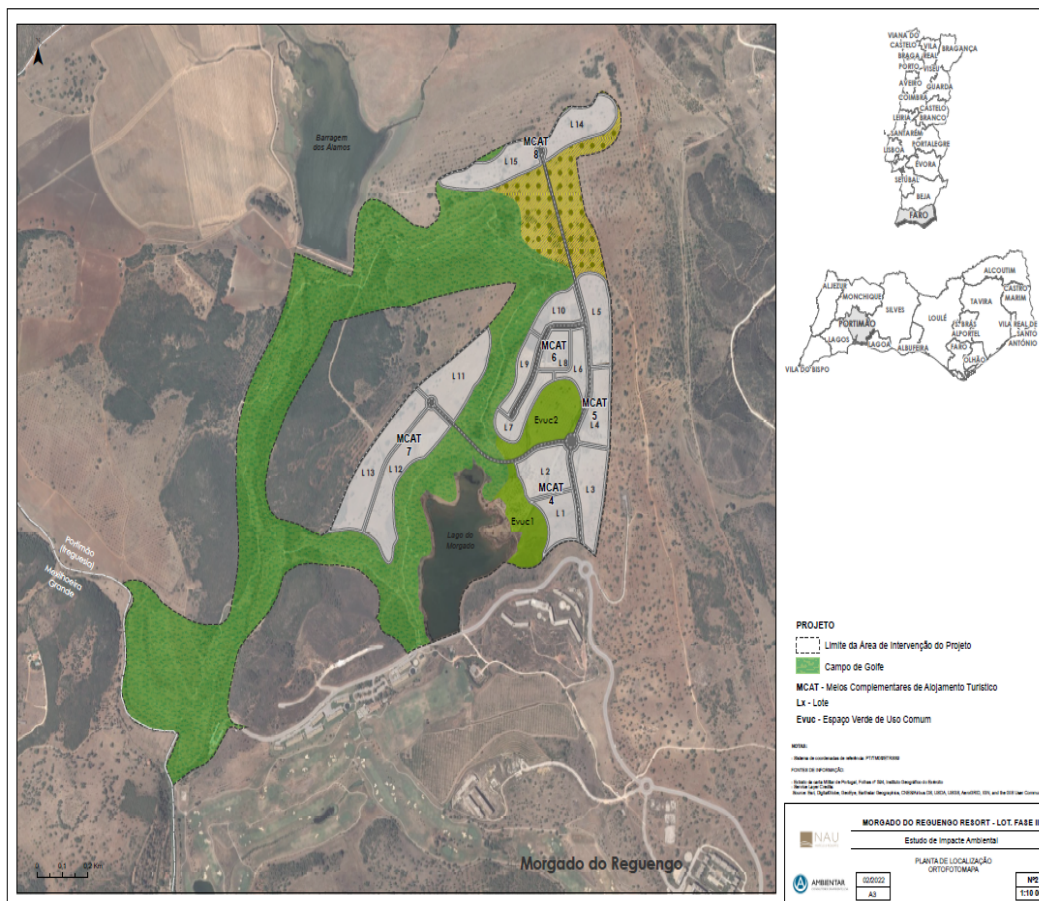


Figura 3. Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

No entanto, para não afetar os povoamentos de sobreiros identificados, e minimizar o impacto visual da rede viária existente, a proposta, altera, em relação ao previsto no PU do Morgado do Reguengo, a localização do edifício de apoio ao Golfe e o traçado das duas vias de acesso local de ligação aos aldeamentos MCAT 4 a MCAT8 e de ligação ao MACT7.

Assim, e sobre o fator ambiental Ordenamento do território, foi efetuada uma análise, em função dos planos vigentes, nomeadamente do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), do Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão e do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PU), verificando-se na generalidade a conformidade do projeto com os IGT aplicáveis, à exceção de alguns elementos do projeto, que implicará uma alteração ao PU em vigor.

3.5.2. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Linha de Alta Tensão;
- Rede de Alimentação Elétrica;
- Áreas de proteção às Infraestruturas.

No que respeita às competências específicas desta Comissão de Coordenação em matéria de Reserva Ecológica Nacional (REN) (Decreto-Lei n.º 166/2008, 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro), verifica-se que:

A delimitação da REN em vigor para o município de Portimão foi publicada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de junho, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2007, de 2 de outubro [Plano de Pormenor (PP) do Escampadinho/autódromo de Portimão] e pelo Aviso n.º 18994/2018, de 18 de dezembro (PP da Quinta do Malheiro).

De acordo com a carta da REN, em vigor na área do PU, verifica-se que na área de intervenção do projeto de loteamento em avaliação, são identificados quatro áreas abrangidas pela tipologia da REN, "Áreas de Máxima infiltração" e um pequeno setor, na parte norte do terreno, abrangido por "Áreas com risco de erosão", que correspondem às novas categorias de "Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos" e de "Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo", respetivamente, conforme consta anexo IV do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), a tipologia "Leitos dos Cursos de Água" (rede hidrográfica da Bacia dos Álamos).

O RJREN, no Anexo II, identifica os "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN", em função das tipologias em presença, e a Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro (que regulamenta o RJREN), no Anexo I, define as condições para a viabilização dos usos e ações considerados compatíveis com o referido regime, sendo que o Anexo II identifica os usos e ações que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH.

No EIA é referido que não há edificação prevista nas áreas abrangidas pela REN, à exceção da construção de uma infraestrutura rodoviária (VL1) prevista na carta de zonamento do Plano de Urbanização do Reguengo em "Área de infiltração máxima".

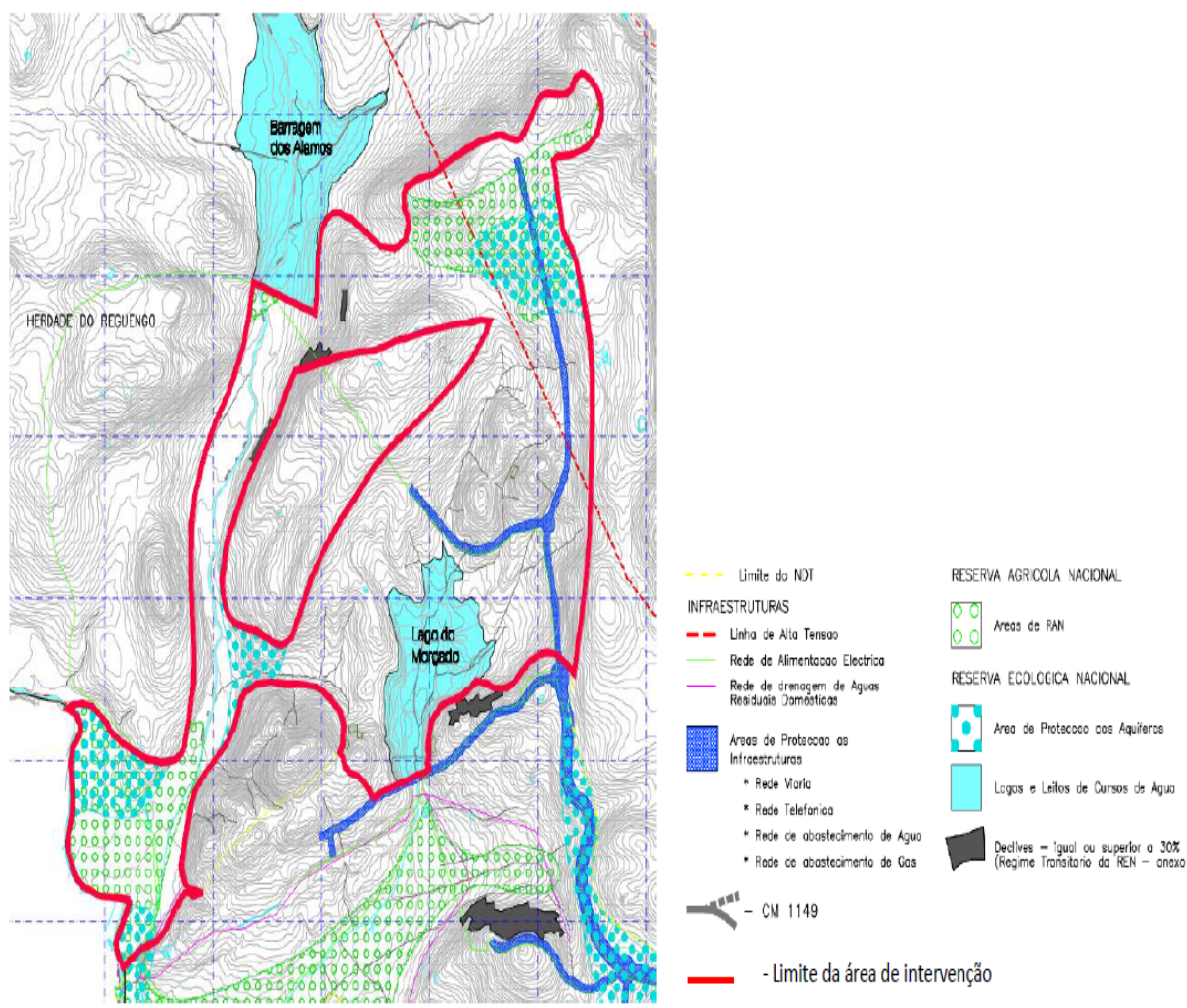


Figura 4. Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022) (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

No entanto e de acordo com a carta da REN em vigor para o Município de Portimão (Figura 4), a área em estudo integra mais áreas para além das acima mencionadas, conforme delimitação que se encontra traduzida na Planta de condicionante n.º 8, à escala 1:10 000, do EIA do Morgado do Reguengo- LOT. FASE II (Figura 4).

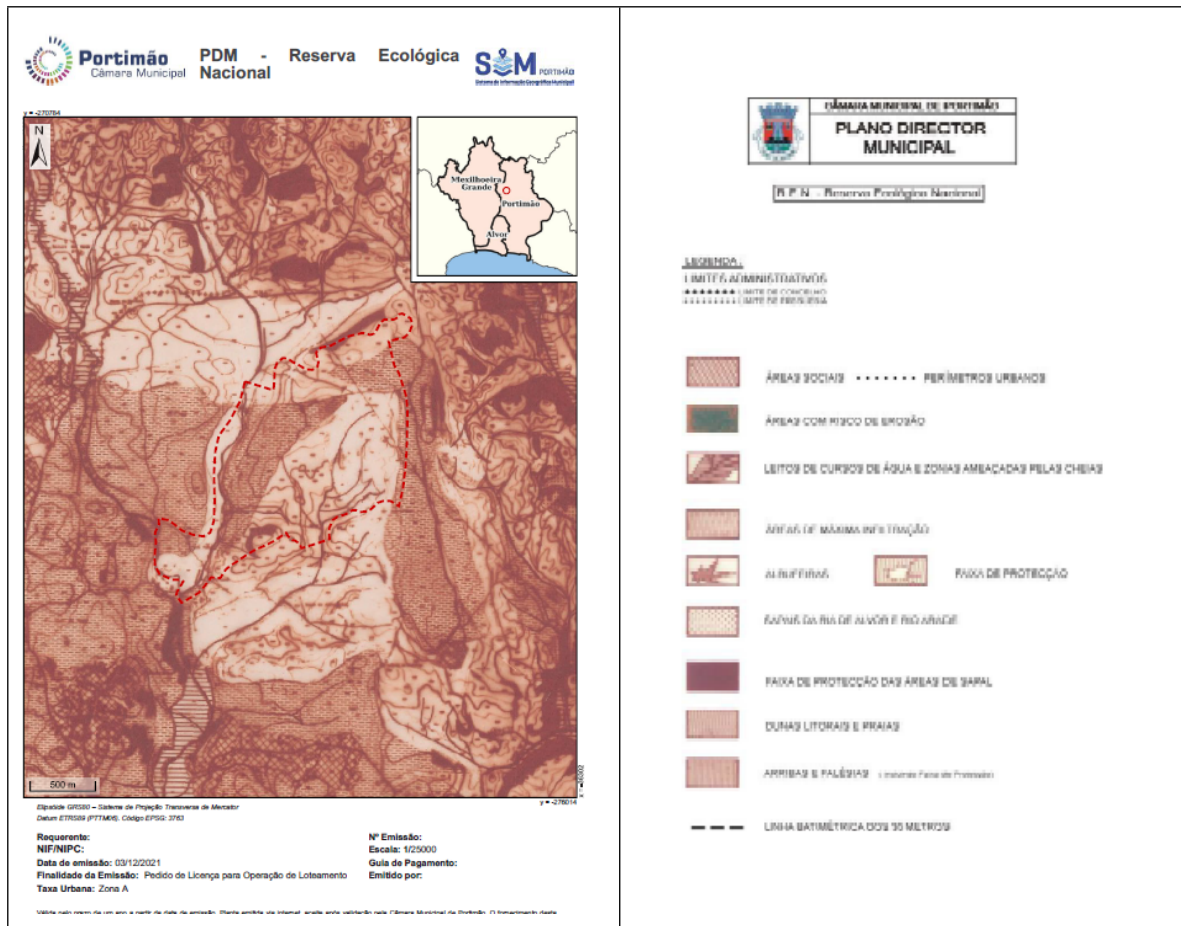


Figura 5. Extrato da Carta da delimitação da REN em vigor no Município de Portimão, extraído do documento 'Localização e Enquadramento', Sistema de Informação Geográfica Municipal da Câmara Municipal de Portimão, de 03.12.2021, à escala 1:25000.

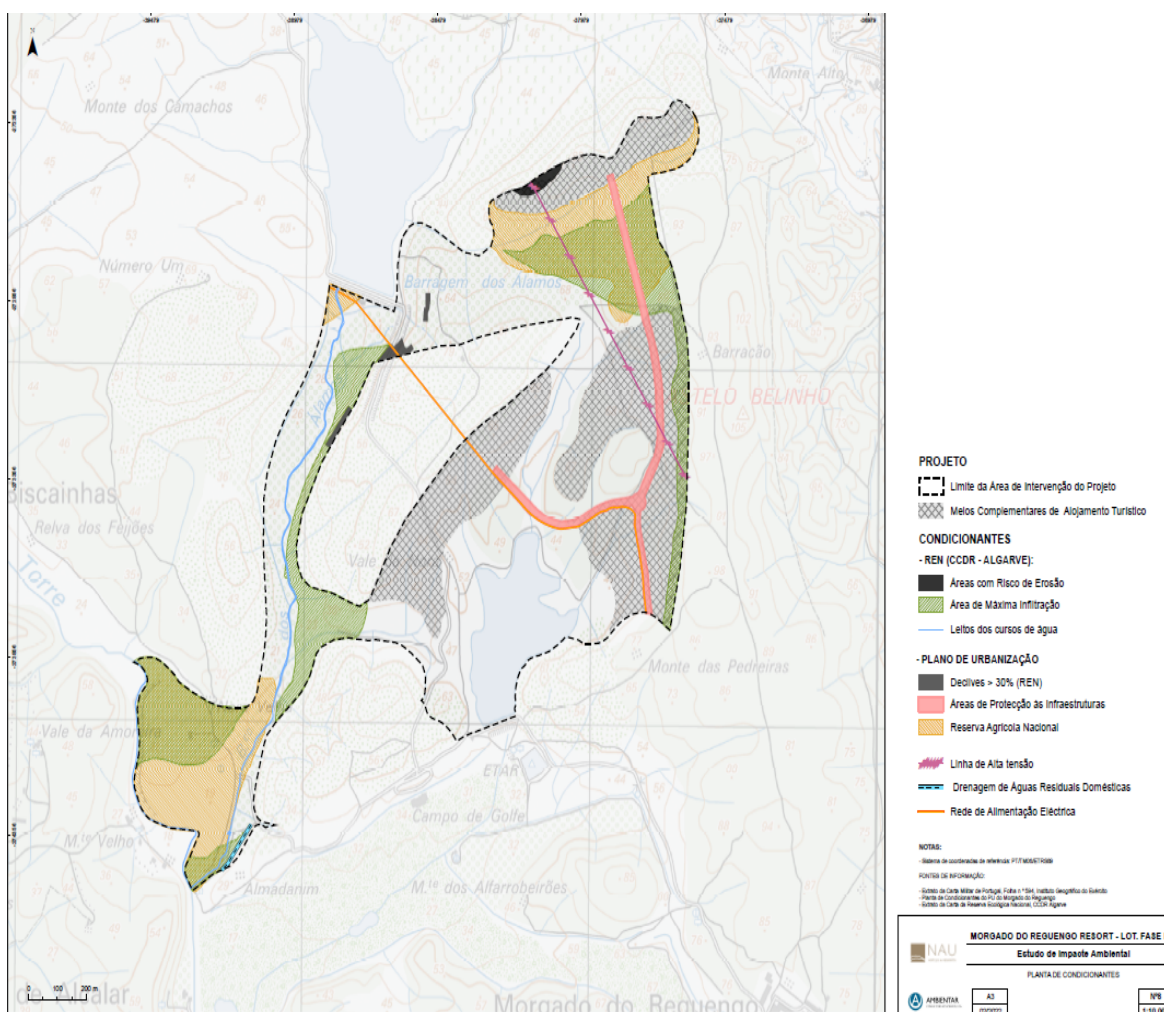


Figura 6. Zonamento proposto na operação de loteamento em avaliação (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

Não tendo a carta da REN em vigor de Portimão sido alterada no âmbito da elaboração e publicação do PU do Morgado do Reguengo, mantém-se válida a delimitação da REN do Município de Portimão publicada [Resolução de Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de junho, alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/2007, de 2 de outubro (Plano de Pormenor (PP) do Escampadinho/ autódromo de Portimão e pelo Aviso n.º 18994/2018, de 18 de dezembro (PP da Quinta do Malheiro)]. Acresce que as áreas urbanizáveis em REN, não são tituladas por alvará de loteamento válido, pelo que não constituem “ações já licenciadas ou autorizadas” à data de entrada em vigor da delimitação da REN (considerando o previsto no art.º 40.º).

Assim, para além da infraestrutura rodoviária (VL1) acima identificada, há áreas integradas na REN, no limite nascente da área do MCAT 5, afetas à tipologia “Áreas de infiltração máxima”, cujos usos, são considerados interditos ao abrigo do art.º 20.º de RJREN, e que se traduzem em: *Operações de loteamento; Obras de urbanização, construção e ampliação; Vias de comunicação; Escavações e aterros e Destruição do revestimento vegetal, não incluindo*

as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo, das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais e de ações extraordinárias de proteção fitossanitária previstas em legislação específica.

Tendo a delimitação da REN de Portimão sido produzida em formato analógico, à escala 1: 25 000, através da conversão da informação de base em suporte analógico para digital vetorial, poderá a informação não estar isenta de erros ou deficiências, inerente ao facto dos originais apresentarem reduzida qualidade/legibilidade, deformações e ausência de pontos coordenados em número suficiente para uma georreferenciação isenta de incorreções, devendo sempre ser consultados os originais reproduzidos na publicação em Diário da República, que prevalecem para todos os efeitos legais.

Não se podendo considerar os usos aqui previstos (MCAT) como ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da delimitação da REN (2000), e na eventualidade de se confirmar que se trata de um erro de transposição cartográfica, poderá o mesmo ser corrigido em conformidade com os procedimentos previstos no RJREN (Art.º 16.º).

Relativamente à infraestrutura rodoviária (VL1), na área incidente em REN (Áreas de infiltração máxima), a norte do loteamento, a mesma poderá ser viabilizada, desde que o seu traçado seja alterado no sentido de utilizar vias e caminhos existentes.

Não sendo viável esta alteração e só após emissão de declaração de impacte ambiental favorável ou condicionalmente favorável, poderá esta infraestrutura ser sujeita a procedimento de alteração simplificado da delimitação da REN, ao abrigo dos números 7 e 8 do art.º 16.º -A do RJREN, pressupondo o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.

Tal procedimento terá de ser promovido pelo Município que apresentará a proposta de alteração à comissão de coordenação e desenvolvimento regional.

3.6. Alternativas ao Projeto

No projeto não foram consideradas alternativas ao projeto no âmbito do presente EIA, uma vez que não se previa a possibilidade de realocização das infraestruturas propostas na operação de loteamento, atendendo a que o Estudo Prévio de implantação da operação de loteamento agora em avaliação, foi elaborado em conformidade com o PUMR.

3.7. Projetos Associados ou Complementares

No presente contexto, consideram-se como projetos complementares, os projetos que resultam de obrigações estabelecidas no quadro do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), o qual "tem por objetivo definir a organização para o meio urbano do território do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo incluído na Área de Aptidão

Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão (PDMP), estabelecendo, designadamente, os perímetros urbanos, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados às instalações de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais". Visando a análise de potenciais impactes cumulativos, procedeu-se à pesquisa e identificação de projetos existentes, ou previstos, em particular, a nível concelhio. De acordo com este procedimento, à data da elaboração do presente estudo não foram identificados projetos concretos, existentes, ou previstos, localizados na envolvente e/ou na proximidade imediata da área de estudo objeto do presente EIA. Contudo, tendo em consideração a previsão de desenvolvimento de projetos similares, de acordo com o Turismo de Portugal, constata-se que na freguesia onde se insere o projeto em análise (Portimão), existem 22 projetos com parecer favorável.

Os impactes resultantes da implementação do projeto, assim como dos projetos subsidiários ou complementares, em associação com os impactes decorrentes da presença de outros projetos, já existentes, ou previstos na área em estudo são na fase de construção maioritariamente negativos, caso ocorram várias obras em simultâneo na mesma área /região, os impactes cumulativos poderão assumir, significância elevada, embora temporariamente. A análise de impactes cumulativos privilegia os eventuais impactes cumulativos esperados na fase de exploração e abrangem sobretudo os descritores em que esses efeitos serão mais sensíveis, nomeadamente as componentes dos Recursos Hídricos, Ecologia, Paisagem, Ordenamento do Território e Socioeconomia.

A identificação e avaliação de impactes decorrentes das fases de construção, exploração e, sempre que justificável, desativação do projeto, teve em consideração a implementação dos projetos complementares, os quais resultam de obrigações estabelecidas no quadro do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR) que *"tem por objetivo definir a organização para o meio urbano do território do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo incluído na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão (PDMP), estabelecendo, designadamente, os perímetros urbanos, a conceção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, os valores patrimoniais a proteger, os locais destinados às instalações de equipamentos, os espaços livres e o traçado esquemático da rede viária e das infraestruturas principais"*.

Foram considerados como projetos complementares as intervenções já realizadas, ou em curso, associadas à Fase I do Loteamento do Morgado do Reguengo. De acordo com o EIA, à data da elaboração do presente estudo não foram identificados projetos concretos, existentes, ou previstos, localizados na envolvente e/ou na proximidade imediata da área de estudo objeto do presente EIA. Considera-se, assim, que, relativamente a alguns dos descritores ambientais analisados, os impactes identificados poderão assumir uma magnitude e

significância superiores, dado o efeito cumulativo face não só à situação atual, como também à perspectiva de concretização de outros projetos da mesma natureza.

Sobre o fator recursos hídricos superficiais, atendendo a que os impactes resultantes do projeto em avaliação, conjugados com impactes da mesma natureza resultantes da implementação de projetos similares, podem induzir impactes cumulativos relevantes, que dizem respeito ao acréscimo do consumo de água potável para uso humano e ao acréscimo do consumo de água não potável para outros usos, numa região que está sujeita a pressões significativas em termos de disponibilidades de água superficial e subterrânea. No entanto, considerando a reduzida importância relativa do consumo de água potável previsto no projeto, face aos volumes distribuídos pelo Sistema de Abastecimento gerido pelas Águas do Algarve e considerando a reduzida importância do consumo de água não potável estimado para o projeto, no contexto do escoamento global gerado na bacia hidrográfica da ribeira da Torre, considera-se que os impactes cumulativos respeitantes à exploração da Fase II do PUMR são pouco significativos, no quadro atual, embora devam ser tidos em atenção em projetos futuros.

Em relação à biodiversidade e à paisagem, a execução desta fase do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo irá concorrer com as áreas edificadas e infraestruturadas já existentes, para um impacte conjunto na paisagem local do Morgado do Reguengo, induzindo um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância médias, permanente e irreversível.

Para os solos e usos do solo, identificam-se, também, impactes cumulativos em função das áreas já infraestruturadas no âmbito das operações de loteamento da Fase I; contudo, embora estes impactes sejam negativos, locais, diretos, permanentes e irreversíveis, os mesmos consideram-se de magnitude e significância baixa, tendo em consideração o cômputo geral dos impactes identificados.

Quanto ao ambiente sonoro, à data da elaboração do estudo não são conhecidos projetos concretos, existentes e/ou previstos, localizados na envolvente do projeto em avaliação, que venham a constituir atividades ruidosas com emissão sonora significativa para o exterior e que, conseqüentemente, possam vir a influenciar significativamente o ambiente sonoro futuro, para além das fontes existentes atualmente (tráfego rodoviário), cuja emissão sonora foi determinada na caracterização atual e considerada na situação de referência.

Dada a atual ocupação e uso do solo envolvente ao Morgado do Reguengo Resort, ser caracterizada por campos agrícolas sem recetores sensíveis, é previsível que o ambiente sonoro futuro seja semelhante ao atual e que, tal como acontece atualmente, compatível com os limites legais aplicáveis.

No que se refere aos aspetos socioeconómicos, considerando a capacidade de alojamento do projeto em avaliação (2791 camas), acrescida da capacidade de alojamento resultante dos projetos com parecer favorável e PIP do Turismo de Portugal, na zona envolvente à área em

estudo, registar-se-á um aumento na oferta de alojamento no concelho de 4170 camas, se todos os empreendimentos aprovados forem concretizados. Assim, tendo em conta o facto de que muitos dos projetos em apreciação poderão ter um parecer favorável, interessa considerar a capacidade de alojamento conjunta, dos projetos aprovados e em apreciação, a qual sofrerá um acréscimo considerável. Deste modo, identificam-se impactes cumulativos do ponto de vista socioeconómico, que resultarão da operação conjunta do projeto em estudo e de todos os empreendimentos turísticos aprovados, ou em apreciação, que se traduzem, essencialmente, nos seguintes:

- Dinamização da economia concelhia ao nível da hotelaria e restauração;
- Aumento do potencial de exploração de atividades de atração turística através da redução do risco de investimento (tendo em conta o aumento do número de turistas), aumentando as possibilidades de desenvolvimento de atividades de carácter turístico-cultural (ex. artesanato), e facilitando a reconversão de atividades menos rentáveis;
- Estima-se que, no seu conjunto, os empreendimentos previstos irão empregar um número de trabalhadores considerável, contribuindo para uma maior taxa de atividade da população e conseqüente diminuição da taxa de desemprego;
- Negativamente, destaca-se o acréscimo de população residente e não residente, com carácter sazonal, o que poderá resultar na sobrecarga de estruturas e equipamentos municipais atualmente existentes, o que poderá obrigar à criação de novos serviços, ou remodelação dos existentes. Em síntese, do ponto de vista socioeconómico, entre os impactes diretos e cumulativos, salientam-se a maior atracção de população turística e respetiva sócio - diversidade, multiplicidade de equipamentos e emprego da população local.
- Entre os impactes indiretos, destaca-se a melhoria económica decorrente do aumento do poder de compra gerado pelo incremento dos níveis de emprego, não só pelos empreendimentos turísticos em si, como pelos serviços que lhe estão associados. Na perspetiva do ordenamento do território, de forma positiva, assistir-se-á ao aproveitamento do enorme potencial turístico do concelho e, em especial, da freguesia de Portimão, tanto em termos de recursos físicos como sociais, assegurando a sua relevância como principal vetor de desenvolvimento, decorrendo daí impactes positivos, permanentes, diretos e indiretos, muito significativos, que assumirão um carácter cumulativo e sinérgico.
- Por outro lado, a concretização do projeto em avaliação e de outros da mesma natureza, deverão respeitar, criteriosamente, os princípios estabelecidos nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, respeitando integralmente todas as condicionantes legais, servidões e restrições de utilidade pública, bem como a existência de áreas sensíveis e condicionadas ao abrigo de regimes especiais de proteção e conservação.

4. APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

4.1. Solo e Uso do Solo

4.1.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

Entre os solos presentes na área do projeto, destacam-se os solos de origem de xistos e grauvaques pela sua maior suscetibilidade a fenómenos de erosão hídrica do solo. Por outro lado, as características dos solos identificados na área de estudo permitiram concluir que a maioria dos solos possui capacidade de uso com limitações acentuadas e muito severas para usos agrícolas.

A caracterização dos solos da área de estudo, adotou a classificação definida por Kopp (1990) e SROA (1970). Entre os solos inventariados, destacam-se os solos de xistos e grauvaques pela sua maior suscetibilidade a fenómenos de erosão hídrica do solo.

Dominam os solos com capacidade de uso nas classes C e E, com limitações, respetivamente, acentuadas e muito severas para usos agrícolas pelo abandono das atividades agrícolas anteriormente existentes no Morgado do Reguengo, representando atualmente 65.3% da área total, pelo aumento das áreas de matos com 145,8 ha, mormente em solos calcários.

Na área de influência direta do projeto predominam os pomares e as culturas arvenses de sequeiro. As áreas de matos e povoamentos de sobreiro, surgem com muito menor expressão e o pinhal aumentou.

O golfe, corresponde atualmente a 125 ha, e a construção de dois açudes e as respetivas albufeiras, abrangem uma área de 33,3 ha.

4.1.2. Avaliação de Impactes

É na fase de construção, que as atividades propostas, originarão potencialmente impactes sobre os solos, na área de implantação do projeto, designadamente a ocupação do solo com as instalações provisórias de obra; a desmatção e limpeza das áreas afetas à implementação das diferentes infraestruturas que compõem o projeto, bem como do estaleiro e acessos de obra; a compactação dos terrenos nas zonas de movimentação e operação de máquinas e viaturas; o depósito de terras sobranes e a contaminação dos solos por eventuais derrames acidentais de betões, óleos e combustíveis ou de outro tipo de contaminantes, traduzindo-se em impactes negativos sobre os solos, diretos, temporários, certos, imediatos, reversíveis, pouco significativos e de magnitude reduzida.

No que respeita ao uso do solo, e atendendo a que predominam os solos com capacidade de uso das classes C e E, com a predominância de pomares e culturas arvenses de sequeiro, e ainda, matos e povoamentos de sobreiros, na área total a impermeabilizar (estimada em cerca de 10,8 ha), a substituição dos atuais usos resultará na perda de áreas de pomares de sequeiro e culturas arvenses, e conseqüente perda produtiva dos solos, o que se considera um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância baixas, permanente e irreversível, cujos impactes se mantêm na fase de exploração.

Face aos impactes identificados, o estudo propôs medidas que minimizam os impactes avaliados, dos quais se destaca, a implementação do proposto Plano de Gestão Ambiental (PGA), que integra o planeamento de todas as atividades construtivas e a identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização.

Para os solos e uso dos solos, cujos impactes negativos mais significativos, ocorrerão na fase de construção, se forem devidamente aplicadas as medidas de minimização indicadas neste estudo e corretamente implementado o Plano de Gestão Ambiental da Obra a elaborar na fase subsequente de RECAPE (que acompanhará o Projeto de Execução), os impactes expectáveis, serão em grande parte minimizados, ou mesmo, evitados.

No que ao ordenamento do território diz respeito, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e construção de algumas edificações propostas pelo projeto (figura 7), que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado.

Relativamente à ocupação de solos em **Reserva Ecológica Nacional** (REN) – parcialmente por áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico” (MCAT) e pela infraestrutura rodoviária (VL1), deverá o projeto ser alterado em conformidade com os objetivos do Regime jurídico da REN, pressupondo o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento aplicáveis.



Figura 7. Proposta de alteração da via de acesso local VL2. (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

No que respeita ao Solo e uso do solo e conformidade com os instrumentos de gestão territorial e servidões administrativas e restrições de utilidade pública, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado.

4.2. Paisagem

No que se refere à paisagem, durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro.

A fase de construção será aquela que maior impacte introduzirá na paisagem local, sendo a alteração de uso do solo e conseqüente alteração da estrutura da paisagem local, o resultado mais visível desses impactes. A alteração da estrutura da paisagem do sistema agro-silvo-pastoril para uma área construída acarretará impactes negativos, locais, diretos, de magnitude e significância médias, permanentes e irreversíveis.

As ações de desmatamento, limpeza do terreno e modelação, implicam um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância baixas, temporário e reversível, numa das fragilidades identificadas para a paisagem local, a erosão do solo. O mesmo impacte terá reflexos temporários, na qualidade da interpretação da paisagem, por parte de observadores no interior da propriedade do Morgado do Reguengo.

A construção das edificações, vias e infraestruturas introduzirá descontinuidade na paisagem local, contribuindo para a sua fragmentação e, por isso, acarretará um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância média, permanente e irreversível. A construção da via (VL2) que ligará ao MCAT7 apresenta-se como uma descontinuidade relevante na paisagem local e assim considera-se que induzirá um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância localmente elevadas, permanente e irreversível. Por seu lado, a recuperação paisagística das áreas intervencionadas, com a conseqüente devolução ao local dos valores naturais, induzirá um impacte positivo, local, direto, de magnitude e significância elevadas.

4.3. Clima e Alterações Climáticas

4.3.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

No que se refere ao clima e alterações climáticas o EIA enquadra o projeto no âmbito dos principais instrumentos de referência estratégica, nomeadamente, do Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050), do Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030), da Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020) e do

Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC). O EIA faz, igualmente, referência à Lei de Bases do Clima, Lei n.º 98/2021, de 31 de dezembro, relacionando os objetivos do projeto em apreço com o estabelecido neste instrumento, nomeadamente, no que se refere à descarbonização do setor residencial.

4.3.2. Avaliação de Impactes

Quanto à vertente mitigação das alterações climáticas é de referir o seguinte:

- No capítulo dedicado aos impactes do projeto à luz do descritor Alterações Climáticas, o EIA identifica diversos impactes, diretos e indiretos, associados às fases de construção, exploração e desativação do projeto. Dos impactes identificados nas várias fases do projeto destacam-se os associados à operação de equipamento, maquinaria e viaturas na fase de obra, bem como ao aumento de tráfego rodoviário e ao consumo energético inerente às novas construções, na fase de exploração.
- Face às atividades acima identificadas, foram apresentadas as respetivas estimativas de emissões de GEE.
- Relativamente à fase de construção, o EIA refere que *"De acordo com os elementos disponíveis até ao momento, admite-se que a construção global do Loteamento possa vir a decorrer de forma faseada, por um período de sete anos. Contudo, a concretização do projeto de redes e infraestruturas, objeto do presente EIA, ocorrerá por um período mais reduzido, admitindo-se que possa vir a estar concretizado em cerca de 12 meses."* Assim, a estimativa de emissões de GEE apresentada para esta fase diz respeito à operação de viaturas, equipamentos e maquinaria necessários à construção de infraestruturas, nomeadamente as associadas à rede viária, à rede elétrica, à rede de telecomunicações e às redes de abastecimento de águas, de águas pluviais e de saneamento.
- O EIA apresenta, assim, uma estimativa de emissões de 1.027 t CO₂ associada à fase de construção, baseando-se nos dados constantes do EMEP/EEA - Air Pollutant Emission Inventory Guidebook 2016, tendo o EIA referido, em sede de apresentação de Elementos Complementares, que a publicação mais recente deste documento, relativa a 2019, não apresenta qualquer atualização que modifique o cálculo apresentado.
- Ainda na fase de construção, o EIA perspetiva a *"desmatação de uma área de cerca de 5,3 hectares correspondente a arruamentos, passeios e locais para instalação das diversas infraestruturas que compõem as redes de água, de saneamento, elétricas e de telecomunicações"*.
- Assim, e assumindo que as infraestruturas a construir afetarão em cerca de 75% zonas de pomar de sequeiro e que os restantes 25 % serão zonas de vegetação rasteira, *"utilizando os dados constantes do NIR – National Inventory Report (2022), admite-se como cenário que a construção das infraestruturas associadas ao Projeto objeto do*

presente EIA implicará a anulação da capacidade de sequestro de carbono em 138 ton CO₂/ano”.

- No que respeita à construção no interior dos lotes, o EIA admite que a remoção de vegetação e regularização de terrenos envolverá a perda de capacidade de sequestro de carbono em 820 ton CO₂/ano, *“repondo-se, no entanto, com os novos arranjos paisagísticos, uma taxa de sequestro de cerca de 720 ton CO₂/ano”.*
- Ainda, a criação de *“8 hectares de área verde comum levará à alteração do coberto vegetal permitindo aumentar em 6 ton/ano a capacidade de retenção de CO₂ nesta zona”*, ao que se acresce a área agroflorestal prevista, com 36,6 hectares, que permitirá reforçar a capacidade de sequestro de CO₂ em 1500 t CO₂/ano – o que se considera relevante.
- No que diz respeito às emissões associadas à fase de exploração, nomeadamente as que resultam do consumo energético previsto para as habitações e do acréscimo do tráfego rodoviário decorrente do funcionamento do projeto, o EIA apresenta uma estimativa de emissões anuais de 288 t CO₂ e de 630 t CO₂, respetivamente. No que toca à estimativa de GEE associadas ao consumo energético, o EIA admitiu como fator de emissão de CO₂, *“para consumo elétrico em Portugal em 2030, as 36,75 ton CO₂ eq/GWh”.* Relativamente à estimativa das emissões associadas ao tráfego rodoviário, o EIA baseou-se num estudo de tráfego que considerou 4108 veículos diários (resultado da diferença da estimativa de tráfego com e sem execução do projeto em causa), assumindo os fatores de emissão do NIR, bem como, que *“50 % dos veículos ligeiros utilizam gasóleo como combustível e os restantes 50% utilizam gasolina”.*
- Relativamente à utilização de gases fluorados em equipamentos a instalar nas novas edificações, tal cenário não se encontra previsto no projeto uma vez que, de acordo com o EIA, aqueles gases serão substituídos por refrigerantes naturais de menor potencial de aquecimento global, *“pelo que não se esperam emissões de F-gases provenientes dos sistemas de climatização”.*
- Relativamente às emissões associadas à fase de desativação, o EIA aponta para as incertezas inerentes a tal cenário, indicando, contudo, que as emissões de GEE associadas a esta fase podem ser equiparáveis às da fase de construção.
- Relativamente a impactes cumulativos, o EIA refere que *“à data da elaboração do presente estudo não são conhecidos projetos concretos, existentes e/ou previstos, localizados na envolvente do projeto em avaliação”.* Contudo, é feita referência ao impacto da implementação de potenciais novos projetos na zona ao nível do acréscimo de tráfego automóvel.
- No que diz respeito a medidas de minimização das emissões de GEE previstas, o EIA identifica medidas relevantes atendendo às diversas atividades decorrentes da fase de construção e de exploração. Sobretudo no âmbito da fase de exploração, o EIA

apresenta um conjunto medidas específicas no âmbito deste descritor, focadas na promoção da eficiência energética ao nível do edificado e do espaço público, por via das opções construtivas, dos materiais e dos equipamentos a considerar, na criação de áreas verdes, na produção de energia para consumo local com recurso a fontes renováveis e na articulação do projeto com opções de mobilidade suave – opções que se consideram de grande relevância.

- Neste contexto, sublinha-se a necessidade das novas edificações demonstrarem elevado desempenho energético, atendendo à aplicabilidade da regulamentação NZEB (Nearly Zero Energy Building), dando-se nota que algumas das medidas de minimização identificadas pelo EIA, e expostas no ponto anterior, refletem já esta perspetiva.
- Refere-se, por fim, que as linhas de atuação identificadas no PNEC 2030, como forma de redução de emissões de GEE, devem ser consideradas como referencial a adotar para efeitos de implementação de eventuais medidas de minimização dos impactes a ter em conta em função da tipologia do projeto, podendo reforçar as medidas de minimização já identificadas no EIA.

Quanto à vertente adaptação às alterações climáticas é de referir o seguinte:

- No essencial, a vertente adaptação às alterações climáticas incide na identificação das vulnerabilidades do projeto face aos efeitos das mesmas, na fase de exploração, tendo em conta, em particular, os cenários climáticos disponíveis para Portugal e eventuais medidas de minimização e de prevenção. Aspetos importantes a considerar englobam a possibilidade de aumento da frequência e intensidade dos fenómenos extremos, devendo, assim, o EIA abordar a avaliação destes fenómenos tendo em consideração não apenas os registos históricos, mas também o clima futuro para a identificação das vulnerabilidades do projeto no tempo de vida útil do mesmo.
- Neste contexto, salienta-se que o Portal do Clima disponibiliza as anomalias de diversas variáveis climáticas (temperatura, precipitação, intensidade do vento, entre outras) face à normal de referência de 1971-2000, para os seguintes períodos 2011-2040, 2041-2070, 2071-2100. Estes resultados são apresentados para Portugal continental com uma resolução aproximada de 11 km para cenários de emissões conducentes a forçamentos radiativos médio (RCP 4.5) e elevado (RCP 8.5). Propõe-se o ano 2100 para projetos de longo prazo e o ano 2050 para projetos de médio prazo.
- O EIA apresentou a evolução prevista para as principais variáveis climáticas no contexto da região onde o projeto se insere, recorrendo ao Portal do Clima e ao Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas do Algarve para o efeito, dos quais constam projeções para os vários cenários climáticos, nomeadamente RCP 4.5 e RCP 8.5. O EIA identificou, assim, o aumento da temperatura, a diminuição da

precipitação média anual, o aumento do número de dias de ondas de calor, como as principais alterações ao nível do clima na área em causa.

- Nessa sequência, foram devidamente identificadas as principais vulnerabilidades do projeto face a estes cenários climáticos futuros, nomeadamente, a redução da disponibilidade hídrica para os vários usos, o potencial aumento da erosão costeira e a vulnerabilidade do território a cheias e inundações.
- No que diz respeito à vulnerabilidade do projeto ao potencial aumento da erosão costeira e à vulnerabilidade do território a cheias, o EIA indica que a área onde se insere o projeto não se localiza numa zona vulnerável às mesmas, com base no “estudo desenvolvido com vista ao desenvolvimento da Avaliação Preliminar de Riscos de Inundações (APRI)” para a região.
- Ainda, é reconhecido no EIA que a pressão exercida pelo aumento da procura de água será potencialmente agravada em cenário de alterações climáticas, tendo sido apresentados os consumos previstos para as várias atividades decorrentes do projeto, bem como as disponibilidades hídricas para o efeito. Estes aspetos foram detalhados, em sede de apresentação de Elementos Complementares, através de um Estudo Estratégico da Componente Hídrica do Morgado do Reguengo, no qual é feita a determinação dos recursos hídricos, a determinação das necessidades hídricas e a apresentação de um conjunto de alternativas para os sistemas hidráulicos de captação, armazenamento, elevação e adução para dar resposta aos consumos e disponibilidades hídricas previstas num cenário de alterações climáticas - aspeto de grande relevância, atendendo à pressão que esta tipologia de projetos representa para os recursos hídricos da região.
- Relativamente às medidas de adaptação apresentadas no EIA – identificadas com base nas linhas orientadoras do P-3AC - as mesmas focam-se sobretudo na temática da gestão eficiente da água, incluindo a reutilização de água para o campo de golf e rega de outros espaços, e na mitigação do fenómeno de ilha de calor.

É, ainda, de referir que no âmbito do parecer emitido pelas Águas do Algarve face a este projeto, é sublinhada a importância das medidas de adaptação acima referidas serem implementadas, nomeadamente, a que diz respeito à reutilização de água para fins de rega – o que reforça a relevância de assegurar a resiliência do projeto aos efeitos das alterações climáticas.

Em resumo o EIA reconhece a importância das questões relacionadas com as alterações climáticas, tendo abordado adequadamente a maioria dos aspetos relacionados com este descritor.

Em termos de impactos relevantes no âmbito do mesmo, é de referir que o projeto em causa irá contribuir para o aumento das emissões de GEE nas fases de construção, de exploração e, a verificar-se, na fase de desativação. O proponente apresentou as estimativas das

emissões de GEE, que ocorrem direta ou indiretamente nas diversas fases do projeto, indicando, nomeadamente, um total de 1.027 t CO₂ para a fase de construção. Relativamente às emissões associadas à fase de exploração, nomeadamente as que resultam do consumo energético previsto para as habitações e do tráfego rodoviário, o EIA apresenta uma estimativa anual de 288 t CO₂ e de 630 t CO₂, respetivamente. No que diz respeito à perda de capacidade de sumidouro estimada, fruto de ações de desmatção e de intervenção nos solos, o EIA prevê uma redução anual da mesma em cerca de 958 t CO₂, sendo igualmente estimado um ganho de capacidade de sumidouro associado à criação de áreas verdes comuns (8 ha) e áreas agroflorestais (36,6 ha), que o EIA prevê representar um aumento anual daquela capacidade de cerca de 1500 t CO₂.

Na sequência da identificação destes impactes, foram propostas medidas de minimização de emissões de GEE focadas na promoção da eficiência energética ao nível do edificado e do espaço público, por via das opções construtivas, dos materiais e dos equipamentos a considerar, na criação de áreas verdes, na produção de energia para consumo local com recurso a fontes renováveis e na articulação do projeto com opções de mobilidade suave. As medidas propostas constituem um aspeto relevante para que seja assegurada uma trajetória sustentável em termos de emissões de GEE.

Apesar de não se perspetivar a desativação do projeto, considera-se pertinente referir que os materiais a remover devem ser transportados e encaminhados para operadores de gestão de resíduos devidamente licenciados, para que os resíduos sejam integrados em processos adequados de reciclagem, dado que a transformação de resíduos em novos recursos, em linha com um modelo de economia circular, contribui para a redução das emissões de GEE.

Igualmente, sublinha-se a necessidade das novas edificações demonstrarem elevado desempenho energético, atendendo à aplicabilidade da regulamentação NZEB (Nearly Zero Energy Building) – aspeto refletido em algumas das medidas de minimização identificadas pelo EIA.

No que toca à vertente de adaptação, e tendo em consideração a tipologia do projeto e a região onde o mesmo está inserido, o EIA apontou como principais preocupações no âmbito da influência das alterações climáticas na área em causa, o aumento da temperatura, a diminuição da precipitação média anual e o aumento do número de dias de ondas de calor.

Face a estas projeções, o EIA aborda as principais vulnerabilidades do projeto face a estes cenários climáticos futuros, nomeadamente, a redução da disponibilidade hídrica para os vários usos, o potencial aumento da erosão costeira e a vulnerabilidade do território a cheias e inundações.

Relativamente às medidas de adaptação apresentadas no EIA – identificadas com base nas linhas orientadoras do P-3AC - as mesmas focam-se sobretudo na temática da gestão eficiente da água, incluindo a reutilização de água para o campo de golf e rega de outros espaços, e na mitigação do fenómeno de ilha de calor.

No EIA os principais aspetos relativos aos impactos do projeto nas alterações climáticas, bem como à adaptação do projeto às mesmas foram devidamente abordados, considerando a sua relevância no contexto da região em causa e a sua interligação com o fator Alterações Climáticas, considera-se poder ser emitido parecer favorável à concretização do projeto, condicionado à avaliação efetuada no âmbito do fator Recursos Hídricos pela entidade com responsabilidade nesta matéria (APA/ARH Algarve) e à correta implementação das medidas de minimização e de adaptação identificadas no EIA.

4.4. Recursos Hídricos

4.4.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

No que respeita aos recursos hídricos, a título de informação complementar, a fase I do empreendimento é constituída por 40 lotes, sendo que do 1 ao 30 correspondem a moradias unifamiliares, por construir e os restantes a edificações correspondentes a unidades hoteleiras de tipologias distintas e em diferentes fases de construção. As infraestruturas da Fase I encontram-se construídas e em exploração. Encontram-se igualmente em exploração os dois campos de golfe do empreendimento.

Em relação aos recursos hídricos, o loteamento em avaliação integra um empreendimento maior, com inúmeras componentes (de onde se destacam os dois campos de golfe em exploração), apresentando um sistema de rega complexo, assente em duas principais origens de água, as barragens do Morgado e dos Álamos, pelo que a APA/ARH Algarve solicitou elementos adicionais por forma a aprofundar o conhecimento do sistema. Estes foram apresentados, na forma de um documento intitulado "*Estudo Estratégico da Componente Hídrica do Morgado do Reguengo*" (a designar por EECH).

Reitera-se a necessidade de determinar/confirmar perante as respetivas entidades gestoras (Autarquia e Águas do Algarve) que as redes implantadas de saneamento e abastecimento (em alta e em baixa) dão resposta às necessidades do empreendimento e que o acréscimo de população esperado para aquela área geográfica não prejudicará o funcionamento destas infraestruturas nas suas diferentes escalas.

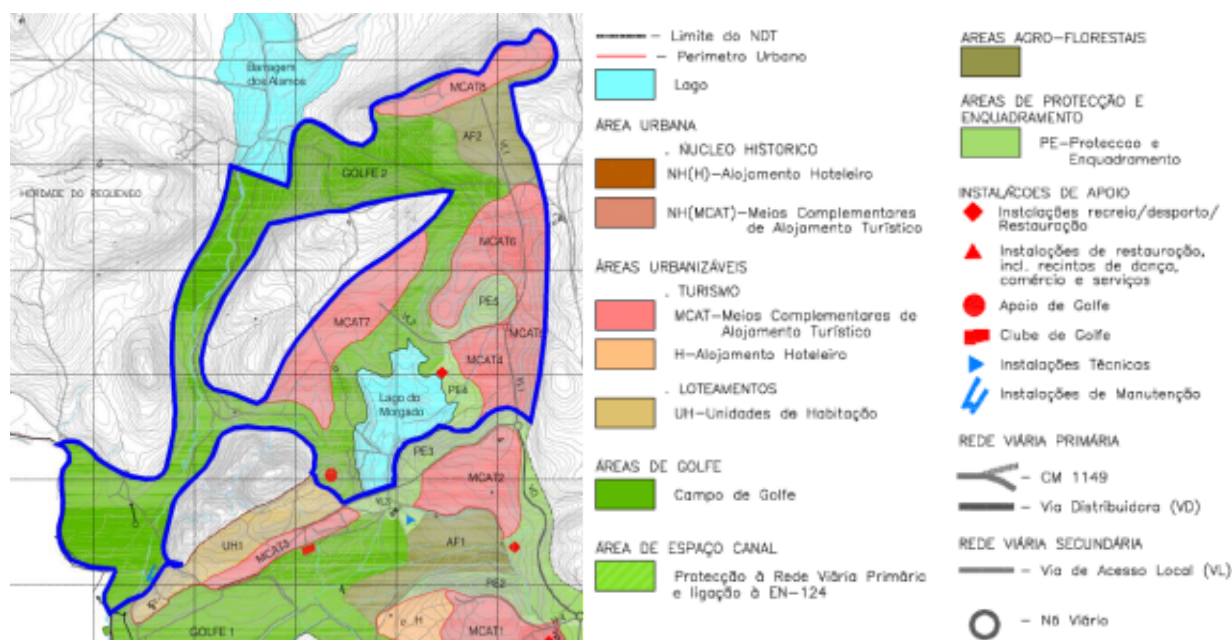


Figura 8. Área de estudo do EIA (fonte: EIA, Volume 2/4 – relatório síntese, fevereiro 2022).

A disposição dos diversos MCAT no terreno, permitirá o encaminhamento das águas pluviais dos loteamentos para as duas barragens existentes, Álamos e Morgado, dando assim aproveitamento às mesmas, reforçando mesmo as aflúências por efeito da impermeabilização do solo inerente ao loteamento.

Para além destes aspetos, perante a situação de escassez hídrica em que se encontra a região, será oportuno apresentar em RECAPE soluções de eficiência e resiliência hídrica nos edifícios do empreendimento que permitam padrões de desempenho elevados, a aferir através de entidades externas, sugerindo-se que seja obtida a classificação Aqua+, desenvolvida e promovida pela Agência para a Energia (ADENE).

A água a utilizar na rega de espaços verdes associados ao projeto em avaliação, com aproximadamente 10 ha, restringe-se a cerca de 0,5% da necessidade de água atual em toda a Herdade do Morgado do Reguengo, que corresponde à rega dos dois campos de golfe executados e das áreas agrícolas com culturas permanentes e sazonais, não obstante corresponder em absoluto 25 000 m³/ano). Apesar das diversas origens de água existentes na Herdade do Morgado do Reguengo, não é possível garantir a sua autonomia, tendo que recorrer à água proveniente da Albufeira da Bravura (gerida pela Associação dos Regantes e Beneficiários do Alvor - ARBA) e, mesmo assim, com garantias inferiores ao desejável em anos mais secos.

Nos últimos anos agudizou-se muito significativamente a situação de escassez em que se encontra a Região do Algarve, condicionando o fornecimento de água para os diferentes utilizadores. Não sendo atualmente possível recorrer à Albufeira da Bravura como origem de água para rega e encontrando-se o armazenamento das barragens do empreendimento com níveis reduzidos, a capacidade de abastecimento de água não potável encontra-se em

situação crítica uma vez que esta poderá ser insuficiente para assegurar todas as necessidades das áreas a regar, incluindo os espaços verdes que se pretendem implementar na Fase II em avaliação.

Neste enquadramento foi necessário complementar a informação constante no EIA com elementos mais aprofundados, referentes à questão da robustez do sistema de abastecimento de água para rega do empreendimento no que respeita às suas origens, tendo presente a situação adversa em que nos encontramos, e de que haverá tendência para o aumento deste tipo de eventos climatéricos (períodos de seca) no futuro. Estes foram, como referido, solicitados em fase de conformidade e devidamente apresentados como elementos adicionais. Foi apresentado um estudo, efetuado pela empresa Aqualogos exaustivo e completo (com a designação acima referida) com vista a determinar múltiplas alternativas possíveis para aumentar a resiliência do empreendimento no que respeita às origens de água para a rega. Este estudo foi realizado paralelamente ao atual procedimento de AIA, não integrando a documentação tramitada neste procedimento. Não obstante constitui uma peça fundamental (considerada como informação adicional) para a avaliação das soluções a adotar de modo a aumentar fiabilidade do sistema de abastecimento de água não potável ao empreendimento, e por tal motivo é apreciado no presente descritor, como documento de importância destacada.

No entanto este estudo de possíveis alternativas não será avaliado no procedimento de AIA em curso, uma vez que, embora constitua uma base consistente de trabalho, necessitará de ser aprofundado e devidamente ponderado e acompanhado pela APA/ARH Algarve em sede de licenciamento das utilizações dos recursos hídricos até à validação final das soluções a adotar, integrando desse modo um processo administrativo autónomo que, no entanto, se encontra diretamente relacionado com a presente AIA no que respeita a esta componente dos recursos hídricos.

No EIA, com base no estudo mencionado, é referida a alternativa quatro como a que se afigura mais adequada: *“aumento da capacidade interna de regularização de água no Empreendimento com a construção de reservatórios/lagos. Para além da capacidade de armazenamento existente das infraestruturas hidráulicas e lagos existentes (barragens dos Álamos e do Morgado, reservatório intercalar, Lagos 3, 6 e 14) foram, ainda, incluídas a construção da ampliação do Lago 3 e a construção de dois novos reservatórios designados por R1 e R2. Nesta alternativa efetua-se também o reaproveitamento das escorrências de rega dos Lagos 3 e 14 e dos reservatórios R1 e R2 a criar. Nesta solução foi igualmente incluído o aumento da capacidade de armazenamento das albufeiras dos Álamos e do Morgado, com o seu desassoreamento”,* ainda nesta alternativa se prevê *“uma captação de água na ribeira de Boina, no local denominado de Rasmalho, com elevação até à albufeira dos Álamos. Nesta captação serão construídos um açude e uma estação de bombagem e instalada uma conduta elevatória”*.

4.4.2. Avaliação de Impactes

Sem prejuízo da avaliação técnica das soluções propostas e do que for determinado a este nível em sede de licenciamento da utilização dos recursos hídricos, destacam-se desde já alguns aspetos relevantes a considerar:

- O aumento da capacidade de armazenamento das albufeiras dos Álamos e do Morgado, por desassoreamento, mas também com eventual alteamento da cota do coroamento das barragens, pressupõe a reavaliação da classe de risco destas infraestruturas hidráulicas, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 21/2018, de 28 de março, devendo, preferencialmente, ser evitado o seu agravamento em relação à situação de referência.
- O EIA, no âmbito das alternativas consideradas no EECH, não pondera a utilização de APR da ETAR da Companheira, referindo a sua falta de qualidade para a rega e os custos de transporte como justificação principal. Tendo em conta a escassez hídrica (que vem a aumentar ao longo do tempo, com especial incidência no Barlavento Algarvio), o enquadramento do empreendimento face ao Perímetro de Rega do Alvor e a reconhecida baixa garantia das atuais origens (mesmo que eventualmente reforçadas com a adução de água superficial da rede hidrográfica adjacente), entende-se que a utilização de águas residuais tratadas não pode ser descartada da solução final para as origens de água para a rega. Esta posição não invalida que se reconheça que existem atualmente constrangimentos relacionados com a qualidade dos efluentes tratados, associados à afluência de água salgada ao sistema, mas que se espera que venham a ser resolvidos/normalizados a prazo.
- A eventual captação de água superficial nas ribeiras da Boina será alvo de avaliação cuidada, na medida em que não poderá ser alterado o regime hidrológico e que nos períodos mais secos, quando o reforço a partir desta origem se presume ter maior importância, a janela temporal e os caudais disponíveis poderão inviabilizar essa captação.
- Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – Sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo de avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

Águas Residuais

O Relatório identifica e caracteriza os diversos tipos e origens de águas residuais, de cariz doméstico e industrial (pluviais contaminadas), bem como as redes de drenagem de saneamento e de águas pluviais. O destino final das águas residuais domésticas será a ETAR da Companheira, através da drenagem pela rede de saneamento pública. As águas pluviais contaminadas, geradas em estaleiro, oficinas e na área onde se localiza o reservatório de combustível com 3 m³ de capacidade, são encaminhadas para separador de hidrocarbonetos, com vista ao tratamento prévio antes da sua rejeição no meio.

Relativamente às águas residuais domésticas, em fase ulterior deverá ser demonstrada a capacidade da rede de saneamento pública para este acréscimo de águas residuais domésticas a transportar (referido anteriormente). Quanto à capacidade da ETAR da Companheira, concorda-se com o que é mencionado no Capítulo 5.12 do Volume 2 do Relatório síntese: *"Assume-se que nos dados de base de dimensionamento da nova ETAR da Companheira, inaugurada em abril de 2018, foram contabilizados o caudal e carga afluentes da zona do PUMR, visto tratar-se de uma área relativamente à qual existem previsões de concretização por parte da Administração Local desde há largos anos (recorde-se o Aviso n.º 3589/2008 - Alteração ao Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, de 13 de fevereiro de 2008)."*

No que concerne às águas pluviais contaminadas, deverá proceder-se ao licenciamento da rejeição das águas no meio recetor pela entidade licenciadora, conforme mencionado no capítulo 8.4.1.1 do Volume 2 do Relatório Síntese.

Recursos hídricos subterrâneos

Não se prevê a utilização de águas subterrâneas na fase II do Morgado do Reguengo, não se esperando deste modo impactes significativos nos aquíferos.

O controlo quantitativo e qualitativo dos aquíferos é assegurado através da sua monitorização no âmbito da gestão dos campos de golfe em exploração.

Caso se verifique que é necessário efetuar bombagens de água subterrânea para a realização das construções, deverão ser adotadas técnicas de construção de modo a limitar ao mínimo as extrações de água subterrânea, a fim de que o impacte sobre os recursos hídricos subterrâneos e as eventuais captações particulares seja reduzido. Se estas bombagens de água vierem a ocorrer, poderão ter impactes negativos significativos sobre os recursos hídricos subterrâneos, indo eventualmente afetar captações particulares que possam estar a captar no mesmo aquífero, podendo assim ser atingidas pelo cone de rebaixamento. Esta questão deverá ser tratada conclusivamente no RECAPE.

Em relação aos recursos hídricos releva a necessidade de ser devida e conclusivamente avaliada e tratada a matéria relativa aos impactes provocados pelo projeto nos recursos hídricos subterrâneos, em sede de RECAPE, no sentido de reduzir ao mínimo, os efeitos que

o projeto terá nos aquíferos, na fase de construção e de exploração do empreendimento. Entende-se ser de viabilizar a pretensão, desde que sejam cumpridas as disposições do presente parecer, bem como as medidas gerais de minimização e condicionantes preconizadas no EIA.

4.5. Biodiversidade

4.5.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

A área de implantação do projeto não se insere no SNAC, localizando-se na zona envolvente de diversas áreas de Rede Natura 2000, designadamente ZEC e ZPE PTCO 0037 Monchique, e ZECs PTCO 0052 Arade Odelouca e PTCO 0058 Ria de Alvor (Figura 9).

No entanto, verifica-se que a área apresenta uma função ecológica importante num território sujeito a fortes pressões urbanísticas, uma vez que constitui uma área desocupada remanescente, contribuindo para a manutenção da biodiversidade, nomeadamente enquanto corredor ecológico. Com efeito, a área é parcialmente intercetada por área de Corredor Ecológico definido nos termos do PROF Algarve (Portaria nº53/2019, de 11 de fevereiro). (figura 9).

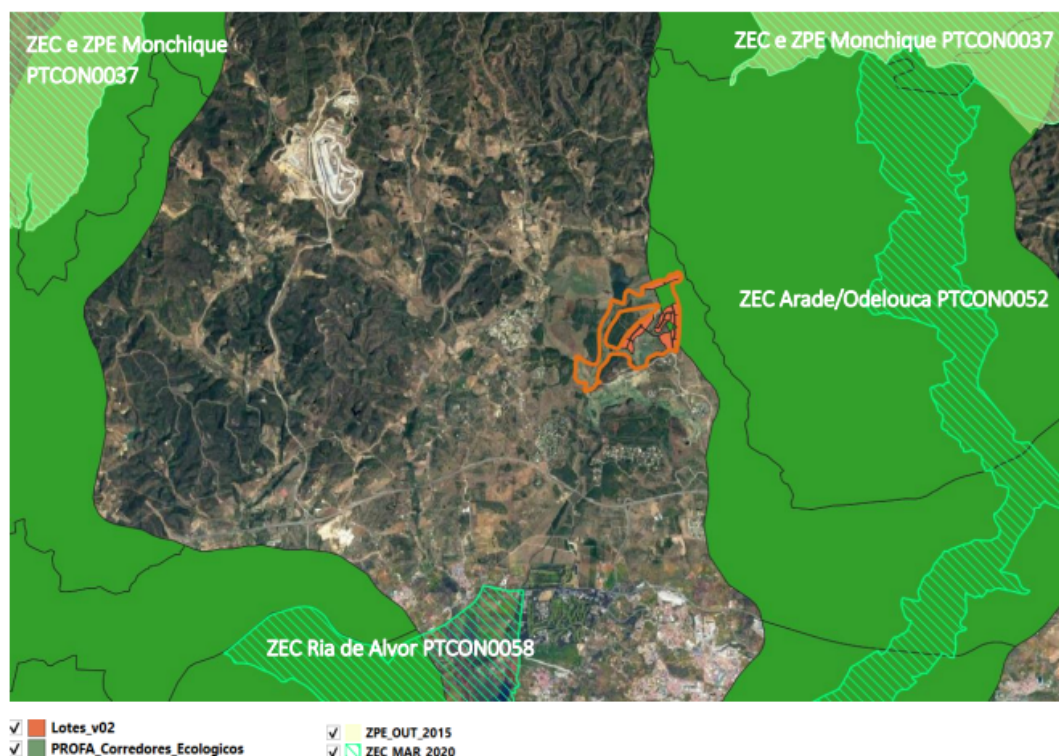


Figura 9. Enquadramento do projeto (a vermelho) no SNAC e PROF Algarve. Carta elaborada em QGis.

O Morgado do Reguengo e a sua área envolvente caracteriza-se por uma importante diversidade de habitats e espécies, de interesse conservacionista diverso, correspondendo a

zona de implantação do projeto a área de importante valia ecológica, nomeadamente para a fauna.

Habitats

Assim, de acordo com o Relatório síntese do EIA, identificam-se na área de estudo os seguintes habitats classificados nos termos do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro (Figura 10):

- 4030 pt5 – Urzais, urzais-estevais e tojais-estevais baixo-alentejano-monchiquenses e algarvios;
- 6310 – Montados de *Quercus sp.* de folha perene (referido do Relatório síntese, embora indicado nos elementos adicionais como sendo povoamento não correspondente a habitat).

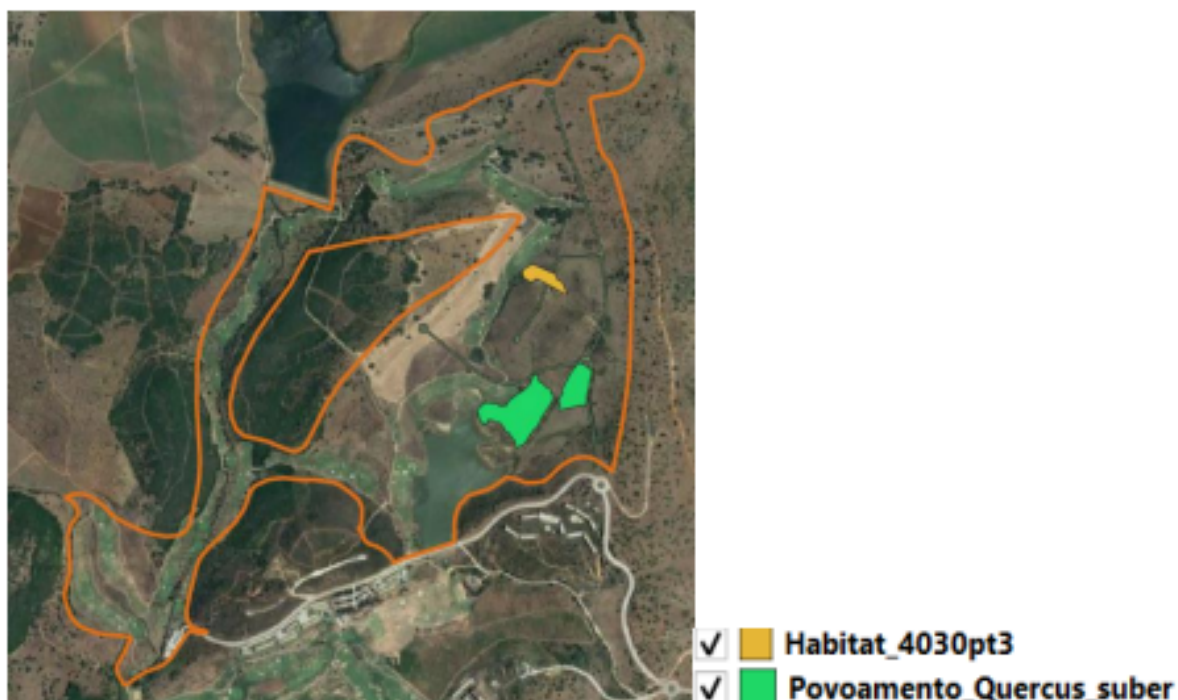


Figura 10. habitats de ocorrência na área do empreendimento. Carta elaborada em GGIS, de acordo com informação disponibilizada pelo proponente.

O habitat 4030 encontra-se num estado de conservação bom, sendo dominado por *Cistus ladanifer* e *Lavandula stoechas* subsp. *luisieri* (endemismo ibérico) e acompanhado por espécies do género *Erica*. O EIA identifica ainda os seguintes habitats de potencial ocorrência na zona de implantação do projeto: 5330pt3 – Medronhais, 5330pt5 – Carrascais, espargueirais e matagais afins basófilos, 5330pt7 – Matos baixos calcários, 9320pt2 – Bosques algarvios e baixo-alentejanos de alfarrobeira e zambujeiro, 9340pt1 – Bosques de

Quercus rotundifolia sobre silicatos, 9340pt2 – Bosques de *Quercus rotundifolia* sobre calcários, sendo referido no EIA que na zona de estudo não se identificam as características estruturais destes habitats, pelo que é considerado que os mesmos não ocorrem. Estes habitats de ocorrência potencial não são cartografados no EIA e são, portanto, “desvalorizados”. No entanto, apresentam-se no relatório síntese as subunidades de paisagem que correspondem a biótopos de ocupação (figura 11):

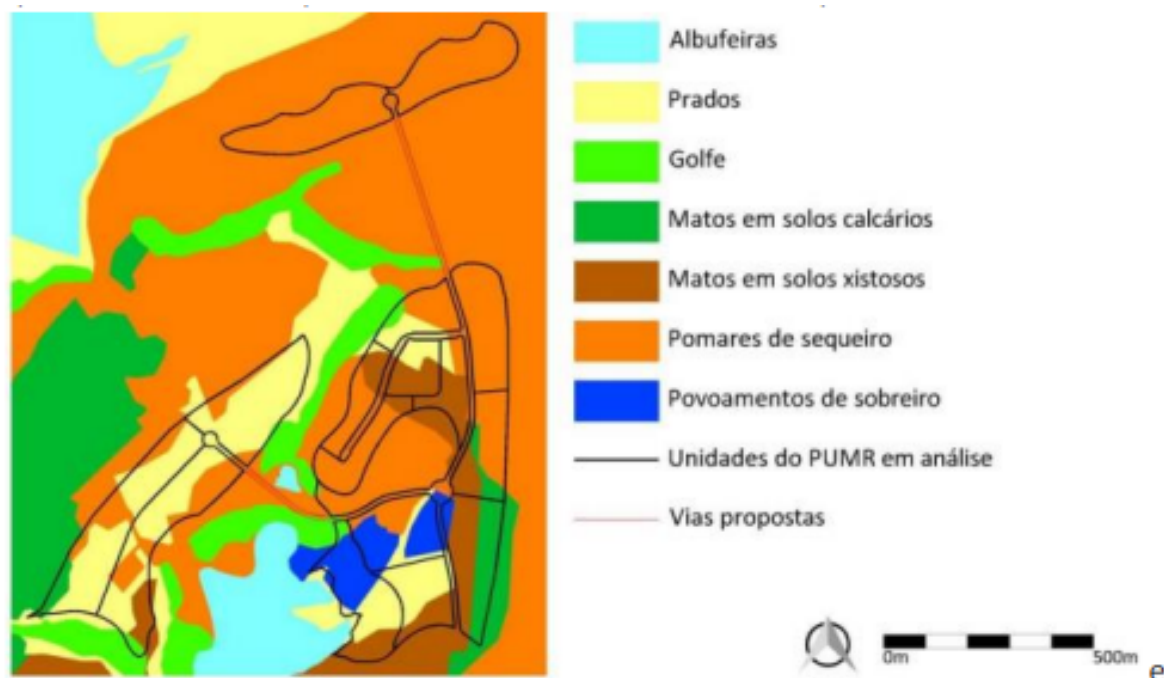


Figura 11. Unidades de paisagem/biótopos na zona do empreendimento e área envolvente. Extraído do Relatório síntese do EIA.

Assim, para além da área de povoamento de sobreiro, destaca-se uma área, na zona de implantação do projeto de pomar de sequeiro, de elevada valia para abrigo e alimentação da fauna. De destacar ainda uma área significativa de prados que associados a áreas arenosas, que o EIA refere existirem na zona do Morgado do Reguengo, poderão indiciar áreas de ocorrência efetiva ou potencial de *Linaria algarviana* no Morgado do Reguengo, como abaixo se refere.

Flora

De acordo com o Relatório Síntese do EIA, destaca-se a ocorrência das seguintes espécies de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, protegidas nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexos BII e BIV):

- *Bellevalia hackelii*, endemismo Algarvio e do Baixo Alentejo (Anexo BIV do referido Decreto-Lei - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa)

ocorre circunscrita a zonas a Sul da barragem dos Álamos, relativamente perto de buracos do golfe, na zona envolvente à da implantação dos lotes.

- *Linaria algarviana* – endemismo do Barlavento Algarvio, devido à sua distribuição bastante limitada, encontra-se incluída nos Anexo BII (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação) e BIV (- Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa) da Diretiva Habitats (92/43/EEC de 21 de maio de 1992). No Morgado do Reguengo, esta espécie é referida como poder considerar-se localmente comum, tendo sido contabilizadas várias centenas de indivíduos (Anexo VI do Relatório Síntese, Monitorização da biodiversidade no Golfe dos Álamos (Morgado do Reguengo)). De acordo com o EIA não foi detetada a espécie na área diretamente afetada pelas intervenções do projeto, ocorrendo a mesma em três populações distintas

- Parte ocidental do pinhal do Almadanim, encosta Sul do Cerro do Esteval e pinhal do Lago do Morgado, junto à área de intervenção do projeto. Esta espécie encontra-se geralmente associada a substratos arenosos, frequentemente em área de prados, verificando-se, de acordo com o EIA áreas de predominância de arenitos e áreas de prados, como indicado na figura 11, não existindo elementos suficientes para assegurar que a área de implantação do projeto não constitui área de distribuição natural da espécie. Estas espécies encontram-se abrangidas pelo regime de proteção das espécies constante no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro. Assim, de acordo com o art.º 12.º, n.º 1, alínea a) deste diploma, 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) (art.º 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 art.º 20.º, n.º 1.

Refira-se ainda a espécie RELAPE *Narcissus gaditanus* que em Portugal ocorre de forma limitada nas zonas calcárias da zona Oeste, Serra da Arrábida e Barrocal Algarvio. No Morgado do Reguengo ocorre em fendas de rochas calcárias, sobretudo em zonas de carrascal, não tendo sido detetada na área de implantação do projeto.

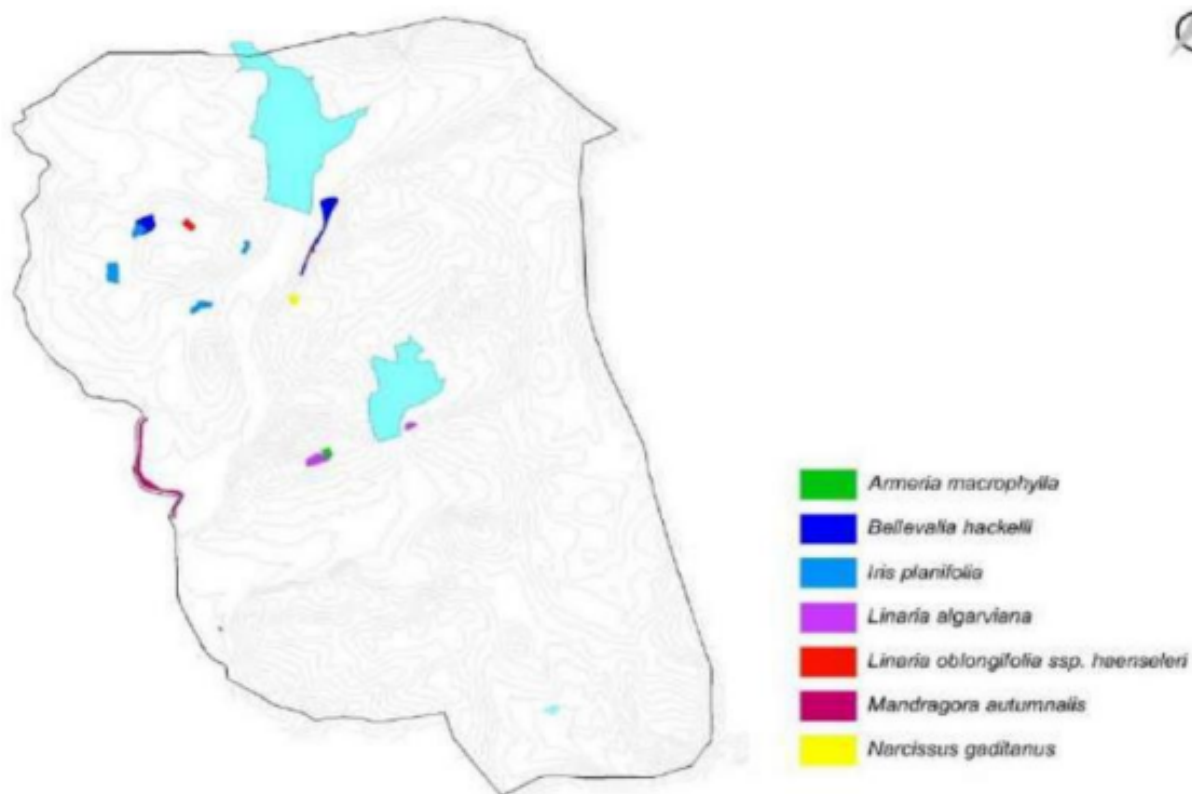


Figura 12. Monitorização da biodiversidade no Golfe dos Álamos (Morgado do Reguengo). Ocorre *Linaria algarviana* a este do lago, na proximidade da área de implantação do projeto. Figura extraída do EIA.

Para além destas espécies de flora, destaca-se ainda a ocorrência de povoamento de sobreiros (correspondendo de acordo com o EIA ao habitat 6310) e de azinheiras, espécies protegidas pelo Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio na sua atual redação.

Fauna

De acordo com o EIA, foi confirmada a presença de 28 espécies de libélulas, 7 espécies de anfíbios e 11 de répteis no Morgado do Reguengo. No que respeita à avifauna, de acordo com o EIA, as comunidades presentes correspondem às associadas a meios amplos (culturas arvenses), meios florestais (povoamentos de sobreiros, pomares de sequeiro e sebes) e zonas de matos. Das 202 espécies de aves registadas no Morgado do Reguengo, 126 foram confirmadas na área agora em estudo. Das espécies que ocorrem de uma forma regular e que dependem desta área para a sua reprodução, 33 são residentes e 2 são migradoras nidificantes. Identificam-se, ainda, 13 espécies exclusivamente invernantes, dependendo desta área entre os meses de novembro e março. No âmbito do regime jurídico de proteção de espécies (n.º 1, Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo

Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro), para assegurar a proteção das espécies de aves previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º (aves constantes dos anexos A-I, A-II, A-III e D deste diploma) e das espécies animais constantes dos anexos B-II e B-IV, é proibido:

- a) Capturar, abater ou deter os espécimes respetivos, qualquer que seja o método utilizado;
- b) Perturbar esses espécimes, nomeadamente durante o período de reprodução, de dependência, de hibernação e de migração, desde que essa perturbação tenha um efeito significativo relativamente aos objetivos do diploma;
- c) Destruir, danificar, recolher ou deter os seus ninhos e ovos, mesmo vazios;
- d) Deteriorar ou destruir os locais ou áreas de reprodução e repouso dessas espécies. Na área de intervenção foram identificadas no âmbito do EIA as seguintes espécies do Anexo A-I do diploma acima mencionado, abrangidas assim pelo regime de proteção das espécies, observadas em voo sobre a área do EIA: *Elanus caeruleus* – peneireiro cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha branca, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* – água calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão. Igualmente incluídas no Anexo I deste diploma, de acordo com o EIA identificaram-se as seguintes espécies com nidificação confirmada no local, coincidindo com área de lotes (figura 12): *Galerida theklae* - cotovia-do-monte, *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (LC) – cotovia-pequena. Finalmente, é ainda referido no EIA como um dos principais valores naturais de ocorrência, as populações das borboletas das espécies *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie* que pela sua raridade e ameaça deverão ser mantidas.

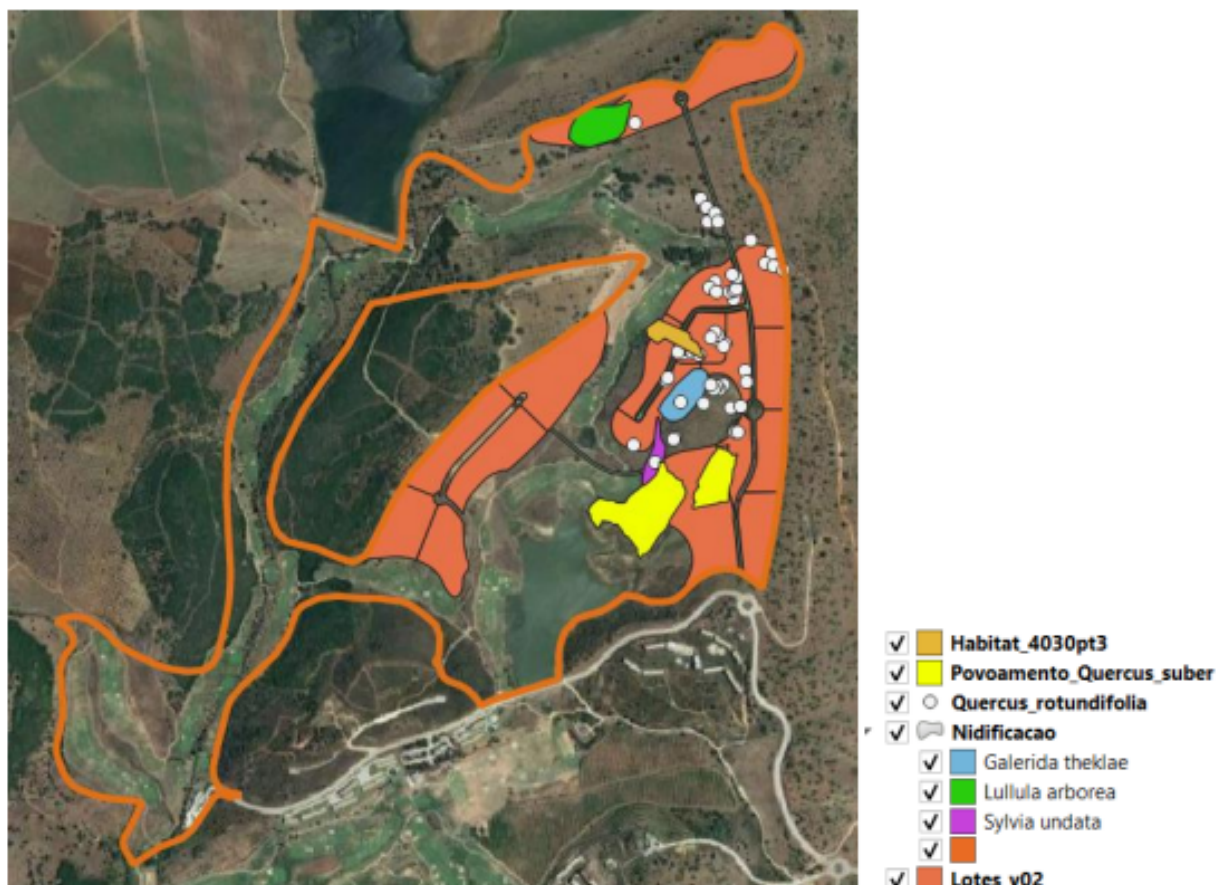


Figura 13. Localização das áreas de interesse natural na zona do projeto e dos lotes a construir.

4.5.2. Identificação e avaliação dos impactes

De acordo com o EIA, identificam-se os seguintes impactes do projeto na fase de construção:

- Destruição de vegetação;
- Considerado impacte negativo local direto, permanente e irreversível na biodiversidade, referido no EIA;
- Perturbação da fauna pelo aumento de circulação de máquinas e viaturas induzirá um impacte considerado como negativo, local, direto, temporário e reversível, referido no EIA.

Considera-se que no EIA é desvalorizada a magnitude e significância destes impactes, classificando as mesmas entre baixa e média. Não é referido no EIA, a destruição e diminuição de habitat disponível para a fauna decorrente da construção, considera-se induzir um impacte negativo, direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. De facto, atendendo à importância de biótopos que ocorrem no local identificados no EIA, nomeadamente de habitats classificados no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, de ocorrência efetiva (4030, 6310) ou potencial (na área do projeto acima

referidos, assim como à importância dos mesmos para a fauna de interesse conservacionista, nomeadamente protegida nos termos do regime de proteção das espécies previsto mesmo diploma, em particular para avifauna, que é afetada direta e indiretamente com a implementação do projeto, considera-se que estes impactes apresentam uma magnitude e significância elevadas.

Com efeito, a implementação do projeto afeta diretamente, biótopos e habitats correspondentes a áreas de nidificação das espécies de elevado interesse conservacionista, protegidas pelo no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexo A-I), designadamente *Galerida theklae* - cotovia-domonte e *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (neste caso os ninhos têm permanecido vazios desde 2019, de acordo com o EIA) sobrepondo-se a áreas de lotes para construção.

O aumento de perturbação significativa na zona, atualmente com níveis de perturbação significativamente inferiores ao previsível após implementação do projeto, quer nas fase de construção, quer na de exploração, afeta ainda as espécies de avifauna também observadas na zona de implantação do projeto *Elanus caeruleus* – peneireiro cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha branca, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraetus pennatus* – água calçada e *Falco columbarius* – esmerilhão, igualmente incluídas no Anexo I do diploma acima referido. De referir ainda que, de acordo com comunicação efetuada no âmbito da participação pública (ID 50250) é ainda referida a ocorrência/observação de águia de bonelli (*Aquila fasciata**), espécie protegida, prioritária, nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, com estatuto de proteção “em perigo” em Portugal. A afetação do povoamento de cardo-penteador referida no EIA (*Dipsacus comosus*) no Lote 3, visto implicar, potencialmente, a destruição de habitat da borboleta *Euphydryas desfontainii* é considerada no estudo como um impacte negativo local direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. É apresentada medida de minimização que evita esta afetação, através da alteração de via de circulação.

No que se refere à flora, é referido no EIA que não há afetação direta de áreas de ocorrência de espécies protegidas. No entanto, são identificadas diversas de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, com destaque para a *Linaria algarviana* que ocorre em área muito próxima à da implantação dos edifícios, não sendo possível garantir que as áreas a edificar não coincidam com áreas de distribuição natural desta espécie. O projeto prevê ainda a afetação de quercíneas, protegidas por lei, sendo referida a possibilidade de afetação e abates de azinheiras (28 afetadas e 5 a 8 a abater); a afetação de sobreiros/ povoamento de sobreiros não é suficiente mente clarificada. Tendo sido previstas medidas para minimizar esta afetação, designadamente a alteração de vias e fusão dos dois lotes (Lote 1 e 2) que

compõe o MCAT4 num só lote (Lote1), de modo a permitir uma maior flexibilidade do desenho urbano, não se considera contudo que as mesmas sejam suficientes para eliminar o risco de afetação dos exemplares de sobreiros envolvidos. Considera-se assim que também ao nível do impacte induzido pela desmatação, nomeadamente a eliminação da flora, a significância é alta.

Na fase de exploração, o principal impacte identificado está associado ao aumento da pressão humana e conseqüente aumento da perturbação da fauna local, considerando-se este, atendendo ao tipo de ocupação e quantitativo populacional estimado e aos valores afetados tal como acima se explicitou, como um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância elevada, permanente e irreversível.

Impactes Cumulativos

A área de implantação do projeto constitui uma área rural ainda remanescente numa zona fortemente pressionada por projetos de natureza urbano/turística existentes e previstos, referindo-se no EIA que a previsão de desenvolvimento de projetos similares, só na mesma freguesia da do projeto, de acordo com o Turismo de Portugal, é de 22 projetos com parecer favorável.

De facto, o EIA reconhece que os impactes identificados poderão assumir uma magnitude e significância superiores, dado o efeito cumulativo face à possibilidade de implementação de outros projetos (para além dos já existentes).

A situação em que se encontra a I Fase do Morgado do Reguengo, inacabada e expectante, com aspeto de degradação generalizada leva inclusivamente a questionar qual o grau de cumprimento das determinações da respetiva DIA e o balanço de impactes ambientais resultante. No que se refere à biodiversidade e à paisagem, o EIA reconhece ainda que a execução desta fase do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo irá concorrer com as áreas edificadas e infraestruturadas já existentes, para um impacte conjunto no Morgado do Reguengo, induzindo um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância médias, permanente e irreversível.

De facto, a implementação do projeto com as características apresentadas, prevendo um aumento de carga muito significativa (2791 camas) numa área já pressionada por outros projetos existentes e previstos turísticos e de diversa natureza (empreendimentos turísticos, hotel, campos de golfe, energias renováveis – parque fotovoltaico Morgado de Arge) os quais induziram já a diminuição de habitats disponíveis para espécies de interesse conservacionista já referidas de ocorrência na zona, assim como a sua perturbação, constitui um contributo para o agravamento destas pressões sobre os valores naturais ainda existentes, nomeadamente de interesse conservacionista que ocorrem na área de estudo, protegidos pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexo A-I).

Para além da afetação de valores naturais na zona do projeto e envolvente, será de notar que o projeto implicará um aumento de consumos de água, a acrescer às enormes necessidades atualmente existentes numa região que sofre de déficit hídrico, considerando-se este um impacte negativo de magnitude e significância elevadas, com repercussão também na biodiversidade. Acresce ainda o facto de que o aumento exponencial de projetos de âmbito urbano-turístico previsto na zona permite perceber um aumento de carga e pressão sobre os recursos naturais também na zona envolvente (incluindo áreas classificadas) e equipamentos existentes (incluindo de saúde), devendo ser equacionada a viabilidade da continuidade de expansão deste tipo de projetos, face à capacidade de carga do território.

No que se refere às medidas de minimização, consideram-se corretas as medidas apresentadas, mas não suficientes para minimizar os impactes decorrentes da implementação do projeto, tal como este é apresentado. De facto, importa minimizar os impactos diretos, indiretos e cumulativos acima referidos e, para tal, importa também complementar o conhecimento da situação de referência e concretamente de áreas adicionais a salvaguardar o que, de uma forma geral, se traduzirá num necessário ajustamento do projeto com vista à diminuição das pressões e proteção de valores naturais identificados.

Uma reformulação de *layout* do projeto, preconizando uma solução de menor carga, deverá enquadrar os seguintes aspetos:

1. Salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão à implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação.

2. Na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual relocalização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar.

3. Ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna.

4. A área de ocorrência do habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats.

5. A construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.

6. Nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).

7. Deverão ser definidas áreas de corredores verdes no interior das áreas de lotes do empreendimento.

8. Garantir o cumprimento da DIA da I Fase do empreendimento, indissociável da fase agora em avaliação.

Constata-se que a área do projeto, apesar de não inserida em SNAC, apresenta um elevado interesse conservacionista, nomeadamente espécies de flora e fauna identificadas no EIA abrangidas pelo regime de proteção de espécies contante no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, como é o caso de *Linaria algarviana* e espécies de avifauna como *Galerida theklae*, *Sylvia undata*, *Lullula arborea*, *Elanus caeruleus*, *Ciconia ciconia*, *Milvus migrans*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Hieraaetus pennatus*, *Falco columbarius*, pelo que a implementação do projeto, tal com apresentado, induz impactes negativos significativos, irreversíveis, diretos e indiretos nestes valores, criando ainda, cumulativamente com outros projetos de tipologia similar, uma situação de afetação da biodiversidade com grande expressão regional, considerando-se insuficientes as medidas de minimização previstas.

Reconhece-se contudo que a infraestruturização já existente propicia a possibilidade de desenvolver um projeto que faça o seu aproveitamento mas com uma lógica de ocupação de maior salvaguarda dos valores naturais existentes, assim, o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que o projeto, nos moldes em que é apresentado, é indutor de impactes ambientais negativos de magnitude elevada, concretamente sobre a biodiversidade. Assim entende-se emitir um parecer favorável condicionado à adequação do projeto em respeito deste parecer e concretamente dos condicionantes elencados nos supramencionados pontos 1 a 8.

4.6. Qualidade do Ar

No que se refere à qualidade do ar os aspetos relevantes para a apreciação em causa estão relacionados com a emissão de poluentes atmosféricos resultantes da fase de construção, exploração do projeto e desativação. No EIA foi caracterizada a situação de referência, foram identificadas fontes de poluição existentes na proximidade da área de implementação, nomeadamente provenientes do tráfego rodoviário podendo ser consideradas como pouco significativas. Não foram identificadas fontes fixas de emissão.

Na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção.

No que diz respeito à fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito à emissão de poeiras devido às ações de movimentação de terras e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e

temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas.

Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento, no entanto não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar.

Para a fase de desativação, os impactes esperados são semelhantes aos da fase de construção.

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.

4.7. Gestão de Resíduos

Em matéria de gestão de resíduos, o estudo em apreço define medidas de minimização gerais para a fase de construção prevendo a elaboração e implementação de um de Plano de Gestão de Resíduos.

De referir que a APA, I.P. disponibiliza no seu site (resíduos/fluxos específicos de resíduos/resíduos de construção e demolição/regras gerais) as regras gerais aplicadas à gestão dos RCD e aprovadas por aquela entidade enquanto Autoridade Nacional de Resíduos bem como o novo modelo do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) disponível em: RESÍDUOS/Fluxos específicos de resíduos/Resíduos de Construção e Demolição/Minutas de Documentos.

4.8. População e Saúde Humana

4.8.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

Na situação de referência para o descritor saúde humana são referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (geográficos, administrativos, demográficos, morbi-mortalidade, fatores de risco ambientais). Apresenta ainda o adequado enquadramento e descrição dos equipamentos dos serviços de saúde do SNS na área de influência do projeto (Portimão).

4.8.2. Avaliação de impactes

Apesar de não existirem ainda orientações ou metodologias reconhecidas para avaliar o significado dos efeitos na Saúde, e dos condicionamentos existentes na descrição e caracterização, com a especificidade devida, da relação de atividades do projeto, das alterações num determinante da saúde e dos efeitos na saúde resultantes dessa alteração, considera-se que a metodologia de avaliação/classificação dos impactes empregue no EIA se encontra adequada, contemplando os fatores que direta e indiretamente influenciem a População e Saúde Humana. O EIA identifica e avalia os

principais impactes diretos e indiretos, quer negativos, quer positivos, suscetíveis para o descritor População e Saúde Humana.

Na **fase de construção** são identificados os impactes negativos para os principais descritores ambientais, nomeadamente o ruído e a qualidade do ar, estando classificados com magnitude reduzida e pouco significativos e/ou negligenciáveis (*relacionados com a exposição ruído, poeiras e poluentes atmosféricos*). São ainda nesta fase identificados os impactes positivos nos determinantes socioeconómicos da saúde, cuja magnitude e significância poderá variar em função do tempo de duração da fase de construção e do investimento em bens materiais e serviços inerentes ao projeto e o nível de interatividade que se estabelecer com a comunidade local (relacionados com a geração de emprego em obra e pelo estímulo à economia local por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços, matérias primas e outros bens materiais).

Na **fase de exploração**, os potenciais impactes negativos identificados, são avaliados no geral como pouco significativos, não sendo expectável que surjam efeitos para a saúde (exposição ao ruído ou a poluentes atmosféricos, risco de acidentes pelo aumento do volume de tráfego, risco de inundações ou potenciação do efeito da ilha do calor urbano, etc), ou alteração assinalável na procura dos Serviços de Saúde e conseqüente pressão nos mesmos.

Ainda nesta fase, é expectável que os impactes positivos identificados e previstos no projeto, possam influenciar determinantes socioeconómicos com impacte na Saúde Humana, relacionados com o contributo da oferta de emprego e pelo estímulo da economia local.

Condicionantes ao projeto, medidas de minimização e planos de monitorização a implementar

As medidas de minimização consideradas no EIA, principalmente na fase de construção, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde Humana, consideram-se as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes ambientais, como a Qualidade do ar (ex. utilização de EPI, utilizar materiais e técnicas que produzam menos poluentes, manutenção adequada às viaturas pesadas, etc.), Ruído (ex. optar por métodos construtivos e equipamentos menos ruidosos, manutenção periódica e adequada dos equipamentos utilizados, etc.), Recursos Hídricos (ex. melhores opções técnicas para suprir disponibilidades hídricas e minimizar pressão nestes recursos), e Alterações Climáticas (ex. aposta em veículos não poluentes, projeto de integração paisagística priorizando opção de espécies arbóreas/arbustivas com maior capacidade de sumidouro de carbono e espécies herbáceas menos exigentes hidricamente).

É ainda expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção quer de exploração, no descriptor socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex. contacto com o IEFP para recrutamento de mão-de-obra, aquisição de serviços e matérias primas e outros serviços na área de influência do Projeto, estímulo à economia local, sobretudo na área da hotelaria e restauração e de outras atividades de carater turístico-cultural).

Por outro lado, na perspetiva de impactes cumulativos, o projeto poderá potenciar a pressão sazonal nas estruturas municipais/regionais.

No que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacte do projeto na População e Saúde Humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto em apreço.

4.9. Socioeconomia

No EIA foram avaliados os possíveis Impactes Regionais e Locais no descriptor socioeconomia, sendo que os principais impactes na fase de construção, referem-se a *“um ligeiro aumento do tráfego nas vias rodoviárias”* devido à circulação de pesados. Na fase de exploração não se prevê ocorrência de impactes negativos de pouca significância, no entanto eles poderão existir nem que não seja pelo aumento de tráfego que vai ser gerado em resultado do elevado número de camas previstos para o empreendimento, mais os funcionários o que poderá ultrapassar as três mil pessoas somente na Fase II.

Como impacte positivo é evidenciada a concretização do empreendimento, considerando o EIA *“uma mais-valia para a dinamização do concelho ao nível turístico”*

Na fase de construção a nível local, prevêem-se criar algumas dezenas de postos de trabalho que terão um carater temporário e distribuído ao longo do período em que decorre a construção do empreendimento, o que poderá contribuir para dinamizar a economia ao nível do comércio, restauração e serviços, com impactes positivos, temporários e pouco significativos.

No EIA é sugerido que a maioria dos postos de trabalho possam ser preenchidos por mão de obra com origem no concelho, no entanto se considerarmos os milhares de camas que estão previstas serem construídas em simultâneo nos próximos anos somente em Portimão, pode concluir-se que vai existir uma grande necessidade de contratação de trabalhadores de outras regiões, o que certamente vai aumentar a carência das condições necessárias para habitação e nesse sentido os impactes positivos que possam ser criados facilmente, se não forem tomadas as medidas necessárias, poderão tornar-se negativos e afetar a imagem turística/social da região.

As perturbações ao nível das populações locais merecem também alguma preocupação a começar pelas diferentes acessibilidades e a sua exposição ao aumento de circulação

rodoviária de veículos pesados o que poderá pôr em causa o bem-estar e segurança dos residentes.

Na fase de exploração a nível local, como impactes positivos destaca-se a dinamização do próprio empreendimento, através de uma oferta imobiliária para um cliente estrangeiro de classe alta, o aumento direto e indireto de taxas e impostos para o município e o favorecimento de algumas atividades económicas do concelho ligadas ao turismo.

- Os impactes negativos identificados, muitos adquirem um caráter permanente, como por exemplo o aumento "*de quantitativo populacional (mesmo sazonal)*" a vulgarização da paisagem enquanto valor patrimonial, o acréscimo de uma pressão turística e o aumento de fluxos de veículos ligeiros e alguns pesados.

- Se por um lado a construção do empreendimento potencia novos empregos com impacto positivo em termos socioeconómicos no concelho, por outro lado aumenta a procura por habitação num setor fortemente carenciado o que pode originar graves problemas sociais de difícil gestão nos agregados familiares desses trabalhadores.

- Os processos urbanísticos dedicados a atividade imobiliária de caráter turística e sazonal, leva à transformação do solo rural em urbano, com objetivo de responder às estratégias de um desenvolvimento turístico capaz de alavancar e diversificar a atividade socioeconómica do concelho.

A ocupação do solo destinada a fins turísticos, dedicada a uma classe alta ou a segunda habitação, devia comprometer o promotor a participar na criação de habitação para a classes media e/ou jovens casais, uma estratégia que seria recomendável para a própria sobrevivência turística da cidade enquanto destino de qualidade.

Pode-se concluir que existe uma atividade económica lucrativa associada à construção e exploração de empreendimentos turísticos, cujos empregos, que possam ser criados, ficam condicionados à ausência de habitação não turística no concelho o que faz inflacionar ainda mais o já deficitário parque habitacional do concelho. Este facto não permite fixar um amplo leque de população (por exemplo quadros fundamentais para os serviços públicos e /ou empresas publicas e privadas), o que vai influenciar negativamente o crescimento sustentável do concelho e originar fortes disfunções para o próprio desenvolvimento turístico que se pretende harmonioso para a região (problema referido nos últimos anos em vários meios de comunicação nacionais e estrangeiros).

Este será um dos principais problemas dos núcleos urbanos do Algarve o que vai obrigar os municípios a procurarem soluções para reabitar os espaços urbanos de áreas consolidadas e recriar, se necessário, a oferta publica para novas áreas residenciais

Merece ainda uma reflexão que "*o projeto em estudo comportará 900 unidades de alojamento, com capacidade para 2235 camas. Tendo em conta que de acordo com os dados disponíveis (PORDATA), em 2018, a capacidade de alojamento no concelho de Portimão*

correspondia a 17768 camas," o que representa "um acréscimo na capacidade de alojamento na ordem dos 16%". A expressão desta percentagem associada ao número de camas aprovadas e em fase de aprovação, poderá significar que em menos de uma década, possa haver a duplicação da capacidade de alojamento do concelho, com consequências positivas e negativas que devem ser ponderadas e refletidas ao nível do desenho, funções e organigrama da cidade, habitação, espaços empresariais, diversificação turística, equipamentos públicos entre outros.

Importa ainda equacionar, se este aumento expressivo de camas no concelho "*potenciará a atratividade da região*" se esta não for também acompanhada de medidas que de alguma forma compensem o efeito nocivo que a pressão turística poderá exercer no território, com consequências provavelmente negativas para a imagem turística em termos internacionais da região.

Assim a criação de emprego só por si não constitui um "*impacte positivo e significativo*" a nível local se não for acompanhado de medidas que permitam criar condições para dar qualidade de vida aos trabalhadores como por exemplo o direito à habitação.

Para reforçar e/ou completar algumas das medidas de minimização propostas no EIA sugere-se o seguinte:

- Na fase de pré-construção as Áreas Agroflorestais e Áreas de Proteção e Enquadramento durante a fase de construção não poderão ser ocupadas ou atravessadas, pelo que se sugere a colocar uma vedação provisória e/ou outras formas que se considerarem mais apropriadas, para se evitar a intrusão/degradação dos seus extratos arbóreos/ arbustivos/herbáceos com onde se destacam as manchas de sobreiro e de cardo penteado.
- As árvores com valor identitário e socioeconómico, nomeadamente as oliveiras e alfarrobeiras, que por questões de desenho se tornem incompatíveis com as áreas edificáveis, devem desde que tecnicamente possível serem transplantadas para áreas compatíveis, como as Áreas Agroflorestais, Áreas de Proteção e Enquadramento e/ou espaços públicos.
- O projeto de integração paisagística deverá ser sensível à utilização do material vegetal transplantado.
- As modelações dos espaços verdes do empreendimento devem ter a preocupação de poderem ser direcionadas para pequenas bacias de receção/depressões, procurando-se assim aumentar a infiltração das águas pluviais.
- O projeto de integração paisagística deverá considerar a utilização de possíveis transplantações de árvores.
- Reforça-se a ideia de serem estudadas Medidas ao nível da sinalização rodoviária (vertical e horizontal), com está previsto no EIA, com foco não só para o tráfego que vai ser gerado, mas também para a entrada e saída das propriedades.

- As duas albufeiras existentes na propriedade, que foram construídas para fins agrícolas, estão hoje integradas no PMUR e fazem parte da Área de intervenção da operação de loteamento – Fase 2. Sugere-se que o projeto de Integração Paisagista /espaços exteriores contemple soluções que permitam garantir uma relação de conforto e segurança na fruição dos residentes com as albufeiras (valorizadas como planos de água na fase de exploração do empreendimento).
- Realça-se a importância de encontrar soluções que levem ao rápido entendimento entre o promotor, município e outras entidades públicas/privadas para elaborar estratégias/diligências que visem operacionalizar a criação e diversificação da oferta de habitação sobretudo para suportar os novos empregos que serão criados com ênfase para os jovens casais que se queiram fixar sem os quais não será possível desenvolver qualquer tipo de iniciativas que visem reforçar a competitividade do tecido socioeconómico da cidade/concelho de Portimão

A realização do empreendimento, concretiza as orientações de planeamento urbanístico da cidade induzindo dinâmica socioeconómica positiva na fase de construção com reflexos diretos na criação de empregos. Registam-se nesta fase também impactes negativos resultantes da natureza da própria obra (infraestruturas gerais do empreendimento), o que vai originar perturbações que são mitigáveis ao nível da qualidade de vida dos residentes de proximidade. Na fase de exploração realça-se também como impacte positivo, aquisição e venda de habitações, cobrança de taxas e impostos para o município, bem como a disponibilização de uma ampla oferta de camas para fins turísticos as quais cumulativamente estão associadas a outros empreendimentos e que visam atrair o mesmo perfil de turista.

Considera aquando da exploração do empreendimento que os *“impactes positivos muito significativos”* e *“impactes positivos significativos”* que são referidos ao nível do descritor, só o poderão ser se se conseguir encontrar soluções para a carência que atualmente existe na habitação. Só assim será possível suportar/cativar os empregos que são criados pelos diversos empreendimentos.

A aprovação deste tipo de empreendimentos responsabiliza o município a encontrar soluções viáveis para mitigar os vários problemas que possam agora surgir, como é o caso da falta de oferta para habitação.

Assim, no âmbito do descritor sugere-se a aprovação do EIA, devendo-se considerar as Medidas Mitigadoras que foram mencionadas anteriormente.

4.10. Património

4.10.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

Na Direção Regional da Cultura (DRC) Algarve existem antecedentes relativos ao licenciamento de anterior fase de loteamento no Morgado do Reguengo (CS 46680). O Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos para a caracterização do Descritor Património do EIA em referência, para a segunda fase do loteamento, foi objeto de despacho favorável da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) (CS 200327). Foram solicitados elementos adicionais (CS 239804), verificando-se a entrega do Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos (CS 244295). Foi emitido parecer favorável condicionado sobre a conformidade do EIA (CS 246159).

Pretende o promotor prosseguir para a Fase II do loteamento do Morgado do Reguengo, numa área de 178 ha, para implantação de meios complementares de alojamento turístico e equipamentos associados.

A pretensão incide em área com potencial arqueológico, sendo conhecidas ocorrências na envolvente, tendo particular relevância o sítio arqueológico designado "Castelo Belinho", que se encontra em vias de classificação com proposta para o grau de Imóvel de Interesse Municipal (Figura 14).

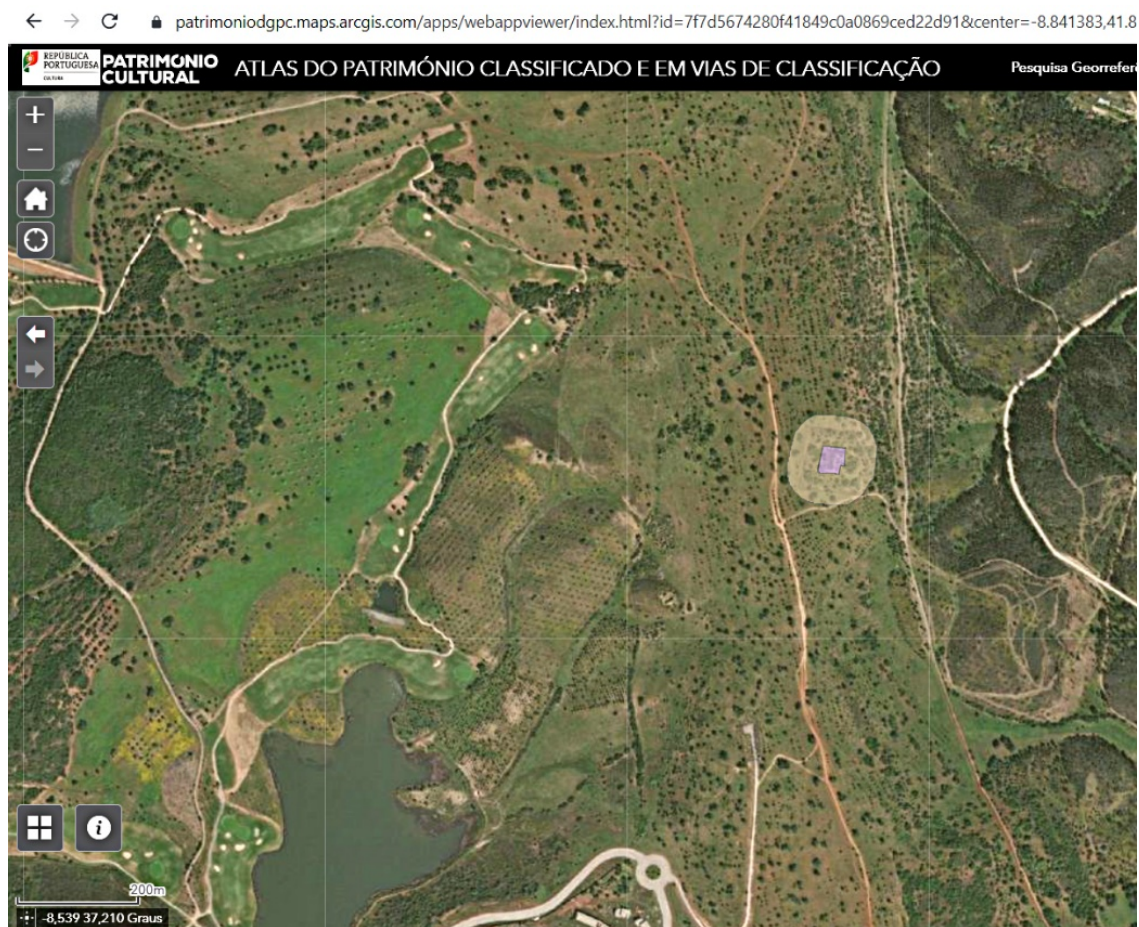


Figura 14. Indicação da localização do sítio arqueológico de Castelo Belinho, com a correspondente Zona Geral de proteção, consultável no Atlas do Património: <https://patrimoniogpc.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7f7d5674280f41849c0a0869ced22d91>.

4.10.2. Avaliação de Impactes

- Adequação do Projeto aos IGT e outras normas, regulamentos e legislação vigentes

Verifica-se que a proposta tem em conta orientações estratégicas de base territorial.

- Mérito do Estudo, identificação de impactes patrimoniais e análise de alternativas

Verifica-se que da implementação do projeto resultarão trabalhos amplamente intrusivos no solo/subsolo, com presumível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica arqueologicamente relevantes, tornando necessária a compatibilização deste com a salvaguarda de preexistências remanescentes, através da realização dos correspondentes trabalhos arqueológicos preventivos.

Foi realizado o levantamento do património cultural conhecido na área de estudo e procedeu-se à prospeção arqueológica no terreno. Na Área de Intervenção não foram identificadas quaisquer ocorrências arqueológicas ou de relevância cultural. A pesquisa documental e bibliográfica realizada resultou na identificação de um total de 11 elementos/conjuntos patrimoniais, localizados na Área de Estudo. Todos se encontram na área de incidência indireta, nas proximidades da área de implementação dos novos lotes, mas sem que sejam diretamente afetados por estes.

A metodologia adotada obedeceu ao Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos e genericamente à Circular «Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico nos EIA» de 10 de setembro de 2004.

São propostas medidas gerais de minimização de impactes sobre o património arqueológico, contemplando o acompanhamento arqueológico dos trabalhos de escavações e movimentações de terras na Fase de Construção e, em resposta aos elementos adicionais pedidos, também na Fase de Exploração.

Muito próximo da área de incidência direta situa-se o sítio arqueológico de Castelo Belinho, em vias de classificação. Trata-se de local com grande relevância arqueológica, com fortificação islâmica em taipa militar e fosso associado, assim como contextos mais antigos, do Neolítico, com sepulturas e vestígios de habitações. Tal presença na propriedade deve ser encarada como uma mais-valia para o projeto, potenciadora de atratividade turística. Face a esta circunstância foi solicitada a apresentação de um modelo 3D com a volumetria prevista das edificações, com vista a partir do sítio arqueológico, vista a partir do local a urbanizar mais próximo para o sítio arqueológico, e vistas a abranger o sítio arqueológico e as edificações previstas para o loteamento mais próximo. Considerou-se que, nesta matéria, os elementos adicionais apresentados deram resposta ao solicitado.

Nos elementos adicionais apresentados alegou-se que “a elaboração do projeto de salvaguarda, valorização e monitorização será desproporcionado perante os impactes previstos, quer ao nível da afetação do sítio, quer ao nível da paisagem e envolvente”. Só poderá ser considerado válido o argumento em relação a uma eventual construção de cobertura de proteção do sítio arqueológico, dadas as dimensões da área considerada, assim como outras implicações adicionais, quer ao nível paisagístico quer ao nível de outros constrangimentos, num local onde existe, por exemplo, um vértice geodésico. O argumento não colhe, porém, em relação ao oportunamente solicitado Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização do sítio arqueológico (PSVM), o qual se considera mandatário, face a um projeto que prevê a criação de 900 fogos e um total de 2791 camas, representando um incremento muito considerável de pessoas em circulação e usufruto da área. Ou seja, o evidente aumento massivo de visitantes não pode ser negligenciado quanto a impactes, terão que ser apresentadas as respostas adequadas com vista à salvaguarda dos importantes testemunhos arqueológicos existentes.

De notar que o Regime Geral de Proteção dos Bens Culturais (Lei n.º 107/2021, de 8 de setembro), onde são definidos os deveres especiais dos detentores (proprietários, possuidores e demais titulares de direitos reais sobre os bens), já se prevê a obrigatoriedade de “conservar, cuidar e proteger devidamente o bem, de forma a assegurar a sua integridade e a evitar a sua perda, destruição ou deterioração”, assim como “adequar o destino, o aproveitamento e a utilização do bem à garantia da respetiva conservação” [alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 21.º]. Adicionalmente, devem os detentores “observar o regime legal instituído sobre acesso e visita pública” e “executar os trabalhos ou as obras que o serviço competente, após o devido procedimento, considerar necessários para assegurar a salvaguarda do bem” [alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 21º]. Esta obrigatoriedade é ainda reforçada nos termos do n.º 1 do Artigo 46.º da mesma Lei.

Importa referir que o projeto anteriormente apresentado para o mesmo local, embora da lavra de outro promotor, já considerava “estruturante” a inclusão do sítio arqueológico de Castelo Belinho no projeto turístico, “pretendendo-se levar a cabo o seu estudo exaustivo, tal como a sua conservação, musealização e divulgação. Integrava o mesmo plano, a criação de centro de interpretação e o arranjo paisagístico das ruínas, tal com da zona envolvente” [In Mário Varela GOMES & Rosa Varela GOMES (2013), Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada (Gomes & Gomes, 2013: 142)¹.

Assim, mantém-se como condicionante ao projeto que terá de ser elaborado um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos

¹ Mário Varela GOMES & Rosa Varela GOMES (2013), Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada. In Fernandes, I. C. - Fortificações e Território na Península Ibérica e no Magreb (Séculos VI a XVI), Vol. 1: 141-152. Edições Colibri / Campo Arqueológico de Mértola.

arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE.

O referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

No que se refere ao património cultural considera-se que deverá ser emitido parecer favorável condicionado ao EIA, tendo em atenção o carácter imperativo da condicionante ao projeto explanada de elaboração de PSVM do sítio arqueológico de Castelo Belinho.

5. PARECER DA ENTIDADE EXTERNA À COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Neste capítulo encontram-se vertidos os pareceres das entidades externas (anexo 2).

5.1. Águas do Algarve

A Sociedade Águas do Algarve informou que no dia 24-07-2019 foi assinado um novo Contrato de Concessão (CC) para o período 2019-2048. Atendendo ao ponto I da Cláusula 1.^a do CC, o Concedente atribuiu à Águas do Algarve, S.A. (AdA) nos termos desse contrato e do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, a concessão da exploração e da gestão do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve (SMAASA), criado pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, que consubstancia um serviço público a exercer em regime de exclusividade. Este Sistema substitui os dois sistemas multimunicipais, extintos, nomeadamente o Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve e o Sistema Multimunicipal de Saneamento do Algarve.

Assim, a referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do Estudo de Impacte Ambiental é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve. Relativamente aos caudais apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, julgamos importante apresentar tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes. No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companhia para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos. Assim, pese embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companhia ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC. Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emite parecer favorável condicionado à integração no documento das alterações referidas.

5.2. Turismo de Portugal

Do ponto de vista do turismo, o Turismo de Portugal informou o seguinte:

- Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das

alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação de sobreiros ou mitigar o impacte visual da infraestrutura, que obrigarão a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.

- Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:

a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4

b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração acima proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4. No quadro abaixo demonstra-se o apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento, considerando já a referida proposta de alteração.

Quadro 8. Apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento

Lotes	Aldeamento turístico	Área lotes	N.º camas/utentes	Área Aldeamento turístico/capacidade (m2)
1 e 3	MCAT4	65 758	406	162
2, 4, 5 e 6	MCAT5	75 568	444	170
7 a 11	MCAT6	81 729	690	118
12 a 16	MCAT7	137 115	850	161
17 e 18	MCAT8	66 838	401	167

c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).

Relativamente às medidas de minimização e programas de monitorização previstos:

a) Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e programas de monitorização previstos, em particular daqueles direcionados para os descritores Recursos hídricos e Clima e alterações climáticas, que promovem a eficiência hídrica e energética e a redução de emissões de carbono nos empreendimentos turísticos previstos e zonas verdes envolventes, contribuindo para o cumprimento das metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas para as empresas do turismo na 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

- b) Nas medidas de minimização do descritor Ordenamento do território, deveria estar previsto o procedimento de alteração ao PUMR para enquadrar as alterações a efetuar no loteamento.
- c) Nas medidas de minimização do descritor Resíduos, recomenda-se ponderar a introdução da valorização dos resíduos resultantes da manutenção das zonas verdes, nomeadamente por compostagem.

- Identificam-se, ainda, os seguintes aspetos a introduzir/retificar. No Relatório Síntese e RNT:

- a) O teor do quadro de "Caracterização das áreas urbanizáveis" (quadro 3.1 do Relatório Síntese e quadro 2.1 do RNT) diverge substancialmente do conteúdo do quadro apresentado na planta síntese do loteamento, devendo dirimir-se este desfasamento.
- b) Na descrição do projeto (ponto 3 do Relatório Síntese e ponto 2.3 do RNT), a alusão à já extinta terminologia MCAT (que enquadrava os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos e as extintas moradias turísticas) deve servir unicamente para efeitos de enquadramento da pretensão no PUMR e não para descrever o programa previsto, que contempla a instalação de aldeamentos turísticos. Deve, ainda, eliminar-se a referência a "zona habitacional".
- c) Deve retirar-se o enquadramento no PENT (ponto 4.12.5.1 do Relatório Síntese), cuja vigência terminou em 2015, e desenvolver-se o enquadramento na ET27 efetuado neste ponto, focando, nomeadamente, os principais objetivos estratégicos e as metas de sustentabilidade ambiental definidas para as empresas do turismo.
- d) Deve eliminar-se a menção ao concelho de Loures (ponto 4.1 do RNT). Na Planta Síntese do loteamento:
- e) No quadro de "Caracterização das áreas urbanizáveis", deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos.
- f) Na identificação dos parâmetros globais do loteamento, deve ser indicada a área total de construção do loteamento, incluindo a área afeta às zonas verdes de uso comum.
- g) Deve ser introduzido o limite dos aldeamentos turísticos.
- h) A legenda deve conter o grafismo das áreas urbanizáveis.
- i) O cromatismo do limite da área de intervenção do loteamento e o grafismo da área agroflorestal identificados na legenda devem ser harmonizados com a planta.

Do ponto de vista do turismo, o Turismo de Portugal emite parecer favorável ao EIA, condicionado à introdução dos aspetos referidos no seu parecer.

5.3. Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado.

Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Adicionalmente, as medidas evidenciadas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, deverá ser informado do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão, dependente da respetiva Câmara Municipal, bem como os agentes de proteção civil localmente relevantes (Corpos de Bombeiros, por exemplo), designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do loteamento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.
- Elaborar um Plano de Emergência Interno do projeto, extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos a que se encontra exposto (e seu potencial impacto, se algum, nas populações vizinhas) e, conseqüentemente, uma mais explícita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior do loteamento.

Neste contexto, entre outros, não deverá ser negligenciada a ocorrência de acidentes aéreos com origem no Aeródromo de Portimão e o risco de rutura das duas barragens (Álamos e Morgado), ambas de pequena dimensão, mas, ainda assim, aspeto a que não pode ser alheia a introdução de novos elementos expostos.

- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais Portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação (RT-SCIE), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, no que respeita à adequação de vias de acesso a veículos de socorro que sirvam os edifícios e recintos, para as vias de acesso local (VL I e VL2) e vias internas (V1 1 e V12), o que deverá ser acautelado e verificado em fase de projeto de

especialidade de SCIE. De igual forma, em termos de disponibilidade de água para serviço de incêndio, não obstante o cumprimento do estabelecido no projeto para a disposição de marcos de incêndio a cada 150 metros ao longo dos arruamentos; deve ainda ser garantido o cumprimento ao artigo 12.º do RT-SCIE, relativo à capacidade de picagem à rede para a instalação de marcos de incêndio adicionais (seja em domínio privado ou público) permitindo a sua instalação a uma distância não superior a 30 metros de qualquer das saídas dos edifícios a licenciar ou, em substituição, a instalação de bocas de incêndio conforme dispõe o referido Regulamento.

- Garantir a não afetação da operacionalidade dos pontos de águas utilizados no âmbito do combate a incêndios rurais, sobretudo por meios aéreos não anfíbios.

Neste contexto, caso se perspetive a afetação da operacionalidade de qualquer um dos pontos de água de abastecimento dos meios aéreos de combate aos incêndios rurais, deverão ser estudadas alternativas para a substituição dos pontos de água afetados, em estreita articulação com a Câmara Municipal respetiva, a quem compete a classificação, cadastro e registo dos pontos de água a nível municipal, nos termos do Despacho n.º 5711/2014, de 30 de abril (Regulamento dos Pontos de Água), por forma a que esta autarquia possa submeter a proposta de construção dos novos pontos de água à apreciação da Comissão Municipal de Defesa da Floresta respetiva.

- Assegurar o cumprimento do disposto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), estabelecido através Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na redação atual, com especial destaque para os deveres atinentes à execução e manutenção de faixas secundárias de gestão de combustível, caso aplicável.

Na fase prévia de execução:

- Deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- 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.

5.4. Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

O Loteamento em análise insere-se no Plano de Urbanização do Reguengo (PUMR) elaborado em 2001, aprovado em dezembro de 2002 e publicado em Diário da República de 22-01-2003, através da RCM n.º 07/2003. Em 2007, a Câmara Municipal de Portimão apresentou

uma Alteração ao PUMR, no contexto da qual foram estabelecidas zonas urbanas abrangendo as áreas integrantes do Alvará de Loteamento n.º 2/2007 e novas zonas urbanizáveis, de modo a permitir aumentar o número de camas, relativamente às atribuídas inicialmente - Fase I. A Fase II, objeto do presente EIA, compreende Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT), classificados como Áreas Urbanizáveis e inclui, ainda, Espaços Verdes de Uso Comum inseridas nas designadas áreas de Proteção e de Enquadramento (PE). Quanto a outras condicionantes, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Linha de Alta Tensão;
- Rede de Alimentação Elétrica;
- Áreas de proteção às Infraestruturas.

Confirma-se que a área de intervenção do EIA é abrangida parcialmente por áreas classificadas como RAN, tal como se observa na Planta de Condicionantes do PUMR. (Figura 15)

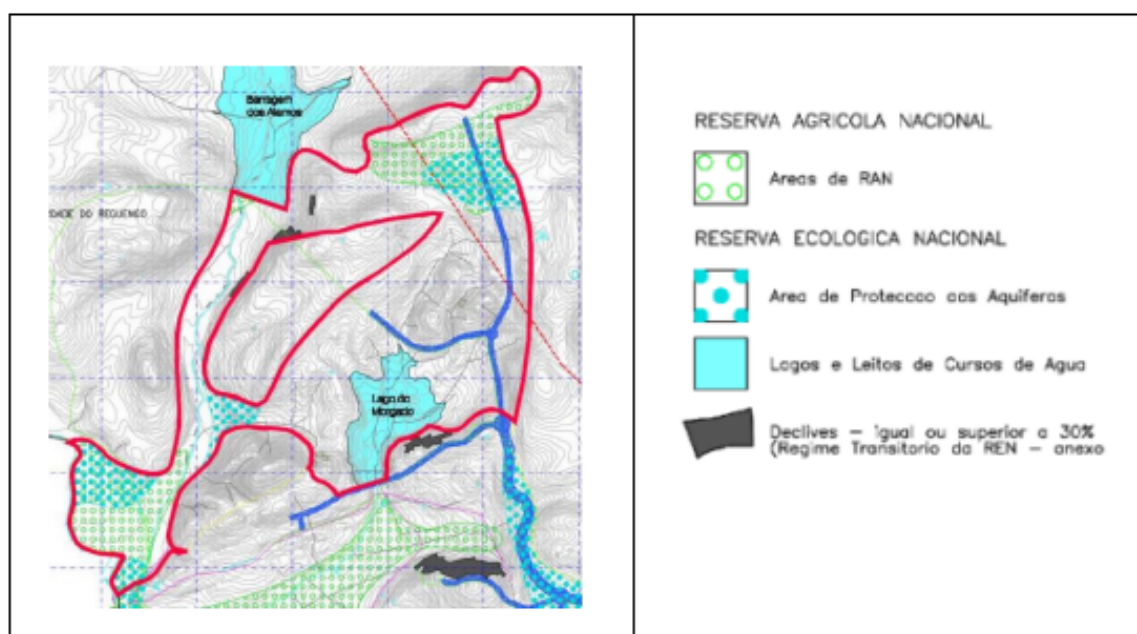


Figura 15. Extrato Planta de Condicionantes do PUMR

Os usos previstos para as áreas coincidentes com a RAN estão identificados na Planta de Zonamento, designadamente Golfe e Área florestal, não se prevendo edificações nestas áreas. Nesta medida, os usos previstos têm enquadramento no definido no Regime Jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Sublinha-se que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, no caso presente a instalação

destinada ao golfe, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16 de setembro, e Portaria n.º 162/2011 de 18 de abril. 2.2 Solos O EIA elabora a caracterização da situação de referência relativamente às unidades pedológicas que ocorrem na área do projeto de loteamento, recorrendo à classificação definida por Kopp (1990) e SROA (1970), identificando corretamente as seguintes categorias de solos na área em análise:

- Ex – Litossolos (solos esqueléticos) de xistos e grauvaques;
 - A – Aluviossolos modernos de textura mediana;
- Sb – Solos de baixas de textura mediana;
- Vts – Solos litólicos não húmicos de Grés de Silves;
- Vac – Solos calcários vermelhos de rochas detríticas argiláceas calcárias;
- Vc – Solos calcários vermelhos de calcários;
- Cbc – Barros castanho-avermelhados calcários de basaltos ou doleritos;
- Px – Solos mediterrâneos pardos de xistos ou grauvaques;
- Vcd – Solos mediterrâneos vermelhos ou amarelos de calcários compactos ou dolomias
- Sr – Solos mediterrâneos vermelhos ou amarelos de “rañas” ou materiais afins;
- Arc – Afloramentos rochosos de calcários ou dolomias.

Capacidade de uso dos solos

Quanto às classes de capacidade de uso identificadas na área de intervenção em estudo confirma-se que estão conforme, sendo predominante a presença de solos das classes de capacidade de uso C e E.

Avaliação de impactes ambientais

Os impactes negativos mais significativos, associados ao projeto de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort, ocorrerão na fase de construção, contudo estão previstas medidas de minimização que constam no Plano de Gestão Ambiental da Obra, o qual a ser corretamente implementado garante preservação dos fatores ambientais em presença. No que respeita aos solos, na fase de construção, destacam-se as atividades mais relevantes que originarão impacte:

- A ocupação do solo com as instalações provisórias de obra;
- A desmatção e limpeza das áreas afetadas à implementação das diferentes infraestruturas que compõem o projeto, bem como do estaleiro e acessos de obra;
- A compactação dos terrenos nas zonas de movimentação e operação de máquinas e viaturas;
- O depósito de terras sobranes;

- A contaminação dos solos por eventuais derrames acidentais de betões, óleos e combustíveis ou de outro tipo de contaminantes

Quanto ao fator Ordenamento do território, os critérios que orientaram a avaliação de impactes tiveram como base a conformidade com os planos, a afetação dos objetivos dos planos de ordenamento do território apresentados e descritos na situação de referência, a afetação das categorias de espaços consideradas no âmbito do presente EIA e o respeito pelas condicionantes territoriais.

No que respeita à RAN, é indicado a afetação da área classificada com RAN, e considerado um impacte negativo pouco significativo a significativo, sublinhando-se que não se prevê a construção de edificações em áreas condicionadas ao abrigo do regime da RAN.

Medidas de mitigação

O EIA elenca as diversas medidas de mitigação, para os diversos fatores ambientais, das quais sublinhamos as relativas à fase de construção e ao fator ambiental solo, nomeadamente:

- Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento de todas as atividades construtivas e pela identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização;
- Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas, devem ser executados em períodos de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;
- Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra vegetal, e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;
- Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação essenciais para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos e potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto. Mais se informa que, de entre os documentos que constituem o EIA, encontra-se o Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGA), o qual tem como objetivo principal assegurar a proteção do ambiente durante a fase de construção da obra, através da implementação de medidas de minimização de impactes e de boas práticas ambientais.

Face ao exposto, e no âmbito das competências da DRAP, é emitido parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort – Portimão. A área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN. No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

6. CONSULTA PÚBLICA

A consulta pública do EIA do projeto de “Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” em Portimão, conforme disposto na alínea do n.º 1 do artigo 15.º do Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, decorreu durante 30 dias úteis, com início a 21 de dezembro de 2022 e término a 31 de janeiro de 2023.

6.1. Documentos publicitados e locais de consulta

Os documentos em consulta pública (Quadro 9) relativos ao EIA do projeto do Projeto de “Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” em Portimão, foram disponibilizados na página da internet da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve) e no Portal Participa em: <https://participa.pt/pt/consulta/operacao-de-loteamento-da-fase-ii-do-morgado-do-reguengo-resort>.

O edital foi enviado para afixação na Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., na Câmara Municipal de Portimão, na Freguesia de Portimão e da Mexilhoeira Grande e nas instalações da CCDR-Algarve - Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

Quadro 9. Lista de documentos disponibilizados na Consulta Pública

Edital
EIA - Volume 1 - Resumo Não Técnico
EIA - Volume 2 - Relatório Síntese
EIA - Volume 3 - Parte 1
EIA - Volume 3 - Parte 2
EIA - Volume 4 - Anexo Cartográfico
Anexo Requerimento
Localização e Enquadramento
Memória Descritiva
Pedido de elementos Adicionais_MRR_versão final
Plano de Acessibilidades
Planta da situação existente
Planta Síntese

6.2. Participações Recebidas

Foram recebidas três participações no período da Consulta Pública, de acordo com os Quadros 10 e 11.

Foram recebidas 3 participações, 2 reclamações e um outra que foi que foi submetida pelo Participante no processo "Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" embora fosse referente a outro processo, participação com o ID 50325 (quadro 11).

Quadro 10. Classificação das participações recebidas

Participações	Número de Participações	Percentagem do tipo de participação (%)
Discordância	2	75
Fora de âmbito	1	25
Total	3	100

Quadro 11. Participações Recebidas

ID 50321 em

Comentário:

Boa tarde,

O planeamento urbano é agora uma resposta de primeira linha às alterações climáticas, com discussões centradas em cidades e transportes sustentáveis, edifícios verdes e infra-estruturas resilientes.

Das conclusões das cimeiras do clima espera-se que os países actualizem o planeamento a todos os níveis de governo para ter em conta as alterações climáticas e as adaptações. O planeamento urbano está também incluído no relatório mais recente do Painel Intergovernamental sobre Alterações Climáticas (IPCC).

Recomenda-se tornar obrigatório para as decisões de ordenamento do território considerar os riscos de catástrofes naturais.

As comunidades em Portugal têm passado por uma série de catástrofes recentes. Tivemos extremos de seca, incêndios florestais e agora tempestades e inundações.

O planeamento do uso do solo precisa de ser actualizado para responder a um clima em mudança. Isto significa trabalhar com a natureza, envolvendo as comunidades e, o que é importante, incluindo os instrumentos necessários para planear o risco e a incerteza. Exemplos incluem o planeamento de cenários, avaliações de carbono dos desenvolvimentos, concepção urbana sensível à água e a tomada em consideração nas últimas ciências climáticas nas decisões quotidianas sobre o uso do solo.

Ora, empreendimentos como este em que a componente turística tem um papel essencial, produzindo quantidades gigantescas de emissões para que os turistas possam vir passar as suas férias, nas suas casas e nos espaços verdes maravilhosos do golfe são um aberração e a evitar.

O Algarve está cheio de espaços destes, a insistência na construção e não na recuperação, numa lógica de mais, mais e mais não fazia, não faz e não fará sentido.

Preservem o que existe e não movimentem terras, não destruam árvores, não criem barreiras aos animais.

Parem com isto, repensem e reduzam as vossas intervenções.

Anexo: Não

Estado: Tratada

Classificação: Dentro âmbito

Tipologia: Discordância

ID 50250 em 2023-01-18

Comentário:

Não faz qualquer sentido aumentar a área urbanizável em zona de grande pressão hidrológica, onde até as águas subterrâneas da região carecem de estudo em relação à qualidade e quantidade da água existente. Necessitamos de ser mais exigentes no que toca ao uso do território, principalmente no que toca a urbanizar. Tendo em conta que o campo de golf já existente e todas as áreas urbanizáveis usam água para rega proveniente do depósito subterrâneo do barranco dos alamos, aumentar essa captação de água sem estudos prévios sobre a quantidade de água existente, é inconsciente e injusto para com os proprietários limítrofes. Em relação à biodiversidade, o promotor alega que não existem espécies com estatuto especial, e eu consigo comprovar que existem, desde a águia de bonelli que é das aves de rapina mais ameaçadas a nível nacional bem como o coelho bravo, que sofreu alterações no seu estatuto de conservação, estando agora ameaçado de extinção.

Anexo: Não

Estado: Tratada

Classificação: Dentro âmbito

Tipologia: Discordância

ID 50325 em 2023-01-29

Comentário:

De acordo com as informações fornecidas na secção "Project Surroundings" do EIA (Avaliação de Impacto Ambiental) do Projeto Alba, a qualidade da água da Ribeira de Moinhos e das massas de água subterrâneas circundantes divergem das normas para determinados parâmetros (hidrocarbonetos petrolíferos e aromáticos policíclicos). A qualidade dos solos alinha-se geralmente com os valores de referência. Os níveis de poluentes atmosféricos estão abaixo das normas legais. O ambiente sonoro na área é influenciado pelas instalações industriais e pelo tráfego, mas obedece aos limites legais de ruído. O potencial impacto do projeto Alba no ambiente e nos sistemas ecológicos da região é incerto. A instalação de ZILS e a construção de estradas já provocaram a degradação dos sistemas naturais originais. As zonas húmidas das lagoas ao longo da costa são

ecologicamente importantes e contêm espécies de aves e plantas com valor significativo. Fazem também parte do sítio Natura 2000 da Comporta-Galé. A medida em que o projeto Alba irá afetar ainda mais estas áreas depende de fatores tais como a concepção e implementação do projeto, bem como das medidas tomadas para mitigar ou compensar quaisquer impactos negativos. É importante considerar o potencial impacto ambiental do projeto antes de avançar.

Anexo: Não

Estado: Tratada

Classificação: Fora de âmbito

Tipologia: Discordância

7. CONCLUSÃO

O presente parecer é emitido no âmbito do procedimento de AIA do EIA do Projeto de "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" (Portimão), que se localiza na freguesia de Portimão, no concelho de Portimão, distrito de Faro, tem como proponente IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A., sendo a entidade licenciadora a Câmara Municipal de Portimão e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) é a autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

O EIA foi elaborado pela empresa AMBIENTAR – Consultores em Ambiente Lda., e envolveu uma vasta equipa técnica de especialistas nos diversos aspetos ambientais estudados sendo coordenada pelo Engenheiro do Ambiente, Miguel Castelão, decorreu entre novembro de 2021 e abril de 2022, foi revisto e complementado em novembro de 2022 de acordo com os esclarecimentos e elementos adicionais solicitados.

A tipologia do projeto encontra-se tipificada na alínea b) do n.º 10 do anexo II do RJAIA, estando definido, como limiar para sujeição obrigatória a AIA, para o 'caso geral', as operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos, encontrando-se, assim, sujeitas a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território.

A Fase I do projeto, tutelada pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2007 (emitido pela Câmara Municipal de Portimão), compreendeu 40 lotes:

- Os lotes 1 a 30 são lotes para moradias unifamiliares – por construir;
- Os lotes 31, 32 e 33 constituem o atual Hotel Morgado Golfe & Country Club – Meio Complementar de Alojamento Turístico (MCAT) 3 na nomenclatura do PUMR. São na realidade edifícios de apartamentos turísticos, mas explorados sob a forma de hotel, e encontram-se concluídos e em exploração;
- Os lotes 34 a 39 destinam-se a duas unidades hoteleiras, vários núcleos de apartamentos ou moradias geminadas turísticas e 1 lote destina-se a equipamentos de apoio a um dos hotéis. Estes lotes encontram-se parcialmente construídos, em distintas fases;
- O lote 40 refere-se a um dos campos de golfe (Golfe 1), concluído e em operação. As infraestruturas da Fase I encontram-se, maioritariamente, construídas e em operação.

Para além dos lotes ainda em construção, encontram-se por completar algumas infraestruturas, nomeadamente redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais, bem como alguns postos de transformação (PT) e ligações elétricas, mas neste caso, por não terem ainda sido desenvolvidas as construções que servirão, algumas das quais se encontram previstas no Loteamento da Fase II, agora em avaliação.

A Fase II, objeto do procedimento de AIA em apreço, compreende os MCAT 4 a 8 do PUMR, classificados como Áreas Urbanizáveis, algumas áreas de equipamento diverso, inseridas nas PE 4 e PE 5 (áreas de proteção e de enquadramento).

O EIA identificou como principais impactes positivos os relacionados com a saúde humana e a socioeconomia, sendo os mais significativos a criação de emprego, a dinamização da economia por aquisição de bens e serviços e o estímulo à economia local e efeitos de saúde. Considerou que os impactes negativos não inviabilizavam o projeto, destacando-se a alteração na paisagem, intrusão visual e nos efeitos na biodiversidade.

O EIA propõe um conjunto de medidas preventivas e minimizadoras dos impactes negativos (anexo III), das quais se destacam, como medida preventiva e de controlo da poluição, a implementação do Plano de Gestão Ambiental da Obra e como minimizadoras, medidas gerais, para a obra, de controlo da poluição sonora e atmosférica e do risco de derrames suscetíveis de contaminar o solo ou a água, elaboração de um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho e proteção da biodiversidade.

O EIA também inclui algumas medidas de valorização dos impactes positivos, em particular as relacionadas com a promoção do emprego e formação profissional.

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Linha de Alta Tensão;
- Rede de Alimentação Elétrica;
- Áreas de proteção às Infraestruturas.

Assim, após análise do EIA, elementos adicionais e complementares e atendendo:

- No que respeita ao **solo, uso do solo e ordenamento do território**, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e construção de algumas edificações propostas pelo projeto, que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado.

Relativamente à ocupação de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) – parcialmente por áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico” (MCAT) e pela infraestrutura rodoviária (VL1), deverá o projeto ser igualmente alterado, pressupondo o cumprimento das normas legais e

regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.

Para os solos e uso dos solos, cujos impactes negativos mais significativos, ocorrerão na fase de construção, se forem devidamente aplicadas as medidas de minimização indicadas neste estudo e corretamente implementado o Plano de Gestão Ambiental da Obra a elaborar na fase subsequente de RECAPE (que acompanhará o Projeto de Execução), os impactes expectáveis, serão em grande parte minimizados, ou mesmo, evitados.

- Relativamente à **paisagem**, durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, alguns irreversíveis e de magnitude moderada.
- Em termos de impactes no fator **alterações climáticas**, o EIA reconhece a importância das questões relacionadas com as alterações climáticas, tendo abordado adequadamente a maioria dos aspetos relacionados com este descritor.

Em termos de impactes relevantes no âmbito do mesmo, é de referir que o projeto em causa irá contribuir para o aumento das emissões de GEE nas fases de construção, de exploração e, a verificar-se, na fase de desativação. O proponente apresentou as estimativas das emissões de GEE, que ocorrem direta ou indiretamente nas diversas fases do projeto, indicando, nomeadamente, um total de 1.027 t CO₂ para a fase de construção.

Relativamente às emissões associadas à fase de exploração, nomeadamente as que resultam do consumo energético previsto para as habitações e do tráfego rodoviário, o EIA apresenta uma estimativa anual de 288 t CO₂ e de 630 t CO₂, respetivamente. No que diz respeito à perda de capacidade de sumidouro estimada, fruto de ações de desmatamento e de intervenção nos solos, o EIA prevê uma redução anual da mesma em cerca de 958 t CO₂, sendo igualmente estimado um ganho de capacidade de sumidouro associado à criação de áreas verdes comuns (8 ha) e áreas agroflorestais (36,6 ha), que o EIA prevê representar um aumento anual daquela capacidade de cerca de 1500 t CO₂.

Na sequência da identificação destes impactes, foram propostas medidas de minimização de emissões de GEE focadas na promoção da eficiência energética ao nível do edificado e do espaço público, por via das opções construtivas, dos materiais e dos equipamentos a considerar, na criação de áreas verdes, na produção de energia para consumo local com recurso a fontes renováveis e na articulação do projeto com opções de mobilidade suave. As medidas propostas constituem um aspeto relevante para que seja assegurada uma trajetória sustentável em termos de emissões de GEE.

Apesar de não se perspetivar a desativação do projeto, considera-se pertinente referir que os materiais a remover devem ser transportados e encaminhados para operadores de gestão de resíduos licenciados, para que os resíduos sejam integrados em processos adequados de reciclagem, dado que a transformação de resíduos em novos recursos, em linha com um modelo de economia circular, contribui para a redução das emissões de GEE.

Igualmente, sublinha-se a necessidade das novas edificações demonstrarem elevado desempenho energético, atendendo à aplicabilidade da regulamentação NZEB (Nearly Zero Energy Building) – aspeto refletido em algumas das medidas de minimização identificadas pelo EIA.

No que toca à vertente de adaptação, e tendo em consideração a tipologia do projeto e a região onde o mesmo está inserido, o EIA apontou como principais preocupações no âmbito da influência das alterações climáticas na área em causa, o aumento da temperatura, a diminuição da precipitação média anual e o aumento do número de dias de ondas de calor.

Face a estas projeções, o EIA aborda as principais vulnerabilidades do projeto face a estes cenários climáticos futuros, nomeadamente, a redução da disponibilidade hídrica para os vários usos, o potencial aumento da erosão costeira e a vulnerabilidade do território a cheias e inundações.

Relativamente às medidas de adaptação apresentadas no EIA – identificadas com base nas linhas orientadoras do P-3AC - as mesmas focam-se sobretudo na temática da gestão eficiente da água, incluindo a reutilização de água para o campo de golf e rega de outros espaços, e na mitigação do fenómeno de ilha de calor.

No EIA os principais aspetos relativos aos impactes do projeto nas alterações climáticas, bem como à adaptação do projeto às mesmas foram devidamente abordados, considerando a sua relevância no contexto da região em causa e a sua interligação com o fator Alterações Climáticas, condicionado à avaliação efetuada no âmbito do fator Recursos Hídricos pela entidade com responsabilidade nesta matéria (APA/ARH Algarve) e à correta implementação das medidas de minimização e de adaptação identificadas no EIA.

- No que se refere aos **recursos hídricos**, e sem prejuízo da avaliação técnica das soluções propostas e do que for determinado a este nível em sede de licenciamento da utilização dos recursos hídricos, destacam-se desde já alguns aspetos relevantes a considerar:
 - O aumento da capacidade de armazenamento das albufeiras dos Álamos e do Morgado, por desassoreamento, mas também com eventual alteamento da cota do coroamento das barragens, o que pressupõe a reavaliação da classe de risco destas infraestruturas hidráulicas, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 21/2018, de

28 de março, devendo, preferencialmente, ser evitado o seu agravamento em relação à situação de referência.

- O EIA, no âmbito das alternativas consideradas no EECH, não pondera a utilização de ApR da ETAR da Companheira, referindo a sua falta de qualidade para a rega e os custos de transporte como justificação principal. Tendo em conta a escassez hídrica (que vem a aumentar ao longo do tempo, com especial incidência no Barlavento Algarvio), o enquadramento do empreendimento face ao Perímetro de Rega do Alvor e a reconhecida baixa garantia das atuais origens (mesmo que eventualmente reforçadas com a adução de água superficial da rede hidrográfica adjacente), entende-se que a utilização de águas residuais tratadas não pode ser descartada da solução final para as origens de água para a rega. Esta posição não invalida que se reconheça que existem atualmente estrangimentos relacionados com a qualidade dos efluentes tratados, associados à afluência de água salgada ao sistema, mas que se espera que venham a ser resolvidos/normalizados a prazo.

- A eventual captação de água superficial nas ribeiras da Boina será alvo de avaliação cuidada, na medida em que não poderá ser alterado o regime hidrológico e que nos períodos mais secos, quando o reforço a partir desta origem se presume ter maior importância, a janela temporal e os caudais disponíveis poderão inviabilizar essa captação.

- Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – Sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo de avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

- No que se refere à **biodiversidade**, constatou-se que a área do projeto, apesar de não inserida em SNAC, apresenta um elevado interesse conservacionista, nomeadamente espécies de flora e fauna identificadas no EIA abrangidas pelo regime de proteção de espécies contante no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, como é o caso de *Linaria algarviana* e espécies de avifauna como *Galerida theklae*, *Sylvia undata*, *Lullula arborea*, *Elanus caeruleus*, *Ciconia ciconia*, *Milvus migrans*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Hieraaetus pennatus*, *Falco columbarius*, pelo que a implementação do projeto, tal com apresentado, induz impactes negativos significativos, irreversíveis,

diretos e indiretos nestes valores, criando ainda, cumulativamente com outros projetos de tipologia similar, uma situação de afetação da biodiversidade com grande expressão regional, considerando-se insuficientes as medidas de minimização previstas. Acresce ainda o facto de que o aumento exponencial de projetos de âmbito urbano-turístico previsto na zona permite percecionar um aumento de carga e pressão sobre os recursos naturais também na zona envolvente (incluindo áreas classificadas) e equipamentos existentes (incluindo de saúde), devendo ser equacionada a viabilidade da continuidade de expansão deste tipo de projetos, face à capacidade de carga do território.

Reconhece-se contudo que a infraestruturização já existente propicia a possibilidade de desenvolver um projeto que faça o seu aproveitamento mas com uma lógica de ocupação de maior salvaguarda dos valores naturais existentes, assim, o ICNF,IP., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que o projeto, nos moldes em que é apresentado, é indutor de impactes ambientais negativos de magnitude elevada, concretamente sobre a biodiversidade, devendo respeitar condicionantes elencados nos pontos 1 a 8 do capítulo 4.5. deste parecer.

- Relativamente à **qualidade do ar**, na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção. Na fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito à emissão de poeiras devido às ações de movimentação de terras e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas. Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento, no entanto não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar. Para a fase de desativação, os impactes esperados são semelhantes aos da fase de construção.
- Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo em apreço define medidas de minimização gerais para a fase de construção prevendo a elaboração e implementação de um Plano de Gestão de Resíduos. De referir que a APA, I.P. disponibiliza no seu site (resíduos/fluxos específicos de resíduos/resíduos de construção e demolição/regras gerais) as regras gerais aplicadas à gestão dos RCD e aprovadas por aquela entidade enquanto Autoridade Nacional de Resíduos bem como o novo modelo do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) disponível em: RESÍDUOS/Fluxos específicos de resíduos/Resíduos de Construção e Demolição/Minutas de Documentos.

- No que se refere ao fator **saúde humana**, é expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção como de exploração, no descritor socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex. contacto com o IEFP para recrutamento de mão-de-obra, aquisição de serviços e matérias primas e outros serviços na área de influência do Projeto, estímulo à economia local, sobretudo na área da hotelaria e restauração e de outras atividades de caráter turístico-cultural). Por outro lado, na perspetiva de impactes cumulativos, o projeto poderá potenciar a pressão sazonal nas estruturas municipais/regionais.

- No que se refere ao **fator socioeconomia**, a realização do empreendimento, concretiza as orientações de planeamento urbanístico, induzindo dinâmica socioeconómica positiva na fase de construção com reflexos diretos na criação de empregos. Registam-se nesta fase também impactes negativos resultantes da natureza da própria obra (infraestruturas gerais do empreendimento), o que vai originar perturbações que são mitigáveis ao nível da qualidade de vida dos residentes de proximidade.

Na fase de exploração realça-se também como impacte positivo, a aquisição e venda de habitações, cobrança de taxas e impostos para o município, bem como a disponibilização de uma ampla oferta de camas para fins turísticos as quais cumulativamente estão associados outros empreendimentos e que visam atrair o mesmo perfil de turista.

O EIA considera aquando da exploração do empreendimento que os " *impactes positivos muito significativos*" e " *impactes positivos significativos*" que são referidos ao nível do descritor, só o poderão ser se se conseguir encontrar soluções para a carência que atualmente existe na habitação. Só assim será possível suportar/cativar os empregos que são criados pelos diversos empreendimentos.

A aprovação deste tipo de empreendimentos responsabiliza o município a encontrar soluções viáveis para mitigar os vários problemas que possam agora surgir, como é o caso da falta de oferta para habitação.

- Relativamente ao **património cultural**, importa referir que o projeto anteriormente apresentado para o mesmo local, embora da lavra de outro promotor, já considerava "estruturante" a inclusão do sítio arqueológico de Castelo Belinho no projeto turístico, "pretendendo-se levar a cabo o seu estudo exaustivo, tal como a sua conservação, musealização e divulgação. Integrava o mesmo plano, a criação de centro de interpretação e o arranjo paisagístico das ruínas, tal como da zona envolvente", Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada. Assim, mantém-se como condicionante ao projeto que terá de ser elaborado um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita

pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE, bem como terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

As autoridades externas consultadas foram:

- As **Águas do Algarve**, na referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do Estudo de Impacte Ambiental é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve. Relativamente aos caudais apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, julgamos considerar importante ser apresentada tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes.

No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companheira para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos, embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companheira ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC.

- O **Turismo de Portugal**, do ponto de vista do turismo, informou o seguinte:
 - Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação

de sobreiros ou mitigar o impacte visual da infraestrutura, que obrigarão a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.

- Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:

- a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4
- b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração acima proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4. No quadro abaixo demonstra-se o apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento, considerando já a referida proposta de alteração.

Lotes	Aldeamento turístico	Área lotes	N.º camas/utentes	Área Aldeamento turístico/capacidade (m2)
1 e 3	MCAT4	65 758	406	162
2, 4, 5 e 6	MCAT5	75 568	444	170
7 a 11	MCAT6	81 729	690	118
12 a 16	MCAT7	137 115	850	161
17 e 18	MCAT8	66 838	401	167

- c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).

• **A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**, refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado. Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas**, entidade externa consultada, sublinhou que a área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN. No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

No período da **Consulta Pública** foram recebidas 3 participações, 2 reclamações e uma outra que foi *submetida pelo Participante no processo "Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" embora fosse referente a outro processo*. Os comentários recebidos encontram-se no capítulo 6 deste parecer. A apreciação vertida no presente parecer, teve em consideração o relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

Com efeito, verificando-se que os impactes do projeto identificados são passíveis de potenciar/minimizar, a CA propõe a emissão de **parecer favorável** ao projeto "do Projeto de "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em fase de estudo prévio, **condicionado** ao cumprimento dos aspetos referidos neste parecer, nomeadamente, condicionantes, medidas de minimização e plano de monitorização a desenvolver em fase de RECAPE.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve



Teresa Cavaco



Alexandra Sena

- Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve



Alexandra Furtado

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



Filipa Fonseca

- Direção Regional de Cultura do Algarve



Frederico Tátá

- Câmara Municipal de Portimão



Ricardo Tomé

- **Administração Regional de Saúde do Algarve**



Nélia Guerreiro

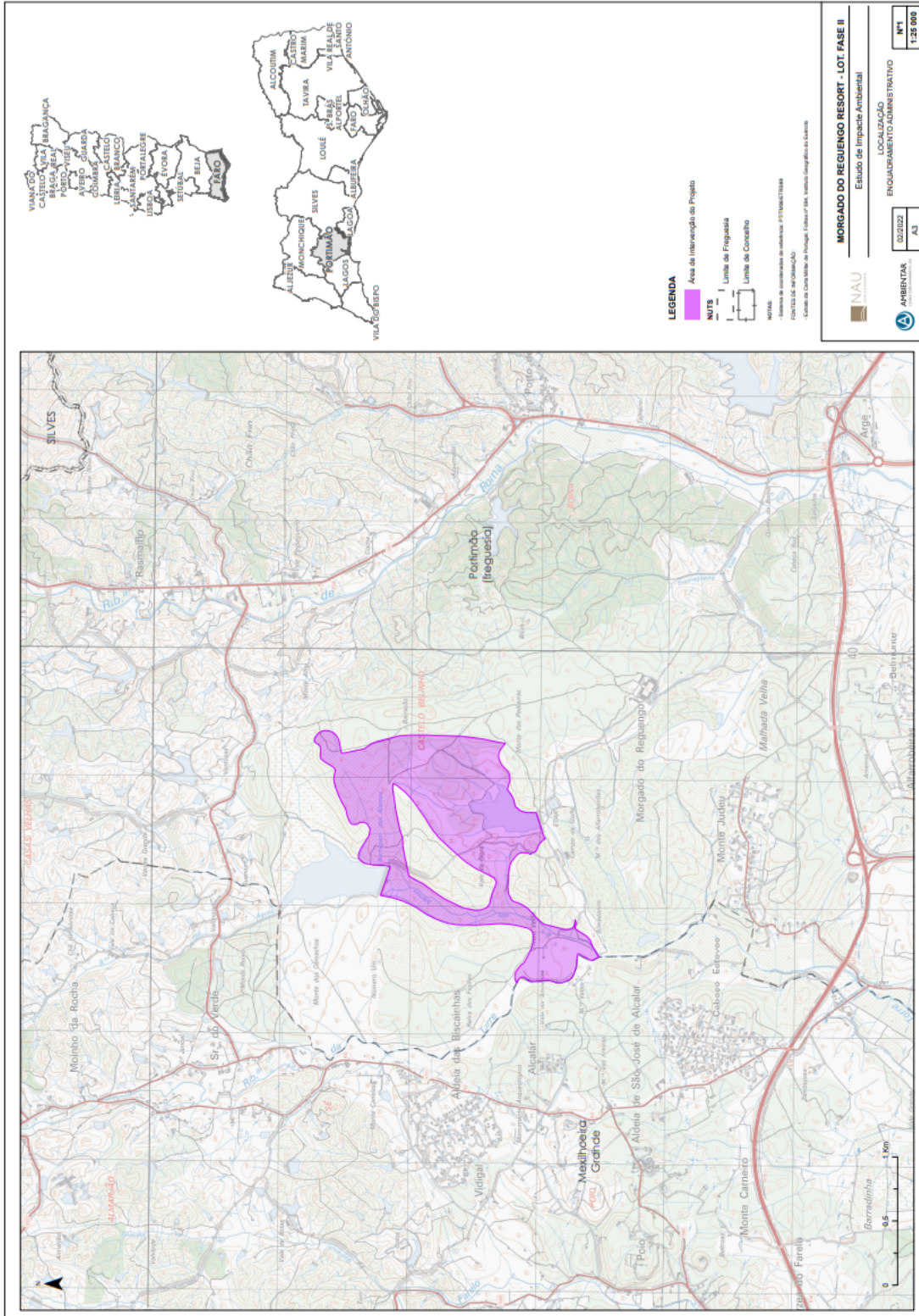
- **Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.**

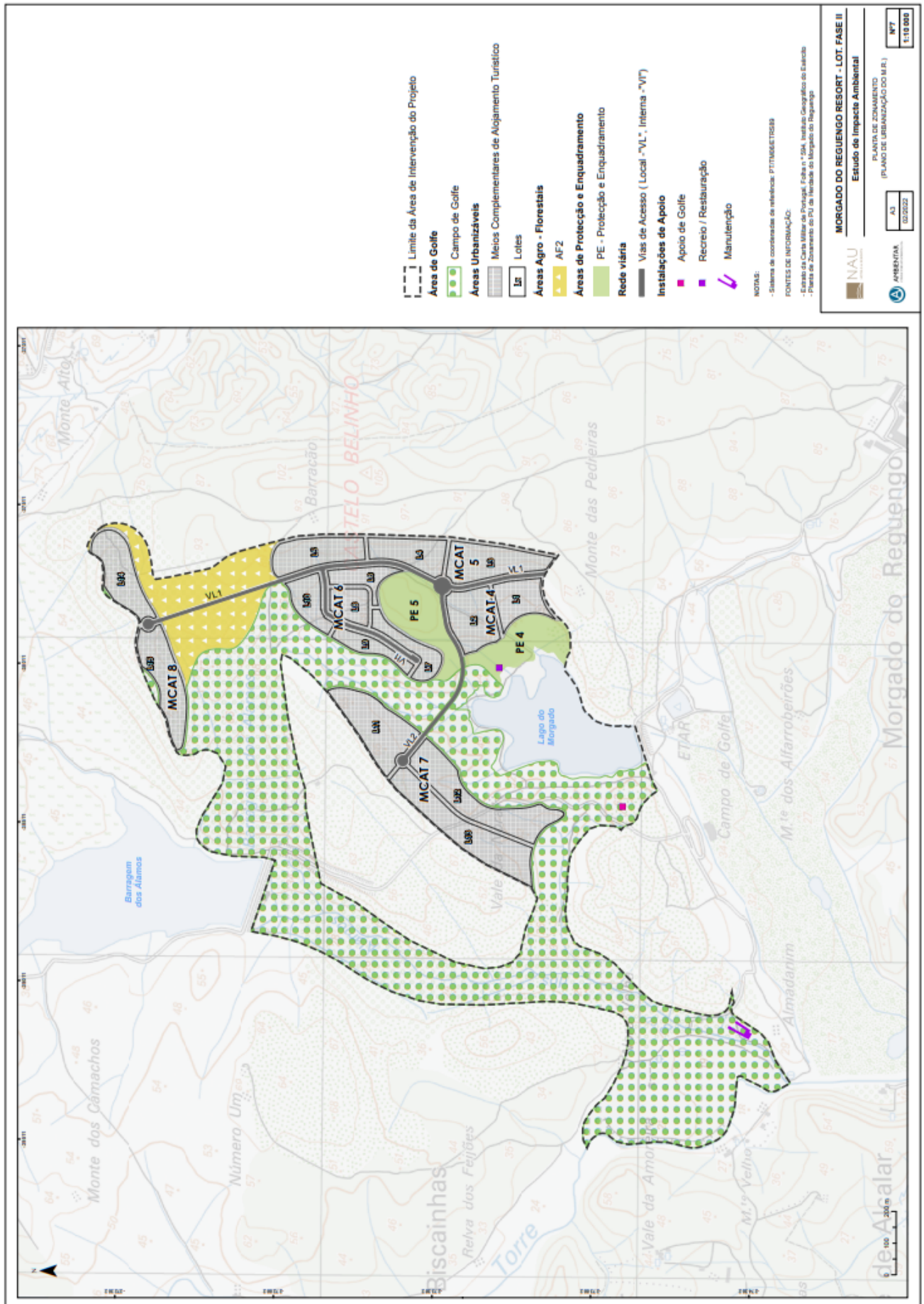


Ana Filipa Fernandes

Anexo 1- Localização e Planta Síntese do Projeto

(Fonte: EIA, VOLUME 4/4 - ANEXO CARTOGRÁFICO, FEVEREIRO 2022)





Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas Águas do Algarve



Exmo. Senhor Vice-Presidente
Arq.º José Pacheco
CCDR - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2
8000-164 Faro

N/REF.º: CE.2023.00060 **DATA:** 23/01/2023

PROCESSO: CADSIG/PAR-11

ASSUNTO: AIA do EIA do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão. Pedido de emissão de parecer. - S07154-202212-AMB #PROC:450.10.229.01.00009.2022# - Parecer

Exmo. Sr. Vice-Presidente

Acusamos a receção da Vossa mensagem eletrónica de 2022/12/22, que mereceu a nossa melhor atenção, relativo ao procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto de "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão, vimos por este meio transmitir a pronuncia desta Entidade aos documentos disponíveis, na plataforma PARTICIPA, no âmbito das atribuições e competências que recaem sobre esta Sociedade.

Informa-se que no dia 2019/07/24 foi assinado um novo Contrato de Concessão (CC) para o período 2019-2048. Atendendo ao ponto I da Cláusula 1.ª do CC, o Concedente atribuiu à Águas do Algarve, S.A. (AdA) nos termos desse contrato e do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, a concessão da exploração e da gestão do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve (SMAASA), criado pelo artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 93/2019, de 15 de julho, que consubstancia um serviço público a exercer em regime de exclusividade. Este Sistema substitui os dois sistemas multimunicipais, extintos, nomeadamente o Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve e o Sistema Multimunicipal de Saneamento do Algarve.

MV

Pág. 1 de 3

CE.2023.00060

Águas do Algarve, S.A.
SEDE: Rua do Repouso, n.º10 – 8000-302 Faro • Portugal
Tel: +351 289 899 070 • e-mail: geral.lada@adp.pt • www.aguasdoalgarve.pt
NIPC: 505176300 • Insc.Cons. Reg. Com. sob o n.º 4254 • Capital Social €29.825.000



Assim, a referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do Estudo de Impacte Ambiental é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve.

Relativamente aos caudais apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, julgamos importante apresentar tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes.

No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companheira para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos.

Assim, pese embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companheira ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC.

Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emite parecer favorável condicionado à integração no documento das alterações referidas.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

Presidente do Conselho de Administração



António Paulo Jacinto Eusébio



MV

Pág. 3 de 3

CE.2023.00060

Águas do Algarve, S.A.
SEDE: Rua do Repouso, n.º10 – 8000-302 Faro • Portugal
Tel: +351 289 899 070 • e-mail: geral.ada@adp.pt • www.aguasdoalgarve.pt
NIPC: 505176300 • Insc.Cons. Reg. Com. sob o n.º 4254 • Capital Social €29.825.000

Turismo de Portugal



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

V/Comunicação: 22/12/2022

N/Refª.: SAI/2023/643/DVO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.13/890
Data: 18.01.2023

ASSUNTO: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", concelho de Portimão
Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/452 [DVO/DEOT/JC], 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

TURISMO DE
PORTUGAL

Informação de serviço n.º INT/2023/452 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", concelho de Portimão (14.04.13/890)

Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

Face ao exposto, no que toca ao EIA do presente loteamento, que visa a instalação de cinco aldeamentos turísticos (sem categoria definida), com a capacidade total de 2 791 camas, distribuídas por 900 unidades de alojamento, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à introdução dos aspetos referidos nas alíneas a) e b) do ponto III.2 e no ponto III.4. Alerta-se, ainda, para os comentários efetuados no ponto III.3. Comunique-se à CCDR Algarve.

17.01.2023

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)





Informação de serviço n.º INT/2023/452 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", concelho de Portimão (14.04.13/890)

Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

O EIA supra referenciado, em fase de Estudo Prévio, incide sobre uma operação de loteamento que visa a instalação de cinco aldeamentos turísticos (sem categoria definida), com a capacidade total de 2 791 camas, distribuídas por 900 unidades de alojamento, espaços verdes de uso comum, uma área agroflorestal e vias internas e de acesso local.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação que antecede, proponho a emissão de parecer favorável ao EIA, condicionado à retificação dos aspetos referidos nas alíneas a) e b) do ponto III.2 e no ponto III.4.

Alerta-se para os comentários efetuados no ponto III.3, relativos às medidas de minimização e programas de monitorização previstos.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Algarve.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Fernanda Praça
(17.01.2023)

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**TURISMO DE
PORTUGAL**

Informação de serviço n.º INT/2023/452 [DVO/DEOT/JC]

17/01/2023

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", concelho de Portimão (14.04.13/890)

Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), através de e-mail de 26.12.2022 (N/ Ref.º ENT/2022/33956, de 26.12.2022), vem solicitar ao Turismo de Portugal, IP (TdP) a emissão de parecer sobre o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto referenciado em epígrafe, ao abrigo do n.º 11 do art.º 14.º do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na atual redação.

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA), elaborado em fase de estudo de estudo prévio, é constituído por Relatório Síntese e respetivos anexos, Resumo Não Técnico (RNT) e um aditamento ao EIA, além da planta síntese e da memória descritiva e justificativa do loteamento.

O EIA em análise incide sobre uma área com 178 ha, da freguesia e concelho de Portimão, correspondente à Fase II do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR)¹, que contempla um programa constituído por cinco Meios Complementares de Alojamento Turístico² (MCAT4 a MCAT8), com a capacidade total de 2 791 camas distribuídas por 900 unidades de alojamento (UA), um campo de golfe (Golfe 2), áreas de proteção e enquadramento (PE4 e PE5) e uma área agroflorestal (AF2).

Embora o EIA seja desenvolvido em fase de estudo prévio, considera o projeto de execução do campo de golfe da Fase II do PUMR, já em funcionamento.

O campo de golfe da Fase II do PUMR foi sujeito a procedimento de AIA autónomo, analisado pelo TdP (proc.º 15.9/047), e encontra-se atualmente em exploração – "Álamos Golf Course", com 18 buracos.

O PUMR incide sobre a área incluída no Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo, com um total de 366,8 ha, foi acompanhado pelo TdP (proc.º 15.6.2/117), e preconiza a instalação de um programa predominantemente turístico, composto por nove MCAT, dois estabelecimentos hoteleiros e dois campos de golfe, num total de 4 872 camas distribuídas por 1 351 UA.

A Fase I do PUMR foi submetida a operação de loteamento, também analisada pelo TdP (proc.º 14.01.12/192), preconizando a instalação de dois aldeamentos turísticos, um hotel, apartamentos turísticos e um campo de golfe, num total de 1 714 camas distribuídas por 512 UA, além do uso habitacional (30 moradias). Da ocupação turística prevista neste loteamento, encontram-se atualmente classificados dois empreendimentos de apartamentos turísticos de 4* e foi emitido parecer favorável por este Instituto aos projetos de dois hotéis, um aldeamento turístico e um empreendimento de apartamentos turísticos, todos de 5*. O campo de golfe incluído nesta fase também está em funcionamento – "Morgado Golf Course", com 18 buracos.

Refere-se, ainda, que o TdP, através da informação de serviço n.º 2018.I.5902/[DVO/DEEO/AC], de 14.06.2028, pronunciou-se favoravelmente sobre o projeto do "Conjunto Turístico Morgado Golfe Resort" (Proc.º CT-14854), constituído pelos dois empreendimentos de apartamentos turísticos já classificados e por um hotel e um aldeamento turístico, ambos de 5 *, todos da Fase I do PUMR, e pelos dois campos de golfe previstos no PUMR, ambos em funcionamento, num total de 914 camas distribuídas por 320 UA.

Na figura seguinte demonstra-se a localização do EIA e da oferta turística localizada na respetiva área de intervenção e sua envolvente:

¹ Aprovado pela RCM n.º 7/2003, de 22 de janeiro, alterada pelo Aviso n.º 3589/2008, de 13 de fevereiro.

² De acordo com o PUMR, pelo menos 50% das camas atribuídas ao conjunto dos MCAT devem estar incluídas em aldeamentos turísticos.

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**TURISMO DE
PORTUGAL**

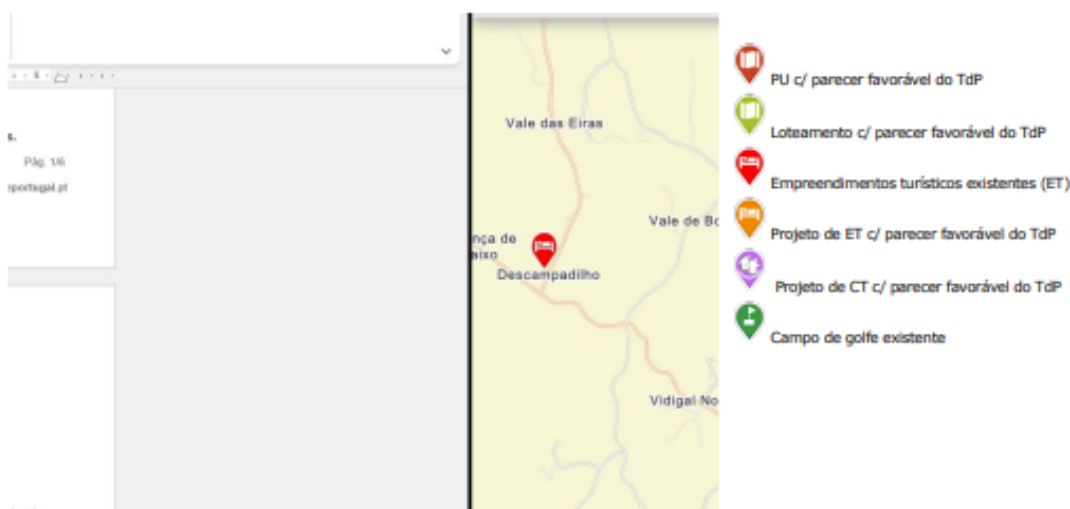


Fig. 1: Oferta turística localizada na área do EIA e sua envolvente

O concelho de Portimão possui atualmente a capacidade total de alojamento a turistas de 40 317 camas/utentes, distribuídas por 60 ET (14 695 camas/utentes) e 5 416 AL (25 622 utentes).

II – DESCRIÇÃO

Operação de loteamento:

O loteamento abrange a globalidade da área do EIA, com 178 ha, e contempla a instalação de cinco aldeamentos turísticos (sem categoria definida), com a capacidade total de 2 791 camas distribuídas por 900 UA, um campo de golfe com clube de golfe, espaços verdes de uso comum (áreas de proteção e enquadramento do PUMR), uma área agroflorestal e infraestruturas a integrar no domínio privado (vias de acesso local e vias internas). Esta operação urbanística constitui 19 lotes com o seguinte programa:

Lotes	Uso	Área lotes	A.T.C. ³ (m ²)	A.T.I. ⁴ (m ²)	N.º UA	N.º Camas/utentes	Estacionamento interior lote (n.º mín. lugares)
1	Aldeamento turístico (MCAT4)	54 000	10 800	8 100	103	319	103
2 a 6	Aldeamento turístico (MCAT5)	87 326	17 465,2	13 098,9	171	531	171
7 a 11	Aldeamento turístico (MCAT6)	81 729	16 345,8	12 259,35	223	690	223
12 a 16	Aldeamento turístico (MCAT7)	137 115	27 423	20 567,25	274	850	274
17 e 18	Aldeamento turístico (MCAT8)	66 838	13 367,6	10 025,7	129	401	129
19	Golfe		2 500	2 500	-	-	50
Total	-	1 285 077	87 901,6	66 551,2	900	2 791	950

As zonas verdes de uso comum têm uma A.T.C associada de 1 000 m², para a instalação de um clube/restaurante, pelo que o loteamento totaliza 88 901,6 m² de A.T.C. O edificado terá, acima da cota de soleira, um máximo de dois pisos nos aldeamentos turísticos e um piso no edificado do campo de golfe. Todas as construções terão um piso em cave.

³ Área total de construção
⁴ Área total de implantação

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**TURISMO DE
PORTUGAL**

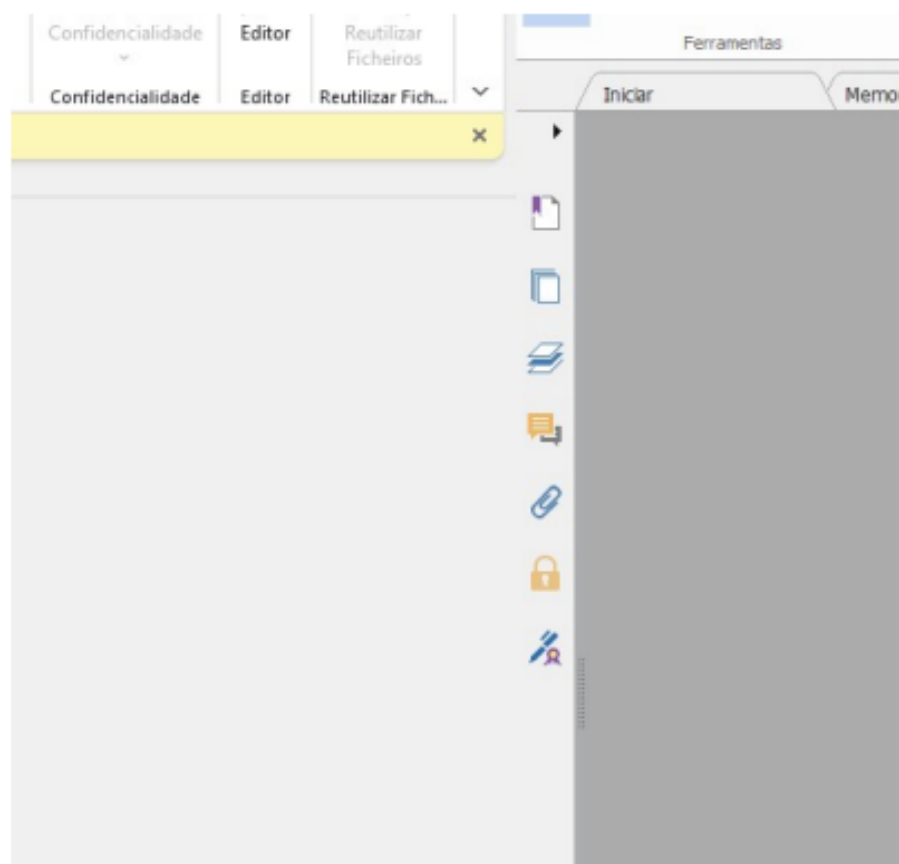


Fig. 2: Extrato da planta síntese do loteamento

De forma a evitar a afetação de povoamentos de sobreiros e a diminuir o impacte visual da rede viária, o loteamento altera, em relação ao PUMR, a localização do edifício de apoio ao golfe e o traçado das duas vias de acesso local propostas de ligação aos aldeamentos MCAT4 a MCAT8 (no troço entre os aldeamentos MCAT4 e MCAT5) e de ligação ao aldeamento MCAT7.

Não são previstas cedências ao município, uma vez que as zonas verdes e as infraestruturas viárias do loteamento serão partes comuns do loteamento.

As obras de urbanização do loteamento serão executadas em três fases (cada uma com três anos), contemplando as infraestruturas destinadas a servir diretamente os seguintes empreendimentos:

- Fase 1: Aldeamentos turísticos MCAT4 e MCAT7;
- Fase 2: Aldeamentos turísticos MCAT5 e MCAT8;
- Fase 3: Aldeamento turístico MCAT6;

Principais Impactes, Medidas de Minimização e Programas de Monitorização:

Relativamente aos impactes gerados pelo projeto:

- Na fase de construção são identificados impactes negativos associados aos trabalhos de operação de estealeiro, de movimentação de terras e de construção, podendo perturbar mais significativamente o descritor Biodiversidade, face à potencial afetação de povoamentos de sobreiros (edifício de apoio ao golfe e via de acesso aos aldeamentos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 e

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**TURISMO DE
PORTUGAL**

MCAT5). Os impactes positivos nessa fase incidem sobre o descritor Socioeconomia, resultando da criação de emprego e da dinamização da economia local.

- Na fase de exploração são reconhecidos impactes negativos mais significativos no âmbito do descritor Recursos hídricos, sobretudo em termos da quantidade do recurso, devido aos consumos de água potável e não potável previstos. Os impactes positivos refletem-se nesta fase também sobre a Socioeconomia, atenta a criação de emprego e a dinamização da economia local.

Para mitigação dos impactes é proposto um conjunto de medidas de minimização, de onde se salientam as seguintes medidas definidas para as fases de projeto de execução de exploração no âmbito dos descritores Recursos hídricos, Biodiversidade, Paisagem e Clima e alterações climáticas:

- Na fase de projeto de execução: no projeto de execução de águas pluviais, assegurar o desenvolvimento de um sistema de recolha, armazenamento e afinamento de águas pluviais (recurso às barragens dos Álamos e do Morgado e construção de dois novos reservatórios), permitindo a sua utilização posterior para rega dos espaços verdes e limpeza dos espaços exteriores; no Projeto de Integração Paisagística, assegurar a utilização de espécies arbóreas e arbustivas de maior capacidade de captura de carbono e de espécies autóctones com reduzidas necessidades de água; implementar infraestruturas verdes equipadas com sistemas de rega inteligentes, utilizando materiais naturais como material de construção e a renaturalização e recuperação da permeabilidade de pavimentos; alterar a localização do edifício de apoio ao golfe e da via de acesso aos aldeamentos MCAT4 a MCAT8 (no troço entre os aldeamentos MCAT4 e MCAT5), de forma a evitar a afetação dos povoamentos de sobreiro; alterar o traçado da via de acesso ao aldeamento MCAT7 para um corredor já existente, de forma a diminuir o seu impacto visual; promover a utilização de soluções passivas na climatização e escolha criteriosa dos materiais e dos processos construtivos das futuras edificações; promover a utilização, nos edifícios e restantes elementos construídos, de materiais locais, duráveis, com baixa incorporação de energia e toxicidade; promover a instalação de unidades fotovoltaicas nos lotes; assegurar a instalação de uma rede de postos de carregamento de veículos elétricos. O aditamento ao EIA refere que foi estudada a possibilidade de utilizar águas residuais tratadas para a rega dos espaços verdes e do campo de golfe já em funcionamento, para fazer face a eventuais situações de escassez em anos secos (efluente tratado da ETAR da Companhia e efluentes produzidos nos empreendimentos), que concluiu que seria inviável a utilização desta origem alternativa, atentos os elevados custos de investimento.
- Na fase de exploração: promover a adoção de equipamentos de elevada eficiência energética; promover a utilização de veículos elétricos nas tarefas de manutenção e o aluguer de veículos elétricos; promover a utilização de águas pluviais na rega dos espaços verdes e limpeza dos espaços exteriores; assegurar a instalação de equipamentos que reduzam o consumo de água; instalação de sondas de monitorização da qualidade da água na área afeta ao golfe, visando o correto doseamento de fertilizantes e/ou fitofármacos.

O EIA prevê, na fase de exploração, a implementação de Programas de Monitorização dos Recursos hídricos subterrâneos (fase de exploração), da Biodiversidade (fases de construção e exploração) e do Ambiente sonoro (fase de construção). A monitorização dos Recursos hídricos subterrâneos incidirá sobre a qualidade e a quantidade do recurso e incluirá também o campo de golfe em funcionamento. Será mantida a monitorização dos Recursos hídricos superficiais estabelecida na DIA do EIA do campo de golfe.

III - APRECIÇÃO

Analisado o EIA, do ponto de vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação de sobreiros ou mitigar o impacto visual da infraestrutura, que obrigarão a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.
2. Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:
 - a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

**TURISMO DE
PORTUGAL**

(ver fig. 3), considerando-se que tal solução, ainda que a via seja privada, não é qualificadora da oferta turística, designadamente considerando a segurança dos utentes e a prestação dos serviços nas unidades de alojamento do lote 3. Sublinha-se que esta solução poderá ser evitada através da integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4 a acautelar no procedimento a despoletar de dinâmica do PUMR.

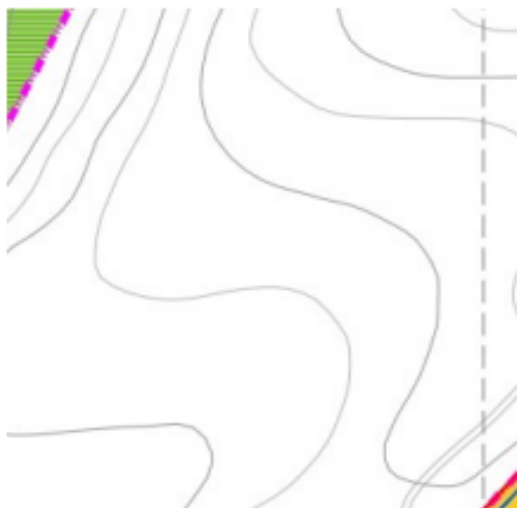


Fig. 3: Extrato da planta síntese do loteamento - atravessamento do aldeamento turístico MCAT5, entre os lotes 3 e 4

- b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Decl. Ret. n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração acima proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4. No quadro abaixo demonstra-se o apuramento do mencionado rácio para cada empreendimento, considerando já a referida proposta de alteração.

Lotes	Aldeamento turístico	Área lotes	N.º camas/utentes	Área Aldeamento turístico/capacidade (m ²)
1 e 3	MCAT4	65 758	406	162
2, 4, 5 e 6	MCAT5	75 568	444	170
7 a 11	MCAT6	81 729	690	118
12 a 16	MCAT7	137 115	850	161
17 e 18	MCAT8	66 838	401	167

- c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).
3. Relativamente às medidas de minimização e programas de monitorização previstos:
- a) Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e programas de monitorização previstos, em particular daqueles direcionados para os descritores Recursos hídricos e Clima e alterações climáticas, que promovem a eficiência hídrica e energética e a redução de emissões de carbono nos empreendimentos turísticos previstos e zonas verdes envolventes, contribuindo para o cumprimento das metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas para as empresas do turismo na 'Estratégia para o Turismo 2027' (ET27 - RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

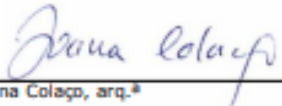
**TURISMO DE
PORTUGAL**

- b) Nas medidas de minimização do descritor Ordenamento do território, deveria estar previsto o procedimento de alteração ao PUMR para enquadrar as alterações a efetuar no loteamento.
 - c) Nas medidas de minimização do descritor Resíduos, recomenda-se ponderar a introdução da valorização dos resíduos resultantes da manutenção das zonas verdes, nomeadamente por compostagem.
4. Identificam-se, ainda, os seguintes aspetos a introduzir/retificar:
- No Relatório Síntese e RNT:
- a) O teor do quadro de "Caracterização das áreas urbanizáveis" (quadro 3.1 do Relatório Síntese e quadro 2.1 do RNT) diverge substancialmente do conteúdo do quadro apresentado na planta síntese do loteamento, devendo dirimir-se este desfasamento.
 - b) Na descrição do projeto (ponto 3 do Relatório Síntese e ponto 2.3 do RNT), a alusão à já extinta terminologia MCAT (que enquadrava os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos e as extintas moradias turísticas) deve servir unicamente para efeitos de enquadramento da pretensão no PUMR e não para descrever o programa previsto, que contempla a instalação de aldeamentos turísticos. Deve, ainda, eliminar-se a referência a "zona habitacional".
 - c) Deve retirar-se o enquadramento no PENT (ponto 4.12.5.1 do Relatório Síntese), cuja vigência terminou em 2015, e desenvolver-se o enquadramento na ET27 efetuado neste ponto, focando, nomeadamente, os principais objetivos estratégicos e as metas de sustentabilidade ambiental definidas para as empresas do turismo.
 - d) Deve eliminar-se a menção ao concelho de Loures (ponto 4.1 do RNT).
- Na Planta Síntese do loteamento:
- e) No quadro de "Caracterização das áreas urbanizáveis", deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos.
 - f) Na identificação dos parâmetros globais do loteamento, deve ser indicada a área total de construção do loteamento, incluindo a área afeta às zonas verdes de uso comum.
 - g) Deve ser introduzido o limite dos aldeamentos turísticos.
 - h) A legenda deve conter o grafismo das áreas urbanizáveis.
 - i) O cromatismo do limite da área de intervenção do loteamento e o grafismo da área agroflorestal identificados na legenda devem ser harmonizados com a planta.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** ao presente EIA, **condicionado** à introdução dos aspetos referidos nas alíneas a) e b) do ponto III.2 e no ponto III.4. Alerta-se, ainda, para os comentários efetuados no ponto III.3.

À consideração superior,


Joana Colaço, arq.ª

Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

Número: E01110-202302-PRE Data: 06/02/2023 Tipo: Ofício Data de Registo: 09/02/2023



C/c: CSREPC Algarve

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Dr. José Apolinário
Praça da Liberdade, N.º2
8000-164 Faro

1492 6 FEU '23

V. REF.	V. DATA	N. REF.	N. DATA
email	22 de dezembro	OF/661/DRO/2023	
ASSUNTO	Procedimento de AIA do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" - Parecer Específico		

Exmo. Sr. Presidente:

Em resposta ao solicitado através do v/ email em referência, analisada a documentação disponibilizada, considera-se que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado.

Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antisísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Adicionalmente, as medidas evidenciadas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, deverá ser informado do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão, dependente da respetiva Câmara Municipal, bem como os agentes de proteção civil localmente relevantes (Corpos de Bombeiros, por exemplo), designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do loteamento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Portimão.

AUTORIDADE NACIONAL DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL
Av. do Forte | 2794-112 Camilde - Portugal
T: 351 21 424 7100 | www.procv.pt

1/3

Número: E01110-202302-PRE Data: 06/02/2023 Tipo: Ofício Data de Registo: 09/02/2023

N. REF. OF/661/DRO/2023

- Elaborar um Plano de Emergência Interno do projeto, extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos a que se encontra exposto (e seu potencial impacto, se algum, nas populações vizinhas) e, consequentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior do loteamento.

Neste contexto, entre outros, não deverá ser negligenciada a ocorrência de acidentes aéreos com origem no Aeródromo de Portimão e o risco de rutura das duas barragens (Álamos e Morgado), ambas de pequena dimensão, mas, ainda assim, aspeto a que não pode ser alheia a introdução de novos elementos expostos.

- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação (RT-SCIE), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, no que respeita à adequação de vias de acesso a veículos de socorro que sirvam os edifícios e recintos, para as vias de acesso local (VI1 e VI2) e vias internas (VII e VI2), o que deverá ser acautelado e verificado em fase de projeto de especialidade de SCIE.

De igual forma, em termos de disponibilidade de água para serviço de incêndio, não obstante do cumprimento do estabelecido no projeto para a disposição de marcos de incêndio a cada 150 metros ao longo dos arruamentos, deve ainda ser garantido o cumprimento ao artigo 12.º do RT-SCIE, relativo à capacidade de picagem à rede para a instalação de marcos de incêndio adicionais (seja em domínio privado ou público) permitindo a sua instalação a uma distância não superior a 30 metros de qualquer das saídas dos edifícios a licenciar ou, em substituição, a instalação de bocas de incêndio conforme dispõe o referido Regulamento.

- Garantir a não afetação da operacionalidade dos pontos de águas utilizados no âmbito do combate a incêndios rurais, sobretudo por meios aéreos não anfíbios.

Neste contexto, caso se perspetive a afetação da operacionalidade de qualquer um dos pontos de água de abastecimento dos meios aéreos de combate aos incêndios rurais, deverão ser estudadas alternativas para a substituição dos pontos de água afetados, em estreita articulação com a Câmara Municipal respetiva, a quem compete a classificação, cadastro e registo dos pontos de água a nível municipal, nos termos do Despacho n.º 5711/2014, de 30 de abril (Regulamento dos Pontos de Água), por forma a que esta autarquia possa submeter a proposta de construção dos novos pontos de água à apreciação da Comissão Municipal de Defesa da Floresta respetiva.

- Assegurar o cumprimento do disposto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), estabelecido através Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na redação atual, com especial destaque para os deveres atinentes à execução e manutenção de faixas secundárias de gestão de combustível, caso aplicável.

AUTORIDADE NACIONAL DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL
Av. da Forte | 2794-112 Camilde - Portugal
T: 351 21 424 7160 | www.aprciv.pt

2/3

Número: E01110-202302-PRE Data: 06/02/2023 Tipo: Ofício Data de Registo: 09/02/2023

-4

N. REF. OF/661/DRO/2023

Na fase prévia de execução:

- Deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- 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 Diretor Nacional



Carlos Mendes

Carlos Mendes
Diretor Nacional de
Prevenção e Gestão de Riscos
(em substituição)

IEC

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve



INFORMAÇÃO

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento e Ordenamento do Território

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental (EIA) - Projeto "Loteamento da fase II do Morgado do Reguengo Resort - Portimão"
Req: Comissão Coordenação Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2023-01-17

N.º: INF/42/2023/DRAPALG Proc.: AMB/1/2023/DRAPALG

PARECER

Visto. Concordo

Assim, atento ao informado e parecer infra, proponho a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort – Portimão.

À consideração superior
O Diretor de Serviços

Assinado digitalmente por Rui Miguel dos Santos
Mota e Costa
Data: 2023.01.17 16:05:31 +00:00

Visto. Concordo com a presente informação. No âmbito das competências desta DRAP, propõe-se a emissão de parecer favorável ao EIA do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort – Portimão.

À consideração superior,
O Chefe de Divisão

Assinado digitalmente por JOSÉ PAULO DOS REIS CASIMIRO DE JESUS
Data: 2023.01.17 15:09:47 +00:00

DESPACHO

Visto. Concordo tendo por base o informado e o teor dos pareceres apensos.

Emite-se parecer favorável ao EIA do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort - portimão.

Assinado digitalmente por Pedro Valadas Monteiro
Data: 2023.01.17 16:31:43 +00:00

Na sequência da solicitação da CCDR Algarve (email 28-12-2022), referente ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort - Portimão, nos termos do definido no n.º11 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31/10, na sua redação atual, cumpre informar o seguinte:



INFORMAÇÃO

1. ENQUADRAMENTO

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) refere-se ao projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort - Portimão, cuja área de intervenção se localiza na Herdade do Morgado do Reguengo, abrangendo uma área de 178 ha. (Figura 1)

A proposta de loteamento, tem como objetivo a criação de lotes destinados a alojamentos turísticos, Golfe 2, Áreas de Proteção e de Enquadramento (espaços verdes de uso comum e Área Agroflorestal).

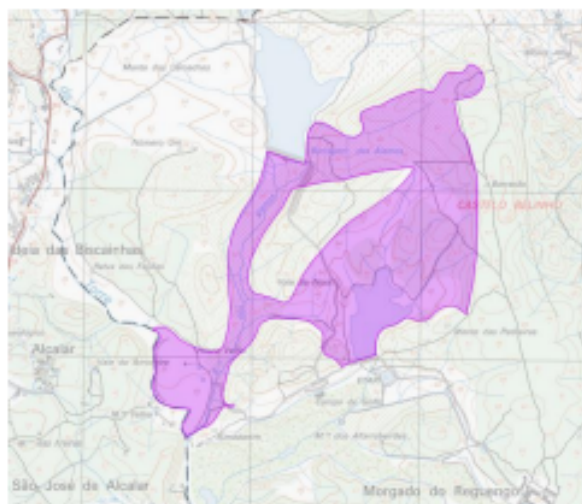


Figura 1- localização da área de intervenção

2. ANÁLISE

2.1 Instrumentos de gestão territorial

O Loteamento em análise insere-se no Plano de Urbanização do Reguengo (PUMR) elaborado em 2001, aprovado em dezembro de 2002 e publicado em Diário da República de 22/01/2003, através da RCM n.º07/2003.

Em 2007, a Câmara Municipal de Portimão apresentou uma Alteração ao PUMR, no contexto da qual foram estabelecidas zonas urbanas abrangendo as áreas integrantes do Alvará de



INFORMAÇÃO

1. ENQUADRAMENTO

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) refere-se ao projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort - Portimão, cuja área de intervenção se localiza na Herdade do Morgado do Reguengo, abrangendo uma área de 178 ha. (Figura 1)

A proposta de loteamento, tem como objetivo a criação de lotes destinados a alojamentos turísticos, Golfe 2, Áreas de Proteção e de Enquadramento (espaços verdes de uso comum e Área Agroflorestal).

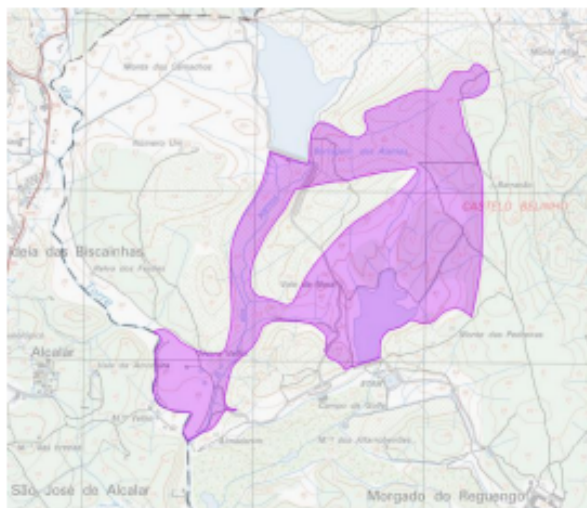


Figura 1- localização da área de intervenção

2. ANÁLISE

2.1 Instrumentos de gestão territorial

O Loteamento em análise insere-se no Plano de Urbanização do Reguengo (PUMR) elaborado em 2001, aprovado em dezembro de 2002 e publicado em Diário da República de 22/01/2003, através da RCM n.º07/2003.

Em 2007, a Câmara Municipal de Portimão apresentou uma Alteração ao PUMR, no contexto da qual foram estabelecidas zonas urbanas abrangendo as áreas integrantes do Alvará de



INFORMAÇÃO

Loteamento 2/2007 e novas zonas urbanizáveis, de modo a permitir aumentar o número de camas, relativamente às atribuídas inicialmente - Fase I.

A Fase II, objeto do presente EIA, compreende Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT), classificados como Áreas Urbanizáveis e inclui, ainda, Espaços Verdes de Uso Comum inseridas nas designadas áreas de Proteção e de Enquadramento (PE).

Quanto a outras condicionantes, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Linha de Alta Tensão;
- Rede de Alimentação Elétrica;
- Áreas de proteção às Infraestruturas.

Confirma-se que a área de intervenção do EIA é abrangida parcialmente por áreas classificadas como RAN, tal como se observa na Planta de Condicionantes do PUMR. (Figura 2)

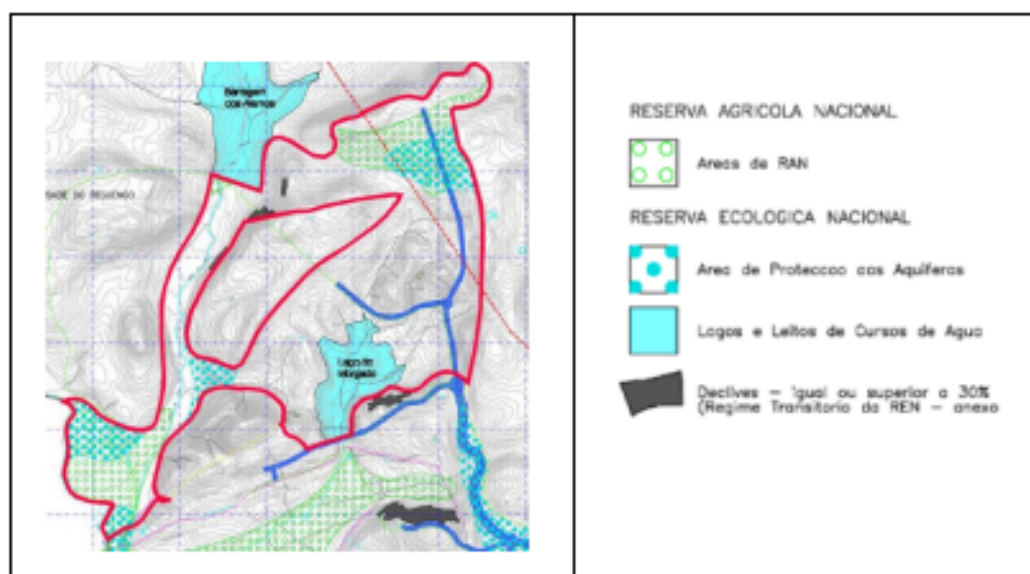


Figura 2 - Extrato Planta de Condicionantes do PUMR

Os usos previstos para as áreas coincidentes com a RAN estão identificados na Planta de Zonamento, designadamente Golfe e Área florestal, não se prevendo edificações nestas áreas.



INFORMAÇÃO

Nesta medida, os usos previstos tem enquadramento no definido no Regime Jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16/09.

Sublinha-se que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, no caso presente a instalação destinada ao golfe, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31/03, com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16/09, e Portaria n.º 162/2011 de 18/04.

2.2 Solos

O EIA elabora a caracterização da situação de referência relativamente às unidades pedológicas que ocorrem na área do projeto de loteamento, recorrendo à classificação definida por Kopp (1990) e SROA (1970), identificando corretamente as seguintes categorias de solos na área em análise:

- Ex - Litossolos (solos esqueléticos) de xistos e grauvaques;
- A - Aluviosolos modernos de textura mediana;
- Sb - Solos de baixas de textura mediana;
- Vts - Solos litólicos não húmicos de Grés de Silves;
- Vac - Solos calcários vermelhos de rochas detriticas argiláceas calcárias;
- Vc - Solos calcários vermelhos de calcários;
- Cbc - Barros castanho-avermelhados calcários de basaltos ou doleritos;
- Px - Solos mediterrâneos pardos de xistos ou grauvaques;
- Vcd - Solos mediterrâneos vermelhos ou amarelos de calcários compactos ou dolomias
- Sr - Solos mediterrâneos vermelhos ou amarelos de "rañas" ou materiais afins; • Arc - Afloramentos rochosos de calcários ou dolomias.

2.3 Capacidade de uso dos solos

Quanto às classes de capacidade de uso identificadas na área de intervenção em estudo confirma-se que estão conforme, sendo predominante a presença de solos das classes de capacidade de uso C e E.



INFORMAÇÃO

2.4 Avaliação de impactes ambientais

Os impactes negativos mais significativos, associados ao projeto de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort, ocorrerão na fase de construção, contudo estão previstas medidas de minimização que constam no Plano de Gestão Ambiental da Obra, o qual a ser corretamente implementado garante preservação dos fatores ambientais em presença.

No que respeita aos solos, na fase de construção, destacam-se as atividades ais relevantes que originarão impacte:

- A ocupação do solo com as instalações provisórias de obra;
- A desmatção e limpeza das áreas afetas à implementação das diferentes infraestruturas que compõem o projeto, bem como do estaleiro e acessos de obra;
- A compactação dos terrenos nas zonas de movimentação e operação de máquinas e viaturas;
- O depósito de terras sobrantes;
- A contaminação dos solos por eventuais derrames acidentais de betões, óleos e combustíveis ou de outro tipo de contaminantes

Quanto ao fator Ordenamento do território, os critérios que orientaram a avaliação de impactes tiveram como base a conformidade com os planos, a afetação dos objetivos dos planos de ordenamento do território apresentados e descritos na situação de referência, a afetação das categorias de espaços consideradas no âmbito do presente EIA e o respeito pelas condicionantes territoriais.

No que respeita à RAN, é indicador a afetação da área classificada com RAN, e considerado um impacte negativo pouco significativo a significativo, sublinhando-se que não se prevê a construção de edificações em áreas condicionadas ao abrigo do regime da RAN.

2.5 Medidas de mitigação

O EIA elenca as diversas medidas de mitigação, para os diversos fatores ambientais, das quais sublinhamos as relativas à fase de construção e ao fator ambiental solo, nomeadamente:



INFORMAÇÃO

- Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento de todas as atividades construtivas e pela identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização;
- Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas, devem ser executados em períodos de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;
- Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra vegetal, e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;
- Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação essenciais para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos e potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto.

Mais se informa que, de entre os documentos que constituem o EIA, encontra-se o Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGA), o qual tem como objetivo principal assegurar a proteção do ambiente durante a fase de construção da obra, através da implementação de medidas de minimização de impactes e de boas práticas ambientais.



INFORMAÇÃO

3 CONCLUSÃO

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto do Loteamento Fase II, do Morgado do Reguengo Resort - Portimão, propõe-se a emissão de parecer favorável.

A área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer da Entidade Regional da RAN, conforme definido no regime jurídico da RAN.

No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

À consideração superior.

A técnica,

Assinado digitalmente
por Raquel da
Conceição Pereira de
Sousa Ramos Monteiro
Data: 2023.01.17
14:52:49 +00:00

Anexo 3 - Condicionantes, medidas de minimização/ potenciação e planos de monitorização

CONDICIONANTES (C)

C1. No âmbito da biodiversidade, o RECAPE a apresentar deve consubstanciar os seguintes aspetos no *layout* do projeto:

- salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão à implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação;
- na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual realocização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar;
- ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna;
- a área de ocorrência do habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats;
- a construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
- nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).

C2. Deverão ser definidas áreas de corredores verdes no interior das áreas de lotes do empreendimento.

C3. Elaboração um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção),

terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE. O referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

C4. Relativamente à ocupação parcial de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) - em áreas a edificar classificadas como "Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT)" e no traçado da infraestrutura rodoviária VL1 a norte do loteamento, deverá o projeto ser alterado de forma a compatibilizar-se com os objetivos do Regime jurídico da REN.

C5. Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO/ POTENCIAÇÃO

Dado tratar-se de um projeto em fase de Estudo Prévio todas as medidas de minimização têm de ser integradas no Projeto de Execução, ou seja, em fase de RECAPE, podendo ainda nessa fase serem adicionadas medidas, programas de monitorização e condicionamentos que se considerem necessárias à execução da obra. Todas as medidas de minimização dirigidas às fases prévias e de execução da obra devem constar de um Plano de Acompanhamento Ambiental de Obra, a desenvolver pelo empreiteiro. Este plano deve ser integrado no respetivo caderno de encargos da empreitada e nos contratos de adjudicação que venham a ser produzidos pelo proponente, para a execução do projeto.

MEDIDAS GERAIS DA FASE DE CONSTRUÇÃO (G)

Fase de preparação prévia a execução das obras

G1. Divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas, designadamente à população residente na área envolvente. A informação disponibilizada deve incluir o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população, designadamente a afetação das acessibilidades.

G2. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos.

G3. Assegurar que a calendarização da execução das obras atenda à redução dos níveis de perturbação das espécies de fauna na área de influência dos locais dos trabalhos, nos períodos mais críticos, designadamente a época de reprodução, que decorre genericamente entre o início de abril e o fim de junho.

G4. Elaborar um Plano de Integração Paisagística das Obras, de forma a garantir o enquadramento paisagístico adequado que garanta a atenuação das afetações visuais associadas à presença das obras e respetiva integração na área envolvente.

G5. Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização. Este PGA deverá incluir um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) das obras. O PGA deve ser elaborado pelo dono da obra e integrado no processo de concurso da empreitada ou deve ser elaborado pelo empreiteiro antes do início da execução da obra, desde que previamente sujeito à aprovação do dono da obra. As cláusulas técnicas ambientais constantes do PGA comprometem o empreiteiro e o dono da obra a executar todas as medidas de minimização identificadas, de acordo com o planeamento previsto. As medidas apresentadas para a fase de execução da obra devem ser incluídas no PGA a apresentar em fase de RECAPE.

Implantação dos Estaleiros e Parques de Materiais

G6. Os estaleiros e parques de materiais devem localizar-se no interior da área de intervenção ou em áreas degradadas, devendo ser privilegiados locais de declive reduzido e com acesso próximo, para evitar ou minimizar movimentações de terras e abertura de acessos. Não devem ser ocupados os seguintes locais:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
- Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Áreas de ocupação agrícola;
- Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
- Zonas de proteção do património.

G7. Os estaleiros e parques de materiais devem ser vedados, de acordo com a legislação aplicável, por forma a evitar os impactes resultantes do seu normal funcionamento.

Desmatação, Limpeza e Decapagem dos Solos

G8. As ações pontuais de limpeza e decapagem dos solos devem ser limitadas às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra. Eventuais ações de desmatação ou destruição do coberto vegetal carecem de parecer do ICNF, I.P. .

G9. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra.

G10. Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico e proceder a prospeção arqueológica das áreas cuja visibilidade foi nula ou insuficiente, aquando da caracterização da situação de referência.

Escavações e Movimentação de terras.

G11. Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico de todas as ações que impliquem a movimentação dos solos, nomeadamente escavações e aterros, que possam afetar o património arqueológico.

G12. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas.

G13. Executar os trabalhos que envolvam escavações a céu aberto e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade, de modo a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido.

G14. A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade e devem ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento.

G15. Sempre que possível, utilizar os materiais provenientes das escavações como material de aterro, de modo a minimizar o volume de terras sobrantes (a transportar para fora da área de intervenção).

G16. Os produtos de escavação que não possam ser aproveitados, ou em excesso, devem ser armazenados em locais com características adequadas para depósito.

G17. Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

G18. Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade.

G19. Caso haja necessidade de levar a depósito terras sobrantes, a seleção dessas zonas de depósito deve excluir as seguintes áreas:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
- Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Áreas de ocupação agrícola;

- Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
- Zonas de proteção do património.

G20. Caso seja necessário recorrer a grande quantidade de terras de empréstimo para a execução das obras respeitar os seguintes aspetos para a seleção dos locais de empréstimo:

- As terras de empréstimo devem ser provenientes de locais próximos do local de aplicação, para minimizar o transporte;
- As terras de empréstimo não devem ser provenientes de:
 - terrenos situados em linhas de água, leitos e margens de massas de água;
 - zonas ameaçadas por cheias, zonas de infiltração elevada, perímetros de proteção de captações de água;
 - áreas classificadas da RAN ou da REN;
 - áreas classificadas para a conservação da natureza;
 - outras áreas onde as operações de movimentação das terras possam afetar espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
 - locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
 - locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
 - áreas com ocupação agrícola; áreas na proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
 - zonas de proteção do património.

Construção e Reabilitação de Acessos

G21. Privilegiar o uso de caminhos já existentes para aceder aos locais da obra. Caso seja necessário proceder à abertura de novos acessos ou ao melhoramento dos acessos existentes, as obras devem ser realizadas de modo a reduzir ao mínimo as alterações na ocupação do solo fora das zonas que posteriormente ficarão ocupadas pelo acesso.

Circulação de Veículos e Funcionamento de Maquinaria

G22. Devem ser estudados e escolhidos os percursos mais adequados para proceder ao transporte de equipamentos e materiais de/para o estaleiro, das terras de empréstimo e/ou materiais excedentários a levar para destino adequado, minimizando a passagem no interior dos aglomerados populacionais e junto a recetores sensíveis (como, por exemplo, instalações de prestação de cuidados de saúde e escolas).

G23. Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras. Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com a carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras.

G24. Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuem na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.

G25. A saída de veículos das zonas de estaleiros e das frentes de obra para a via pública deverá obrigatoriamente ser feita de forma a evitar a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos. Sempre que possível, deverão ser instalados dispositivos de lavagem dos rodados e procedimentos para a utilização e manutenção desses dispositivos adequados.

G26. Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

Gestão de Produtos, Efluentes e Resíduos

G27. Definir e implementar um Plano de Gestão de Resíduos, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem produzidos na obra, com a sua identificação e classificação, em conformidade com a Lista Europeia de Resíduos (LER), a definição de responsabilidades de gestão e a identificação dos destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos.

G28. Os resíduos produzidos nas áreas sociais e equiparáveis a resíduos urbanos devem ser depositados em contentores especificamente destinados para o efeito, devendo ser promovida a separação na origem das frações recicláveis e posterior envio para reciclagem.

G29. Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, para posterior envio a destino final licenciado.

G30. Manter um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e respetivos destinos finais, com base nas guias eletrónicas de acompanhamento de resíduos.

G31. Assegurar o destino final adequado para os efluentes domésticos provenientes do estaleiro, de acordo com a legislação em vigor.

Fase final da execução das obras

G32. Proceder à desativação da área afeta aos trabalhos para a execução da obra, com a desmontagem dos estaleiros e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos.

G33. Proceder à recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham eventualmente sido afetados ou destruídos.

G34. Assegurar a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção.

G35. Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos.

Fase de desativação

G36. Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam afetadas no decurso da obra.

MEDIDAS ESPECÍFICAS

RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS (RH)

RH1. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos;

RH2. Implantar uma rede de drenagem de águas pluviais não contaminadas e, se necessário, a criação de uma bacia de sedimentação prévia à descarga, ou à reutilização de águas no estaleiro;

RH3. Coletar, armazenar e conduzir os efluentes equiparados a domésticos a sistema de tratamento, nomeadamente, para fossa(s) estanque(s) e a sua subsequente gestão adequada;

RH4. Os efluentes industriais, designadamente, entre outros, os resultantes das lavagens de betoneiras e outro equipamento de obra, deverão ser recolhidos e conduzidos a tratamento;

RH5. As áreas de armazenagem e manuseamento de combustíveis, lubrificantes ou outros materiais potencialmente perigosos, afetas à obra, deverão ser impermeabilizadas e suscetíveis de serem drenadas para locais próprios de recolha e tratamento de eventuais derrames;

RH6. O estaleiro deverá dispor de meios de intervenção em caso de derrames de substâncias perigosas no solo, de forma a responder atempadamente e minimizar a evolução da contaminação;

RH7. Assegurar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames. Não é admissível a deposição de resíduos, ainda que provisória, nas margens e leitos de linhas de água;

RH8. Sempre que ocorra um derrame de produtos químicos no solo, deve proceder-se à recolha do solo contaminado, se necessário com o auxílio de um produto absorvente adequado, e ao seu armazenamento e envio para destino final ou recolha por operador licenciado;

RH9. Deverão ser garantidos durante toda a fase de obra os meios necessários de contenção/retenção para atuar caso ocorra fuga/derrame/descarga acidental de substâncias perigosas ou de resíduos, nomeadamente os classificados como perigosos pela LER. Em caso

de fuga/derrame/descarga acidental de qualquer substância poluente, nas operações de manuseamento, armazenamento ou transporte, o responsável pela ocorrência providenciará a limpeza imediata da zona através da remoção da camada de solo afetada. No caso de hidrocarbonetos líquidos, deverão utilizar-se previamente produtos absorventes. A zona afetada será isolada, sendo o acesso permitido unicamente aos trabalhadores incumbidos da limpeza. Os produtos vertidos e/ou utilizados na sua recolha serão tratados como resíduos perigosos, no que diz respeito à recolha, acondicionamento, armazenamento, transporte e destino final devidamente licenciado para o efeito;

RH10. Toda a área afetada pelas obras, inclusive os acessos, deverá no final das intervenções ser deixada em perfeitas condições de drenagem. Deverá assegurar-se que as linhas de água, valas e valetas não se encontram assoreados com material proveniente da obra ou resultante das obras (solos, resíduos, material de construção, etc.). Deverá assegurar-se que não existem empoçamentos importantes. Deverá assegurar-se que não existem riscos de deslizamentos ou ravinamentos importantes junto a linhas de água, na sequência da desmatação, da circulação de veículos pesados ou de qualquer outra intervenção na fase de construção;

RH11. Deverá ser assegurado que todas as intervenções no domínio hídrico cumprem a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, e respetivas alterações, e a Portaria nº 1450/2007 de 2 de novembro;

RH12. Instalar contador no estaleiro, para controlar e monitorizar os consumos de água, facilitando deste modo, a identificação de situações anómalas, nomeadamente, desperdício de água e/ou eventuais fugas não identificadas;

RH13. Deverá ser ponderada a viabilidade de construção de poços de infiltração em zonas de maior permeabilidade, drenando águas pluviais limpas e recarregando os aquíferos subjacentes com o Projeto de Integração Paisagista.

RH14. As modelações dos espaços verdes do empreendimento devem ter a preocupação de poderem ser direcionadas para pequenas bacias de receção/depressões, procurando-se assim aumentar a infiltração das águas pluviais.

PAISAGEM (P)

P1. Os estaleiros, enquanto zonas de ocupação temporária do solo justificam, dados os impactes que lhes estão associados, a adoção das seguintes medidas de preservação:

o Subordinação do local escolhido à prévia aprovação do dono da obra, devendo preferencialmente ser utilizadas áreas já degradadas ou de baixa amplitude e qualidade visual; o Obtenção das necessárias licenças/autorizações por parte da(s) entidade(s) com competência na matéria, devendo o processo ser acompanhado pelo respetivo projeto de recuperação e integração paisagística; o Evitar a destruição do coberto arbóreo de valor significativo promovendo, se necessário, a sua remoção, acondicionamento e posterior

replantação; o Evitar, sempre que possível, a ocupação de áreas de solos pertencentes à Reserva Agrícola Nacional, de zonas próximas de cursos de água e captações, assim como áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional ou próximas de habitações; o Proceder à decapagem da terra vegetal subjacente; o Após a desocupação do local de estaleiro, e mediante projeto específico de integração paisagística, promover a reposição da zona no seu estado anterior, por meio de medidas de descompactação e arejamento dos solos, modelação do terreno e cobertura com terra arável, seguida de sementeira e plantação com espécies vegetais da região.

P2. Recomenda-se que a abertura de novas áreas de empréstimo e implantação de zonas de vazadouro, tenha em consideração as condicionantes existentes, que deverão ser cartografadas na fase seguinte (RECAPE) num desenho específico (Condicionantes à instalação de estaleiros e outras infraestruturas de apoio à obra);

P3. Os locais selecionados devem ser cuidadosamente escolhidos e sujeitos à aprovação da fiscalização, devendo o seu processo de licenciamento ser efetuado junto das entidades competentes. Para tal deverá também ser elaborado um projeto de integração paisagística destes locais, que contemple a modelação do terreno e o revestimento vegetal a estabelecer, de forma a assegurar a sua correta inserção na paisagem envolvente;

P4. A localização das pedreiras, assim como de eventuais manchas de empréstimo relativas a materiais a utilizar, deve, como regra, ser determinada não só em função das necessidades da obra, mas também das necessidades ao nível local e regional. Deverá ser dada preferência às pedreiras presentemente em exploração. Com esta medida pretende-se evitar a proliferação de múltiplas zonas de empréstimo e sistematizar a sua exploração, tornando possível no futuro promover o seu enquadramento na paisagem envolvente. Salienta-se que as pedreiras a utilizar, de acordo com a legislação vigente, deverão possuir um projeto de recuperação e integração paisagística a ser executado de modo faseado ao longo da sua exploração ou logo após o seu término;

P5. Para os locais de vazadouro deverá ser dada preferência a pedreiras desativadas e áreas degradadas;

P6. Dada a importância da terra vegetal, de uma maneira geral, e em particular para os trabalhos de revestimento vegetal, uma vez que proporcionam um substrato mais favorável à instalação da vegetação, e tendo também em consideração a necessidade da sua preservação a nível nacional, considera-se aconselhável serem adotadas as seguintes medidas: o Remoção por decapagem da terra vegetal das zonas sujeitas a trabalhos; o Deposição em locais de fácil acesso e remoção; o A terra vegetal proveniente da decapagem e que será posteriormente utilizada na cobertura da superfície dos taludes, ou noutras zonas verdes, deverá ser armazenada em pilhas regulares em locais a propor à Fiscalização. Recomenda-se a sua disposição em pargas com 4,00 m de largura na base e 1,50 m de altura; o Valorização através da incorporação de fertilizantes químicos e orgânicos ou, em alternativa,

através de sementeira de uma leguminosa, que será enterrada na Primavera, quando em floração, caso o armazenamento se mantenha por mais de um ano; o Aplicação posterior em camada uniforme sobre as áreas a revestir com material vegetal suscetíveis de aplicação de terra arável, acabadas sem grande esmero e de preferência antes do Outono, para que a sua aderência ao solo-base se processe nas melhores condições.

P7. Como forma de minimizar a ocorrência de processos erosivos, a preparação do terreno e a movimentação de terras deve ser executada, de modo, a que as formações fiquem a descoberto o mínimo tempo possível;

P8. As plantações e sementeiras deverão ser efetuadas na época apropriada, a definir no Projeto de Integração Paisagística a desenvolver no Projeto de Execução, de forma a contribuir para o sucesso dos trabalhos de revestimento vegetal. No entanto, sempre que os taludes fiquem concluídos fora da época própria para as sementeiras, deverão ser tomadas medidas adequadas, com vista a evitar a erosão superficial dos taludes, como por exemplo, a realização de uma sementeira cautelar. Esta situação não impede que na época adequada sejam realizadas re-sementeiras;

P9. Adotar, preferencialmente, as espécies de flora e vegetação indicadas nas medidas de minimização propostas para a Biodiversidade (Capítulo 8.4.8 do EIA);

P10. A arquitetura do edificado deverá, tanto quanto possível, procurar soluções que diminuam o impacto estético da sua presença.

SOLOS E USO DO SOLO (SUS)

SUS1. Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento de todas as atividades construtivas e pela identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras e respetiva calendarização;

SUS2. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas;

SUS3. Os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras devem ser executados preferencialmente no período de julho a setembro, de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

SUS4. A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade, devendo ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento;

SUS5. Proceder à re-vegetação dos solos que previsivelmente irão ficar expostos aos agentes erosivos por um período superior a 4 meses;

SUS6. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra vegetal, e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;

SUS7. Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade;

SUS8. A armazenagem do solo vegetal em pargas deve ser feita de forma trapezoidal, estreita e alongada, com a parte superior ligeiramente convexa para permitir a boa infiltração da água. As pargas devem ser localizadas nas zonas adjacentes àquelas onde o solo irá ser aplicado. Deverá ser executada uma sementeira de leguminosas para garantir o arejamento e a manutenção das características físico-químicas do solo;

SUS9. Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

SUS10. Realização de trabalhos de estabilização dos taludes criados com a maior brevidade possível e utilizando métodos de bioengenharia que garantam a sua estabilidade ao longo do tempo;

SUS11. Recriação, sempre que possível, dos pomares de sequeiro existentes e característicos do local.

QUALIDADE DO AR (QA)

QA1. Confinar, por regra, a armazenagem de produtos de características pulverulentas ou voláteis;

QA2. Garantir meios de pulverização com água ou aditivos, caso se verifique a necessidade imperiosa de armazenamento ao ar livre;

QA3. Armazenar, em espaços fechados os produtos a granel que possam originar emissões de poluentes para a atmosfera.

AMBIENTE SONORO (AS)

AS1. Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível.

AS2. Garantir a presença em obra unicamente de equipamentos que apresentem homologação acústica nos termos da legislação aplicável e que se encontrem em bom estado de conservação/manutenção.

AS3. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído.

AS4. Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuem na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.

AS5. Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído. De referir ainda, por corresponder a uma exigência legal:

AS6. Nos veículos pesados de acesso à obra, o ruído global de funcionamento não deve exceder em mais de 5 dB(A) os valores fixados no livrete, de acordo com o nº1 do Artigo 22º do DL 9/2007. Acrescenta-se ainda que:

AS7. As áreas de estaleiro e outra infraestruturas necessárias à obra devem ser afastadas do recetor sensível identificado.

BIODIVERSIDADE (B)

B1. As ações de desmatção, limpeza do terreno, modelação e movimentação de máquinas deverão ser realizados fora do período reprodutor da avifauna, entre os meses de março e maio;

B2. Os taludes e as áreas que fiquem desprovidas de vegetação, após a construção das edificações e infraestruturas, devem ser alvo de intervenção paisagística, visando a sua renaturalização e estabilização dos solos. Estas medidas poderão passar pela utilização de técnicas de bioengenharia ou sementeira/plantação de material vegetal;

B3. As espécies vegetais a utilizar deverão ser autóctones não recorrendo a espécies consideradas pela legislação vigente como invasoras (Decreto-Lei nº 92/2019, de 10 de julho).

B4. Todos os sobreiros (*Quercus suber*) e azinheiras (*Quercus rotundifolia*), devem ser salvaguardados, assim como o seu habitat;

B5. Sempre que possível, dever-se-á recriar a paisagem do pomar de sequeiro, com a oliveira (*Olea europaea*) e a alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*), como espécies preferenciais;

B6. Deverão ser salvaguardadas as manchas de matos mediterrânicos e, sempre que possível, potenciá-los;

B7. No vale existente, entre o PE4 e o MCAT4, deverá ser promovida a instalação de habitats favoráveis à colonização por parte das borboletas das espécies *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie*, com sementeiras de cardo-penteador (*Dipsacus comosus*) e cardo-azul (*Carduncellus caeruleus*);

B8. Deverão se instaladas caixas-ninho de forma a favorecer a reprodução da avifauna.

B9. As árvores com valor identitário e socioeconómico, nomeadamente as oliveiras e alfarrobeiras, que por questões de desenho se tornem incompatíveis com as áreas edificáveis, devem desde que tecnicamente possível serem transplantadas para áreas compatíveis, como as Áreas Agroflorestais, Áreas de Proteção e Enquadramento e/ou espaços públicos.

B10. O projeto de integração paisagística deverá prever a utilização do material vegetal transplantado.

SOCIOECONOMIA (SE)

SE1. Deverá manter-se livres as estradas e caminhos de passagem habitual, garantindo os atravessamentos necessários ao decurso normal das atividades da população local;

SE2. Caso se preveja a "afetação de serviços" (luz, água, gás), a mesma deverá ser comunicada aos utentes, com a devida antecedência e com informação (período e duração da afetação, etc.) que permita aos utentes aumentar a perceção de controlo e gerir a situação de incomodidade no seu quotidiano;

SE3. Após conclusão das obras deverão ser recuperados os caminhos afetados pela circulação de veículos pesados;

SE4. Remoção de todas as construções provisórias, resíduos e outros materiais no final da obra, no sentido de maximizar os impactes positivos do desenvolvimento do projeto.

SE5. Deverá promover-se o recurso a mão-de-obra/serviços de empresas locais, tendo em vista o aumento dos rendimentos de pessoas singulares e famílias e o conseqüente aumento do poder de compra e incremento da economia local, o que contribuirá também para incrementar os benefícios associados ao projeto; recomenda-se que seja dada particular atenção aos jovens, mulheres e desempregados de longa duração;

SE6. Reforçar as medidas ao nível da sinalização rodoviária (vertical e horizontal), com está previsto no EIA, com foco não só para o tráfego que vai ser gerado mas também para a entrada e saída das propriedades.

SE7. As duas albufeiras existentes na propriedade, que foram construídas para fins agrícolas, estão hoje integradas no PMUR e fazem parte da Área de intervenção da operação de loteamento Fase2. Sugere-se que o projeto de Integração Paisagista /espaços exteriores contemple soluções que permitam garantir uma relação de conforto e segurança na fruição dos residentes com as albufeiras (valorizadas como planos de água na fase de exploração do empreendimento).

SE8. Encontrar soluções que levem ao rápido entendimento entre o promotor, município e outras entidades publicas/privadas para elaborar estratégias/diligencias que visem operacionalizar a criação e diversificação da oferta de habitação sobretudo para suportar os novos empregos que será criados com ênfase para os jovens casais que se queiram fixar sem os quais não será possível desenvolver qualquer tipo de iniciativas que visem reforçar a competitividade do tecido socioeconómico da cidade/concelho de Portimão.

PLANOS DE MONITORIZAÇÃO

Todos os planos de monitorização descritos no EIA devem ser efetivados em fase de RECAPE.

Necessitando de contemplar ainda:

Biodiversidade

Consumados os eventuais acertos de layout do projeto inerentes aos condicionamentos colocados pelo ICNF deverá ser apresentado plano de gestão de espécies e habitats, o qual incorpore a monitorização dos valores de interesse conservacionista de ocorrência – designadamente de flora, habitats e fauna (avifauna) -- assim como a identificação e realização das ações necessárias à manutenção do bom estado de conservação dos mesmos, prevendo a necessária adaptação das mesmas caso se verifique necessário.

Para além das espécies e habitats referidos no EIA para monitorização, nomeadamente habitats de ocorrência de borboletas *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie*, o plano deverá ainda focar-se no habitat 4030 e prever medidas de gestão de habitat favoráveis à ocorrência de espécies de avifauna referidas no EIA como ocorrendo na área do projeto designadamente *Galerida theklae* - cotovia-do-monte, *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (LC) - cotovia-pequena, com nidificação na área, e *Elanus caeruleus* – peneireiro cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha branca, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* – águia calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão .

Deverá ser mantida na área do projeto a monitorização das espécies de flora *Bellevalia hackelii* e *Linaria algarviana* e outras RELAPE, já efetuada no Morgado do Reguengo.

Os relatórios deverão ser entregues bianualmente no primeiro ano, anualmente nos 3 anos seguintes (a entregar no mês de dezembro, até ao 5ºano) e dois em dois anos após os 5 anos de exploração (entrega no mês de dezembro), durante toda a fase de exploração do projeto. O primeiro relatório deverá ser entregue antes do início da obra.

Património Cultural

Elaboração um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção),

terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE. O referido PSVM terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.

**Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do "Loteamento da Fase II do
Morgado do Reguengo Resort" (Portimão)**

RELATÓRIO DA CONSULTA PÚBLICA



Faro, fevereiro de 2023

ÍNDICE GERAL

1. Introdução	3
2. Projeto	3
2.1. Localização	3
2.2. Descrição do Projeto	4
3. Consulta Pública.....	6
3.1. Documentos publicitados e locais de consulta	6
3.2. Participações Recebidas	7
3.3. Análise das Participações Recebidas	9
ANEXOS	11
Anexo I- Anúncio da Consulta Pública	11

1. Introdução

Por intermédio da plataforma eletrónica do Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente (SILiAmb), módulo Licenciamento Único Ambiental (LUA), foi submetido o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto do “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, em Portimão (com o código PL20220607005147), em fase de estudo prévio, o qual deu entrada nesta CCDR, no dia 21 de junho de 2022.

O projeto em apreço não se localiza em área qualificada como sensível para efeitos 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), conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.

Nos termos do artigo 1.º do RJAIA, este projeto encontra-se definido o âmbito de aplicação dos projetos tipificados que estão sujeitos a AIA, neste sentido, o projeto corresponde à tipologia prevista na alínea b) do n.º 10 do anexo II do referido diploma, estando definido, como limiar para sujeição obrigatória a AIA, para o ‘caso geral’, as operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos, encontrando-se, assim, sujeitas a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território.

O Promotor do projeto é IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.
A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Portimão.

2. Projeto

2.1. Localização

A Herdade do Morgado do Reguengo localiza-se na região do Algarve, distrito de Faro, concelho e freguesia de Portimão, com uma área total de 960 ha (Figura 1). Inclui-se totalmente na Área de Aptidão Turística (AAT) e integra o Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo (NDTR) com uma área de 366,80 ha.

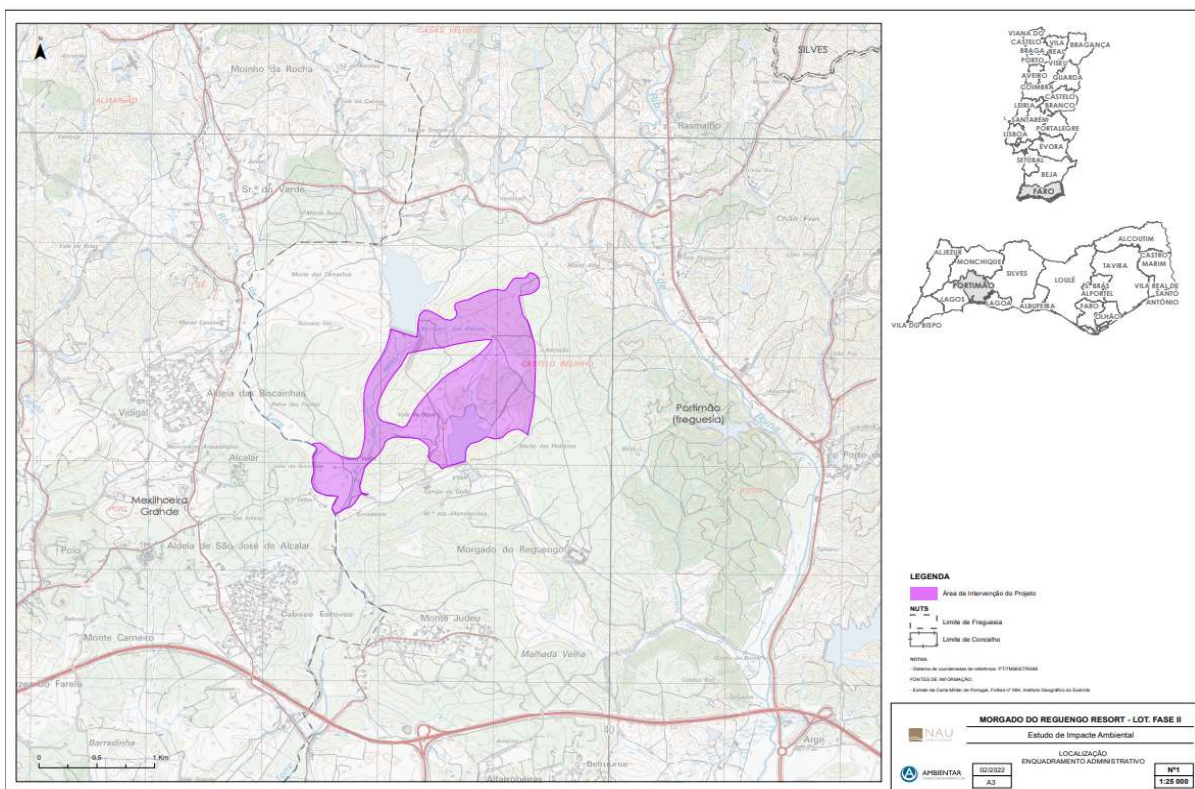


Figura 1 - Localização da área em estudo (Fonte: Estudo de Impacte Ambiental VOLUME 4/4 - ANEXO CARTOGRÁFICO, fevereiro de 2022).

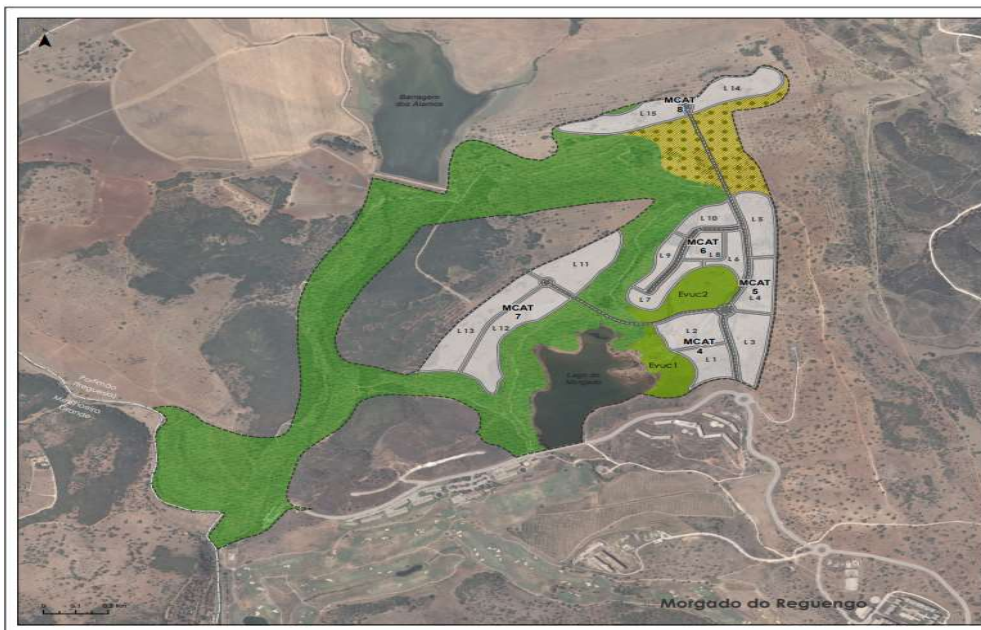
2.2. Descrição do Projeto

A Operação de Loteamento da Fase II da Herdade do Morgado do Reguengo, corresponde à segunda fase do desenvolvimento urbanístico preconizado no Plano de Urbanização do Morgado de Reguengo (PUMR), contemplando a constituição de lotes destinados a alojamento turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas áreas destinadas a Meios Complementares de Alojamento Turístico - MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3, 4 e 5), MCAT6 (lotes 6, 7, 8, 9 e 10), MCAT7 (lotes 11, 12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15) - assim como manter as classificações das restantes zonas definidas no PU do Morgado de Reguengo: Golfe2 (lote 16, com uma área de 859.050,0 m²), Áreas de equipamento - Espaços verdes de uso Comum (PE4 - EVUC 1 e PE5 - EVUC2, com uma área total de 75 215,0 m²) e Área Agro- florestal (AF2, com uma área total de 97 509,0 m²).

A área sujeita à Operação de Loteamento será constituída por 19 lotes, com as respetivas áreas definidas no quadro geral em planta de lotes, constituídas por cave e dois pisos acima da cota de soleira nos lotes inseridos nos MCAT's, e cave e um piso acima da cota de soleira da construção prevista no Golfe 2. Nos MCAT's será assegurado o cumprimento da imposição de 50% das camas atribuídas ao conjunto destas áreas serem obrigatoriamente incluídas em aldeamentos turísticos, sendo, na verdade, todos os lotes constituídos nos MCAT's afetos a aldeamentos turísticos (a correspondente zona habitacional turística expressamente destinada

a aldeamentos turísticos, nos termos do PUMR), sendo ainda estruturada por vias/arruamentos de acordo com os lotes, em que se procura uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitetónica futura de conjunto com diferenciações muito relacionadas com a morfologia do terreno e sua orientação, assim como o total respeito pelas zonas definidas pelo PUMR para o efeito. A proposta de arruamentos é estruturada da seguinte forma: rede viária secundária (VL1 e VL2) com faixa de rodagem com 7,5 m e passeios com 2,25m (x2); Rede viária terciária (VI1 e VI2) com faixa de rodagem com 7,0m, estacionamento com 2,50 m (x2) e passeios com 2,25m (x2).

As áreas urbanizáveis correspondentes aos lotes dos MCAT, apresentam uma área total de 432 748,0 m², uma área de impermeabilização de 108 187,0 m², uma área de implantação de 64 912,2 m², uma área de construção de 86 549,6 m², prevendo-se a criação de 900 unidades de alojamento e 2791 camas.



a)

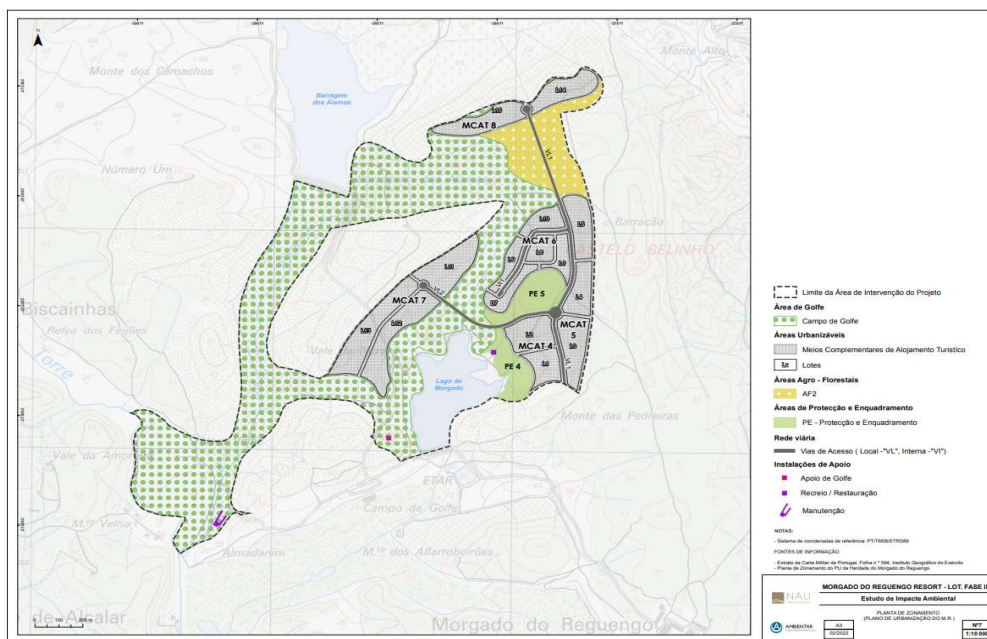


Figura 2 a) e b) - Localização da área de intervenção da operação de loteamento fase 2 (Fonte: Documentos do Estudo de Impacte Ambiental, VOLUME 4/4 - ANEXO CARTOGRÁFICO, fevereiro de 2022).

3. Consulta Pública

A consulta pública do EIA do projeto de “Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” em Portimão, conforme disposto na alínea do n.º 1 do artigo 15.º do RJAIA, decorreu durante 30 dias úteis, com início a 21 de dezembro de 2022 e término a 31 de janeiro de 2023.

3.1. Documentos publicitados e locais de consulta

Os documentos em consulta pública (Tabela 1) relativos ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do Projeto de “Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” em Portimão, foram disponibilizados na página da internet da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve) e no Portal Participa em: <https://participa.pt/pt/consulta/operacao-de-loteamento-da-fase-ii-do-morgado-do-reguengo-resort>.

Foi enviado o edital (Anexo 1) para afixação na Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., na Câmara Municipal de Portimão, na Freguesia de Portimão e nas instalações da CCDR-Algarve - Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

Tabela 1. Lista de documentos disponibilizados na Consulta Pública

Edital
EIA - Volume 1 - Resumo Não Técnico

EIA - Volume 2 - Relatório Síntese
EIA - Volume 3 - Parte 1
EIA - Volume 3 - Parte 2
EIA - Volume 4 - Anexo Cartográfico
Anexo Requerimento
Localização e Enquadramento
Memória Descritiva
Pedido de elementos Adicionais_MRR_versão final
Plano de Acessibilidades
Planta da situação existente
Planta Síntese

3.2. Participações Recebidas

Foram recebidas 3 participações, sendo que uma das participações submetida para o processo em referência (identificada com o n.º ID 50325), reportava-se, pelo seu conteúdo, a outro processo em Consulta Pública (tal como evidenciado na Tabela 2 e 3), situação que foi corrigida em conformidade pela plataforma Participa.

Tabela 2 - Classificação das participações recebidas

Participações	Número de Participações	Percentagem do tipo de participação (%)
Discordância	2	75
Fora de âmbito	1	25
Total	3	100

Tabela 3. Participações Recebidas

<p>ID 50321 em 2023-01-28</p> <p>Comentário:</p> <p>Boa tarde,</p> <p>O planeamento urbano é agora uma resposta de primeira linha às alterações climáticas, com discussões centradas em cidades e transportes sustentáveis, edifícios verdes e infra-estruturas resilientes.</p> <p>Das conclusões das cimeiras do clima espera-se que os países actualizem o planeamento a todos os níveis de governo para ter em conta as alterações climáticas e as adaptações. O</p>

planeamento urbano está também incluído no relatório mais recente do Painel Intergovernamental sobre Alterações Climáticas (IPCC).

Recomenda-se tornar obrigatório para as decisões de ordenamento do território considerar os riscos de catástrofes naturais.

As comunidades em Portugal têm passado por uma série de catástrofes recentes. Tivemos extremos de seca, incêndios florestais e agora tempestades e inundações.

O planeamento do uso do solo precisa de ser actualizado para responder a um clima em mudança. Isto significa trabalhar com a natureza, envolvendo as comunidades e, o que é importante, incluindo os instrumentos necessários para planear o risco e a incerteza. Exemplos incluem o planeamento de cenários, avaliações de carbono dos desenvolvimentos, concepção urbana sensível à água e a tomada em consideração nas últimas ciências climáticas nas decisões quotidianas sobre o uso do solo.

Ora, empreendimentos como este em que a componente turística tem um papel essencial, produzindo quantidades gigantescas de emissões para que os turistas possam vir passar as suas férias, nas suas casas e nos espaços verdes maravilhosos do golfe são um aberração e a evitar.

O Algarve está cheio de espaços destes, a insistência na construção e não na recuperação, numa lógica de mais, mais e mais não fazia, não faz e não fará sentido.

Preservem o que existe e não movimentem terras, não destruam árvores, não criem barreiras aos animais.

Parem com isto, repensem e reduzam as vossas intervenções.

Anexo: Não

Estado: Tratada

Classificação: Dentro âmbito

Tipologia: Discordância

ID 50250 em 2023-01-18

Comentário:

Não faz qualquer sentido aumentar a área urbanizável em zona de grande pressão hidrológica, onde até as águas subterrâneas da região carecem de estudo em relação à qualidade e quantidade da água existente. Necessitamos de ser mais exigentes no que toca ao uso do território, principalmente no que toca a urbanizar. Tendo em conta que o campo de golf já existente e todas as áreas urbanizáveis usam água para rega proveniente do depósito subterrâneo do barranco dos alamos, aumentar essa captação de água sem estudos prévios sobre a quantidade de água existente, é inconsciente e injusto para com os proprietários limítrofes. Em relação à biodiversidade, o promotor alega que não existem espécies com estatuto especial, e eu consigo comprovar que existem, desde a águia de bonelli que é das aves de rapina mais ameaçadas a nível nacional bem como o coelho bravo, que sofreu alterações no seu estatuto de conservação, estando agora ameaçado de extinção.

<p>Anexo: Não</p> <p>Estado: Tratada</p> <p>Classificação: Dentro âmbito</p> <p>Tipologia: Discordância</p>
<p>ID 50325 em 2023-01-29</p> <p>Comentário:</p> <p>De acordo com as informações fornecidas na secção "Project Surroundings" do EIA (Avaliação de Impacto Ambiental) do Projeto Alba, a qualidade da água da Ribeira de Moinhos e das massas de água subterrâneas circundantes divergem das normas para determinados parâmetros (hidrocarbonetos petrolíferos e aromáticos policíclicos). A qualidade dos solos alinha-se geralmente com os valores de referência. Os níveis de poluentes atmosféricos estão abaixo das normas legais. O ambiente sonoro na área é influenciado pelas instalações industriais e pelo tráfego, mas obedece aos limites legais de ruído. O potencial impacto do projeto Alba no ambiente e nos sistemas ecológicos da região é incerto. A instalação de ZILS e a construção de estradas já provocaram a degradação dos sistemas naturais originais. As zonas húmidas das lagoas ao longo da costa são ecologicamente importantes e contêm espécies de aves e plantas com valor significativo. Fazem também parte do sítio Natura 2000 da Comporta-Galé. A medida em que o projeto Alba irá afetar ainda mais estas áreas depende de fatores tais como a concepção e implementação do projeto, bem como das medidas tomadas para mitigar ou compensar quaisquer impactos negativos. É importante considerar o potencial impacto ambiental do projeto antes de avançar.</p> <p>Anexo: Não</p> <p>Estado: Tratada</p> <p>Classificação: Fora de âmbito</p> <p>Tipologia: Discordância</p>

3.3. Análise das Participações Recebidas

As três participações recebidas foram apresentadas por particulares.

Em relação à participação com a referência **ID 50325** (transcrita na tabela 3), importará referir que foi informada a equipa da plataforma Participa de que esta participação não se refere ao EIA em consulta pública, situação devidamente corrigida pela referida equipa, tal como exposto na resposta entretanto recebida (que abaixo se transcreve):

"Informo que já se encontra retificada a Participação relativa ao processo "Ampliação do Complexo Industrial de Sines da Repsol Polímeros - Projeto ALBA" que foi, por lapso, criada pela Participante no processo "Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort".

Neste momento no processo relativo ao Morgado do Reguengo ficaram apenas as 2 Participações submetidas nesse âmbito: <https://participa.pt/mays/consultation/edit/7336>"

No que se refere às participações **ID 50321** e **ID 50250** transcritas na tabela 3, estas são discordantes com a implementação do projeto em avaliação, pelo que o presente relatório será remetido para as entidades constituintes da Comissão de Avaliação (CA) para que sejam consideradas na sua apreciação a verter no parecer da CA.

ANEXOS

Anexo I - Anúncio da Consulta Pública



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Consulta Pública

Projeto: Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort

Localização: Freguesia e Concelho de Portimão, Distrito de Faro

Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Portimão

Encontra-se a decorrer na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em fase de estudo prévio, sito na Herdade do Morgado do Reguengo, na freguesia e concelho de Portimão, sujeito a um procedimento de AIA, conforme estabelecido no 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).

Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 15.º do RJAIA, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, enquanto Autoridade de AIA informa que os elementos do EIA encontram-se disponíveis para consulta, durante **30 dias úteis, de 21 de dezembro de 2022 a 31 de janeiro de 2023**, no site da CCDR Algarve (www.ccdr-alg.pt) e no Portal Participa (<http://participa.pt/>).

No âmbito do processo de Consulta Pública serão consideradas todas as opiniões e sugestões apresentadas por escrito, desde que relacionadas especificamente com o projeto em avaliação.

Essas exposições deverão ser dirigidas ao Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, até à data do termo da Consulta Pública, podendo para o efeito ser usado o portal Participa.pt.

Os interessados gozam da possibilidade de impugnação administrativa, através de reclamação ou recurso hierárquico facultativo, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e contenciosamente, nos termos do Código de Processo dos Tribunais Administrativos, de qualquer decisão, ato ou omissão ao disposto no RJAIA.

Faro, 20 de dezembro de 2022

O Vice-Presidente

Assinado por: **José António Faísca Duarte Pacheco**
Num. de identificação: 05401824
Data: 2022.12.20 17:04:10+00'00'

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, n.º 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) n.º 12536/2020.

1/1

Informação Nº I00770-202303-INF-AMB **Proc. Nº** 450.10.229.01.00009.202
2 **Data:** 22/03/2023

ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão. Proposta de DIA
Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

Despacho:

Visto com concordância.

Com fundamento no parecer da Comissão de Avaliação e pelas razões e fundamentos expressos na presente informação, concordo com a proposta de emissão de decisão favorável ao projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em

Portimão, em fase de estudo prévio, condicionado ao cumprimento das condicionantes, medidas, estudos e projetos determinados na proposta de DIA – em consonância com o respetivo parecer da CA – a desenvolver em fase de RECAPE, complementadas/consustanciadas com as medidas propostas no EIA.

Face ao acima exposto, manifesta-se a intenção de emitir Declaração de Impacte Ambiental favorável condicionada nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 18.º do RJAIA.

Para cumprimento do n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA e para efeitos de audiência prévia dos interessados, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, transmite-se a presente informação e proposta de DIA concedendo-se, para esse efeito, o prazo de 10 dias úteis. O Vice-Presidente, 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.



José Pacheco
22-03-2023

Parecer:

INFORMAÇÃO

1. Pretensão

Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão, foi remetido pela Comissão de Avaliação (CA) nomeada para o efeito, o respetivo parecer da CA (e ata da reunião realizada), emitido após análise dos elementos do EIA e participação pública, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o qual foi alterado, durante a tramitação deste

I00770-202303-INF-AMB - 1/21

procedimento de AIA, aplicando-se à data de 01 de março de 2023, a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental - RJAIA).

2. Análise

2.1. Sobre o EIA do projeto do “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”

2.1.1. O EIA em apreço incide sobre uma operação de loteamento, com a designação de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, sito na Herdade do Morgado do Reguengo, na freguesia e concelho de Portimão, a implementar numa área de 1.291.131 m² (ou seja, aproximadamente 129 ha), incluída na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal, que se integra no Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) do Reguengo, com uma área de 366,8 ha, sendo abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) do Morgado de Reguengo.

2.1.2. A operação de loteamento corresponde à segunda fase do desenvolvimento urbanístico do (PU) do Morgado de Reguengo, propendendo-se a constituição de lotes destinados a alojamento turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas áreas destinadas a Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT) - MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6, 7, 8, 9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15) - assim como manter as classificações das restantes zonas definidas no PU do Morgado de Reguengo: Golfe 2 (lote 16, com uma área de 859.050,0 m²), Áreas de equipamento - Espaços verdes de uso Comum (PE4 - EVUC 1 e PE5 - EVUC2, com uma área total de 75.215,0 m²) e Área Agro-florestal (AF2, com uma área total de 97.509,0 m²). As áreas urbanizáveis correspondentes aos lotes dos MCAT, apresentam uma área total de 432.748,0 m², uma área de impermeabilização de 108.187,0 m², uma área de implantação de 64.912,2 m², uma área de construção de 86.549,6 m², prevendo-se a criação de 900 unidades de alojamento e 2791 camas.

2.1.3. O projeto em apreço não se localiza em área qualificada como sensível para efeitos do RJAIA, conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.

2.1.4. Nos termos do artigo 1.º do RJAIA, encontra-se definido o âmbito de aplicação dos projetos tipificados que estão sujeitos a AIA. Neste sentido, o projeto corresponde à tipologia prevista na alínea b) do n.º 10 do anexo II do referido diploma, estando definido,

como limiar para sujeição obrigatória a AIA, para o 'caso geral', as operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos, encontrando-se, assim, sujeitas a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território.

2.1.5. Em face da tipologia e localização do projeto em apreço, esta CCDR é a competente autoridade de AIA, nos termos e ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do RJAIA.

2.1.6. O EIA do projeto encontra-se em fase de estudo prévio.

2.1.7. O proponente é a sociedade IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A., e a entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Portimão.

2.2. Conclusões essenciais decorrentes da pronúncia da CA e respetivo relatório de Consulta Pública

2.2.1. Com efeito, e atendendo aos fundamentos evidenciados no relatório da Consulta Pública e no parecer da CA emitido, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades com responsabilidades no âmbito do licenciamento do projeto, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, alterações climáticas, paisagem, qualidade do ar, resíduos, socioeconomia, saúde humana, património arqueológico e arquitetónico, considera-se que os impactes negativos identificados são, na generalidade, suscetíveis de minimização e foram acautelados com introdução de medidas e condicionantes específicas, a desenvolver em fase de RECAPE, e, ponderando os impactes positivos perspetivados para o projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão, em fase de estudo prévio, manifesta-se correta a proposta de emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento dos condicionamentos a consagrar na proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA), e as respetivas medidas de minimização e outros projetos planos/programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto.

2.2.2. Com efeito, e para aquilo que aqui especificamente se propende considerar, são as razões que fundamentam a decisão ambiental, em conformidade com o parecer emitido pela CA, em resultado da apreciação dos fatores ambientais avaliados, donde se extraem os seguintes considerandos a verter na proposta de DIA:

- No que respeita ao **ordenamento do território**, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e construção de algumas edificações propostas pelo projeto, que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado. Com efeito, pese embora se verifique a desconformidade do projeto objeto do EIA em apreço com o PUMR, importa referir que o RJAIA prevê a possibilidade da autoridade de AIA decidir, nessa circunstância, pela emissão de DIA favorável condicionada à utilização dos procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (conforme previsto no n.º 10 do artigo 18.º do RJAIA).
- No que se refere às **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, quanto à ocupação de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) – parcialmente por áreas a edificar classificadas como “Meios Complementares de Alojamento Turístico” (MCAT) e pela infraestrutura rodoviária (VL1), deverá o projeto ser igualmente alterado, pressupondo o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.
- Relativamente ao **solo e uso dos solos**, cujos impactes negativos mais significativos, ocorrerão na fase de construção, se forem devidamente aplicadas as medidas de minimização indicadas neste estudo e corretamente implementado o Plano de Gestão Ambiental da Obra a elaborar na fase subsequente de RECAPE (que acompanhará o Projeto de Execução), os impactes expectáveis, serão em grande parte minimizados, ou mesmo, evitados.
- Relativamente à **paisagem**, durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, alguns irreversíveis e de magnitude moderada.

- Em termos de impactes no fator **alterações climáticas**, o EIA reconhece a importância das questões relacionadas com as alterações climáticas, tendo abordado adequadamente a maioria dos aspetos relacionados com este descritor.

Em termos de impactes relevantes no âmbito do mesmo, é de referir que o projeto em causa irá contribuir para o aumento das emissões de GEE nas fases de construção, de exploração e, a verificar-se, na fase de desativação. O proponente apresentou as estimativas das emissões de GEE, que ocorrem direta ou indiretamente nas diversas fases do projeto, indicando, nomeadamente, um total de 1.027 t CO₂ para a fase de construção. Relativamente às emissões associadas à fase de exploração, nomeadamente as que resultam do consumo energético previsto para as habitações e do tráfego rodoviário, o EIA apresenta uma estimativa anual de 288 t CO₂ e de 630 t CO₂, respetivamente. No que diz respeito à perda de capacidade de sumidouro estimada, fruto de ações de desmatização e de intervenção nos solos, o EIA prevê uma redução anual da mesma em cerca de 958 t CO₂, sendo igualmente estimado um ganho de capacidade de sumidouro associado à criação de áreas verdes comuns (8 ha) e áreas agroflorestais (36,6 ha), que o EIA prevê representar um aumento anual daquela capacidade de cerca de 1500 t CO₂.

Na sequência da identificação destes impactes, foram propostas medidas de minimização de emissões de GEE focadas na promoção da eficiência energética ao nível do edificado e do espaço público, por via das opções construtivas, dos materiais e dos equipamentos a considerar, na criação de áreas verdes, na produção de energia para consumo local com recurso a fontes renováveis e na articulação do projeto com opções de mobilidade suave. As medidas propostas constituem um aspeto relevante para que seja assegurada uma trajetória sustentável em termos de emissões de GEE. Apesar de não se perspetivar a desativação do projeto, considera-se pertinente referir que os materiais a remover devem ser transportados e encaminhados para operadores de gestão de resíduos licenciados, para que os resíduos sejam integrados em processos adequados de reciclagem, dado que a transformação de resíduos em novos recursos, em linha com um modelo de economia circular, contribui para a redução das emissões de GEE. Igualmente, sublinha-se a necessidade das novas edificações demonstrarem elevado desempenho energético, atendendo à aplicabilidade da regulamentação NZEB (*Nearly Zero Energy Building*) – aspeto refletido em algumas das medidas de minimização identificadas pelo EIA.

No que toca à vertente de adaptação, e tendo em consideração a tipologia do projeto e a região onde o mesmo está inserido, o EIA apontou como principais preocupações no âmbito da influência das alterações climáticas na área em causa, o aumento da temperatura, a diminuição da precipitação média anual e o aumento do número de dias de ondas de calor.

Face a estas projeções, o EIA aborda as principais vulnerabilidades do projeto face a estes cenários climáticos futuros, nomeadamente, a redução da disponibilidade hídrica para os vários usos, o potencial aumento da erosão costeira e a vulnerabilidade do território a cheias e inundações.

Relativamente às medidas de adaptação apresentadas no EIA – identificadas com base nas linhas orientadoras do P-3AC - as mesmas focam-se sobretudo na temática da gestão eficiente da água, incluindo a reutilização de água para o campo de golf e rega de outros espaços, e na mitigação do fenómeno de ilha de calor.

No EIA os principais aspetos relativos aos impactes do projeto nas alterações climáticas, bem como à adaptação do projeto às mesmas foram devidamente abordados, considerando a sua relevância no contexto da região em causa e a sua interligação com o fator Alterações Climáticas, condicionado à avaliação efetuada no âmbito do fator Recursos Hídricos pela entidade com responsabilidade nesta matéria (APA/ARH Algarve) e à correta implementação das medidas de minimização e de adaptação identificadas no EIA.

- Relativamente à **biodiversidade**, o Morgado do Reguengo e a sua área envolvente caracteriza-se por uma importante diversidade de habitats e espécies, de interesse conservacionista diverso, correspondendo a zona de implantação do projeto a área de importante valia ecológica, nomeadamente para a fauna.

Ao nível dos Habitats, de acordo com o Relatório síntese do EIA, identificam-se na área de estudo os seguintes habitats classificados nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Figura 1):

- 4030 pt5 – Urzais, urzais-estevais e tojais-estevais baixo-alentejano-monchiquenses e algarvios;
- 6310 – Montados de Quercus sp. de folha perene (referido do Relatório síntese, embora indicado nos elementos adicionais como sendo povoamento não correspondente a habitat).

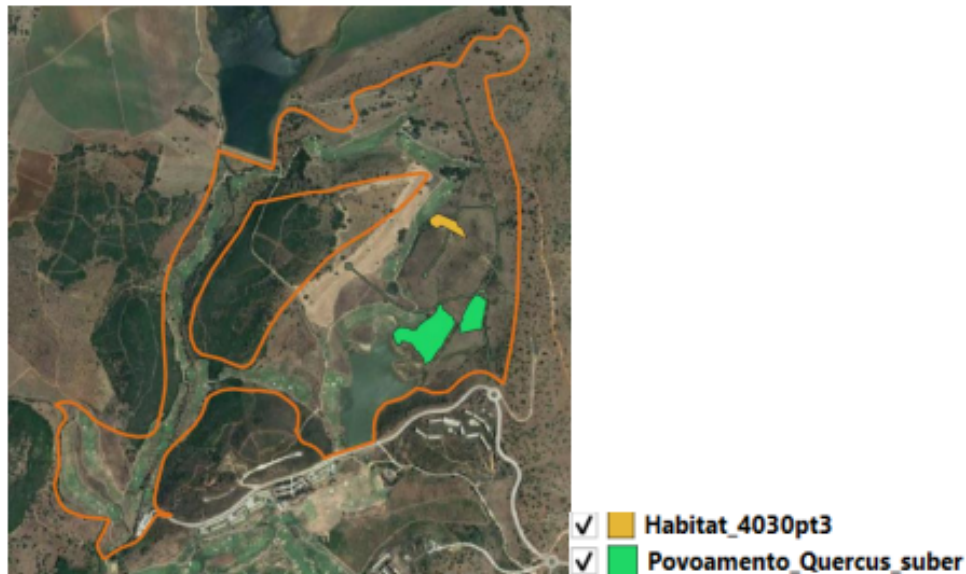


Figura 1 - habitats de ocorrência na área do empreendimento. Carta elaborada em GGis, de acordo com informação disponibilizada pelo proponente.

O Habitat 4030 encontra-se num estado de conservação bom. O EIA identifica ainda os seguintes habitats de potencial ocorrência na zona de implantação do projeto: 5330pt3; 5330pt5; 5330pt7; 9320pt2; 9340pt1; 9340pt2, sendo referido no EIA que na zona de estudo não se identificam as características estruturais destes habitats, pelo que é considerado que os mesmos não ocorrem. Assim, para além da área de povoamento de sobreiro, destaca-se uma área, na zona de implantação do projeto de pomar de sequeiro, de elevada valia para abrigo e alimentação da fauna. De destacar ainda uma área significativa de prados que associados a áreas arenosas, que o EIA refere existirem na zona do Morgado do Reguengo, poderão indiciar áreas de ocorrência efetiva ou potencial de *Linaria algarviana* no Morgado do Reguengo, como abaixo se refere.

No que se refere à Flora, de acordo com o Relatório Síntese do EIA, destaca-se a ocorrência das seguintes espécies de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, protegidas nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexos BII e BIV):

- *Bellevalia hackelii*, endemismo Algarvio e do Baixo Alentejo (Anexo BIV do referido Decreto-Lei - Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma

proteção rigorosa) ocorre circunscrita a zonas a Sul da barragem dos Álamos, relativamente perto de buracos do golfe, na zona envolvente à da implantação dos lotes.

- *Linaria algarviana* – endemismo do Barlavento Algarvio, devido à sua distribuição bastante limitada, encontra-se incluída nos Anexo BII (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação) e BIV (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa) da Diretiva Habitats (92/43/EEC de 21 de maio de 1992). No Morgado do Reguengo, esta espécie é referida como poder considerar-se localmente comum, tendo sido contabilizadas várias centenas de indivíduos (Anexo VI do Relatório Síntese, Monitorização da biodiversidade no Golfe dos Álamos - Morgado do Reguengo). De acordo com o EIA não foi detetada a espécie na área diretamente afetada pelas intervenções do projeto, ocorrendo a mesma em três populações distintas

- Parte ocidental do pinhal do Almadanim, encosta Sul do Cerro do Esteval e pinhal do Lago do Morgado, junto à área de intervenção do projeto. Esta espécie encontra-se geralmente associada a substratos arenosos, frequentemente em área de prados, verificando-se, de acordo com o EIA áreas de predominância de arenitos e áreas de prados, não existindo elementos suficientes para assegurar que a área de implantação do projeto não constitui área de distribuição natural da espécie. Estas espécies encontram-se abrangidas pelo regime de proteção das espécies constante no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro. Assim, de acordo com o art.º 12.º, n.º 1, alínea a) deste diploma, 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 excecionalmente permitidos, mediante licença do ICNF desde que cumpram, cumulativamente, o previsto no seu art.º 20.º, n.º 1. Refira-se ainda a espécie RELAPE *Narcissus gaditanus* que em Portugal ocorre de forma limitada nas zonas calcárias da zona Oeste, Serra da Arrábida e Barrocal Algarvio. No Morgado do Reguengo ocorre em fendas de rochas calcárias, sobretudo em zonas de carrascal, não tendo sido detetada na área de implantação do projeto.

Para além destas espécies de flora, destaca-se ainda a ocorrência de povoamento de sobreiros (correspondendo de acordo com o EIA ao habitat 6310) e de azinheiras, espécies protegidas pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio na sua atual redação.

Quanto à Fauna, e de acordo com o EIA, foi confirmada a presença de 28 espécies de libélulas, 7 espécies de anfíbios e 11 de répteis no Morgado do Reguengo. No que respeita à avifauna, de acordo com o EIA, as comunidades presentes correspondem às associadas a meios amplos (culturas arvenses), meios florestais (povoamentos de sobreiros, pomares de sequeiro e sebes) e zonas de matos. Das 202 espécies de aves registadas no Morgado do Reguengo, 126 foram confirmadas na área agora em estudo. Das espécies que ocorrem de uma forma regular e que dependem desta área para a sua reprodução, 33 são residentes e 2 são migradoras nidificantes. Identificam-se, ainda, 13 espécies exclusivamente invernantes, dependendo desta área entre os meses de novembro e março. No âmbito do regime jurídico de proteção de espécies (n.º 1, Artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro), para assegurar a proteção das espécies de aves previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º (aves constantes dos anexos A-I, A-II, A-III e D deste diploma) e das espécies animais constantes dos anexos B-II e B-IV, é proibido: a) Capturar, abater ou deter os espécimes respetivos, qualquer que seja o método utilizado; b) Perturbar esses espécimes, nomeadamente durante o período de reprodução, de dependência, de hibernação e de migração, desde que essa perturbação tenha um efeito significativo relativamente aos objetivos do diploma; c) Destruir, danificar, recolher ou deter os seus ninhos e ovos, mesmo vazios; d) Deteriorar ou destruir os locais ou áreas de reprodução e repouso dessas espécies.

Na área de intervenção foram identificadas no âmbito do EIA as seguintes espécies do Anexo A-I do diploma acima mencionado, abrangidas assim pelo regime de proteção das espécies, observadas em voo sobre a área do EIA: *Elanus caeruleus* – peneireiro-cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha-branca, *Milvus migrans* – milhafre-preto, *Circaetus gallicus* – águia-cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* – águia-calçada, *Falco columbarius* – esmerilhão. Igualmente incluídas no Anexo I deste diploma, de acordo com o EIA identificaram-se as seguintes espécies com nidificação confirmada no local, coincidindo com área de lotes: *Galerida theklae* - cotovia-do-monte, *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (LC) –

cotovia-pequena. Finalmente, é ainda referido no EIA como um dos principais valores naturais de ocorrência, as populações das borboletas das espécies *Euphydryas desfontainii* e *Melitaea aetherie* que pela sua raridade e ameaça deverão ser mantidas.

Ao nível da identificação e avaliação dos impactes, e de acordo com o EIA, identificam-se os seguintes impactes do projeto na fase de construção:

- Destruição de vegetação;
- Considerado impacte negativo local direto, permanente e irreversível na biodiversidade, referido no EIA;
- Perturbação da fauna pelo aumento de circulação de máquinas e viaturas induzirá um impacte considerado como negativo, local, direto, temporário e reversível, referido no EIA.

Considera-se que no EIA é desvalorizada a magnitude e significância destes impactes, classificando as mesmas entre baixa e média. Não é referido no EIA, a destruição e diminuição de habitat disponível para a fauna decorrente da construção, considera-se induzir um impacte negativo, direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. De facto, atendendo à importância de biótopos que ocorrem no local identificados no EIA, nomeadamente de habitats classificados no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, de ocorrência efetiva (4030, 6310) ou potencial (na área do projeto acima referidos, assim como à importância dos mesmos para a fauna de interesse conservacionista, nomeadamente protegida nos termos do regime de proteção das espécies previsto mesmo diploma, em particular para avifauna, que é afetada direta e indiretamente com a implementação do projeto, considera-se que estes impactes apresentam uma magnitude e significância elevadas.

Com efeito, a implementação do projeto afeta diretamente, biótopos e habitats correspondentes a áreas de nidificação das espécies de elevado interesse conservacionista, protegidas pelo no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro (Anexo A-I), designadamente *Galerida theklae* - cotovia-domonte e *Sylvia undata* - felosa-do-mato e *Lullula arborea* (neste caso os ninhos têm permanecido vazios desde 2019, de acordo com o EIA) sobrepondo-se a áreas de lotes para construção.

O aumento de perturbação significativa na zona, atualmente com níveis de perturbação significativamente inferiores ao previsível após implementação do projeto, quer nas fase de construção, quer na de exploração, afeta ainda as espécies de avifauna também observadas na zona de implantação do projeto *Elanus caeruleus* – peneireiro-cinzento, *Ciconia ciconia* – cegonha-branca, *Milvus migrans* – milhafre preto, *Circaetus gallicus* – águia-cobreira, *Circus aeruginosus* - tartaranhão-ruivo-dos-pauis, *Hieraaetus pennatus* – água-calçada e *Falco columbarius* – esmerilhão, igualmente incluídas no Anexo I do diploma acima referido. De referir ainda que, de acordo com comunicação efetuada no âmbito da participação pública (ID 50250) é ainda referida a ocorrência/observação de águia-de-bonelli (*Aquila fasciata**), espécie protegida, prioritária, nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, com estatuto de proteção “em perigo” em Portugal. A afetação do povoamento de cardo-penteador referida no EIA (*Dipsacus comosus*) no Lote 3, visto implicar, potencialmente, a destruição de habitat da borboleta *Euphydryas desfontainii* é considerada no estudo como um impacte negativo local direto, de magnitude e significância elevadas, permanente e irreversível. É apresentada medida de minimização que evita esta afetação, através da alteração de via de circulação.

No que se refere à flora, é referido no EIA que não há afetação direta de áreas de ocorrência de espécies protegidas. No entanto, são identificadas diversas de interesse conservacionista no Morgado do Reguengo, com destaque para a *Linaria algarviana* que ocorre em área muito próxima à da implantação dos edifícios, não sendo possível garantir que as áreas a edificar não coincidam com áreas de distribuição natural desta espécie. O projeto prevê ainda a afetação de quercíneas, protegidas por lei, sendo referida a possibilidade de afetação e abates de azinheiras (28 afetadas e 5 a 8 a abater); a afetação de sobreiros/ povoamento de sobreiros não é suficientemente clarificada. Tendo sido previstas medidas para minimizar esta afetação, designadamente a alteração de vias e fusão dos dois lotes (Lote 1 e 2) que compõe o MCAT4 num só lote (Lote1), de modo a permitir uma maior flexibilidade do desenho urbano, não se considera contudo que as mesmas sejam suficientes para eliminar o risco de afetação dos exemplares de sobreiros envolvidos. Considera-se assim que também ao nível do impacte induzido pela desmatção, nomeadamente a eliminação da flora, a significância é alta.

Na fase de exploração, o principal impacte identificado está associado ao aumento da pressão humana e conseqüente aumento da perturbação da fauna local,

considerando-se este, atendendo ao tipo de ocupação e quantitativo populacional estimado e aos valores afetados tal como acima se explicitou, como um impacte negativo, local, direto, de magnitude e significância elevada, permanente e irreversível. Assim, ao nível da biodiversidade, constata-se que a área do projeto, apesar de não inserida em SNAC, apresenta um elevado interesse conservacionista, nomeadamente espécies de flora e fauna identificadas no EIA abrangidas pelo regime de proteção de espécies contante no Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, como é o caso de *Linaria algarviana* e espécies de avifauna como *Galerida theklae*, *Sylvia undata*, *Lullula arborea*, *Elanus caeruleus*, *Ciconia ciconia*, *Milvus migrans*, *Circaetus gallicus*, *Circus aeruginosus*, *Hieraaetus pennatus*, *Falco columbarius*, pelo que a implementação do projeto, tal com apresentado, induz impactes negativos significativos, irreversíveis, diretos e indiretos nestes valores, criando ainda, cumulativamente com outros projetos de tipologia similar, uma situação de afetação da biodiversidade com grande expressão regional, considerando-se insuficientes as medidas de minimização previstas.

Reconhece-se, contudo, que a infraestruturação já existente propicia a possibilidade de desenvolver um projeto que faça o seu aproveitamento mas com uma lógica de ocupação de maior salvaguarda dos valores naturais existentes, assim, o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considerou que o projeto, nos moldes em que é apresentado, é indutor de impactes ambientais negativos de magnitude elevada, concretamente sobre a biodiversidade. Assim, foi entendimento emitir um parecer favorável condicionado à adequação do projeto em respeito do acima exposto e concretamente dos seguintes condicionantes a enquadrar no projeto em fase de RECAPE:

- 1.** Salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão á implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação.
- 2.** Na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual realocização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar.

3. Ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna.
 4. A área de ocorrência do Habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats.
 5. A construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
 6. Nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).
 7. Deverão ser definidas áreas de corredores verdes no interior das áreas de lotes do empreendimento.
- No que se refere aos **recursos hídricos**, e sem prejuízo da avaliação técnica das soluções propostas e do que for determinado a este nível em sede de licenciamento da utilização dos recursos hídricos, destacam-se desde já alguns aspetos relevantes a considerar:
 - O aumento da capacidade de armazenamento das albufeiras dos Álamos e do Morgado, por desassoreamento, mas também com eventual alteamento da cota do coroamento das barragens, o que pressupõe a reavaliação da classe de risco destas infraestruturas hidráulicas, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 21/2018, de 28 de março, devendo, preferencialmente, ser evitado o seu agravamento em relação à situação de referência.
 - O EIA, no âmbito das alternativas consideradas no EECH, não pondera a utilização de ApR da ETAR da Companheira, referindo a sua falta de qualidade para a rega e os custos de transporte como justificação principal. Tendo em conta a escassez hídrica (que vem a aumentar ao longo do tempo, com especial incidência no Barlavento Algarvio), o enquadramento do empreendimento face ao Perímetro de Rega do Alvor e a reconhecida baixa garantia das atuais origens (mesmo que eventualmente reforçadas com a adução de água superficial da rede hidrográfica adjacente), entende-se que a utilização de águas residuais tratadas não pode ser descartada da solução final para as origens de água para a rega. Esta posição não invalida que se reconheça que existem atualmente constrangimentos relacionados com a qualidade dos efluentes

tratados, associados à afluência de água salgada ao sistema, mas que se espera que venham a ser resolvidos/normalizados a prazo.

- A eventual captação de água superficial nas ribeiras da Boina será alvo de avaliação cuidada, na medida em que não poderá ser alterado o regime hidrológico e que nos períodos mais secos, quando o reforço a partir desta origem se presume ter maior importância, a janela temporal e os caudais disponíveis poderão inviabilizar essa captação.

- Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – Sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo de avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

- Relativamente à **qualidade do ar**, na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção. Na fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito à emissão de poeiras devido às ações de movimentação de terras e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas. Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento, no entanto não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar. Para a fase de desativação, os impactes esperados são semelhantes aos da fase de construção.
- Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo em apreço define medidas de minimização gerais para a fase de construção prevendo a elaboração e implementação de um Plano de Gestão de Resíduos. De referir que a APA, I.P. disponibiliza no seu site (resíduos/fluxos específicos de resíduos/resíduos de construção e demolição/regras gerais) as regras gerais aplicadas à gestão dos RCD e aprovadas por aquela entidade

enquanto Autoridade Nacional de Resíduos bem como o novo modelo do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD) disponível em: RESÍDUOS/Fluxos específicos de resíduos/Resíduos de Construção e Demolição/Minutas de Documentos.

- No que se refere ao fator **saúde humana**, é expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção como de exploração, no descritor socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex. contacto com o IEFP para recrutamento de mão-de-obra, aquisição de serviços e matérias primas e outros serviços na área de influência do Projeto, estímulo à economia local, sobretudo na área da hotelaria e restauração e de outras atividades de caráter turístico-cultural). Por outro lado, na perspetiva de impactes cumulativos, o projeto poderá potenciar a pressão sazonal nas estruturas municipais/regionais.
- No que se refere ao fator **socioeconomia**, a realização do empreendimento, concretiza as orientações de planeamento urbanístico, induzindo dinâmica socioeconómica positiva na fase de construção com reflexos diretos na criação de empregos. Registam-se nesta fase também impactes negativos resultantes da natureza da própria obra (infraestruturas gerais do empreendimento), o que vai originar perturbações que são mitigáveis ao nível da qualidade de vida dos residentes de proximidade. Na fase de exploração realça-se também como impacte positivo, a aquisição e venda de habitações, cobrança de taxas e impostos para o município, bem como a disponibilização de uma ampla oferta de camas para fins turísticos as quais cumulativamente estão associados outros empreendimentos e que visam atrair o mesmo perfil de turista. O EIA considera aquando da exploração do empreendimento que os "impactes positivos muito significativos" e "impactes positivos significativos" que são referidos ao nível do descritor, só o poderão ser se se conseguir encontrar soluções para a carência que atualmente existe na habitação. Só assim será possível suportar/cativar os empregos que são criados pelos diversos empreendimentos. A aprovação deste tipo de empreendimentos responsabiliza o município a encontrar soluções viáveis para mitigar os vários problemas que possam agora surgir, como é o caso da falta de oferta para habitação.

- Relativamente ao **património cultural**, importa referir que o projeto anteriormente apresentado para o mesmo local, embora da lavra de outro promotor, já considerava “estruturante” a inclusão do sítio arqueológico de Castelo Belinho no projeto turístico, “pretendendo-se levar a cabo o seu estudo exaustivo, tal como a sua conservação, musealização e divulgação. Integrava o mesmo plano, a criação de centro de interpretação e o arranjo paisagístico das ruínas, tal como da zona envolvente”, Castelo Belinho – Uma residência fortificada almóada. Assim, mantém-se como condicionante ao projeto que terá de ser elaborado um Projeto de Salvaguarda, Valorização e Monitorização (PSVM) do sítio arqueológico de Castelo Belinho, a viabilizar a visita pública, com arranjo de acesso, sinalética informativa sobre os contextos arqueológicos registados no local, assim como a limpeza e consolidação das estruturas e testemunhos arqueológicos. Terá de ser estabelecido um plano de monitorização e manutenção regulares do estado das estruturas e do sítio, a incluir o controlo do desenvolvimento de vegetação espontânea, para ser zelosamente implementado e ter vigência no decurso de toda a Fase de Exploração. A elaboração do projeto e plano de manutenção referidos (aplicáveis ao monumento e à correspondente Zona Geral de Proteção), terá de contar com a colaboração de técnico de conservação e restauro para o efeito habilitado e credenciado. O referido PSVM terá de integrar a documentação para efeitos de RECAPE, bem como terá de cumprir com o articulado no Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação.
- A **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**, entidade externa consultada, refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumenta de forma muito significativa o grau de risco associado. Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

- O **Turismo de Portugal**, entidade externa consultada, do ponto de vista do turismo, informou o seguinte:
 - Sobre o enquadramento da operação de loteamento no PUMR, verifica-se que a pretensão se enquadra na solução de ocupação e nos parâmetros definidos neste PU, com exceção das alterações introduzidas na rede viária para salvaguardar a preservação de sobreiros ou mitigar o impacto visual da infraestrutura, que obrigarão a realizar uma alteração ao PUMR, assumida no loteamento.
 - Sobre o enquadramento do loteamento na legislação turística e demais orientações técnicas:
 - a) Verifica-se que, com a alteração da via de acesso aos aldeamentos turísticos MCAT4 a MCAT8, no troço entre os aldeamentos MCAT4 (lote1) e MCAT5 (lotes 2 a 6), o aldeamento turístico MCAT5 passa a ser atravessado pela referida via proposta, concretamente entre os lotes 3 e 4, considerando-se que tal solução, ainda que a via seja privada, não é qualificadora da oferta turística, designadamente considerando a segurança dos utentes e a prestação dos serviços nas unidades de alojamento do lote 3. Sublinha-se que esta solução poderá ser evitada através da integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4 a acautelar no procedimento a despoletar de dinâmica do PUMR.
 - b) Deve ser identificada a categoria mínima dos aldeamentos turísticos, em cumprimento do n.º 1 do art.º 2.º e do art.º 4.º da Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho. Atendendo aos valores mínimos definidos na legislação turística para a relação área total de aldeamento/capacidade, de 100 m², 120 m² e 140 m² para categorias de 3*, 4* e 5* (requisito n.º 144 do anexo II da Portaria 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro), salienta-se que apenas o aldeamento turístico MCAT6 não poderá ter categoria superior a 3* (apresenta o rácio de 118 m²/utente). Os restantes aldeamentos poderão ter 4* ou 5*, mesmo considerando a alteração acima proposta de integração do lote 3 no aldeamento turístico MCAT4.
 - c) Note-se, ainda, que o estacionamento privativo dos aldeamentos turísticos cumpre com a dotação estabelecida no PUMR e legislação turística aplicável (1 lugar/UA).

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, entidade externa consultada, sublinhou que a área de intervenção incide parcialmente em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, pelo que, qualquer utilização não agrícola que coincida com a área classificada como RAN, carece de parecer de parecer

favorável, conforme definido no regime jurídico da RAN. No que respeita às medidas de mitigação estão previstas as necessárias para garantir a minimização dos potenciais impactes negativos, as quais estão também identificadas no Plano de Gestão Ambiental da Obra.

- A **Águas do Algarve, S.A.** entidade externa consultada, na referência ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água do Algarve, Sistema Multimunicipal de Águas Residuais do Algarve ou Sistema Multimunicipal do Barlavento Algarvio, como é referido no Relatório Síntese do EIA é incorreta, devendo ser substituídos por Sistema de Abastecimento de Água (SMAASA-SAA) e Sistema de Saneamento de Águas Residuais (SMAASA-SAR), do Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve. Relativamente aos caudais apresentados, tanto para o abastecimento de água como para o saneamento de águas residuais, considera importante ser apresentada tabela(s) com as ocupações previstas, capitações consideradas e consumos, de forma a permitir uma melhor aferição dos impactos dos acréscimos de caudais às infraestruturas existentes.

No que concerne aos impactes relacionados com os fenómenos de seca e de escassez de água, é com agrado que se vê no documento referente a Aditamento ao EIA que o Proponente considera como medida de minimização a possibilidade de utilização de efluente tratado na ETAR da Companheira para a rega de campos de golfe e limpeza dos espaços públicos, embora a avaliação da reutilização de água residual da ETAR da Companheira ainda se encontre numa fase inicial, julgamos ser essencial a previsão de infraestruturas que permitam a concretização da utilização destas águas, numa fase posterior, possibilitando assim o cumprimento de uma das medidas associadas a boas práticas de gestão de água no sector urbano apresentadas no P-3AC.

- No período da **Consulta Pública** foram recebidas 3 participações, 2 reclamações e uma outra que foi submetida pelo Participante no processo "Operação de Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort" embora fosse referente a outro processo. A apreciação vertida no parecer da CA, teve em consideração o relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

2.2.3. Assim, em resultado do procedimento de AIA, importa relevar os condicionamentos veiculados pelo parecer da CA, a incluir na proposta de DIA, sendo de sobremaneira importante evidenciar que o projeto em análise encontra-se em fase de estudo prévio, pelo

que o Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) a apresentar na fase de procedimento de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, deverá ter em consideração o seguinte:

1. No âmbito da biodiversidade, o projeto a apresentar em fase de RECAPE deve consubstanciar os seguintes aspetos:

- salvaguarda das áreas de nidificação das espécies *Galerida theklae* e *Sylvia undata* e respetivo buffer de proteção, a estabelecer pelo proponente, considerando-as como de exclusão à implantação de áreas construídas e outras fontes de perturbação;
- na zona de lotes a norte, deverá ser confirmada a não utilização da área como de nidificação pela espécie *Lullula arborea*; caso não se verifique ocupação, deverá ser despistada eventual relocalização do(s) ninho(s), de forma a garantir a não afetação desta área por construção, salvaguardando área de reprodução da espécie. Tal como referido no ponto anterior, deverá ser identificado um buffer de proteção a esta área, a preservar;
- ainda na zona referida no ponto anterior (norte), deverá ser minimizada a afetação da área de pomar de sequeiro, atendendo ao interesse para a biodiversidade, em concreto para a fauna;
- a área de ocorrência do Habitat 4030 não deverá ser afetada pela construção, assim como o povoamento de sobreiros e azinheiras, devendo ser mantidas as características destes habitats;
- a construção na zona junto ao lago, na envolvente da área de ocorrência confirmada de *Linaria algarviana*, deverá ficar condicionada à demonstração de que esta zona não constitui área de ocorrência potencial da espécie.
- nas áreas verdes a criar deverão ser privilegiadas as espécies autóctones, não podendo ser utilizadas espécies constantes na Lista Nacional de Espécies Invasoras (Anexo II do Decreto-Lei 92/2019, de 10 de julho).

2. Relativamente à ocupação parcial de solos em Reserva Ecológica Nacional (REN) - em áreas a edificar classificadas como "Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT)" e no traçado da infraestrutura rodoviária VL1 a norte do loteamento, deverá o projeto ser alterado de forma a compatibilizar-se com os objetivos do Regime jurídico da REN.

3. Em matéria de território, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor. No entanto, alerta-se que existem alterações ao projeto, traçado das vias de acesso e

construção de algumas edificações propostas pelo projeto, que não se encontram conformes com as disposições do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), devendo o mesmo ser alterado, através do procedimento de dinâmica previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (conforme previsto no n.º 10 do artigo 18.º do RJAIA).

4. Articulação entre o procedimento de AIA e o processo de licenciamento do reforço das origens de água para a rega – sendo a questão das origens de água não potável para o empreendimento, incluindo a área dos espaços verdes da Fase II do Morgado, o aspeto mais relevante a ter em conta neste procedimento de AIA, e uma vez que este se encontra na fase de estudo prévio, entende-se que será necessário iniciar com celeridade o processo avaliação do EECH, com a validação das soluções a implementar e o seu licenciamento, em fase anterior ao RECAPE, para que este possa incorporar na versão final do projeto (projeto de execução) o determinado/validado naquele procedimento administrativo. Igualmente, deverá ser apresentado em RECAPE um programa para a implementação dessas soluções.

5. Desenvolvimento adequado à fase de projeto de execução, a apreciar no RECAPE, das condicionantes, medidas de minimização bem como dos planos e projetos mencionados na proposta de DIA, anexa à presente informação.

6. A proposta de DIA não prejudica a necessária obtenção de quaisquer outros pareceres, autorizações e/ou licenças previstos no quadro legislativo em vigor.

3. Conclusão

Face ao acima exposto, e tendo presente o relatório de Consulta Pública e o parecer emitido pela CA (em anexo à presente informação) conforme decorre do procedimento previsto no n.º 1 do artigo 16.º do RJAIA, afigura-se propositada a proposta de emissão de decisão favorável ao projeto do “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, em Portimão, em fase de estudo prévio, condicionado ao cumprimento das condicionantes, medidas, estudos e projetos determinados na proposta de DIA – em consonância com o respetivo parecer da CA – a desenvolver em fase de RECAPE, complementadas/consustanciadas com as medidas propostas no EIA.

Assim sendo, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 18.º do RJAIA, considera-se de manifestar uma proposta de DIA favorável condicionada. Deste modo, considera-se de remeter, ao proponente, a presente informação, a proposta de DIA, o parecer da CA e o relatório de Consulta Pública, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA, para efeitos de audiência prévia dos interessados, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se, para esse efeito, o prazo de 10 dias úteis.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

22-03-2023

Informação Nº I01802-202206-INF-AMB Proc. Nº 450.10.229.01.00009.202 Data: 22/06/2022
2

ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort", em Portimão.

Proponente: IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.

Despacho:

Visto com concordância.

Nomeio a Eng^a Teresa Cavaco para presidir/coordenar à Comissão de Avaliação.

Concordo com a constituição da CA proposta conforme melhor consta no ponto 2.7 da presente informação pelo que deverá ser solicitado às referidas entidades a indicação dos respetivos representantes bem como a pronuncia sobre a conformidade do EIA no prazo indicado.

Dê-se seguimento em conformidade com o proposto.

O Vice-Presidente, 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.



José Pacheco
23-06-2022

Parecer:

Visto.

Face à tipologia de projeto em avaliação e sua localização acompanha-se a proposta de constituição da comissão de avaliação (CA) do EIA do projeto de "loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort".

Propõe-se o envio desta informação às entidades a integrar a CA, a qual explicita os prazos de resposta, os elementos a analisar e o previsível cronograma de ação da avaliação do projeto.

À consideração superior

A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes
23-06-2022

INFORMAÇÃO

1. Pretensão/Submissão do EIA

Por intermédio da plataforma eletrónica do Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente (SILiAmb), módulo Licenciamento Único Ambiental (LUA), foi submetido o Estudo de Impacte

I01802-202206-INF-AMB - 1/4

Ambiental (EIA) do projeto de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort” (com o código PL20220607005147), em fase de estudo prévio, o qual deu entrada nesta CCDR, no dia 21/06/2022 (iniciando-se assim, o procedimento, no dia 22/06/2022), após a liquidação da taxa devida em conformidade com o disposto no artigo 49.º, n.º 1 e seguintes 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), correspondente ao nosso processo n.º 450.10.229.01.00009.2022.

2. Análise/Conclusão

2.1. O EIA em apreço incide sobre uma operação de loteamento, com a designação de “Loteamento da Fase II do Morgado do Reguengo Resort”, sito na Herdade do Morgado do Reguengo, na freguesia e concelho de Portimão, a implementar numa área de 1.291.131 m² (ou seja, aproximadamente 129 ha), incluída na Área de Aptidão Turística (AAT) prevista no Plano Diretor Municipal, que se integra no Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) do Reguengo, com uma área de 366,8 ha, sendo abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) do Morgado de Reguengo.

2.2. A operação de loteamento corresponde à segunda fase do desenvolvimento urbanístico do (PU) do Morgado de Reguengo, propendendo-se a constituição de lotes destinados a alojamento turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas áreas destinadas a Meios Complementares de Alojamento Turístico (MCAT) - MCAT4 (lotes 1 e 2), MCAT5 (lotes 3,4 e 5), MCAT6 (lotes 6, 7, 8, 9 e 10), MCAT7 (lotes 11,12 e 13) e MCAT8 (lotes 14 e 15) - assim como manter as classificações das restantes zonas definidas no PU do Morgado de Reguengo: Golfe2 (lote 16, com uma área de 859.050,0 m²), Áreas de equipamento - Espaços verdes de uso Comum (PE4 – EVUC 1 e PE5 – EVUC2, com uma área total de 75.215,0 m²) e Área Agro-florestal (AF2, com uma área total de 97.509,0 m²).

As áreas urbanizáveis correspondentes aos lotes dos MCAT, apresentam uma área total de 432.748,0 m², uma área de impermeabilização de 108.187,0 m², uma área de implantação de 64.912,2 m², uma área de construção de 86.549,6 m², prevendo-se a criação de 900 unidades de alojamento e 2791 camas.

2.3. O projeto em apreço não se localiza em área qualificada como sensível para efeitos do RJAIA, conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.

2.4. Nos termos do artigo 1.º do RJAIA, encontra-se definido o âmbito de aplicação dos projetos tipificados que estão sujeitos a AIA. Neste sentido, o projeto corresponde à tipologia prevista na alínea b) do n.º 10 do anexo II do referido diploma, estando definido, como limiar para sujeição

obrigatória a AIA, para o 'caso geral', as operações de loteamento urbano, que ocupem área \geq 10 ha ou construção superior a 500 fogos, encontrando-se, assim, sujeitas a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território.

2.5. Em face da tipologia e localização do projeto em apreço, esta CCDR é a competente autoridade de AIA, nos termos e ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do RJAIA.

2.6. Após análise dos elementos instrutórios do EIA, particularmente sobre se os mesmos contêm as informações necessárias e obrigatórias nos termos do anexo V do RJAIA, verifica-se que o conteúdo do EIA cumpre os requisitos fixados no anexo V (conforme disposto no artigo 13.º do referido diploma legal), considerando-se estarem reunidas as condições necessárias à correta instrução do procedimento de AIA, nos termos e ao abrigo do n.º 3 do artigo 14.º do RJAIA.

2.7. Porquanto, em conformidade com a alínea f) e g), ambas do n.º 3 do artigo 8.º do RJAIA e em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 14.º do referido diploma, propõe-se a nomeação da Eng.ª Teresa Cavaco para presidir/coordenar a Comissão de Avaliação (CA), assim como, a nomeação da seguinte CA, com identificação, para cada entidade competente, das matérias a avaliar:

- CCDR Algarve – alínea a) do n.º 2, do artigo 9.º - Geologia, Solos, Uso dos Solos, Território, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Resíduos, Socioeconomia, Paisagem – propondo-se, como segundo representante da autoridade de AIA, a nomeação de um representante da DSOT;
- APA, I.P./ARH Algarve – alínea b) do n.º 2, do artigo 9.º - Recursos Hídricos;
- ICNF, I.P. - alínea c) do n.º 2, do artigo 9.º - Biodiversidade;
- DRC Algarve – alínea d) do n.º 2 do artigo 9.º – Património Cultural;
- Câmara Municipal de Portimão – alínea h) do n.º 2 do artigo 9.º - Entidade Licenciadora;
- ARS do Algarve – alínea i) do n.º 2 do artigo 9.º - Vigilância na Saúde Humana;
- APA, I.P.- alínea j) do n.º 2, do artigo 9.º - Alterações Climáticas;

2.8. De acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 14.º do RJAIA, após validação superior da proposta de constituição da CA, considera-se de solicitar às entidades acima elencadas/nomeadas para procederem à designação do respetivo representante, transmitindo a esta CCDR, os elementos relativos à sua identificação e respetivos contatos. Com efeito, **a comunicação do respetivo representante deve ser realizada no prazo máximo de três dias após receção do nosso pedido** (anexando-se a presente informação técnica), para o

endereço eletrónico dsa@ccdr-alg.pt, com conhecimento para a coordenadora do procedimento, Eng.ª Teresa Cavaco (tcavaco@ccdr-alg.pt).

2.9. Os documentos relativos ao EIA, incluindo o Resumo Não Técnico (RNT), o Relatório Síntese (RS) e o respetivos anexos técnicos e peças desenhadas do projeto encontram-se disponíveis através da seguinte ligação (apenas disponível até ao próximo dia 29/06/2022): <https://we.tl/t-nCRxqiOkjN>

2.10. Importa ainda referir que, considerando o prazo determinado para a análise e **pronúncia sobre a conformidade do EIA** (nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 14.º do RJAIA), solicita-se o envio das respetivas **apreciações setoriais até ao próximo dia 13/07/2022**, para os supramencionados correios eletrónicos.

2.11. Considera-se ainda de informar que esta CCDR convidará o proponente para a apresentação do projeto e respetivo EIA, a realizar por meios telemáticos, **com agendamento previsto para o próximo dia 08/07/2022, às 10h30m**, ressalvando-se, contudo, que os detalhes e ligação para a participação serão enviados em data próxima da sessão de apresentação.

2.12. Por último, importará ainda dar conhecimento às entidades identificadas no ponto n.º 2.7 da presente informação, a calendarização prevista até à declaração da conformidade do EIA, remetendo-se, logo após a emissão da referida declaração, a calendarização atualizada do procedimento de AIA com o prazo global (100 dias).

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas