



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230925012006
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 2e1a-bc3e-0f65-e39b

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 presente TUA consubstancia-se no indeferimento do pedido de licenciamento, por não estarem garantidos os requisitos definidos na legislação específica aplicável.

DADOS GERAIS

Nº TUA	TUA20230925002775
REQUERENTE	MERCAN PROPERTY LAGOS, LDA.
Nº DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	515508799
ESTABELECIMENTO	Hotel Apartamento Atalaia
CÓDIGO APA	APA09738883
LOCALIZAÇÃO	M1262
CAE	68100 - Compra e venda de bens imobiliários 55111 - Hotéis com restaurante 41100 - Promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios) 69200 - Atividades de contabilidade e auditoria; consultoria fiscal

CONTEÚDOS TUA



ENQUADRAMENTO



LOCALIZAÇÃO



ANEXOS TUA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230925012006
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 2e1a-bc3e-0f65-e39b

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	Suspensão	Revogado
AIA	PL20220926008559	Art.º 1.º n.º3, al. b) subal i), do RJAIA. Alínea c) do n.º 12 do Anexo II do RJAIA	25-09-2023	25-09-2023	-	Sim	Desfavorável	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Não	Não
AIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



LOCALIZAÇÃO

LOC1.1 - Mapa



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230925012006
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 2e1a-bc3e-0f65-e39b

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	empreendimento Quinta da Boavista
Sul	terrenos agrícolas
Este	terrenos agrícolas
Oeste	terrenos agrícolas

LOC1.6 - Área do estabelecimento

Área impermeabilizada não coberta (m2)	22 994,60
Área coberta (m2)	11 947,35
Área total (m2)	22 994,60



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230925012006
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 2e1a-bc3e-0f65-e39b

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 Rural



ANEXOS TUA

Anex1 - Anexos

Código	Ficheiro	Descrição
T000007	Parecer final da Comissão de Avaliação.pdf	Parecer da Comissão de Avaliação
T000009	RCP_Atalaia.pdf	Relatório da Consulta Pública
T000010	DIA-Hotel-Atalaia_assinado.pdf	Declaração de Impacte Ambiental
T000011	I02491-202309-INF-AMB.pdf	I02491-202309-INF- AMB-Emissão da DIA – Pós-Diligências complementares.
T000012	Ata 3ª Reunião da Comissão de Avaliação.pdf	Ata de 3.ª reunião da Comissão de Avaliação

Declaração de Impacte Ambiental

Designação do Projeto:	Hotel Apartamento Atalaia
Fase em que se encontra o Projeto	Estudo Prévio
Tipologia do Projeto:	Alínea c) do n.º 12 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 de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos, distrito de Faro
Proponente	Mercan Property Lagos, Lda.
Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Lagos
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 o projeto denominado por “Hotel Apartamento Atalaia”, localizado no Monte da Atalaia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos (Figura1), que corresponde à intenção de concretizar um empreendimento turístico, na modalidade de hotel – apartamento de 5*, com 201 unidades de alojamento, correspondendo a uma capacidade máxima de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87.612,70m², com uma área de implantação de 11.947,35 m², correspondendo a área de construção a 22.994,60 m², cuja altura da edificação é de 12,10 m², uma área de circulação automóvel de 3.435,66 m², uma área de circulação pedonal de 4.655,64 m² e 233 lugares de estacionamento.

Integra ainda uma zona de *Spa & Wellness* (com ginásios, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta, zonas verdes (incluem um lago artificial) e de áreas de serviço e de infraestruturas necessárias ao funcionamento do empreendimento.

Segundo o EIA, o empreendimento turístico consiste num edifício que se divide em diferentes corpos, com utilizações distintas, e em diversos espaços exteriores tais como piscina exterior e campos desportivos. O corpo central do hotel (corpo B) é composto por cinco pisos, sendo dois acima da cota de soleira, e três pisos abaixo desta.



Figura 1 – Localização e implantação projeto “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos (fonte: elementos do EIA).

Daquilo que foi possível verificar, e segundo o exposto no Resumo Não Técnico do EIA, “o projeto em causa, apresentado em fase de estudo prévio, foi alvo de um Estudo de Impacte ambiental, tendo resultado uma Declaração de Impacte Ambiental favorável condicionada emitida a 24/04/2006.

O Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, em vigor à data da emissão da Declaração de Impacte Ambiental, cominava a sua caducidade para as situações de não início da execução do respetivo projeto no prazo de dois anos (n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio). Assim, atendendo à caducidade da Declaração de Impacte Ambiental, a realização do Projeto exige um novo procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental tendo como referencial o atual regime jurídico, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual versão.”

Neste contexto, e em fase pretérita à apresentação do EIA em apreço, foi emitida uma certidão por esta CCDR, em 27/10/2021, com constatação, para o que aqui importa reportar, do seguinte:

“1 – A Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada prolatada a 24/04/2006 pelo Sr. Secretário de Estado do Ambiente sobre o EIA do anteprojecto de arquitetura do “Hotel-Apartamento da Atalaia” a localizar em Atalaia ou Matos Gaviões, freguesia e concelho de Lagos, teve por base, o parecer técnico final da Comissão de Avaliação e a respetiva proposta da Autoridade de AIA;

2 – O Regime Jurídico de AIA, em vigor à data, cominava a caducidade da DIA para as situações de não início da execução do respetivo projeto no prazo de dois anos (n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

3 – A utilização da conjunção coordenativa aditiva “e” na definição de “projeto” determinada pela alínea o) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, exigia, para que a caducidade não se verificasse, que se desse início à realização de obras de construção ou de outras intervenções no meio natural ou na paisagem;

4 – Não consta do respetivo processo que o então proponente (Vale Del’ Rei – Atividades Imobiliárias e Turísticas, S.A.) tenha apresentado, junto da entidade de AIA e em conformidade com o ponto 3 da DIA, o relatório da conformidade do projeto de execução com a respetiva DIA, cuja apreciação favorável era requisito essencial (condicionante) para a prossecução do licenciamento no âmbito do RJUE;

5 - Também não consta do respetivo processo, qualquer pedido de prorrogação do prazo de validade da DIA emitida em 24.04.2006 (n.º 3 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

(...)

7 - A realização de projetos aos quais se tenha verificado a caducidade, exige um novo procedimento de AIA, podendo a autoridade de AIA determinar, em decisão fundamentada, quais os trâmites procedimentais que não necessitem de ser repetidos (n.º 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio e n.º 6 do art.º 23.º do RJAIA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual versão).”

Ora, o EIA foi desenvolvido com o objetivo de responder aos requisitos 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), que, através do seu do artigo 1.º, sujeita a procedimento de AIA o presente projeto, atendendo que excede o limiar fixado no Anexo II do RJAIA, particularmente os definidos para a tipologia prevista no seu número 12 – Turismo, alínea c), Hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais (para o ‘caso geral’, ou seja, para projetos não localizados em ‘área sensível’) com um número ≥ 300 camas.

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.

Para a concretização do projeto, incluindo a execução de infraestruturas, a programação temporal apresentada estima uma duração de 26 meses para a fase de construção.

Ao nível dos postos de trabalho previstos, e considerando o conjunto dos empregos diretos, estima-se que o número total de empregos criados pelo projeto na fase de exploração seja 106 postos de trabalho.

Síntese do Procedimento

Os elementos constituintes do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do EIA do projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos, 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 Lagos – 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.

No seguimento do convite dirigido à Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P. para integrar a CA, na vertente alterações climáticas, foi transmitido que, por questões de priorização não seria possível integrar o procedimento de AIA em referência e, portanto, participar na respetiva CA.

Face à sua localização e às características do projeto, a autoridade de AIA solicitou, de acordo com o n.º 12 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, e, 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, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 11 de novembro de 2022;
- Entrega de elementos adicionais, em 02 de fevereiro de 2023;
- Proposta de decisão sobre a desconformidade do EIA, em 14 de fevereiro de 2023;
- Apresentação de elementos em sede de audiência de interessados, em 03 de maio de 2023;
- Decisão de conformidade do EIA, em 05 de maio de 2023;
- Solicitação de parecer à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Turismo de Portugal e Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, e, Águas do Algarve, S.A., enquanto entidades externas à CA, por forma a melhor habilitar a análise da CA;
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 12 de maio de 2023 a 23 de junho de 2023;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações da consulta pública a consubstanciar no parecer da CA, em reunião de 06 de julho de 2023;
- Parecer da CA.
- Deliberação sobre a proposta de parecer final da CA, que constitui anexo desta DIA.
- 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, e respetiva prorrogação, conforme solicitado pelo proponente.
- Após a pronúncia do proponente, em sede de audiência dos interessados, esta CCDR determinou 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., enquanto entidade constituinte da CA do procedimento de AIA em apreço.

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** (DRAP Algarve), nos termos do n.º 12 do artigo 14.º do RJAIA, como entidade externa à CA.

A DRAP Algarve refere que, dentro dos limites da área de intervenção, a área classificada como Reserva Agrícola Nacional (RAN) localiza-se no limite sudoeste (Figura 2), sendo de dimensão muito reduzida. Sublinha que a alteração ao Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, publicada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, designadamente no seu ponto 7 do artigo 23.º, define o seguinte:

“7 - Quando a utilização esteja sujeita a procedimento de avaliação de impacte ambiental ou de avaliação de incidências ambientais em fase de projeto de execução, o parecer favorável, expresso ou tácito, no âmbito desse procedimento, incluindo na fase de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, dispensa qualquer parecer.”

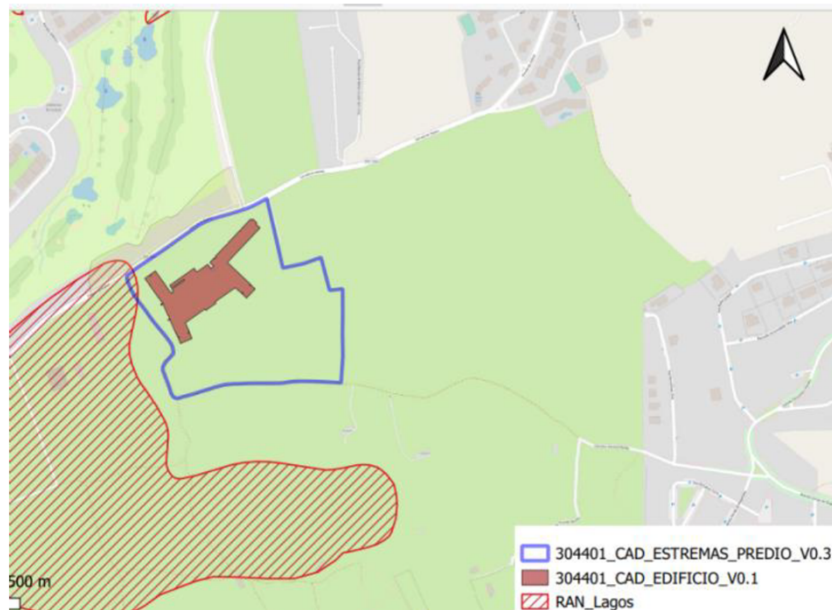


Figura 2 – Extrato Planta Condicionantes-PDM Lagos (fonte: Parecer da DRAP Algarve, enquanto entidade externa).

Considera que o projeto em apreciação, tendo presente a dimensão reduzida da mancha de RAN que interfere com o mesmo e o previsto para essa área (em estudo prévio), apenas plantações de espécies arbóreas, antevê-se que o projeto será compatível com a RAN. Sem prejuízo de se antecipar desde já o parecer favorável, considera-se que poderão ser avaliadas duas situações:

- a) Por iniciativa da Câmara Municipal de Lagos, promover o acerto da área RAN pelos limites do prédio, à semelhança de outros procedimentos efetuados por esta autarquia;
- b) Na fase de projeto de execução a DRAP Algarve no âmbito da AIA, emite a pronúncia final sobre a compatibilidade do projeto com o Regime Jurídico da RAN, no cumprimento do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, designadamente no seu ponto 7 do artigo 23.º.

Neste contexto, considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental solo, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, emitiu parecer favorável, condicionado à ponderação dos aspetos acima mencionados, relacionados com a compatibilidade do projeto com a RAN.

A **Águas do Algarve, S.A.**, entidade externa consultada, refere que não existem infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve, adiante designado por Sistema ou SMAASA, gerido pela Águas do Algarve, S.A. (Figura 3). Relativamente aos caudais previstos, e no que se refere ao abastecimento de água, deverão ser fornecidos os caudais médios e de ponta, de forma a ser avaliada a capacidade do Sistema. Refira-se que o valor apresentando para consumo público é igual ao volume necessário para a rega pelo que será necessária uma melhor clarificação neste capítulo. Salienta-se que, caso se verifique a necessidade de reforçar a capacidade do sistema gerido pela Águas do Algarve, S.A., o investimento necessário será totalmente suportado pelo promotor.

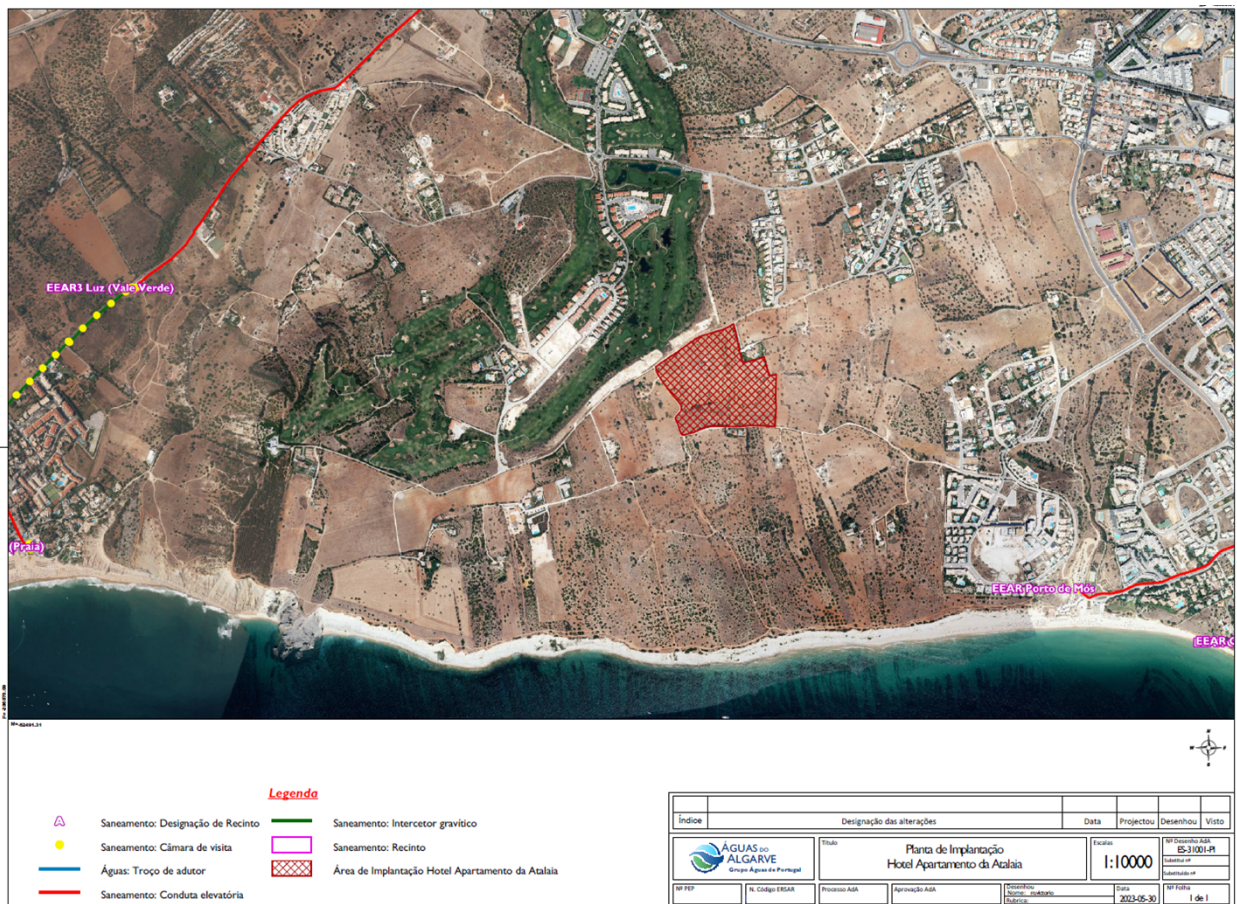


Figura 3 – Implantação do projeto e infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve (fonte: Parecer da Águas do Algarve, S.A., enquanto entidade externa).

Relativamente aos caudais previstos gerar no empreendimento, 2500 l/min, informa que estes poderão ser tratados na ETAR de Lagos. No entanto, deverá ser remetida à Águas do Algarve, S.A. o esquema de drenagem

dos efluentes até à ETAR, para analisar o possível impacto que possa vir a ocorrer nas Estações Elevatórias de Águas Residuais. Ainda no que ao saneamento diz respeito, informa que:

- Havendo a indicação que o empreendimento terá piscinas, se estas forem de água salgada, as águas de lavagem dos filtros não poderão ser direcionadas para a rede de esgotos urbanos;
- As zonas de jardim deverão ser dotadas de rede de rega separativa que possa utilizar Água Residual Tratada;
- As zonas de restauração terão de ter separadores de gorduras.

Assim, a Águas do Algarve, S.A. emitiu parecer favorável condicionado à apresentação dos dados solicitados, bem como à integração das recomendações efetuadas.

O **Turismo de Portugal**, tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, alertou, em termos conclusivos, o seguinte:

- O projeto objeto de AIA, ao apresentar a capacidade de 402 camas e a densidade de 45,89 camas/ha, não se enquadra nos parâmetros capacidade máxima de 150 camas e densidade máxima de 12 camas/ha, estabelecidos pelo PROT Algarve para a instalação de EHI na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e como tal transpostos para o PDM de Lagos. Considerando que num projeto sujeito a AIA não pode ser emitida licença ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação sem previamente ter sido emitida DIA favorável ou condicionalmente favorável (n.º 4 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação), suscitam-se dúvidas quanto à concretização do presente projeto com base nos pressupostos do licenciamento deferido em 2009, que assenta numa base legal revogada, cabendo às entidades competentes a decisão sobre esta matéria.

- Salientam-se os impactos positivos do projeto ao nível socioeconómico, através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas locais, e face o investimento previsto.

- Relativamente às medidas de minimização e programa de monitorização previstos:

i. Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e do plano de monitorização previstos no EIA, relevando-se em particular a adoção das medidas de minimização e da componente do plano de monitorização estabelecidos para os descritores Clima e Recursos hídricos, na fase de exploração, e para o descritor Biodiversidade, na fase de construção, que concorrem para o cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo

2027 (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), ao nível da eficiência hídrica e energética e da gestão eficiente dos resíduos.

ii. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, com particular incidência na região do Algarve, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se a introdução de medidas de minimização nas fases de projeto de execução e de exploração, no âmbito do fator socioeconomia, destinadas à implementação e disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento no interior da propriedade ou noutra local de fácil acesso.

iii. De forma a garantir-se o adequado desempenho ambiental do Hotel na fase de exploração, além da monitorização prevista dos consumos de água, recomenda-se a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.

- Quanto aos requisitos específicos dos hotel-apartamentos, cumpre referir que o projeto observa o parâmetro de estacionamento estabelecido na legislação turística para a tipologia pretendida (20% das UA), aplicável ao concelho de Lagos por via de remissão estabelecida no PDM de Lagos para regulamento municipal, que, por sua vez, remete para a legislação supletiva em setor.

Quanto à solicitação dirigida à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, não foi rececionada qualquer pronúncia.

Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão

A consulta pública do EIA do Projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos, conforme disposto no n.º 1 do artigo 15.º do RJAIA, decorreu durante 30 dias úteis, de 12 de maio a 23 de junho 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 Lagos, na junta de freguesia de São Gonçalo de Lagos, 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 10 participações públicas - 9 particulares e 1 Associação Ambientalista – donde 8 manifestaram sentido de ‘discordância’, 1 ‘sugestão’ e 1 ‘concordância’.

Os comentários de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem na sua maior parte aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactes cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral. São ainda referidos aspetos relativos ao consumo de água, alteração da paisagem, recursos hídricos, aumento da pressão urbanística, perda de biodiversidade, afetação de espécies ameaçadas de extinção.

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 foram identificados os seguintes IGT em vigor na área do projeto:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve);
- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a RH8 – Ribeiras do Algarve (PGBH RH8);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve;
- Plano Regional de Eficiência Hídrica (PREH) do Algarve;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- Plano Diretor Municipal de Lagos (PDM Lagos).

No que respeita ao **ordenamento do território**, especificamente quanto ao enquadramento do projeto nos Instrumentos de Gestão Territorial e especificamente no que se refere à análise da conformidade do projeto com o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, vinculativo para o particular, a **Câmara Municipal de Lagos**, enquanto entidade com competências específicas na sua área de intervenção e de licenciamento da operação urbanística (Plano Diretor Municipal - PDM de Lagos Aviso n.º 9904/2015, de 31 de agosto, alterado por adaptação pela Declaração n.º 99/2021, de 3 de agosto de 2021, para transposição das normas com incidência

territorial urbanística do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura e do Plano de Ordenamento da Albufeira da Bravura e com uma correção material publicada pelo Aviso n.º 431/2022, de 7 de janeiro e republicado pelo Aviso n.º 13016/2023, de 6 de julho), refere que o projeto para um Hotel-Apartamento de 5* no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, foi objeto de um pedido de licença administrativa tendo obtido deferimento por despacho do Sr. Presidente da Câmara, datado de 09/03/2006, contudo o alvará que dota a licença de eficácia (n.º 1 do artigo 74º do RJUE) não foi emitido devido ao diferendo relativo à liquidação das taxas urbanísticas -processo n.º 564/2010.0BELLE do TAF de Loulé agora em fase de recurso a tramitar no Tribunal Central Administrativo do Sul com o n.º 08730/15. Concretamente, a requerente não efetuou o pagamento das taxas que lhe foram imputadas tendo impugnado a liquidação das mesmas no tribunal, motivo pelo qual o processo se encontra ainda "suspensão".

É ainda evidenciado pela Câmara Municipal de Lagos que o novo PDM de Lagos, em termos de ordenamento, atribui ao terreno onde se insere a pretensão a classificação de solo rústico, o que significa que, não fora a licença ter sido emitida, atualmente seriam admitidos apenas os usos e ações próprias do solo rústico. Neste contexto, do ponto de vista urbanístico foi referido pela Câmara Municipal de Lagos que, não obstante o deferimento do pedido de licença administrativa, o facto é que passaram 17 anos e os objetivos e estratégias de planeamento mudaram, não só a nível normativo, mas também, a nível de tendências arquitetónicas e da própria evolução da oferta e procura turísticas. Em termos de inserção urbanística e paisagística a proposta peca pela sua exagerada volumetria, numa paisagem que é, e se quer, essencialmente natural, com edificações vernáculas de volumetrias reduzidas e convenientemente enquadradas na paisagem. Não obstante, atendendo ao deferimento do pedido de licença administrativa em 2006, a Câmara Municipal de Lagos emitiu parecer favorável condicionado a que, em obra, seja fomentada a utilização de técnicas e métodos construtivos mais ecológicos e estratégias de manutenção e exploração focadas na preservação do ambiente.

Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor no Município de Lagos (Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro, com alteração simplificada publicada pelo Aviso n.º 22712/2022, de 28 de novembro), verifica-se que a área do projeto não é abrangida por esta restrição de utilidade pública.

Neste contexto, não há lugar a parecer por parte da CCDR Algarve, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da REN (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto), salvaguardando, no entanto, que nestas áreas se deve prevenir e mitigar os riscos naturais em presença, garantir a segurança de pessoas e bens e a estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa.

Há ainda alguma sobreposição, da área de estudo, com a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), que corresponde à área identificada na carta de condicionantes como Domínio hídrico - leito e margem dos cursos de água (artigo 25.º do regulamento do PDM de Lagos), sendo referido no regulamento deste plano que *“Na estrutura ecológica municipal observa-se cumulativamente as regras relativas às categorias gerais de espaço em que se insere e os regimes referentes às servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes que a integram. (...) sempre que possível, a intervenção nas áreas correspondentes à estrutura ecológica municipal inclui a recuperação de habitats e a requalificação da rede hidrográfica.”*

Mais se verifica que a pretensão:

- Não é abrangida por Áreas Classificadas (Rede Natura 2000/Área Protegida);
- Abrange parcialmente áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- A propriedade é atravessada por algumas linhas de águas, matéria da responsabilidade da APA/ARH Algarve.

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 efetuada pela CA (conforme parecer emitido pela CA, em julho de 2023), o conteúdo dos pareceres externos solicitados e as participações da consulta pública, foram considerados, como fatores essenciais ao sentido de decisão desfavorável veiculado na proposta de DIA, o exposto ao nível da biodiversidade e conservação da natureza.

Subsequentemente, foram aditados elementos em sede de audiência prévia, nomeadamente ao nível da biodiversidade e conservação da natureza na área de estudo. Assim, os novos documentos/medidas apresentados pelo proponente em sede de audiência prévia, procuraram fundamentar o pedido de alteração de decisão, apresentando novas medidas relativas ao EIA do projeto submetido ao procedimento de AIA.

Sobre os argumentos e novos elementos apresentados em matéria de biodiversidade – particularmente sobre as novas medidas propostas, e, em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da ICNF, I.P. - na qualidade de entidade com competências em matéria de biodiversidade - foi emitido um novo parecer, de sentido desfavorável, não permitindo, assim, fundamentar a alteração do sentido da proposta de DIA (tal como exposto na , tendo por base o seguinte:

- Tal como exposto na proposta de DIA transmitida ao proponente, foi considerado que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos, não reunia condições para ser viabilizado, atendendo aos fundamentos veiculados no **parecer da CA** - em matéria de **biodiversidade** - que, sumariamente, se expõem:

Relativamente à biodiversidade, o projeto não se localiza em área inserida no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC), embora se desenvolva na proximidade do PNSACV/ZEC Costa Sudoeste e da ZEC Ria de Alvor, para além da IBA da Ponta da Piedade (Figura 4 e 5)



Figura 4 – Áreas classificadas (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).



Site description

Coastal area with calcareous cliff from Burgau to Lagos. The cliffs have an altitude of 25 to 100 m and there are several islets near to coastal line in the area of Ponta Piedade and Lagos. These cliffs are cutted for sand beaches in some points like the beaches of Porto de Mós, Dona Ana, Pinhão, Luz and Salema.

Key biodiversity

A heronry, with Little Egret and Cattle Egret, resides in some islets in the area of Ponta Piedade. The cliffs are important for breeding species like *Falco peregrinus*, *Corvus corax*, *Corvus monedula* and also for an important number of *Apus melba* and *Apus pallidus*.

Figura 5 - IBA da Ponta da Piedade (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

“Ficha da IBA

PONTA DA PIEDADE

Área: 727 ha Altitudes: 0-109 m Critérios C6 (Egretta garzetta, Falco peregrinus)

Descrição do sítio:

Zona litoral de falésias calcárias entre Burgau e Lagos. As falésias têm uma altura de 25 a 100 metros e existem diversos ilhéus, ou leixões, a pouca distância da linha de costa, na zona da Ponta da Piedade e de Lagos. As falésias são cortadas por praias de areia em alguns pontos da costa incluindo, por exemplo, as praias de Porto de Mós, de Dona Ana, do Pinhão, da Luz e da Salema. Habitats: Zonas húmidas (dunas e praias), Matos (matos), Áreas marinhas (mar; baías e zonas costeiras), Áreas rochosas (falésias/fragas rochosas; ilhéus rochosos; grutas).

Uso do solo: Pesca/aquacultura, Turismo/recreio, Urbano/industrial/transportes

Importância ornitológica: Uma colónia de garças com garças-brancas e carraceiros ocupa alguns ilhéus na zona da Ponta da Piedade. As falésias são importantes pela nidificação de Falcão-peregrino, de Corvo, de Gralha-de-nuca-cinzenta e também por grandes números de andorinhões-reais e andorinhões-pálidos.

Conservação: A área encontra-se protegida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura, que condiciona as atividades na faixa costeira. Todo o litoral abrangido nesta área é bastante perturbado pelo grande número de turistas e visitantes que o procuram. Existe também perturbação por pescadores desportivos. A pressão urbanística para construção em todo o litoral é bastante forte.

Ameaças: Aquacultura e pesca (C), Perturbação (B), Industrialização/urbanização (A), Recreio/turismo (A).”

O projeto distribui-se numa parcela de terreno de reduzida dimensão face à elevada área de construção, de implantação de todas as suas componentes (edifício, infraestruturas e equipamentos associados – tais como, piscina, ténis, acessos e estacionamento) e em que a implantação de diversos pisos, nomeadamente abaixo do solo, irá implicar movimentações do solo de enorme dimensão e impacto.

A nível da caracterização do fator biodiversidade foram diversos os momentos de atualização da informação. Relativamente à caracterização dos valores naturais, os elementos apresentados em audiência prévia demonstram a existência de espécies bem mais relevantes do que os identificados nos elementos adicionais entregues e no EIA. Contudo, e dado estes dados terem sido aceites em sede de audiência prévia da fase de conformidade do EIA, resultou que, na prática, os mesmos não estão considerados na análise dos impactos efetuada no EIA pelo que estes são substancialmente desvalorizados.

Conforme exposto na adenda ao EIA, *“Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo destas 13 espécies RELAPE confirmadas em campo. A diversidade florística da área de estudo espelha o mosaico natural de vegetação presente na área, onde foram identificadas oito unidades de vegetação. Destacando-se em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*).*

Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e

falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade.

Importa referir que os maiores valores presentes na área de estudo dizem respeito à flora e vegetação, onde se verifica presença de grande número de espécies RELAPE e habitats naturais [Figura 8]. Sendo que em termos de fauna as comunidades são pouco interessantes devido à presença humana bem marcada.”

Conforme referido, o EIA, na sua versão original, apenas considerou como área de estudo a parcela onde se pretende implantar o projeto (8,74ha). Dada a dimensão da parcela, e a considerável área de construção prevista (22994 m²), o projeto prevê a sua quase total ocupação, apenas estando prevista a manutenção de uma área com 7180 m², a qual é definida como área de regeneração natural. Nesta área está prevista a manutenção da vegetação natural, referindo o EIA que a mesma, para conservação da espécie *Euphorbia medicaginea*, “*deve ser alvo de medidas de gestão como o pastoreio extensivo ou corte seletivo de matos, sem recurso a mobilizações do solo, e após o período de frutificação da espécie, que decorre em abril e agosto.*”

Como se pode compreender da análise das Figuras 6 e 7, da implementação do projeto resultará a manutenção de uma reduzida área (7180 m²), destinada à conservação, desta espécie, sendo que esta medida terá ainda impactes positivos na manutenção das diferentes espécies de orquídeas (*Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* – apenas *O. speculum* e *O. lutea* foram identificadas nesta área), as quais estão sujeitas a medidas legais de proteção através da Convenção sobre o Comércio Internacional de Espécies da Fauna e Flora Selvagens Ameaçadas de Extinção (CITES).

Relativamente à conservação dos exemplares da flora identificados, importa considerar os seguintes aspetos:

a) As espécies identificadas e cartografadas, nomeadamente *E. medicaginea*, *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis*, são plantas anuais normalmente apenas detetáveis e identificáveis durante o período primaveril.

b) As espécies *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* integram o Anexo B do Regulamento (CE) n.º 338/97 do Conselho, de 9 de dezembro de 1996, relativo à proteção de

espécies da fauna e da flora selvagens através do controlo do seu comércio, pelo que a sua comercialização é condicionada por lei em Portugal e a nível europeu.

c) A espécie *Euphorbia medicaginea* apresenta estatuto de Vulnerável, estando identificadas ameaças que poderão levar a planta ao estatuto de Criticamente em Perigo num curto espaço de tempo.

As localizações obtidas em trabalhos de campo não exaustivos e concentrados em poucos dias normalmente revelam apenas alguns exemplares, devendo a sua distribuição ser considerada em função das diversas características biofísicas das áreas. Na presente situação, e relativamente a *E. medicaginea* é expectável que a área de ocorrência da espécie seja mais abrangente, e que apresente variações interanuais, dependendo da dispersão das sementes produzidas no ano anterior.

De acordo com a bibliografia, *Euphorbia medicaginea* é uma planta de distribuição mediterrânica, que em Portugal continental foi registada exclusivamente no Algarve, em margens de caminhos, taludes e campos agrícolas abandonados. Sendo uma espécie ruderal, adaptada a prados nitrófilos, é expectável que a sua ocorrência na área de estudo sejam as zonas identificadas na Figura 8 como tal. A deteção da espécie, apenas na área de implantação do projeto, pode ter diversos motivos, inerentes à própria metodologia do trabalho efetuado, mas também ao facto de a área ser onde se concentra a atividade de pastorícia, e desta forma onde ocorrerão níveis elevados de compostos azotados no solo.

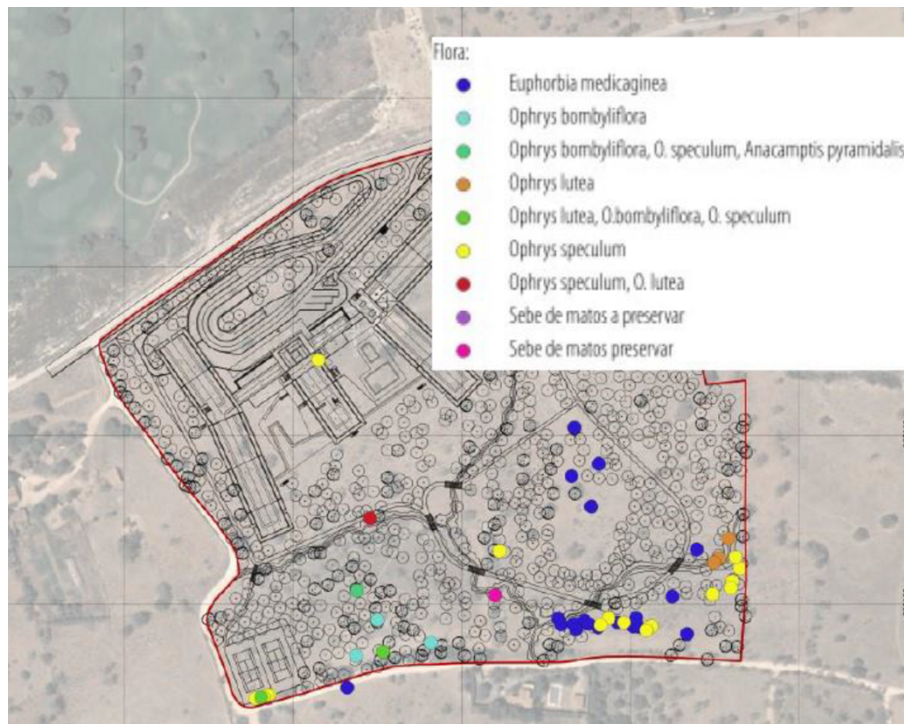


Figura 6 - Localização das espécies da flora identificadas sujeitas a medidas de conservação - Família *Orchidaceae* (CITES) e *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Relativamente aos impactes resultantes sobre as 4 espécies de orquídeas, o projeto resultará na sua limitação à área reservada para a regeneração, ou seja 7 180m². As movimentações do solo que se preveem para os restantes 80 000m², e as ocupações previstas, não são compatíveis com a conservação destas espécies, sendo destruídas pela ação direta da maquinaria durante a fase de obras. A sua posterior recuperação poderá ser possível nas áreas definidas como “prado de sequeiro”, as quais totalizam 35570m².

Apesar do EIA referir que “as orquídeas levantadas no trabalho de campo ocorrem maioritariamente nas áreas verdes dedicadas aos prados autóctones, sendo expetável a sua preservação” a planta de movimentações de terras (aterro e escavação) apresentada (desenho AP10) incide sobre a totalidade da propriedade, com exceção da reduzida área de regeneração natural. Desta forma, a manutenção destas quatro espécies na área de prado de sequeiro só será possível com projeto específico de conservação das

mesmas, ainda que a manutenção de 7 180 m² de área de regeneração natural possa permitir que, de forma espontânea, venham a surgir ali as espécies *Ophrys bombyliflora* e *Anacamptis pyramidalis*.

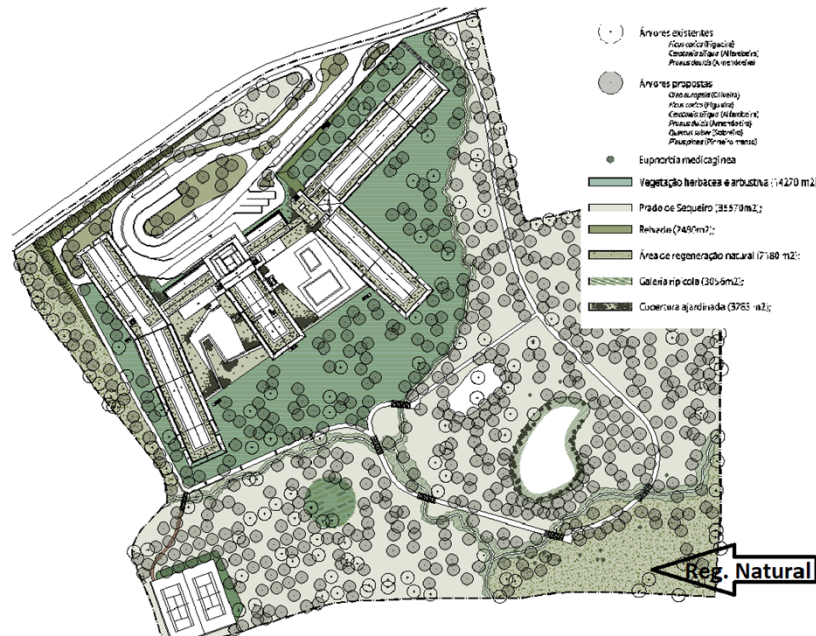
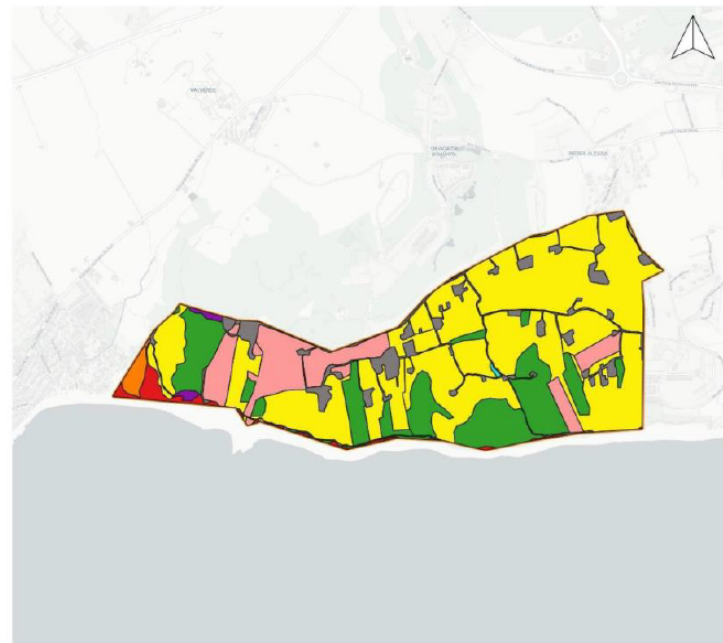


Figura 7 - Componentes do projeto e localização da área de regeneração natural (extremo sueste) *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).



Sistema de Coordenadas: ETRS89/PT-TM06
Eliptóide: SPRS0
Projeção: Transversal de Mercator

0 1 2 km
Escala: 1/20 000

- Área de estudo
- Unidades de vegetação/habitats
- Áreas artificializadas
- Carrascal/5330
- Dunas/2130*
- Falésia/1240
- Juncal/6410
- Pomar
- Prados nitrófilos
- Zimbral/2250*

Figura 8 - Cartografia de biótopos e habitats da área de estudo (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Considerando a ocupação atual e futura (com projeto) da parcela, resulta que a área de habitat destas espécies será reduzida de aproximadamente 85 000m² (área da parcela sem os acessos e edificações existentes) para 7 180 m² (área de regeneração natural), podendo ainda, com definição de projeto de conservação, vir a reocupar, ou manter, uma área adicional de 35 570 m² destinada a prados de sequeiro.

Na avaliação de impactes efetuada no EIA é referido que *“na caracterização da situação de referência o coberto vegetal da área do projeto encontra-se sobre forte influência do pastoreio, por esta razão o impacte das ações acima elencadas embora seja negativo é pouco significativo.”*

Relativamente à fauna, os dados iniciais apresentados no EIA são genéricos, fundamentalmente obtidos com recurso a bibliografia. Conforme referido no EIA “*dado que a confirmação de espécies foi diminuta, o elenco apresentado centra-se maioritariamente naquelas que são consideradas ocorrentes na região do estudo*”. Desta forma, e considerando que a área de estudo está limitada à parcela onde se pretende desenvolver o projeto, apenas podemos analisar hipotéticos impactes sobre a fauna. Ainda assim, com base nas características e comportamentos das diferentes espécies, podemos equacionar que as espécies com menores mobilidades e/ou comportamentos que as levam a esconder-se perante situações de distúrbio, como sejam os répteis, anfíbios e alguns mamíferos, tenderão a perecer durante a fase de obras, podendo algumas destas espécies vir a recolonizar os espaços exteriores do hotel, durante a fase de exploração.

Relativamente à avifauna, quirópteros e espécies de mamíferos maiores, tenderão a abandonar a área durante a fase de construção, com exceção de situações que ocorram durante o período reprodutivo, que resultarão em mortalidade direta das crias, podendo, durante a fase de exploração, vir a reocupar a área. O sucesso desta recolonização estará dependente de um conjunto de fatores dependentes da gestão que se faça do espaço, pressupondo que o projeto é executado e explorado nos exatos termos em que é proposto. Não havendo dados concretos das populações que ocupam a área, esta análise é, no entanto, bastante genérica. Podemos considerar que os impactes sobre a fauna, durante a fase de obra, serão muito significativos, embora temporários, tendendo a zoocenoses para um novo ponto de equilíbrio na fase de exploração. Esta recuperação não é abordada no EIA, e só com um melhor conhecimento da realidade seria possível efetuar uma projeção realística.

De qualquer modo o aumento de perturbação durante a fase de construção e de exploração e a redução irreversível de habitat são impactes de considerável magnitude e que transportam a pressão para áreas importantes como seja a IBA Ponta da Piedade.

Em termos de avifauna não é sequer abordado o impacte sobre esta IBA assim como não é equacionado o impacte sobre a migração outonal.

A presença de Falcão peregrino *Falco peregrinus*, espécie ameaçada de extinção classificada como vulnerável pelo livro vermelho dos vertebrados portugueses (Cabral et al., 2005) é espécie alvo da IBA Ponta da Piedade adjacente ao empreendimento.

O Falcão peregrino é uma espécie protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais:

- ao abrigo do RJCNB, integrante do Cadastro Nacional dos Valores Naturais Classificados (artigo 29.º do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade - RJCNB, Decreto-Lei n.º 142/2008 de 24 julho)

- pelo anexo A-1 da Rede Natura 2000 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações introduzidas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 156-A/2013, de 8 de novembro - Rede Natura 2000 que revisa e transposta para a ordem jurídica interna da Diretiva Aves (Diretiva n.º 79/409/CEE do Conselho, de 2 de Abril) cujo artigo 7.º-C obriga a medidas adequadas para evitar a poluição ou a deterioração do seu habitat, tendo em vista os objetivos de conservação da espécie.

- pelo próprio anexo 1 da Diretiva 2009/147/CE, que lista as espécies que devem ser alvo de medidas de conservação em relação ao seu habitat para assegurar a sua sobrevivência e reprodução na sua área de distribuição.

- pelas convenções de Berna e Bona (Decreto-Lei n.º 38/2021 de 31 de maio, Regime Jurídico aplicável às espécies enumeradas nas Convenções de Berna (Decreto n.º 95/81, de 23 de julho) e de Bona (Decreto n.º 103/80, de 11 de outubro). Sendo que na convenção de Berna é inserido no Anexo II relativo a espécies estritamente protegidas e ainda na revisão do Anexo I da Resolução 6 (1998) à convenção de Berna que lista espécies que requerem medidas específicas para a conservação do seu habitat.

São objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis)

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA.

Pelas mesmas razões, o local é importante para todas as espécies de aves planadoras que aí encontram refúgio e alimento na sua migração para África, espécies essas, todas elas no mínimo presentes no Anexo 2 da convenção de Berna que lista espécies estritamente protegidas.

Sobre o enquadramento no PROF e na DFCI, o projeto parece não colidir com as restrições do PROF, nomeadamente com áreas de corredores ecológicos, inserindo-se na sub-região do litoral. Sendo um projeto de edificação urbana, também não contribui objetivamente para alcançar os objetivos definidos por este plano. Parece-nos assim excessivo que o EIA considere que os arranjos paisagísticos previstos no projeto possam ser considerados como estando alinhados com a função de recreio e valorização da paisagem e da floresta, através da introdução de espécies autóctones nos mesmos.

No que se refere ao enquadramento na legislação de DFCI, importa ressaltar que a Faixa de Gestão de Combustível necessária (de acordo com o n.º 5 do artigo 49.º do Decreto-Lei. n.º 82/2021, de 13 de outubro), extravasa largamente os limites da parcela (Figura 9), situação que poderá originar em restrições ao uso do solo sobre terceiros. De igual modo, a necessária implementação das FGC em solo rural, resultará em impactes sobre a vegetação existente, demonstrando mais uma vez que os impactes do projeto não se limitam à sua área de implantação, os quais não foram devidamente analisados no EIA.

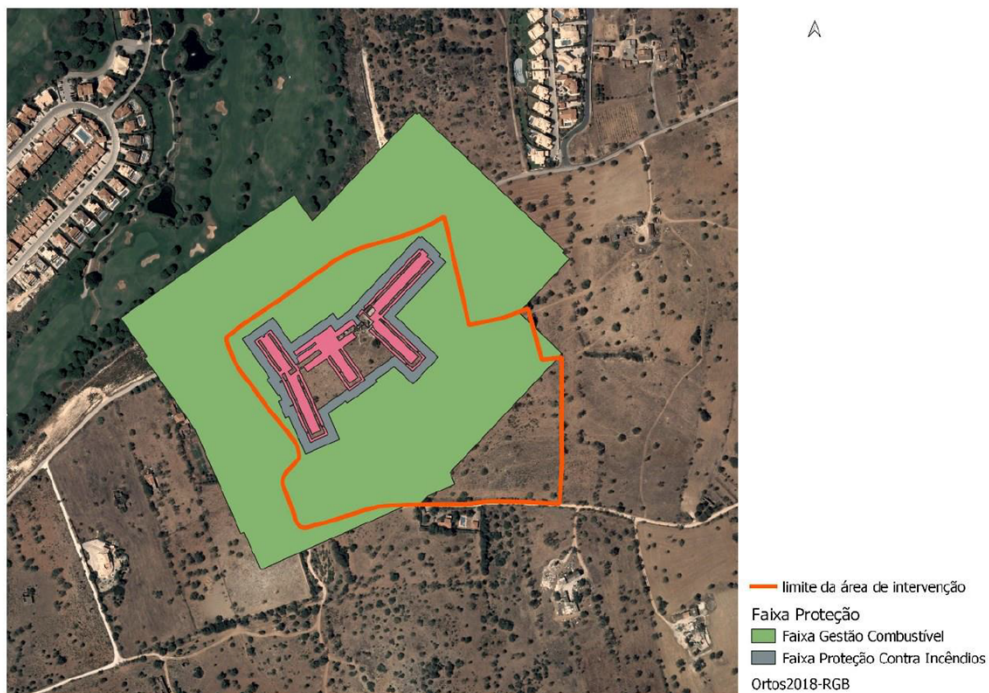


Figura 9 - Área do projeto e respetiva faixa de gestão de combustível apresentada no Aditamento (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Conforme se pode concluir dos elementos apresentados no âmbito do EIA, em resposta ao solicitado na fase de pedido de elementos adicionais, a área territorial onde se insere o projeto apresenta uma biodiversidade que, apesar de impactada pelas atividades agrícolas tradicionais, continua a incluir um conjunto de espécies relevantes, demonstrando que, com o fim destas práticas, o ecossistema consegue recuperar. Já o mesmo não podemos considerar com a ocupação urbana que já quase envolve os cerca de 200 hectares aqui estudados.

Apesar dos novos dados acerca da biodiversidade da área apresentados no Aditamento, e na subsequente Adenda, ainda que muito focados na flora, vegetação e habitats, as conclusões sobre os impactos do projeto continuam substancialmente limitados ao apresentado no Relatório Síntese do EIA, datado de setembro de 2022. Desta forma, os impactos considerados estão muito vocacionados para a parcela de 8,74ha onde se insere o projeto. Pouco é referido relativamente aos impactos que o aumento do tráfego e carga humana terão sobre a área, sendo usados no estudo do tráfego os dados existentes para a EN125 e para A22, os quais nos parecem pouco relevantes para a análise dos impactos gerados pelo projeto na biodiversidade da área envolvente.

Não se pode esperar que um projeto como o aqui em análise produza alterações significativas no tráfego circulante na A22 e na EN125. Já numa via com as características da M1262, o acréscimo do tráfego poderá facilmente atingir valores muito superiores aos que se verificam, sendo que só isto significará um substancial aumento dos impactos diretos sobre a fauna, nomeadamente devido a atropelamentos (entre outros). Esta avaliação não foi devidamente efetuada pelo EIA.

Importaria ainda analisar o aumento da circulação automóvel nos diversos caminhos rurais que existem na área delimitada a norte pela M1262, e a sul pela linha de costa. Conforme já se pode observar atualmente, a circulação de viaturas, e de pessoas, nesta área, tem resultado na degradação da vegetação em diversos locais, sendo visíveis consideráveis situações de erosão agravada.

A área onde se insere o projeto apresenta já considerável degradação do coberto vegetal, em particular na crista da arriba e áreas adjacentes. Havendo acessos automóveis diretamente da área de implantação do projeto até à crista da arriba, é expectável que a circulação de pessoas e viaturas venha a aumentar, dado estarmos perante uma área com um elevado valor ambiental e cénico, o que, no meio da paisagem urbana que envolve o projeto, induz um efeito atrativo que não pode ser menosprezado na avaliação ambiental.

Esta problemática não foi abordada pelo EIA, particularmente porque se focou apenas nos impactes sobre a área de implantação do projeto.

Refere o EIA (Aditamento) que *“o projeto não tem interferência direta com habitats protegidos. Nesse sentido, a implementação conjunta deste projeto com os outros existentes não induzirá à perda de áreas ocupadas por habitats protegidos. Contudo acarreta a perda do biótopo prado nitrófilo, e provavelmente dominante a norte do projeto, atendendo à ocupação e uso do solo. Esta perda pode induzir ao desaparecimento de algumas espécies que este biótopo suporta. Avalia-se este impacto como negativo.”*

Tal como anteriormente referido, a possibilidade do projeto ter impactes nas áreas envolventes, e desta forma sobre habitats protegidos, é uma realidade, ainda que não tenha sido devidamente abordada pelo EIA, focando-se este na área de implantação do projeto. O conhecimento adquirido noutros projetos turísticos semelhantes indica-nos que, inevitavelmente, a procura por espaços de lazer, nomeadamente aqueles de elevado valor natural, gerada por estes empreendimentos, não pode ser desprezada no processo de avaliação ambiental, a qual compete primeiramente ao EIA.

De uma forma geral o EIA, após o Aditamento e a Adenda, demonstrou a existência de valores naturais relevantes, que carecem de medidas de conservação, nomeadamente, e conforme referido no Aditamento, através da definição de condicionantes à alteração do uso do solo.

Relativamente ao PDM de Lagos o projeto insere-se em solo rural na classe de espaço agrícola de conservação.

Localizando-se na definida Faixa Costeira da RCM n.º 102/2007 (PROT Algarve), de 3 de agosto, para a qual é referida a necessidade de promover a proteção, requalificação e valorização, impondo severas restrições a ocupações futuras.

A continuada expansão das áreas urbanas constitui um dos principais problemas de manutenção da biodiversidade a nível regional e, ao contrário das ocupações por agricultura intensiva, a destruição dos valores naturais por via da infraestruturização do território tende a perdurar no tempo.

Assim, e em termos conclusivos (tal como consta no parecer da CA), não é possível considerar que do projeto não decorram impactes negativos sobre a biodiversidade, mantendo-se com este a tendência de aumento das áreas urbanas, ainda que em desarticulação com os objetivos de manutenção do património natural da região.

Em termos resumidos, importa evidenciar o seguinte:

- O projeto apresenta elevada área de construção e de implantação, ocupando praticamente toda a parcela, e levando assim à destruição direta de áreas de valor natural significativo, a que acrescem as decorrentes das exigências de implementação de faixas de gestão de combustível (FGC);
- As grandes movimentações de terra irão provocar impactes negativos de elevada magnitude implicando alterações em praticamente todo o terreno e levando à destruição de áreas de distribuição de espécies RELAPE e de suas potenciais áreas de ocorrência
- Como refere o EIA (adenda) *“Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo 13 confirmadas em campo”*. Destaca-se ainda em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*);
- Se a fase de construção será altamente impactante, o mesmo ocorre com a fase de exploração, nomeadamente pela elevada carga (400 camas turísticas) que se fará sentir direta, indiretamente e cumulativamente sobre os ecossistemas de falésia envolventes, de fácil acessibilidade, elevada atratividade paisagística e sensibilidade ambiental elevada;
- As áreas destinadas à conservação da natureza e sustentabilidade do território são ameaçadas e substituídas por áreas edificáveis, o que neste caso corresponde ao estrangulamento da faixa litoral de 500 m envolvente da IBA Ponta da Piedade;

Esta ocupação leva ao decréscimo acentuado de áreas essenciais à conservação da fauna, nomeadamente da avifauna atrás elencada. Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade. Tal como anteriormente referido, os impactes sobre a espécie falcão peregrino (espécie legalmente protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais), podem ser determinantes para a sua sobrevivência no local. De facto, são objetivos de

conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis).

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA;

Com efeito, em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, o ICNF, I.P., com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, emitiu parecer desfavorável à implementação do projeto alvo do presente procedimento de AIA, sendo que, o projeto conforme apresentado não apresenta condições para ser viabilizado.

- Subsequentemente, foram aditados documentos em **sede de audiência prévia**, nomeadamente em matéria de **biodiversidade** e conservação da natureza. Tal como referido anteriormente, os novos documentos apresentados pelo proponente em sede de audiência prévia, procuraram fundamentar uma eventual alteração do sentido da proposta do parecer da CA – na qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, e nessa medida, formulou/solicitou, em termos conclusivos, a reponderação do sentido desfavorável da DIA.

Sobre os argumentos e novos elementos apresentados em matéria de biodiversidade - e em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da ICNF, I.P., na qualidade de entidade com competências em matéria de biodiversidade, foi emitido um novo parecer (por via do ofício n.º S-036585/2023), donde se extrai o seguinte:

“(…) Da análise conjunta dos elementos apresentados na abertura do processo de AIA, dos elementos entregues durante a fase de conformidade, os quais foram considerados insuficientes, e dos elementos entregues em audiência prévia, resultou o relatório final da CA, o qual concluiu com proposta de parecer desfavorável ao projeto.

Conforme evidenciado no parecer final do ICNF, apenas com os elementos entregues já em audiência prévia, e de forma avulsa ao Relatório Síntese do EIA, pois já não foram enquadrados no mesmo, foi possível obter uma caracterização dos valores naturais presentes no que se considerou a área de afetação do projeto.

Na contestação agora apresentada o Requerente vem apresentar novas propostas de minimização dos impactes e novos dados, incluindo alterações ao projeto inicialmente apresentado, as quais obviamente não foram consideradas no parecer final atempadamente emitido.

Conforme consta nos diversos documentos constantes na instrução do processo de AIA o projeto corresponde à intenção de concretizar um empreendimento turístico, na modalidade de hotel – apartamento de 5, com 201 unidades de alojamento (apartamentos tipologia T1), correspondendo a uma capacidade máxima de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87.612,70m², com **uma área de implantação de 11.947,35 m²**, correspondendo a área de construção a 22.994,60 m², cuja altura da edificação é de 12,10 m², **uma área de circulação automóvel de 3.435,66 m²**, **uma área de circulação pedonal de 4.655,64 m²** e **233 lugares de estacionamento**. Integra ainda uma zona de Spa & Wellness (com ginásios, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta, zonas verdes (incluem um lago artificial) e de áreas de serviço e apoio ao funcionamento do empreendimento. Estamos assim perante um edifício de considerável dimensão cuja área de implantação é de cerca de 12.000m², ou seja superior a 13.6% da área da propriedade.*

Conforme referido na documentação agora entregue, a Requerente vem exercer o seu Direito de Audiência Prévia de Interessados, com entrega de informações adicionais, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA). Nas informações agora apresentadas é referida (ponto 2.) uma edificação com 390,00m² de área de implantação, que o projeto se desenvolve essencialmente (ponto 7.) numa área de cerca de 1,2ha e incide sobre uma área já infraestruturada (ponto 7.). Salvo melhor opinião estes valores não correspondem ao projeto em análise, não sendo previsível que um hotel com 201 apartamentos T1 e apenas dois pisos acima da cota de soleira, tenha uma área de implantação de 390m². Também não foi demonstrado no EIA que a área de implantação do projeto esteja já infraestruturada.

De acordo com o EIA e os diversos documentos que o acompanham, apenas a área de implantação do edifício totaliza mais de 13.6% da área total da propriedade, havendo ainda que contabilizar áreas de circulação de viaturas e pessoas, campos de ténis, etc. Efetivamente a memória descritiva do projeto refere

uma área de ocupação de 22.994,16m². Objetivamente o projeto analisado pelo EIA prevê uma intervenção generalizada na propriedade, com exceção da área proposta para conservação da flora que totaliza 7180m². Conforme foi referido no parecer emitido, a possibilidade de recuperação das populações na área definida no projeto como “prado de sequeiro” é uma realidade nos 35.570m² que a mesma ocupa. Desta forma, a alteração ao projeto agora proposta, onde se refere o alargamento da área de regeneração para uma área 2,5 vezes maior, o que totalizará 17.950m², resultará numa situação já contabilizada na análise efetuada, tendo não só sido considerados os 17.950m², como a totalidade da área relativa ao prado de sequeiro que, de acordo com o EIA, totaliza 35.570m², aos quais ainda há a acrescentar os 7180m² da área de regeneração.

Relativamente às medidas de minimização associadas a esta alteração ao projeto agora proposta, como seja a decapagem dos solos e a sua posterior reutilização na recuperação ambiental da área, estas só não foram explicitadas porque o parecer final é negativo, não tendo o mesmo, por motivos óbvios, associadas medidas de minimização.

No que se refere ao SGIFR e às Faixas de Gestão de Combustível importa esclarecer que as mesmas correspondem a áreas onde é efetuada a gestão vegetação o que, tal como consta no art.º 3.º do DL n.º 56/2023, de 14/07 (SGIFR na sua atual versão), corresponde à “criação e manutenção da descontinuidade horizontal ou vertical da carga combustível, através da modificação ou da remoção parcial ou total da biomassa vegetal e da composição das comunidades vegetais, empregando as técnicas mais recomendadas com a intensidade e frequência adequadas à satisfação dos objetivos dos espaços intervencionados”, sendo que a FGC aqui em causa corresponde à prevista na alínea d) do artigo 49.º do SGIFR, relativa à proteção de estabelecimentos hoteleiros. Este enquadramento legal parece não se enquadrar na afirmação do ponto 73 onde se afirma que “a gestão de combustível não implica a modificação da estrutura vertical ou horizontal e à remoção total da biomassa, podendo apenas ser parcial, sendo que, é ainda utilizada para proteger as formações florestais e agrícolas de valor especial – o que será feito através da gestão da área verde a implementar a sul do projeto.”

Relativamente aos impactes negativos que decorrem do previsível aumento de trânsito na CM1262, é agora apresentada uma intenção de reduzir os mesmos com recurso à construção de uma passagem para a fauna, a acompanhar a cabeceira da linha de água. Sem prejuízo do eventual mérito da proposta, ela não diminui o trânsito e não minimizará todos os impactes resultantes do aumento substancial do tráfego automóvel na CM1262 já avaliados, além de que não será em fase de Audiência Prévia de interessados que surge o

momento indicado para apresentar propostas de minimização que poderão ser estruturantes, frequentemente complexas, mas que não tiveram relevo no EIA. O procedimento de AIA segue uma lógica de momentos, sujeito a consulta pública, que não se coaduna com uma sistemática protelação da consolidação dos elementos chave. Ainda assim, analisada a proposta agora apresentada, consideramos que a análise efetuada sobre os dados apresentados ao longo do processo se mantém válida.

Relativamente à conservação das espécies da fauna, para se efetivamente proteger uma espécie não basta proteger o seu habitat de reprodução, é importante também proteger os seus locais de alimentação e, no caso de predadores, os locais de alimentação das espécies de que se alimentam.

No caso do falcão-peregrino, espécie a nível nacional classificada com o estatuto de conservação de vulnerável ao risco de extinção, e com proteção legal ao abrigo dos Regimes Jurídicos de Proteção das Espécies presentes no DL 38/2021 de 31 de maio e 140/99 de 24 de abril na sua leitura atual, esta é conhecida por ser um predador de topo especializado num determinado tipo de presas, nomeadamente do pombo-das-rochas. Tal acontece designadamente no caso da população da costa do Sudoeste Algarvio, cuja dieta desta espécie ornitófaga estará em mais de 50% dependente do pombo das rochas.

Entre as ameaças ao pombo-das-rochas está a hibridização com o pombo-doméstico, resultado da crescente urbanização das orlas costeiras onde se reproduz, com a agravante da ocupação dos planaltos costeiros onde se alimenta. Sem habitat de alimentação a população de pombo-das-rochas torna-se inviável, afetando assim indireta mas significativamente o falcão-peregrino.

Mesmo no sudoeste algarvio, último refúgio do pombo-da-rocha geneticamente puro, a população tem vindo a diminuir drasticamente. Os pombos-domésticos que vagueiam na costa podem também afetar a sanidade da população selvagem e o próprio falcão-peregrino pelo risco de transmissão de doenças. Por sua vez, o falcão peregrino é uma espécie bio-indicadora da população de pombo-das-rochas, e por conseguinte, da pureza genética deste último, num equilíbrio que ainda existe e importa fazer perdurar, onde o pombo-da-rocha “puro” é indispensável para o falcão-peregrino, e o falcão-peregrino imprescindível no controlo do risco de cruzamento do pombo-da-rocha com “presas mais acessíveis”, mas prejudiciais.

O falcão-peregrino é também uma espécie indicadora da pressão humana, até porque este predador caça também em grande parte no interior utilizando áreas estepárias na proximidade de encostas escarpadas e falésias, evitando sempre zonas com intensa atividade humana, sendo pois suscetível ao acréscimo da pressão turística.

O facto de um projeto não se inserir em áreas classificadas não quer dizer que não tenha impacte sobre áreas classificadas em redor. A Importância ornitológica da IBA da Ponta da Piedade reside na relevância das falésias pela nidificação de falcão-peregrino, de corvo, de gralha-de-nuca-cinzenta e também por grandes números de andorinhões-reais e andorinhões-pálidos, bem como duma colónia de ardeídeos, com garças-brancas e garças-boeiras (carraceiros), que ocupa alguns ilhéus na zona da Ponta da Piedade. Muitas destas espécies dependem dos locais adjacentes para alimentação, nomeadamente dos planaltos costeiros onde se insere a pretensão em análise. Não será viável a IBA para as espécies que a justificam se lhes tirarmos as áreas de alimentação.

Em termos de conservação da IBA e suas ameaças, é precisamente apontada a elevada perturbação causada pelo grande número de turistas e visitantes que procuram todo o litoral abrangido nesta área, e a forte pressão urbanística para construção em todo esse litoral. Certamente que um empreendimento turístico terá, por definição, um acréscimo de atividades de recreio e turismo, que não podem ser menosprezadas e ignoradas na consideração e avaliação de impactes. Ademais, em termos de aves, a área de estudo será também relevante para aves migradoras, tanto de passeriformes como de aves planadoras, que migram ao longo da costa ao sair de Sagres, exemplos dos milhafres e da cegonha-preta, e alberga algumas comunidades de aves invernantes relevantes no contexto regional (onde se incluem o pardal-montês, pardal-francês, turdídeos e fringílídeos), não contempladas na avaliação.

A contestação agora apresentada assenta no pressuposto em que só serão afetados 1,2ha (área que conforme referido no EIA corresponde apenas à área de implantação do edifício), o que apenas revela que não alcançam os possíveis impactes do projeto, e nada de novo é acrescentado. Ademais, os diplomas apontados na contestação, nomeadamente o DL 38/2021 de 31 de maio e 140/99 de 24 de abril na sua leitura atual, além do RJCNB na versão consolidada do DL 142/2008 de 24 de julho, ao contrário do sugerido, contêm regimes jurídicos de proteção de espécies que se aplicam a todo o território, e não somente a áreas classificadas como erradamente pretende sugerir o Requerente. Temos assim que:

1- Pelo Regime jurídico de proteção de espécies, Secção III do Regime Jurídico da Rede Natura 2000 (RN2000, uma rede ecológica europeia, instituída pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, que revê a transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de abril relativa à conservação das aves selvagens, e da Diretiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens), onde se lê no

número 1 do artigo 11.º que para assegurar a proteção de todas as espécies de aves que ocorrem naturalmente no estado selvagem, é proibido:

“b) Perturbar esses espécimes, nomeadamente durante o período de reprodução...”

“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.”

2. Pelo Regime jurídico de proteção de espécies instituído pelo Capítulo II Secção I do Decreto-Lei n.º 38/2021, de 31 de maio (Regime Jurídico aplicável à proteção e à conservação da flora e da fauna selvagens e dos habitats naturais das espécies enumeradas nas Convenções de Berna - Decreto n.º 95/81, de 23 de julho - e de Bona - Decreto n.º 103/80, de 11 de outubro), onde se lê no número 1 do artigo 5.º que com vista à proteção das espécies da fauna selvagem inscritas nos anexos ii e iii à Convenção de Berna (todas as espécies de aves), são proibidos:

“d) A deterioração ou destruição dos respetivos habitats;

“e) A perturbação dos seus espécimes...”

“f) A destruição ou a panha do meio natural dos ovos, mesmo vazios.”

Analisada a contestação ao parecer, e as propostas de minimização e alteração ao projeto nesta apresentadas, não se consideram haver motivos para alteração do parecer emitido. Estamos perante um projeto de dimensões relevantes, cujos impactes negativos sobre os valores naturais foram extensivamente analisados e considerados significativos.

Não se pode deixar de referir as alterações efetuadas na caracterização da situação de referência, e a falta de recolha de dados relativos a projetos considerados relevantes no que se refere aos impactes cumulativos. A caracterização da situação de referência foi sendo elaborada por fases, e na sua versão final demonstrou a existência de valores naturais relevantes, enquanto a análise dos impactes cumulativos, atempadamente solicitada, não foi possível terminar conforme o teor dos documentos apresentados e devidamente analisados.

Em conclusão, analisados os documentos agora apresentados, consideramos que não existem motivos óbvios que nos recomendem uma alteração do teor do parecer anteriormente emitido.”

No que se refere aos outros fatores ambientais analisados no procedimento de AIA em apreço, e atendendo ao parecer emitido pela CA, importa referir o seguinte:

- Tal como referido anteriormente, no que respeita ao **ordenamento do território**, especificamente quanto ao enquadramento do projeto nos Instrumentos de Gestão Territorial e especificamente no que se refere à análise da conformidade do projeto com o PDM em vigor, vinculativo para o particular, a Câmara Municipal de Lagos, enquanto entidade com competências específicas na sua área de intervenção e de licenciamento da operação urbanística, refere que o projeto para um Hotel-Apartamento de 5* no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, foi objeto de um pedido de licença administrativa tendo obtido deferimento por despacho do Sr. Presidente da Câmara, datado de 09/03/2006, contudo o alvará que dota a licença de eficácia (n.º 1 do artigo 74º do RJUE) não foi emitido devido ao diferendo relativo à liquidação das taxas urbanísticas -processo n.º 564/2010.0BELLE do TAF de Loulé agora em fase de recurso a tramitar no Tribunal Central Administrativo do Sul com o n.º 08730/15. Concretamente, a requerente não efetuou o pagamento das taxas que lhe foram imputadas tendo impugnado a liquidação das mesmas no tribunal, motivo pelo qual o processo se encontra ainda "suspense". É ainda evidenciado pela Câmara Municipal de Lagos que o novo PDM de Lagos, em termos de ordenamento, atribui ao terreno onde se insere a pretensão a classificação de solo rústico, o que significa que, não fora a licença ter sido emitida, atualmente seriam admitidos apenas os usos e ações próprias do solo rústico.

Por conseguinte, ao nível do enquadramento do projeto com o PDM de Lagos em vigor, compete referir (conforme consta no parecer da CA):

- De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Lagos, a área em estudo insere-se na sua totalidade em solo rústico, na categoria de Espaço agrícola – Outros Espaços Agrícolas, que correspondem a outras áreas com aptidão e ou uso dominante agrícola e em Estrutura Ecológica Municipal (EEM). - De acordo com a Planta de Condicionantes I do PDM de Lagos a área de estudo abrange Domínio hídrico – leito e margem dos cursos de água e uma pequena área em Reserva Agrícola Nacional (RAN).

- Conforme previsto no artigo 34.º do regulamento do PDM de Lagos, é proibida a edificação dispersa em solo rústico, excetuando-se o determinado nos artigos 34.º, n.º 2 e 35.º do regulamento do PDM de Lagos, conforme regras e condições previstas.

- Desta análise, decorre que o projeto em apreciação não é conforme com o PDM de Lagos, por incumprimento cumulativo das condições, índices e requisitos regulamentados no artigo 27.º,

designadamente, só é permitida a localização de estabelecimentos hoteleiros na unidade territorial da serra, com área mínima da propriedade de 5 ha, só sendo admitidos em solo rural os que se encontrem na serra, dotação de 150 novas camas turísticas, com 12 camas/ha, edificação concentrada e máximo 2 pisos.

Neste contexto, do ponto de vista urbanístico foi referido pela Câmara Municipal de Lagos que, não obstante o deferimento do pedido de licença administrativa, o facto é que passaram 17 anos e os objetivos e estratégias de planeamento mudaram, não só a nível normativo, mas também, a nível de tendências arquitetónicas e da própria evolução da oferta e procura turísticas. Em termos de inserção urbanística e paisagística a proposta peca pela sua exagerada volumetria, numa paisagem que é, e se quer, essencialmente natural, com edificações vernáculas de volumetrias reduzidas e convenientemente enquadradas na paisagem. Não obstante, atendendo ao deferimento do pedido de licença administrativa em 2006, a Câmara Municipal de Lagos emitiu parecer favorável condicionado a que, em obra, seja fomentada a utilização de técnicas e métodos construtivos mais ecológicos e estratégias de manutenção e exploração focadas na preservação do ambiente.

- No que se refere às **condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública** de acordo com a carta da REN, em vigor no Município de Lagos (Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro, com alteração simplificada publicada pelo Aviso n.º 22712/2022, de 28 de novembro), verifica-se que a área do projeto não é abrangida por esta restrição de utilidade pública.

Verifica-se que a área do projeto abrange parcialmente áreas de RAN, sendo que, tendo presente a dimensão reduzida da mancha de RAN que interfere com o mesmo e o previsto para essa área (em estudo prévio), apenas plantações de espécies arbóreas, a DRAP Algarve antevê que o projeto de execução será compatível com a RAN.

- Relativamente ao **solo e uso dos solos**, na área do projeto verifica-se a vocação para a utilização agrícola pouco intensiva (solos de classe C), com limitações associadas à erosão e escoamento superficial e à espessura da zona radicular.

Quanto ao uso do solo, na zona envolvente à área de estudo, as habitações dispersas e o uso agrícola têm vindo a dar lugar ao uso urbano, decorrente da dinâmica demográfica e procura turística da periferia da

cidade de Lagos. Na proximidade destaca-se a norte o empreendimento da Quinta da Boavista e a Este o empreendimento Jagoz.

Sobre os impactes identificados, prevê-se a modificação do uso e ocupação do solo durante a fase de construção, em área afetada a matos e pastagens melhoradas, numa área total de 11947,35 m², correspondendo a 13,6 % da área total.

A construção do hotel inclui um conjunto de ações que implicam a alteração do uso atual do solo, o que induzirá impactes significativos, sobretudo durante a fase de construção, nomeadamente:

- Destruição do coberto vegetal na sequência de operações de desmatamento e limpeza;
- Movimentações de terra necessárias em particular para a construção do edifício, rede de infraestruturas, piscinas e planos de água e acessos internos e impermeabilização do terreno;
- Perda ou alteração de habitat para espécies de fauna;
- Afetação da paisagem, pela alteração do terreno, introdução de elementos estranhos, corte de vegetação e transformação do uso e aspeto do solo.

Na fase de exploração o projeto prevê a manutenção de uma área dedicada à regeneração natural (8%), com objetivo conservacionista em termos florísticos, em termos de características do solo e melhorias a realizar nas áreas verdes e áreas verdes (63% da propriedade) com eventuais melhorias ao nível da fertilidade (com a adição de nutrientes) e do conteúdo em matéria orgânica.

Por outro lado, ocorrem também efeitos negativos permanentes associados a uma maior artificialização do território - impermeabilização e ocupação definitiva dos solos, abate de coberto vegetal, e alteração da paisagem.

Foram solicitados elementos adicionais sobre o destino das terras sobrantas decorrentes da escavação proposta (67721 m³), face ao aterro geral proposto de 26687 m³, referindo o estudo que "(...) serão adotados nas escavações meios mecânicos, martelo demolidor de rocha e escavadora, em detrimento da utilização de explosivos, (...) e que (...) o material de escavação será reutilizado na obra. A rocha será britada e utilizada como agregado inerte, e o solo será utilizado na modelação dos espaços verdes". Caso coexista excedente de rocha não passível de reutilização, a mesma será transportada para outra obra do mesmo proprietário.

Foram igualmente avaliados os impactes cumulativos sobre a capacidade de alojamento de empreendimentos na envolvente a nascente do projeto a que correspondem, 2161 camas e 1100 unidades de alojamento, qua acrescem às 37 448 camas existentes no concelho, num acréscimo de 8 %, relativamente à oferta atualmente existente, induzindo um impacte negativo pelo aumento da área de impermeabilização proposta, significativo, permanente e cumulativo com os projetos de carácter similares existentes na sua envolência, não obstante os solos afetados apresentarem limitações acentuadas a severas no que respeita ao seu uso agrícola (classe C).

Acresce o aumento da pressão humana sobre a zona costeira e praias, sobre as infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento, de limpeza urbana e rodoviárias, e ainda sobre habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens, existentes, pela alteração dos usos do território e consequente aumento da área urbana. Em contrapartida haverá aumento dos serviços associados e reforço da vocação turística do território, aumento do emprego e da atividade económica do concelho.

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

- Limitar as áreas previstas para a desmatação;
 - Limpeza e movimentação do solo ao estritamente necessário para evitar afetações desnecessárias;
 - Promover, previamente à execução das movimentações de terra, a decapagem da terra viva e o seu armazenamento em pargas para posterior reutilização nas áreas afetadas pela obra;
 - Restringir as movimentações de veículos e máquinas aos caminhos existentes e aos locais nos quais seja estritamente necessário a sua presença;
 - Executar os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido.
- No que se refere à **paisagem**, durante a fase de construção, prevêm-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, prevêm-se impactes negativos, diretos, temporários, reversíveis e de magnitude elevada.

Na fase de exploração, o impacto da presença do hotel, será significativo, direto, permanente e de magnitude elevada, evidenciando-se, a valorização da vegetação autóctone, do património e das dinâmicas ecológicas existentes.

- No que se refere aos **recursos hídricos**, importa referir que a pretensão em avaliação não interfere com o POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira), bem como com o Domínio Público Hídrico, e será necessário em fase de RECAPE determinar perante as entidades gestoras (Autarquia e Águas do Algarve) se as redes implantadas de saneamento e abastecimento (em alta e em baixa) dão resposta às necessidades do empreendimento, ou seja, se o acréscimo de população esperado para aquela área geográfica não prejudicará o funcionamento destas infraestruturas nas suas diferentes escalas.

Perante a seca severa em que se encontra a região, e tendo presente todo o conjunto de soluções propostas para o aumento da eficiência e resiliência hídrica do empreendimento, deveria ser considerado em fase subsequente, a adesão dos edifícios ao sistema de valorização de eficiência hídrica designado por Aqua+, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE), para além de outras certificações que possam ser atribuídas ao empreendimento.

Igualmente sempre que possível deverão ser promovidos sistemas de construção inovadores (p.e. CREE System), com redução tendencial da pegada carbónica e dos prazos de execução das obras, com consequente redução do consumo de água, assegurando uma redução das emissões, através da incorporação de materiais com impacto direto na economia circular, e permitindo uma redução de resíduos e da poluição sonora.

Gestão da água para diversos usos (destacando-se a rega de espaços verdes)

O EIA (incluindo os elementos adicionais) apresenta, em termos gerais, uma abordagem que se considera correta relativamente ao balanço hídrico do empreendimento, tendo em conta as origens identificadas e os consumos associados aos diferentes tipos de uso, que se poderão resumir no seguinte:

Água da rede pública – consumo humano;

Águas cinzentas – rega de espaços verdes e urinóis;

Água da chuva – rega de espaços verdes e urinóis;

ApR da ETAR de Lagos – rega de espaços verdes.

Existe assim a garantia de que para os usos não potáveis não se recorrerá a origens naturais.

Não obstante, o EIA não desenvolve com grau de detalhe a conceção de todo o sistema a implementar bem como as infraestruturas associadas, suscitando dúvidas quanto à repartição dos diferentes tipos de água pelos diversos usos, os tipos de pré-tratamento a que serão sujeitas, as condutas e reservatórios a utilizar.

Assim, será conveniente que em fase de RECAPE as soluções preconizadas sejam devidamente apresentadas/desenvolvidas sobre os respetivos projetos de execução.

No que se refere aos recursos hídricos subterrâneos, uma das questões associadas ao projeto a ter em conta, como acima referido, é o facto do mesmo prever a construção de três pisos em cave. Esta característica poderia ser de difícil implementação, por motivos técnicos, caso a estrutura interferisse com o aquífero. No entanto, este assunto foi estudado convenientemente pelo EIA, que apresenta para o efeito um estudo geológico-geotécnico, que se considera correto e completo, assente em sondagens. Neste estudo foram apresentadas medições piezométricas que evidenciam que até às cotas estudadas (mais profundas que as de construção do edifício - caves), os piezómetros apresentaram-se sempre secos durante o período de estudo. Este resultado condiz com o conhecimento hidrogeológico da zona por parte da APA/ARH Algarve, oferecendo a garantia de que as obras não interferirão com o nível freático.

Contudo, caso se verifique, mesmo que com ínfima probabilidade, a necessidade de efetuar bombagens de água subterrânea para a realização da construção, deverá ser revisto o projeto e as técnicas de construção a utilizar, de modo a limitar ao mínimo as extrações de água subterrânea, a fim de que o impacte sobre os recursos hídricos subterrâneos e as captações particulares seja reduzido.

Em relação aos recursos hídricos superficiais, o EIA, no fator paisagem (projeto de arquitetura paisagista), reconhece toda a rede hidrográfica que ocorre na área de intervenção do empreendimento, propondo adequadamente a sua salvaguarda e valorização, identificando também a necessidade de solicitar TURH.

O referido projeto adota soluções que requalificam a rede hidrográfica existente através da naturalização do leito menor, com plantação de vegetação autóctone adaptada às características edafoclimáticas regionais.

Considera-se que a proposta cumpre os requisitos de ordem técnica e normativa aplicáveis no âmbito da gestão da rede hidrográfica.

No que se refere à capacidade de carga das praias, a metodologia apresentada para a estimativa dos impactes do hotel sobre a carga de utentes incidente nas praias localizadas na sua área de influência não aplica o princípio da precaução, adotando uma abordagem minimalista relativamente ao fenómeno da prática balnear por parte dos hóspedes.

Daí resulta uma estimativa de hóspedes utilizadores da praia que não se afigura realista, o que impede uma correta avaliação dos impactes, não sendo igualmente perceptível qual o critério aplicado para a seleção das praias preferenciais por parte desses hóspedes.

Deve igualmente ser clarificada qual a fonte utilizada para a capacidade de carga estimada para cada uma das praias.

Considera-se assim que os elementos apresentados não permitem identificar a magnitude dos impactes sobre a carga incidente nas praias localizadas na área de influência da unidade hoteleira. Esta lacuna deverá ser retificada através de estudo mais desenvolvido a apresentar em RECAPE. Não obstante, e atendendo à análise efetuada no âmbito do fator solo e uso do solo o aumento da capacidade de carga das praias previsto no estudo, induzirá um impacte negativo significativo, permanente e não minimizável.

Acresce referir que, a APA/ARH Algarve emite parecer favorável em material de recursos hídricos desde que sejam cumpridas as disposições constantes no parecer da CA (acima expostas), bem como as medidas gerais de minimização e condicionantes preconizadas no EIA.

- 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 hotel, 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.

- 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.

Foram solicitados elementos adicionais sobre o destino das terras sobranes decorrentes da escavação proposta (67721 m³), face ao aterro geral proposto de 26687 m³, referindo o estudo que “(...) *serão adotados nas escavações meios mecânicos, martelo demolidor de rocha e escavadora, em detrimento da utilização de explosivos, (...) e que (...) o material de escavação será reutilizado na obra. A rocha será britada e utilizada como agregado inerte, e o solo será utilizado na modelação dos espaços verdes*”. Caso coexista excedente de rocha não passível de reutilização, a mesma será transportada para outra obra do mesmo proprietário.

- No que se refere ao fator **saúde humana**, o EIA apresenta uma adequada caracterização da situação de referência, estando referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (geográficos, administrativos, demográficos, morbi-mortalidade, fatores de risco ambientais e serviços de Saúde).

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 deficitária, não contemplando todos os fatores com influencia (direta e indireta) na Saúde. O EIA identifica e avalia parcialmente os 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 diretos e indiretos, estando a maioria classificada com magnitude reduzida e pouco significativos, relacionados com a exposição a poluentes atmosféricos e ao ruído decorrentes das atividades construtivas.

São ainda nesta fase identificados os impactes positivos indiretos nos determinantes socioeconómicos da saúde, classificados como pouco significativos, relacionados com a geração de emprego direto em obra e pelo potencial estímulo da economia local, por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços.

Na fase de exploração, pese embora sejam expectáveis impactes positivos indiretos, relacionados com a dinamização da economia do concelho, por via da maior atratividade e procura turística, contribuindo para a redução do desemprego (106 postos de trabalho diretos), bem como por via de receitas diretas para o município, não devem ser desconsiderados os impactes indiretos na saúde, relacionadas com o aumento da pressão humana nas zonas costeiras e nas praias do concelho de Lagos e a pressão humana diretamente sobre habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens. Ainda relativamente ao impacte positivo indireto na saúde, relacionado com a criação de 106 postos de trabalho diretos, deve ser ponderado o efeito potencialmente inverso, relacionado com a fraca oferta de habitação acessível no concelho de Lagos.

Ainda na fase de exploração do projeto, não devem ser desconsiderados como impactes indiretos na saúde, as questões relacionadas com a pressão sobre os recursos hídricos no contexto de alterações climáticas, com episódios de seca na região do Algarve tendencialmente mais graves e frequentes, bem como as pressões nos serviços de saúde, nas infraestruturas de abastecimento de água e saneamento e nas infraestruturas rodoviárias do concelho e região.

Reconhecendo que a saúde é influenciada por fatores conhecidos como determinantes da saúde (categorizados por determinantes ambientais, sociais ou económicos), como já referidos no ponto anterior, e, pese embora as limitações na quantificação objetiva e classificação da magnitude de muitos dos aspetos subjacentes à saúde, consideramos que o EIA, na fase de exploração do projeto, não pondera na íntegra os aspetos que impactam negativamente no bem-estar e saúde da população afetada.

Na fase de construção, a maioria das medidas de minimização consideradas no EIA, para fazer face aos impactes negativos identificados na saúde, consideram-se as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes ambientais, com o ar e ambiente sonoro.

As medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, sobretudo no fator socioeconómico, apesar de poderem contribuir positivamente para a saúde, não equacionam ou ponderam aspetos que poderão atuar negativamente, nomeadamente as questões relacionadas com a falta de oferta habitacional no concelho de Lagos, direcionada ao segmento trabalhadores (nas fases de construção e exploração).

Não obstante os impactes pouco significativos identificados para a saúde, quer negativos, quer positivos, consideramos que no EIA, a avaliação dos mesmos pode não ter refletido os impactes cumulativos.

No que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacto do projeto na população e saúde humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto em apreciação, no entanto, e à luz das considerações acima expressas.

- Relativamente ao **património cultural**, importa referir que a parcela de terreno referente à pretensão não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).

No decorrer dos trabalhos arqueológicos, foi identificada uma Ocorrência Patrimonial (OP 1) de carácter arquitetónico/etnográfico na área de incidência direta do projeto, o que obriga a incluir na AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico, nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

Para o efeito, e no que aos bens culturais diz respeito, o EIA considera o descritor Património Cultural, que inclui património construído de valor arquitetónico e etnográfico e sítios arqueológicos. Neste contexto, o relatório dos trabalhos arqueológicos efetuados propõe as respetivas medidas de minimização de âmbito geral:

- Prospeção sistemática da área de escavação antes e depois de se proceder à desmatização até se atingir o substrato rochoso ou os níveis minerais dos solos removidos;
- Acompanhamento arqueológico sistemático e integral de todos os revolvimentos de terras vegetais, com registo fotográfico e gráfico do processo seguido.

Sobre a adequação do EIA às normas, regulamentos e legislação vigentes, no domínio da salvaguarda e valorização do património cultural histórico-arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT Algarve. Relativamente à análise e mérito do Estudo (adequação às condicionantes patrimoniais), a Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 76.º, ambos da Lei n.º

107/2001, de 8 de outubro). Neste sentido, a proposta tem em conta o atual quadro legal de tutela dos bens culturais uma vez que identifica como bens culturais imóveis com carácter patrimonial a salvaguardar (desde logo pelo registo para memória futura) as construções com valor arquitetónico vernacular e os sítios arqueológicos identificados no terreno, incluindo a respetiva metodologia para as medidas de minimização de impactes aplicáveis à fase de construção. No âmbito da apreciação técnica do EIA do Projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, atendendo a que este se desenvolve numa área sensível do ponto de vista arqueológico e patrimonial, considera-se que devem ser implementadas todas as medidas de minimização e compensação de impactes propostas no Relatório de Trabalhos Arqueológicos. Deste modo, o EIA encontra-se em condições de ser aprovado no domínio do património cultural.

- No que se refere ao fator **socioeconomia** “a qualidade da Paisagem tem sido um fator chave para o desenvolvimento e competitividade socioeconómica da atividade turística no concelho. A sua salvaguarda torna-se por isso estratégica para se evitar transformações que de alguma forma possam facilmente banalizar/ apropriar negativamente de valores (culturais ambientais e económicos) fundamentais para a atividade turística de proximidade”.

Na fase de construção, para a qual se prevê a duração de 26 meses, serão criados empregos diretos e indiretos, com alguma relevância concelhia. Embora não fosse possível quantificar o número de empregos que poderão vir a ser criados, nesta fase, de acordo com as diversas fases da obra, mas terá certamente um impacte positivo, temporário, pouco significativo, certo, imediato e reversível

Este tipo de obras gera também um impacte positivo ao nível do fornecimento de matérias-primas, comercio, restauração, alojamento e serviços para além das diversas taxações diretas e indiretas para o município. Nesse sentido é expetável um efeito positivo para algumas atividades económicas, durante os meses em que se realizam as obras, pouco significativo, certo, imediato e reversível.

Na fase de exploração, o projeto prevê a criação de 106 postos de trabalho, diretos, acrescidos dos indiretos - resultantes de possíveis subcontratações, fornecimento de bens e serviços - o que produzirá efeitos positivos significativos na dinamização do emprego e na dinâmica económica do concelho. O próprio investimento direto do projeto que se pretende realizar de aproximadamente 14 460 milhões euros, representará no futuro uma fonte de receita para o município, pelo que se avalia como um impacte positivo, significativo a nível do município.

A contratação e qualificação de recursos humanos poderá ser um fator condicionante para o futuro desenvolvimento do projeto. Um número significativo de empreendimentos turísticos encontram-se em fase de licenciamento ou de construção, em Lagos, Portimão e Lagoa, sem contabilizar os que estão em exploração e que atualmente já têm dificuldade em contratar trabalhadores qualificados. Vários são os fatores, mas a falta de habitação para se fixarem e formarem família será uma das principais causas, o que acaba por gerar problemas sociais com improvisadas habitações que em nada dignificam a região.

Importa ainda evidenciar que o empreendimento irá sobrecarregar ainda mais as praias de proximidade, equipamentos públicos (escolas, forças policiais, centros de saúde entre outros) e infraestruturas. Este impacto isoladamente pode-se considerar negativo e pouco significativo, mas o seu efeito cumulativo regional, deverá merecer uma reflexão urgente.

Segundo os promotores, este Hotel-Apartamento de cinco estrelas “irá contribuir para a diversificação da oferta de qualidade de estabelecimentos hoteleiros no concelho de Lagos”, ficando ainda equipado com “Salas de Conferência, de Formação e de Exposição de Arte”, “o que contribuirá para atenuar a sazonalidade de procura turística, tão característica do turismo no Algarve”, geralmente associados ao produto “Sol -Praia”.

Ao longo de vários anos, sucessivos empreendimentos turísticos têm referido que as elevadas qualidades dos seus projetos contribuem para “atenuar a sazonalidade”, no entanto, os dados estatísticos que são disponibilizados indicam o aumento dessa mesma sazonalidade.

A densificação da oferta turística nem sempre é positiva e pode banalizar ainda mais as extensas e despreocupadas malhas urbanas de cariz turístico, cuja paisagem e conforto do sol e praia podem ser postas em causa e nesse sentido o impacto que se evidencia será negativo, mas pouco significativo.

Na fase de desativação os principais impactes estão relacionados sobretudo com a supressão dos postos de trabalho, perda da contribuição anual em taxas e impostos para o município e redução das atividades económicas para a cidade. Neste sentido o impacto que foi avaliado que é esperado será negativo, pouco significativo, provável, permanentemente, irreversível e longo prazo.

Existem alguns impactes positivos nesta fase em resultado dos trabalhos de demolição do hotel e remoção de infraestruturas, o que contribuí para valorização cénica e regeneração de alguns habitats.

Para aumentar a positividade do impacto no fator socioeconomia, nas fases de construção e exploração deve ser efetuada a divulgação pela comunidade da necessidade de recrutar trabalhadores. A contratação de emprego, deverá ser publicitada pelo Centro de Emprego e Formação Profissional do Barlavento Junta de Freguesia e eventualmente Associações Culturais e Desportivas de proximidade. Relembra-se que a maioria do pessoal a contratar necessita de qualificação profissional.

A ausência de ofertas condignas ao nível da habitação, tem condicionado a qualidade de vida dos trabalhadores e aumentado a sua precaridade familiar.

Assim, considera-se que os promotores conjuntamente com o município devem encontrar soluções que permitam dar resposta às dificuldades de encontrar habitação condigna para os postos de trabalho que vão ser criados no âmbito da exploração do Hotel-apartamentos. Neste sentido sugere-se a hipótese de construção de habitação para arrendamento (custos controlados/partilhados), de pelo menos 10 apartamentos.

O expressivo número de camas do Hotel-apartamentos (402 camas), acaba por massificar o projeto que os promotores pretendem que seja de muita qualidade e impor na sua essência fortes alterações ao relevo que devem ser imperativamente minimizadas no projeto de espaços exteriores. Assim esta especialidade deverá ter a liberdade total para desenvolver um desenho que harmonize o contexto da ruralidade com a urbanidade que é induzida pelo hotel, sem esquecer a necessidade de salvaguardar o valor cénico do lugar. Evidencia-se ainda a importância de planear/developir uma gestão inteligente da água, com recurso a soluções ao nível da sua reutilização e conceção, evitando a destruição/substituição de habitats por outros padronizados em imagens dissonantes com o local.

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, entidade externa consultada, refere que, dentro dos limites da área de intervenção, a área classificada como Reserva Agrícola Nacional (RAN) localiza-se no limite sudoeste, sendo de dimensão muito reduzida. Considera que o projeto em apreciação, tendo presente a dimensão reduzida da mancha de RAN que interfere com o mesmo e o previsto para essa área (em estudo prévio), apenas plantações de espécies arbóreas, antevê-se que o projeto será compatível com a RAN, podendo a Câmara Municipal de Lagos, promover o acerto da área RAN pelos limites do prédio (à semelhança de outros procedimentos efetuados por esta autarquia), ou, na fase de projeto de execução do procedimento de AIA, a DRAP, emite a pronúncia final sobre a compatibilidade do projeto com o Regime

Jurídico da RAN, no cumprimento do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, designadamente no seu ponto 7 do artigo 23.º. Neste contexto, considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental solo, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, emitiu parecer favorável, condicionado à ponderação dos aspetos acima mencionados, relacionados com a compatibilidade do projeto com a RAN.

- O **Turismo de Portugal** informou que o projeto ao apresentar a capacidade de 402 camas e a densidade de 45,89 camas/ha, não se enquadra nos parâmetros capacidade máxima de 150 camas e densidade máxima de 12 camas/ha, estabelecidos pelo PROT Algarve para a instalação de EHI na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e como tal transpostos para o PDM de Lagos. Considerando que num projeto sujeito a AIA não pode ser emitida licença ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação sem previamente ter sido emitida DIA favorável ou condicionalmente favorável (n.º 4 do art.º 119.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação), suscitam-se dúvidas quanto à concretização do presente projeto com base nos pressupostos do licenciamento deferido em 2009, que assenta numa base legal revogada, cabendo às entidades competentes a decisão sobre esta matéria. O Turismo de Portugal emitiu parecer favorável ao EIA, sublinhando os impactes positivos ao nível da socioeconomia e, em particular, as soluções de eficiência ambiental preconizadas, alinhadas com a Estratégia Turismo 2027 e que concorrem para o cumprimento dos objetivos e das metas estabelecidas ao nível da eficiência ambiental estabelecidos naquela Estratégia, deixando um alerta para a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, com particular incidência na região do Algarve. De modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda a introdução de medidas de minimização nas fases de projeto de execução e de exploração, no âmbito do descritor socioeconomia, destinadas à implementação e disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento no interior da propriedade ou noutra local de fácil acesso, e, garantir-se o adequado desempenho ambiental do Hotel na fase de exploração. Além da monitorização prevista dos consumos de água, recomenda a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.
- A **Águas do Algarve, S.A.**, entidade externa consultada, refere que não existem infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve, adiante

designado por Sistema ou SMAASA, gerido pela Águas do Algarve, S.A. Relativamente aos caudais previstos, e no que se refere ao abastecimento de água, deverão ser fornecidos os caudais médios e de ponta, de forma a ser avaliada a capacidade do Sistema. Refira-se que o valor apresentando para consumo público é igual ao volume necessário para a rega pelo que será necessária uma melhor clarificação neste capítulo. Salienta-se que, caso se verifique a necessidade de reforçar a capacidade do sistema gerido pela Águas do Algarve, S.A., o investimento necessário será totalmente suportado pelo promotor. Relativamente aos caudais previstos gerar no empreendimento, 2500 l/min, informa-se que estes poderão ser tratados na ETAR de Lagos. No entanto, deverá ser remetida à Águas do Algarve, S.A. o esquema de drenagem dos efluentes até à ETAR, para analisar o possível impacte que possa vir a ocorrer nas Estações Elevatórias de Águas Residuais. Ainda no que ao saneamento diz respeito, informa-se que:

- Havendo a indicação que o empreendimento terá piscinas, se estas forem de água salgada, as águas de lavagem dos filtros não poderão ser direcionadas para a rede de esgotos urbanos;
- As zonas de jardim deverão ser dotadas de rede de rega separativa que possa utilizar Água Residual Tratada;
- As zonas de restauração terão de ter separadores de gorduras.

Assim, a Águas do Algarve, S.A. emitiu parecer favorável condicionado à apresentação dos dados solicitados, bem como à integração das recomendações efetuadas.

- No período da **Consulta Pública** foram recebidas 10 participações públicas - 9 particulares e 1 Associação Ambientalista – donde 8 manifestaram sentido de ‘discordância’, 1 ‘sugestão’ e 1 ‘concordância’.

Os comentários de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem na sua maior parte aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactes cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral. São ainda referidos aspetos relativos ao consumo de água, alteração da paisagem, recursos hídricos, aumento da pressão urbanística, perda de biodiversidade, afetação de espécies ameaçadas de extinção.

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

Atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA e relatório de Consulta Pública, e à luz da verificação dos elementos entregues em sede de audiência de interessados - e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer emitido em sede de diligências complementares por parte do ICNF, I.P., enquanto entidade constituinte da CA e com competências em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, considera-se que, apesar do EIA do projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos, estar em termos formais e genericamente devidamente instruído, apresenta impactes negativos significativos, irreversíveis e não minimizáveis ao nível da biodiversidade e conservação da natureza.

Com efeito, com os fundamentos expostos no parecer da CA e relatório de Consulta Pública, assim como o resultado da audiência prévia, o EIA do projeto em avaliação não reúne condições para ser implementado, pelo que, emite-se parecer desfavorável ao projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos.

Decisão

Desfavorável

**Entidade de verificação
da DIA**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data de Emissão

25.09.2023

Assinatura:

O Vice-Presidente

José Pacheco

Informação N.º I02491-202309-INF-AMB

Proc. N.º DSGA/AIA/2005/76235

Data: 25/09/2023

**ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos. Emissão da DIA – Pós-Diligências complementares.
Proponente: Mercan Property Lagos, Lda.**

Despacho:

Na sequência da pronúncia apresentada pelo proponente, foi a mesma analisada pela entidade competentes em razão da matéria controvertida a qual se pronunciou pela não alteração do sentido já anteriormente transmitido em sede de Comissão de Avaliação.

Assim, com fundamento no parecer desfavorável da Comissão de Avaliação e pareceres das entidades consultadas, no parecer emitido pela entidade competente no âmbito da audiência de interessados e pelas razões e fundamentos expressos na presente informação, emite-se Declaração de Impacte Ambiental desfavorável ao Projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", sito em Lagos.

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

O Vice-Presidente,



José Pacheco
25-09-2023

Parecer:

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento/Pretensão

1.1. Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos, foi remetido ao proponente (a coberto da nossa saída eletrónica registada com a referência n.º S04104-202308-AMB, de 10/08/2023), a proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA), de

I02491-202309-INF-AMB - 1/24

sentido de decisão desfavorável, relativa ao projeto em apreço, bem como a informação com nossa referência n.º I02123-202308-INF-AMB, o parecer da Comissão de Avaliação (CA) e o relatório da consulta pública, que consubstancia a decisão de proposta de DIA, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o qual foi alterado, durante a tramitação deste 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), para efeitos de audiência prévia dos interessados, no prazo de 10 dias úteis, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), prorrogado até dia 01/09/2023, em conformidade com o solicitado pelo proponente.

1.2. Subsequentemente, por intermédio da entrada que mereceu a nossa referência n.º E06047-202309-AMB, de 01/09/2023 foi apresentada uma exposição pelo proponente, em sede de audiência dos interessados, com o objetivo de que os argumentos e elementos entregues na sua pronúncia sejam avaliados, particularmente quanto à fundamentação adscrita à DIA em matéria de biodiversidade, solicitando-se, nessa medida, a alteração do sentido de decisão da DIA a emitir, de desfavorável para favorável condicionada.

1.3. Sobre o pedido formulado no sentido de *"declarar a validade da DIA emitida em abril de 2006, por não ter caducado; ou, caso assim não se entenda (...) emitir a Declaração de Impacte Ambiental Favorável condicionada"*, importará, desde já, ter presente que em fase pretérita à apresentação do EIA em apreço, foi emitida uma certidão por esta CCDR, em 27/10/2021, com constatação, do seguinte:

"1 – A Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada prolatada a 24/04/2006 pelo Sr. Secretário de Estado do Ambiente sobre o EIA do anteprojecto de arquitetura do "Hotel-Apartamento da Atalaia" a localizar em Atalaia ou Matos Gaviões, freguesia e concelho de Lagos, teve por base, o parecer técnico final da Comissão de Avaliação e a respetiva proposta da Autoridade de AIA;

2 – O Regime Jurídico de AIA, em vigor à data, cominava a caducidade da DIA para as situações de não início da execução do respetivo projeto no prazo de dois anos (n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

3 – A utilização da conjunção coordenativa aditiva "e" na definição de "projeto" determinada pela alínea o) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, exigia, para que a

caducidade não se verificasse, que se desse início à realização de obras de construção ou de outras intervenções no meio natural ou na paisagem;

4 - Não consta do respetivo processo que o então proponente (Vale Del' Rei – Atividades Imobiliárias e Turísticas, S.A.) tenha apresentado, junto da entidade de AIA e em conformidade com o ponto 3 da DIA, o relatório da conformidade do projeto de execução com a respetiva DIA, cuja apreciação favorável era requisito essencial (condicionante) para a prossecução do licenciamento no âmbito do RJUE;

5 - Também não consta do respetivo processo, qualquer pedido de prorrogação do prazo de validade da DIA emitida em 24.04.2006 (n.º 3 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

(...)

7 - A realização de projetos aos quais se tenha verificado a caducidade, exige um novo procedimento de AIA, podendo a autoridade de AIA determinar, em decisão fundamentada, quais os trâmites procedimentais que não necessitem de ser repetidos (n.º 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio e n.º 6 do art.º 23.º do RJAIA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual versão)."

Por conseguinte, o EIA foi desenvolvido com o objetivo de responder aos requisitos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que, através do seu do artigo 1.º, sujeita a procedimento de AIA o presente projeto, atendendo que excede o limiar fixado no Anexo II do RJAIA, particularmente os definidos para a tipologia prevista no seu número 12 – Turismo, alínea c), Hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais (para o 'caso geral', ou seja, para projetos não localizados em 'área sensível') com um número ≥ 300 camas.

1.3. Assim sendo, face ao conteúdo dos elementos apresentados pelo proponente, em sede de audiência prévia, e tendo presente que não se esgotando a fase de audiência prévia dos interessados na pronúncia dos mesmos, abrangendo também a ponderação por parte do órgão instrutor dos argumentos e dos motivos apresentados pelos interessados em defesa das suas posições, foi determinada a realização de diligências complementares nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 125.º do CPA.

1.4. Neste contexto, esta CCDR, enquanto autoridade de AIA e em sede de diligências complementares, solicitou a análise e emissão de parecer ao Instituto da Conservação da

Natureza e das Florestas (ICNF), I.P., enquanto entidade constituinte da Comissão de Avaliação (CA) do procedimento de AIA em apreço.

2. Análise

2.1. Porquanto, e após o cumprimento da tramitação do procedimento de avaliação, nos termos e ao abrigo do disposto no RJAIA, em julho de 2023, foi emitido o parecer da CA, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades constituintes (CCDR Algarve, APA/ARH do Algarve, ICNF, I.P., Direção Regional de Cultura - DRC do Algarve, Administração Regional de Saúde - ARS do Algarve, e Câmara Municipal de Lagos) com responsabilidades em matéria dos fatores analisados, ao nível do licenciamento da operação urbanística, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, alterações climáticas, paisagem, socioeconomia, saúde humana, património arqueológico e arquitetónico, incluindo o conteúdo dos pareceres externos solicitados - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), Turismo de Portugal, Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve e Águas do Algarve, S.A. - e o veiculado nas participações públicas transmitidas no âmbito da Consulta Pública (adscrita ao Relatório da Consulta Pública), tendo sido considerado fundamental, para o apoio à tomada de decisão, o exposto ao nível da biodiversidade e conservação da natureza. Assim sendo, tal como exposto na proposta de DIA transmitida ao proponente (a coberto da nossa saída eletrónica registada com a referência n.º S04104-202308-AMB, de 10/08/2023), foi considerado que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos, não reunia condições para ser viabilizado, atendendo aos fundamentos veiculados no parecer da CA (em matéria de biodiversidade), que, sumariamente, se expõem:

"Relativamente à biodiversidade, o projeto não se localiza em área inserida no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC), embora se desenvolva na proximidade do PNSACV/ZEC Costa Sudoeste e da ZEC Ria de Alvor, para além da IBA da Ponta da Piedade (Figura 4 e 5).



Figura 4 – Áreas classificadas (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).



Site description

Coastal area with calcareous cliff from Burgau to Lagos. The cliffs have an altitude of 25 to 100 m and there are several islets near to coastal line in the area of Ponta Piedade and Lagos. These cliffs are cutted for sand beaches in some points like the beaches of Porto de Mós, Dona Ana, Pinhão, Luz and Salema.

Key biodiversity

A heronry, with Little Egret and Cattle Egret, resides in some islets in the area of Ponta Piedade. The cliffs are important for breeding species like *Falco peregrinus*, *Corvus corax*, *Corvus monedula* and also for an important number of *Apus melba* and *Apus pallidus*.

Figura 5 - IBA da Ponta da Piedade (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

"Ficha da IBA

PONTA DA PIEDADE

Área: 727 ha Altitudes: 0-109 m Critérios C6 (Egretta garzetta, Falco peregrinus)

Descrição do sítio:

Zona litoral de falésias calcárias entre Burgau e Lagos. As falésias têm uma altura de 25 a 100 metros e existem diversos ilhéus, ou leixões, a pouca distância da linha de costa, na zona da Ponta da Piedade e de Lagos. As falésias são cortadas por praias de areia em alguns pontos da costa incluindo, por exemplo, as praias de Porto de Mós, de Dona Ana, do Pinhão, da Luz e da Salema. Habitats: Zonas húmidas (dunas e praias), Matos (matos), Áreas marinhas (mar; baías e zonas costeiras), Áreas rochosas (falésias/fragas rochosas; ilhéus rochosos; grutas).

Uso do solo: Pesca/aquacultura, Turismo/recreio, Urbano/industrial/transportes

Importância ornitológica: Uma colónia de garças com garças-brancas e carraceiros ocupa alguns ilhéus na zona da Ponta da Piedade. As falésias são importantes pela nidificação de Falcão-peregrino, de Corvo, de Gralha-de-nuca-cinzenta e também por grandes números de andorinhões-reais e andorinhões-pálidos.

Conservação: A área encontra-se protegida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura, que condiciona as atividades na faixa costeira. Todo o litoral abrangido nesta área é bastante perturbado pelo grande número de turistas e visitantes que o procuram. Existe também perturbação por pescadores desportivos. A pressão urbanística para construção em todo o litoral é bastante forte.

Ameaças: Aquacultura e pesca (C), Perturbação (B), Industrialização/urbanização (A), Recreio/turismo (A)."

O projeto distribui-se numa parcela de terreno de reduzida dimensão face à elevada área de construção, de implantação de todas as suas componentes (edifício, infraestruturas e equipamentos associados – tais como, piscina, ténis, acessos e estacionamentos) e em que a implantação de diversos pisos, nomeadamente abaixo do solo, irá implicar movimentações do solo de enorme dimensão e impacte.

A nível da caracterização do fator biodiversidade foram diversos os momentos de atualização da informação. Relativamente à caracterização dos valores naturais, os elementos apresentados em audiência prévia demonstram a existência de espécies bem mais relevantes do que os identificados nos elementos adicionais entregues e no EIA. Contudo, e dado estes dados terem sido aceites em sede de audiência prévia da fase de conformidade do EIA, resultou que, na prática, os mesmos não estão considerados na análise dos impactes efetuada no EIA pelo que estes são substancialmente desvalorizados.

Conforme exposto na adenda ao EIA, "Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo destas 13 espécies RELAPE confirmadas em campo. A diversidade florística da área de estudo espelha o mosaico natural de vegetação presente na área, onde foram identificadas oito unidades de vegetação. Destacando-se em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*).

Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade.

Importa referir que os maiores valores presentes na área de estudo dizem respeito à flora e vegetação, onde se verifica presença de grande número de espécies RELAPE e habitats naturais [Figura 8]. Sendo que em termos de fauna as comunidades são pouco interessantes devido à presença humana bem marcada."

Conforme referido, o EIA, na sua versão original, apenas considerou como área de estudo a parcela onde se pretende implantar o projeto (8,74ha). Dada a dimensão da parcela, e a considerável área de construção prevista (22994 m²), o projeto prevê a sua quase total ocupação, apenas estando prevista a manutenção de uma área com 7180 m², a qual é definida como área de regeneração natural. Nesta área está prevista a manutenção da vegetação natural, referindo o EIA que a mesma, para conservação da espécie *Euphorbia medicaginea*, "deve ser alvo de medidas de gestão como o pastoreio extensivo ou corte seletivo de matos, sem recurso a mobilizações do solo, e após o período de frutificação da espécie, que decorre em abril e agosto."

Como se pode compreender da análise das Figuras 6 e 7, da implementação do projeto resultará a manutenção de uma reduzida área (7180 m²), destinada à conservação, desta espécie, sendo que esta medida terá ainda impactes positivos na manutenção das diferentes espécies de orquídeas (*Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* – apenas *O. speculum* e *O. lutea* foram identificadas nesta área), as quais estão sujeitas a medidas legais de proteção através da Convenção sobre o Comércio Internacional de Espécies da Fauna e Flora Selvagens Ameaçadas de Extinção (CITES).

Relativamente à conservação dos exemplares da flora identificados, importa considerar os seguintes aspetos:

*a) As espécies identificadas e cartografadas, nomeadamente *E. medicaginea*, *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis*, são plantas anuais normalmente apenas detetáveis e identificáveis durante o período primaveril.*

*b) As espécies *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* integram o Anexo B do Regulamento (CE) n.º 338/97 do Conselho, de 9 de dezembro de 1996, relativo à proteção de espécies da fauna e da flora selvagens através do controlo do seu comércio, pelo que a sua comercialização é condicionada por lei em Portugal e a nível europeu.*

*c) A espécie *Euphorbia medicaginea* apresenta estatuto de Vulnerável, estando identificadas ameaças que poderão levar a planta ao estatuto de Criticamente em Perigo num curto espaço de tempo.*

*As localizações obtidas em trabalhos de campo não exaustivos e concentrados em poucos dias normalmente revelam apenas alguns exemplares, devendo a sua distribuição ser considerada em função das diversas características biofísicas das áreas. Na presente situação, e relativamente a *E. medicaginea* é expectável que a área de ocorrência da espécie seja mais abrangente, e que apresente variações interanuais, dependendo da dispersão das sementes produzidas no ano anterior.*

*De acordo com a bibliografia, *Euphorbia medicaginea* é uma planta de distribuição mediterrânica, que em Portugal continental foi registada exclusivamente no Algarve, em margens de caminhos, taludes e campos agrícolas abandonados. Sendo uma espécie ruderal, adaptada a prados nitrófilos, é expectável que a sua ocorrência na área de estudo sejam as zonas identificadas na Figura 8 como tal. A deteção da espécie, apenas na área de implantação do projeto, pode ter diversos motivos, inerentes à própria metodologia do trabalho efetuado, mas também ao facto de a área ser onde se concentra a atividade de pastorícia, e desta forma onde ocorrerão níveis elevados de compostos azotados no solo.*

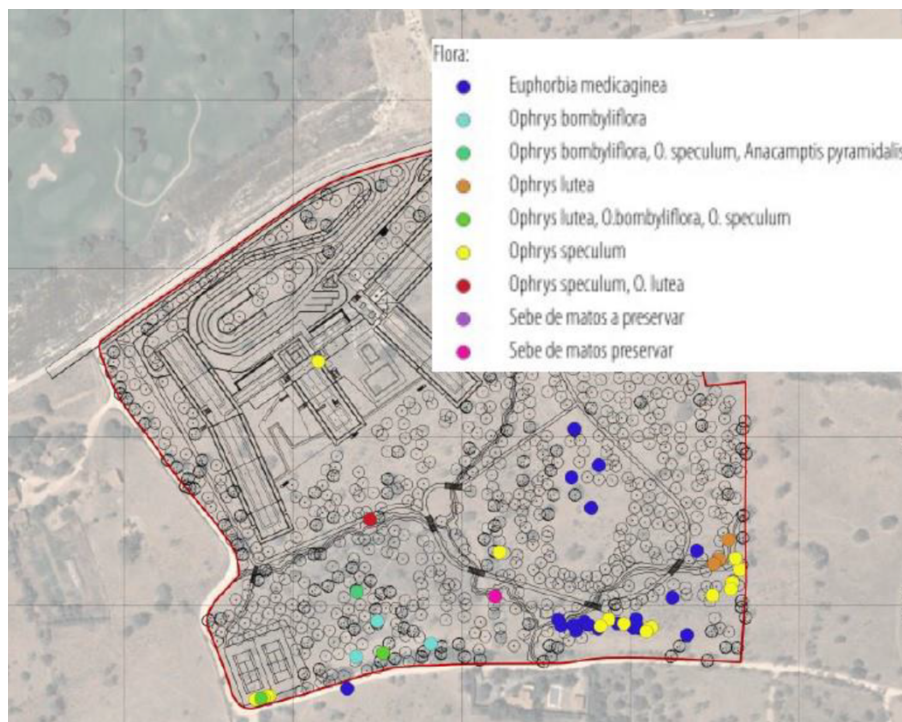


Figura 6 - Localização das espécies da flora identificadas sujeitas a medidas de conservação - Família Orchidaceae (CITES) e *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Relativamente aos impactos resultantes sobre as 4 espécies de orquídeas, o projeto resultará na sua limitação à área reservada para a regeneração, ou seja 7 180m². As movimentações do solo que se preveem para os restantes 80 000m², e as ocupações previstas, não são compatíveis com a conservação destas espécies, sendo destruídas pela ação direta da maquinaria durante a fase de obras. A sua posterior recuperação poderá ser possível nas áreas definidas como "prado de sequeiro", as quais totalizam 35570m².

Apesar do EIA referir que "as orquídeas levantadas no trabalho de campo ocorrem maioritariamente nas áreas verdes dedicadas aos prados autóctones, sendo expetável a sua preservação" a planta de movimentações de terras (aterro e escavação) apresentada (desenho AP10) incide sobre a totalidade da propriedade, com exceção da reduzida área de regeneração natural. Desta forma, a manutenção destas quatro espécies na área de prado de sequeiro só será possível com projeto específico de conservação das mesmas, ainda que a manutenção de 7 180 m² de área de regeneração natural possa permitir que, de forma espontânea, venham a surgir ali as espécies *Ophrys bombyliflora* e *Anacamptis pyramidalis*.

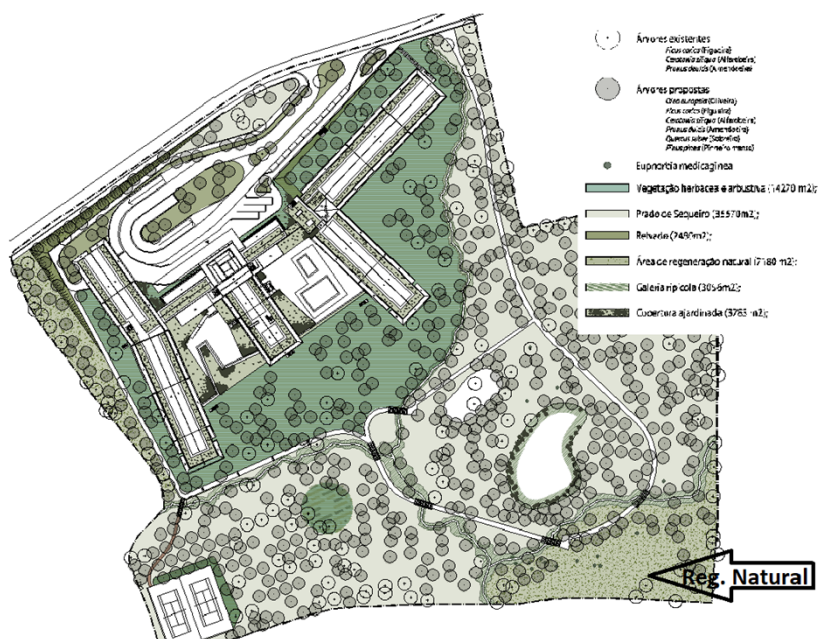


Figura 7 - Componentes do projeto e localização da área de regeneração natural (extremo sueste) *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

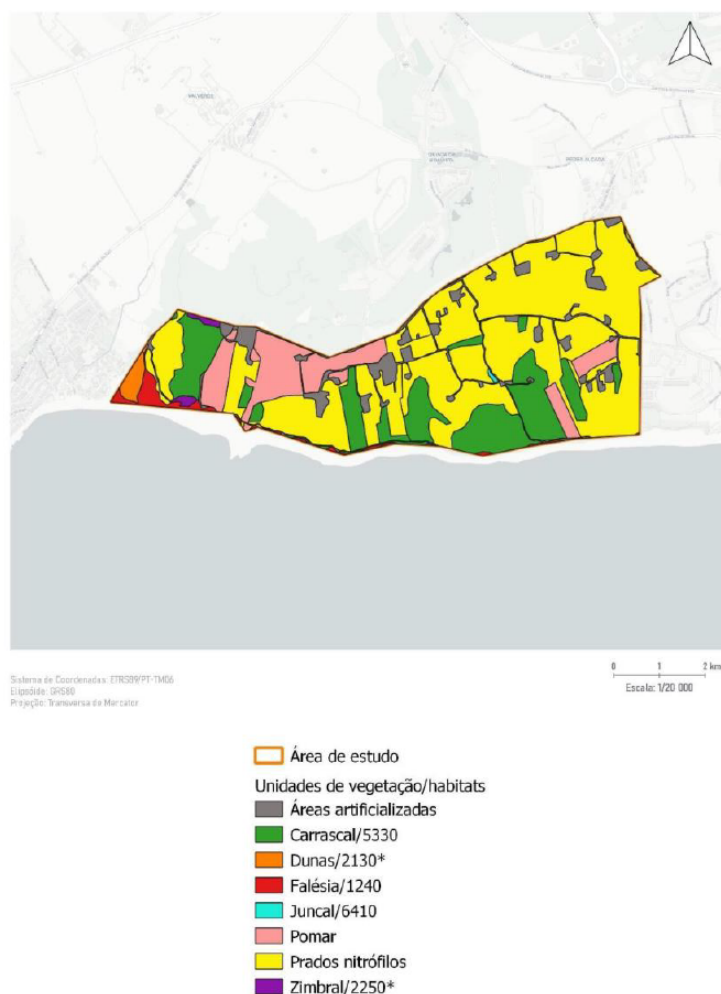


Figura 8 - Cartografia de biótopos e habitats da área de estudo (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Considerando a ocupação atual e futura (com projeto) da parcela, resulta que a área de habitat destas espécies será reduzida de aproximadamente 85 000m² (área da parcela sem os acessos e edificações existentes) para 7 180 m² (área de regeneração natural), podendo ainda, com definição de projeto de conservação, vir a reocupar, ou manter, uma área adicional de 35 570 m² destinada a prados de sequeiro.

Na avaliação de impactes efetuada no EIA é referido que "na caracterização da situação de referência o coberto vegetal da área do projeto encontra-se sobre forte influência do pastoreio, por esta razão o impacte das ações acima elencadas embora seja negativo é pouco significativo."

Relativamente à fauna, os dados iniciais apresentados no EIA são genéricos, fundamentalmente obtidos com recurso a bibliografia. Conforme referido no EIA "dado que a confirmação de espécies foi diminuta, o elenco apresentado centra-se maioritariamente naquelas que são consideradas ocorrentes na região do estudo". Desta forma, e considerando que a área de estudo está limitada á parcela onde se pretende desenvolver o projeto, apenas podemos analisar hipotéticos impactes sobre a fauna. Ainda assim, com base nas características e comportamentos das diferentes espécies, podemos equacionar que as espécies com menores mobilidades e/ou comportamentos que as levam a esconder-se perante situações de distúrbio, como sejam os répteis, anfíbios e alguns mamíferos, tenderão a perecer durante a fase de obras, podendo algumas destas espécies vir a recolonizar os espaços exteriores do hotel, durante a fase de exploração.

Relativamente à avifauna, quirópteros e espécies de mamíferos maiores, tenderão a abandonar a área durante a fase de construção, com exceção de situações que ocorram durante o período reprodutivo, que resultarão em mortalidade direta das crias, podendo, durante a fase de exploração, vir a reocupar a área. O sucesso desta recolonização estará dependente de um conjunto de fatores dependentes da gestão que se faça do espaço, pressupondo que o projeto é executado e explorado nos exatos termos em que é proposto. Não havendo dados concretos das populações que ocupam a área, esta análise é, no entanto, bastante genérica. Podemos considerar que os impactes sobre a fauna, durante a fase de obra, serão muito significativos, embora temporários, tendendo a zoocenoses para um novo ponto de equilíbrio na fase de exploração. Esta recuperação não é abordada no EIA, e só com um melhor conhecimento da realidade seria possível efetuar uma projeção realística.

De qualquer modo o aumento de perturbação durante a fase de construção e de exploração e a redução irreversível de habitat são impactes de considerável magnitude e que transportam a pressão para áreas importantes como seja a IBA Ponta da Piedade.

Em termos de avifauna não é sequer abordado o impacte sobre esta IBA assim como não é equacionado o impacte sobre a migração outonal.

*A presença de Falcão peregrino *Falco peregrinus*, espécie ameaçada de extinção classificada como vulnerável pelo livro vermelho dos vertebrados portugueses (Cabral et al., 2005) é espécie alvo da IBA Ponta da Piedade adjacente ao empreendimento.*

O Falcão peregrino é uma espécie protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais:

- ao abrigo do RJCNB, integrante do Cadastro Nacional dos Valores Naturais Classificados (artigo 29.º do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade - RJCNB, Decreto-Lei n.º 142/2008 de 24 julho)

- pelo anexo A-1 da Rede Natura 2000 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações introduzidas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 156-A/2013, de 8 de novembro - Rede Natura 2000 que revisa e transposta para a ordem jurídica interna da Diretiva Aves (Diretiva n.º 79/409/CEE do Conselho, de 2 de Abril) cujo artigo 7.º-C obriga a medidas adequadas para evitar a poluição ou a deterioração do seu habitat, tendo em vista os objetivos de conservação da espécie.

- pelo próprio anexo 1 da Diretiva 2009/147/CE, que lista as espécies que devem ser alvo de medidas de conservação em relação ao seu habitat para assegurar a sua sobrevivência e reprodução na sua área de distribuição.

- pelas convenções de Berna e Bona (Decreto-Lei n.º 38/2021 de 31 de maio, Regime Jurídico aplicável às espécies enumeradas nas Convenções de Berna (Decreto n.º 95/81, de 23 de julho) e de Bona (Decreto n.º 103/80, de 11 de outubro). Sendo que na convenção de Berna é inserido no Anexo II relativo a espécies estritamente protegidas e ainda na revisão do Anexo I da Resolução 6 (1998) à convenção de Berna que lista espécies que requerem medidas específicas para a conservação do seu habitat.

São objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis)

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA.

Pelas mesmas razões, o local é importante para todas as espécies de aves planadoras que aí encontram refúgio e alimento na sua migração para África, espécies essas, todas elas no mínimo presentes no Anexo 2 da convenção de Berna que lista espécies estritamente protegidas.

Sobre o enquadramento no PROF e na DFCI, o projeto parece não colidir com as restrições do PROF, nomeadamente com áreas de corredores ecológicos, inserindo-se na sub-região do litoral. Sendo um projeto de edificação urbana, também não contribui objetivamente para alcançar os objetivos definidos por este plano. Parece-nos assim excessivo que o EIA

considere que os arranjos paisagísticos previstos no projeto possam ser considerados como estando alinhados com a função de recreio e valorização da paisagem e da floresta, através da introdução de espécies autóctones nos mesmos.

No que se refere ao enquadramento na legislação de DFCI, importa ressaltar que a Faixa de Gestão de Combustível necessária (de acordo com o n.º 5 do artigo 49.º do Decreto-Lei. n.º 82/2021, de 13 de outubro), extravasa largamente os limites da parcela (Figura 9), situação que poderá originar em restrições ao uso do solo sobre terceiros. De igual modo, a necessária implementação das FGC em solo rural, resultará em impactes sobre a vegetação existente, demonstrando mais uma vez que os impactes do projeto não se limitam à sua área de implantação, os quais não foram devidamente analisados no EIA.

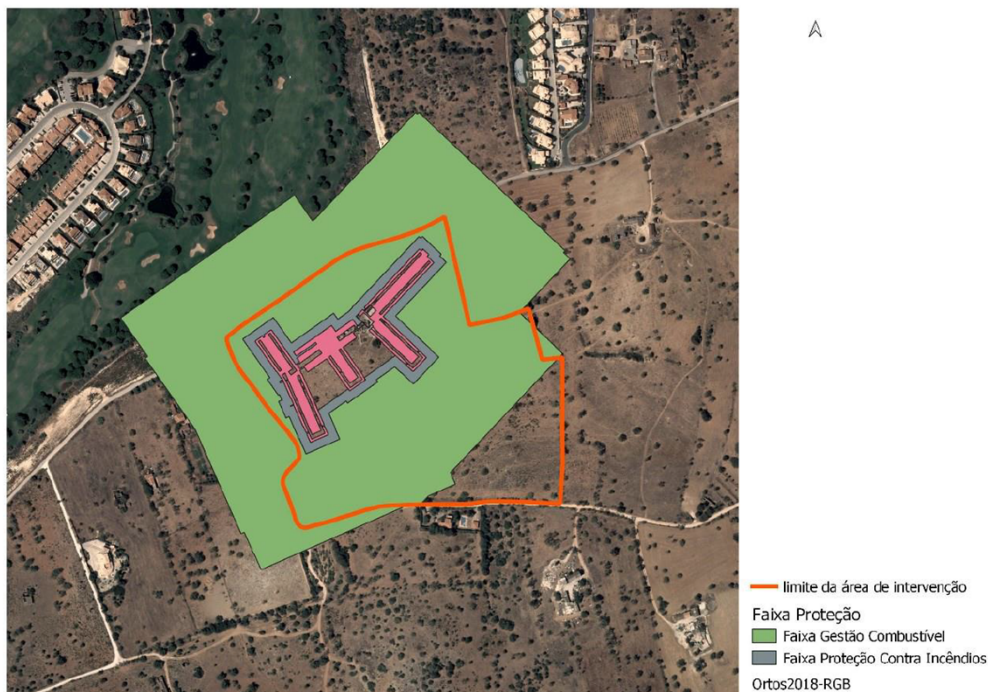


Figura 9 - Área do projeto e respetiva faixa de gestão de combustível apresentada no Aditamento (Fonte: Parecer setorial do ICNF, I.P., extraído do parecer da CA - julho 2023).

Conforme se pode concluir dos elementos apresentados no âmbito do EIA, em resposta ao solicitado na fase de pedido de elementos adicionais, a área territorial onde se insere o projeto apresenta uma biodiversidade que, apesar de impactada pelas atividades agrícolas tradicionais, continua a incluir um conjunto de espécies relevantes, demonstrando que, com o fim destas práticas, o ecossistema consegue recuperar. Já o mesmo não podemos

considerar com a ocupação urbana que já quase envolve os cerca de 200 hectares aqui estudados.

Apesar dos novos dados acerca da biodiversidade da área apresentados no Aditamento, e na subsequente Adenda, ainda que muito focados na flora, vegetação e habitats, as conclusões sobre os impactes do projeto continuam substancialmente limitados ao apresentado no Relatório Síntese do EIA, datado de setembro de 2022. Desta forma, os impactes considerados estão muito vocacionados para a parcela de 8,74ha onde se insere o projeto. Pouco é referido relativamente aos impactes que o aumento do tráfego e carga humana terão sobre a área, sendo usados no estudo do tráfego os dados existentes para a EN125 e para A22, os quais nos parecem pouco relevantes para a análise dos impactes gerados pelo projeto na biodiversidade da área envolvente.

Não se pode esperar que um projeto como o aqui em análise produza alterações significativas no tráfego circulante na A22 e na EN125. Já numa via com as características da M1262, o acréscimo do tráfego poderá facilmente atingir valores muito superiores aos que se verificam, sendo que só isto significará um substancial aumento dos impactes diretos sobre a fauna, nomeadamente devido a atropelamentos (entre outros). Esta avaliação não foi devidamente efetuada pelo EIA.

Importaria ainda analisar o aumento da circulação automóvel nos diversos caminhos rurais que existem na área delimitada a norte pela M1262, e a sul pela linha de costa. Conforme já se pode observar atualmente, a circulação de viaturas, e de pessoas, nesta área, tem resultado na degradação da vegetação em diversos locais, sendo visíveis consideráveis situações de erosão agravada.

A área onde se insere o projeto apresenta já considerável degradação do coberto vegetal, em particular na crista da arriba e áreas adjacentes. Havendo acessos automóveis diretamente da área de implantação do projeto até à crista da arriba, é expectável que a circulação de pessoas e viaturas venha a aumentar, dado estarmos perante uma área com um elevado valor ambiental e cénico, o que, no meio da paisagem urbana que envolve o projeto, induz um efeito atrativo que não pode ser menosprezado na avaliação ambiental. Esta problemática não foi abordada pelo EIA, particularmente porque se focou apenas nos impactes sobre a área de implantação do projeto.

Refere o EIA (Aditamento) que "o projeto não tem interferência direta com habitats protegidos. Nesse sentido, a implementação conjunta deste projeto com os outros existentes não induzirá à perda de áreas ocupadas por habitats protegidos. Contudo acarreta a perda do biótopo prado nitrófilo, e provavelmente dominante a norte do projeto, atendendo à

ocupação e uso do solo. Esta perda pode induzir ao desaparecimento de algumas espécies que este biótopo suporta. Avalia-se este impacte como negativo.”

Tal como anteriormente referido, a possibilidade do projeto ter impactes nas áreas envolventes, e desta forma sobre habitats protegidos, é uma realidade, ainda que não tenha sido devidamente abordada pelo EIA, focando-se este na área de implantação do projeto. O conhecimento adquirido noutros projetos turísticos semelhantes indica-nos que, inevitavelmente, a procura por espaços de lazer, nomeadamente aqueles de elevado valor natural, gerada por estes empreendimentos, não pode ser desprezada no processo de avaliação ambiental, a qual compete primeiramente ao EIA.

De uma forma geral o EIA, após o Aditamento e a Adenda, demonstrou a existência de valores naturais relevantes, que carecem de medidas de conservação, nomeadamente, e conforme referido no Aditamento, através da definição de condicionantes à alteração do uso do solo. Sucede, porém, que estas condicionantes já existem nos IGT aplicáveis, não sendo neste caso demonstrada a compatibilidade do projeto com os mesmos. Desta forma, as garantias de conservação da biodiversidade não são observadas pelos IGT aplicáveis, e uma correta avaliação dos impactes do projeto, individualmente e em conjunto com os já existentes ou previstos, assumem um papel ainda mais importante, senão o único, que medeia entre a manutenção da biodiversidade existente e a sua destruição.

Relativamente ao PDM de Lagos o projeto insere-se em solo rural na classe de espaço agrícola de conservação.

Localizando-se na definida Faixa Costeira da RCM n.º 102/2007 (PROT Algarve), de 3 de agosto, para a qual é referida a necessidade de promover a proteção, requalificação e valorização, impondo severas restrições a ocupações futuras, o projeto surge, salvo melhor opinião, sem o necessário enquadramento, e sem o qual a conservação da biodiversidade é colocada em causa.

A continuada expansão das áreas urbanas constitui um dos principais problemas de manutenção da biodiversidade a nível regional e, ao contrário das ocupações por agricultura intensiva, a destruição dos valores naturais por via da infraestruturização do território tende a perdurar no tempo.

Assim, e em termos conclusivos (tal como consta no parecer da CA), não é possível considerar que do projeto não decorram impactes negativos sobre a biodiversidade, mantendo-se com este a tendência de aumento das áreas urbanas, ainda que em desarticulação com os objetivos de manutenção do património natural da região que constam nos instrumentos legais de gestão territorial.

Em termos resumidos, importa evidenciar o seguinte:

- O projeto apresenta elevada área de construção e de implantação, ocupando praticamente toda a parcela, e levando assim à destruição direta de áreas de valor natural significativo, a que acrescem as decorrentes das exigências de implementação de faixas de gestão de combustível (FGC);
 - As grandes movimentações de terra irão provocar impactes negativos de elevada magnitude implicando alterações em praticamente todo o terreno e levando à destruição de áreas de distribuição de espécies RELAPE e de suas potenciais áreas de ocorrência
 - Como refere o EIA (adenda) "Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo 13 confirmadas em campo". Destaca-se ainda em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*);
 - Se a fase de construção será altamente impactante, o mesmo ocorre com a fase de exploração, nomeadamente pela elevada carga (400 camas turísticas) que se fará sentir direta, indiretamente e cumulativamente sobre os ecossistemas de falésia envolventes, de fácil acessibilidade, elevada atratividade paisagística e sensibilidade ambiental elevada;
 - As áreas destinadas à conservação da natureza e sustentabilidade do território são ameaçadas e substituídas por áreas edificáveis, o que neste caso corresponde ao estrangulamento da faixa litoral de 500 m envolvente da IBA Ponta da Piedade;
- Esta ocupação leva ao decréscimo acentuado de áreas essenciais à conservação da fauna, nomeadamente da avifauna atrás elencada. Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade. Tal como anteriormente referido, os impactes sobre a espécie falcão peregrino (espécie legalmente protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais), podem ser determinantes para a sua sobrevivência no local. De facto, são objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis).

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA;

Com efeito, em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, o ICNF, I.P., com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, emitiu parecer desfavorável à implementação do projeto alvo do presente procedimento de AIA, sendo que, o projeto conforme apresentado não apresenta condições para ser viabilizado."

2.2. Concomitantemente, e atendendo a que os impactes negativos identificados e os impactes positivos perspetivados, a CA propôs a emissão de parecer desfavorável ao EIA do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos, tendo em consideração que ocorriam impactes negativos significativos, irreversíveis e não minimizáveis ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, que seriam impeditivos ao desenvolvimento do projeto.

2.3. Subsequentemente, foram aditados documentos em sede de audiência prévia, nomeadamente em matéria de biodiversidade e conservação da natureza. Assim, os novos documentos apresentados em sede de audiência prévia, procuram fundamentar uma eventual alteração do sentido da proposta do parecer da CA – na qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, e nessa medida, formula, em termos conclusivos, a reponderação do sentido desfavorável da DIA.

2.4. Sobre os argumentos e novos elementos apresentados em matéria de biodiversidade - e em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da ICNF, I.P., na qualidade de entidade com competências em matéria de biodiversidade, foi emitido um novo parecer (por via do ofício n.º S-036585/2023), donde se extrai o seguinte (tal como abaixo se transcreve):

"(...)

Da análise conjunta dos elementos apresentados na abertura do processo de AIA, dos elementos entregues durante a fase de conformidade, os quais foram considerados insuficientes, e dos elementos entregues em audiência prévia, resultou o relatório final da CA, o qual concluiu com proposta de parecer desfavorável ao projeto.

Conforme evidenciado no parecer final do ICNF, apenas com os elementos entregues já em audiência prévia, e de forma avulsa ao Relatório Síntese do EIA, pois já não foram enquadrados no mesmo, foi possível obter uma caracterização dos valores naturais presentes no que se considerou a área de afetação do projeto.

Na contestação agora apresentada o Requerente vem apresentar novas propostas de minimização dos impactes e novos dados, incluindo alterações ao projeto inicialmente apresentado, as quais obviamente não foram consideradas no parecer final atempadamente emitido.

Conforme consta nos diversos documentos constantes na instrução do processo de AIA o projeto corresponde à intenção de concretizar um empreendimento turístico, na modalidade de hotel – apartamento de 5, com 201 unidades de alojamento (apartamentos tipologia T1), correspondendo a uma capacidade máxima de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87.612,70m², com uma área de implantação de 11.947,35 m², correspondendo a área de construção a 22.994,60 m², cuja altura da edificação é de 12,10 m², uma área de circulação automóvel de 3.435,66 m², uma área de circulação pedonal de 4.655,64 m² e 233 lugares de estacionamento. Integra ainda uma zona de Spa & Wellness (com ginásios, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta, zonas verdes (incluem um lago artificial) e de áreas de serviço e apoio ao funcionamento do empreendimento. Estamos assim perante um edifício de considerável dimensão cuja área de implantação é de cerca de 12.000m², ou seja superior a 13.6% da área da propriedade.*

Conforme referido na documentação agora entregue, a Requerente vem exercer o seu Direito de Audiência Prévia de Interessados, com entrega de informações adicionais, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA). Nas informações agora apresentadas é referida (ponto 2.) uma edificação com 390,00m² de área de implantação, que o projeto se desenvolve essencialmente (ponto 7.) numa área de cerca de 1,2ha e incide sobre uma área já infraestruturada (ponto 7.). Salvo melhor opinião estes valores não correspondem ao projeto em análise, não sendo previsível que um hotel com 201 apartamentos T1 e apenas dois pisos acima da cota de soleira, tenha uma área de implantação de 390m². Também não foi demonstrado no EIA que a área de implantação do projeto esteja já infraestruturada.

De acordo com o EIA e os diversos documentos que o acompanham, apenas a área de implantação do edifício totaliza mais de 13.6% da área total da propriedade, havendo ainda que contabilizar áreas de circulação de viaturas e pessoas, campos de ténis, etc. Efetivamente

a memória descritiva do projeto refere uma área de ocupação de 22.994,16m². Objetivamente o projeto analisado pelo EIA prevê uma intervenção generalizada na propriedade, com exceção da área proposta para conservação da flora que totaliza 7180m². Conforme foi referido no parecer emitido, a possibilidade de recuperação das populações na área definida no projeto como "prado de sequeiro" é uma realidade nos 35.570m² que a mesma ocupa. Desta forma, a alteração ao projeto agora proposta, onde se refere o alargamento da área de regeneração para uma área 2,5 vezes maior, o que totalizará 17.950m², resultará numa situação já contabilizada na análise efetuada, tendo não só sido considerados os 17.950m², como a totalidade da área relativa ao prado de sequeiro que, de acordo com o EIA, totaliza 35.570m², aos quais ainda há a acrescentar os 7180m² da área de regeneração.

Relativamente às medidas de minimização associadas a esta alteração ao projeto agora proposta, como seja a decapagem dos solos e a sua posterior reutilização na recuperação ambiental da área, estas só não foram explicitadas porque o parecer final é negativo, não tendo o mesmo, por motivos óbvios, associadas medidas de minimização.

No que se refere ao SGIFR e às Faixas de Gestão de Combustível importa esclarecer que as mesmas correspondem a áreas onde é efetuada a gestão vegetação o que, tal como consta no art.º 3.º do DL n.º 56/2023, de 14/07 (SGIFR na sua atual versão), corresponde à "criação e manutenção da descontinuidade horizontal ou vertical da carga combustível, através da modificação ou da remoção parcial ou total da biomassa vegetal e da composição das comunidades vegetais, empregando as técnicas mais recomendadas com a intensidade e frequência adequadas à satisfação dos objetivos dos espaços intervencionados", sendo que a FGC aqui em causa corresponde à prevista na alínea d) do artigo 49.º do SGIFR, relativa à proteção de estabelecimentos hoteleiros. Este enquadramento legal parece não se enquadrar na afirmação do ponto 73 onde se afirma que "a gestão de combustível não implica a modificação da estrutura vertical ou horizontal e à remoção total da biomassa, podendo apenas ser parcial, sendo que, é ainda utilizada para proteger as formações florestais e agrícolas de valor especial – o que será feito através da gestão da área verde a implementar a sul do projeto."

Relativamente aos impactes negativos que decorrem do previsível aumento de trânsito na CM1262, é agora apresentada uma intenção de reduzir os mesmos com recurso à construção de uma passagem para a fauna, a acompanhar a cabeceira da linha de água. Sem prejuízo do eventual mérito da proposta, ela não diminui o trânsito e não minimizará todos os impactes resultantes do aumento substancial do tráfego automóvel na CM1262 já avaliados, além de que não será em fase de Audiência Prévia de interessados que surge o momento indicado para apresentar propostas de minimização que poderão ser estruturantes, frequentemente

complexas, mas que não tiveram relevo no EIA. O procedimento de AIA segue uma lógica de momentos, sujeito a consulta pública, que não se coaduna com uma sistemática protelação da consolidação dos elementos chave. Ainda assim, analisada a proposta agora apresentada, consideramos que a análise efetuada sobre os dados apresentados ao longo do processo se mantém válida.

Relativamente à conservação das espécies da fauna, para se efetivamente proteger uma espécie não basta proteger o seu habitat de reprodução, é importante também proteger os seus locais de alimentação e, no caso de predadores, os locais de alimentação das espécies de que se alimentam.

No caso do falcão-peregrino, espécie a nível nacional classificada com o estatuto de conservação de vulnerável ao risco de extinção, e com proteção legal ao abrigo dos Regimes Jurídicos de Proteção das Espécies presentes no DL 38/2021 de 31 de maio e 140/99 de 24 de abril na sua leitura atual, esta é conhecida por ser um predador de topo especializado num determinado tipo de presas, nomeadamente do pombo-das-rochas. Tal acontece designadamente no caso da população da costa do Sudoeste Algarvio, cuja dieta desta espécie ornitófaga estará em mais de 50% dependente do pombo das rochas.

Entre as ameaças ao pombo-das-rochas está a hibridização com o pombo-doméstico, resultado da crescente urbanização das orlas costeiras onde se reproduz, com a agravante da ocupação dos planaltos costeiros onde se alimenta. Sem habitat de alimentação a população de pombo-das-rochas torna-se inviável, afetando assim indireta mas significativamente o falcão-peregrino.

Mesmo no sudoeste algarvio, último refúgio do pombo-da-rocha geneticamente puro, a população tem vindo a diminuir drasticamente. Os pombos-domésticos que vagueiam na costa podem também afetar a sanidade da população selvagem e o próprio falcão-peregrino pelo risco de transmissão de doenças. Por sua vez, o falcão peregrino é uma espécie bio-indicadora da população de pombo-das-rochas, e por conseguinte, da pureza genética deste último, num equilíbrio que ainda existe e importa fazer perdurar, onde o pombo-da-rocha "puro" é indispensável para o falcão-peregrino, e o falcão-peregrino imprescindível no controlo do risco de cruzamento do pombo-da-rocha com "presas mais acessíveis", mas prejudiciais.

O falcão-peregrino é também uma espécie indicadora da pressão humana, até porque este predador caça também em grande parte no interior utilizando áreas estepárias na proximidade de encostas escarpadas e falésias, evitando sempre zonas com intensa atividade humana, sendo pois suscetível ao acréscimo da pressão turística.

O facto de um projeto não se inserir em áreas classificadas não quer dizer que não tenha impacto sobre áreas classificadas em redor. A Importância ornitológica da IBA da Ponta da Piedade reside na relevância das falésias pela nidificação de falcão-peregrino, de corvo, de gralha-de-nuca-cinzenta e também por grandes números de andorinhões-reais e andorinhões-pálidos, bem como duma colónia de ardeídeos, com garças-brancas e garças-boeiras (carraceiros), que ocupa alguns ilhéus na zona da Ponta da Piedade. Muitas destas espécies dependem dos locais adjacentes para alimentação, nomeadamente dos planaltos costeiros onde se insere a pretensão em análise. Não será viável a IBA para as espécies que a justificam se lhes tirarmos as áreas de alimentação.

Em termos de conservação da IBA e suas ameaças, é precisamente apontada a elevada perturbação causada pelo grande número de turistas e visitantes que procuram todo o litoral abrangido nesta área, e a forte pressão urbanística para construção em todo esse litoral. Certamente que um empreendimento turístico terá, por definição, um acréscimo de atividades de recreio e turismo, que não podem ser menosprezadas e ignoradas na consideração e avaliação de impactes. Ademais, em termos de aves, a área de estudo será também relevante para aves migradoras, tanto de passeriformes como de aves planadoras, que migram ao longo da costa ao sair de Sagres, exemplos dos milhafres e da cegonha-preta, e alberga algumas comunidades de aves invernantes relevantes no contexto regional (onde se incluem o pardal-montês, pardal-francês, turdídeos e fringílidos), não contempladas na avaliação.

A contestação agora apresentada assenta no pressuposto em que só serão afetados 1,2ha (área que conforme referido no EIA corresponde apenas à área de implantação do edifício), o que apenas revela que não alcançam os possíveis impactes do projeto, e nada de novo é acrescentado. Ademais, os diplomas apontados na contestação, nomeadamente o DL 38/2021 de 31 de maio e 140/99 de 24 de abril na sua leitura atual, além do RJCNB na versão consolidada do DL 142/2008 de 24 de julho, ao contrário do sugerido, contêm regimes jurídicos de proteção de espécies que se aplicam a todo o território, e não somente a áreas classificadas como erradamente pretende sugerir o Requerente. Temos assim que:

1- Pelo Regime jurídico de proteção de espécies, Secção III do Regime Jurídico da Rede Natura 2000 (RN2000, uma rede ecológica europeia, instituída pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, que revê a transposição para a ordem jurídica interna da Diretiva n.º 79/409/CEE, do Conselho, de 2 de abril relativa à conservação das aves selvagens, e da Diretiva n.º 92/43/CEE, do Conselho, de 21 de maio relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens), onde se lê no número 1

do artigo 11.º que para assegurar a proteção de todas as espécies de aves que ocorrem naturalmente no estado selvagem, é proibido:

"b) Perturbar esses espécimes, nomeadamente durante o período de reprodução..."

"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."

2. Pelo Regime jurídico de proteção de espécies instituído pelo Capítulo II Secção I do Decreto-Lei n.º38/2021 de 31 de maio (Regime Jurídico aplicável à proteção e à conservação da flora e da fauna selvagens e dos habitats naturais das espécies enumeradas nas Convenções de Berna - Decreto n.º 95/81, de 23 de julho - e de Bona - Decreto n.º 103/80, de 11 de outubro), onde se lê no número 1 do artigo 5.º que com vista à proteção das espécies da fauna selvagem inscritas nos anexos ii e iii à Convenção de Berna (todas as espécies de aves), são proibidos:

"d) A deterioração ou destruição dos respetivos habitats;

"e) A perturbação dos seus espécimes..."

"f) A destruição ou a panha do meio natural dos ovos, mesmo vazios."

Analisada a contestação ao parecer, e as propostas de minimização e alteração ao projeto nesta apresentadas, não se consideram haver motivos para alteração do parecer emitido. Estamos perante um projeto de dimensões relevantes, cujos impactes negativos sobre os valores naturais foram extensivamente analisados e considerados significativos.

Não se pode deixar de referir as alterações efetuadas na caracterização da situação de referência, e a falta de recolha de dados relativos a projetos considerados relevantes no que se refere aos impactes cumulativos. A caracterização da situação de referência foi sendo elaborada por fases, e na sua versão final demonstrou a existência de valores naturais relevantes, enquanto a análise dos impactes cumulativos, atempadamente solicitada, não foi possível terminar conforme o teor dos documentos apresentados e devidamente analisados. Em conclusão, analisados os documentos agora apresentados, consideramos que não existem motivos óbvios que nos recomendem uma alteração do teor do parecer anteriormente emitido."

3. Conclusão

Face ao exposto, com base nos fundamentos de facto e de direito expressos no parecer desfavorável da Comissão de Avaliação e na proposta de DIA, e tendo presente o parecer emitido pelo ICNF, I.P. (enquanto entidade constituinte da CA e com competência em matéria de biodiversidade e conservação da natureza) após análise aos elementos apresentados pelo proponente em sede de audiência prévia à emissão da DIA, tal como consubstanciado no

ponto n.º 2.4 da presente informação, não permitem a reponderação do sentido desfavorável da DIA, propondo-se que passe a definitiva a intenção da proposta de emissão de DIA desfavorável ao projeto alvo de avaliação.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

25-09-2023

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto Hotel Apartamento do Monte da Atalaia, Lagos (Fase de Estudo Prévio)



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, I.P.

Administração Regional de Saúde do Algarve

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

Câmara Municipal de Lagos

Direção Regional de Cultura do Algarve

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

julho de 2023

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	3
2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....	8
3. CARATERIZAÇÃO DO PROJETO.....	10
3.1. Antecedentes	10
3.2. Objetivos do Projeto	12
3.3. Descrição do Projeto.....	12
3.4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	15
3.5. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	16
3.6. Alternativas ao Projeto.....	17
3.7. Projetos Associados ou Complementares	17
3.8. Impactes cumulativos	17
4. APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL.....	22
4.1. Aspetos técnicos do projeto	22
4.1.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	22
4.2. Solo e Uso do Solo.....	23
4.2.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	23
4.2.2. Avaliação de Impactes	23
4.3. Paisagem	25
4.4. Recursos Hídricos	25
4.5. Qualidade do Ar	28
4.6. Gestão de Resíduos	29
4.7. Biodiversidade	29
4.7.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	29
4.7.2. Identificação e avaliação dos impactes.....	49
4.8. Socioeconomia	51
4.8.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	51
4.8.2. Mitigação/Minimização de Impactes.....	54
4.9. População e Saúde Humana.....	54
4.9.1. Situação de referência / Análise da área de incidência	54
4.9.2. Condicionantes ao projeto, medidas de minimização e planos de monitorização a implementar	56
4.10. Património	56
4.10.1. Situação de referência / Análise da área de incidência.....	56
4.10.2. Avaliação de Impactes	57
5. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS À COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.....	59

5.1. Águas do Algarve (anexo 2).....	59
5.1.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência	59
5.2. Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP Algarve).....	61
5.2.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência	61
5.2.2. Identificação e avaliação dos impactes.....	62
5.3. Turismo de Portugal (anexo 2)	64
5.3.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência	64
5.3.2. Impactes, Medidas de Minimização e Plano de Monitorização	65
5.3.3. Apreciação e enquadramento em IGT:	67
5.3.4. Análise do ponto de vista do turismo	67
6. CONSULTA PÚBLICA.....	69
7. CONCLUSÃO	79
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO	i
Anexo 1- Localização e Planta Síntese do Projeto.....	iii
Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas.....	vii
- Águas do Algarve.....	vii
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	x
- Turismo de Portugal	xvi
Anexo 3- Anexos das participações	xxiii
- Anexo da participação ID 66410	xxiii
- Anexo da participação ID 67765	xxiv

1. INTRODUÇÃO

O proponente do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto “Hotel Apartamento Atalaia” em fase de estudo prévio, Mercan Property Lagos Lda., dando cumprimento ao disposto 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) submeteu via plataforma SILiAmb, Módulo de Licenciamento Único de Ambiente (LUA) (PL 2022926008559), os documentos inerentes ao procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA). O respetivo procedimento de AIA teve início a 04 de outubro de 2022, data na qual a Autoridade de AIA considerou estarem reunidos todos os elementos necessários à correta instrução do processo. O projeto em avaliação corresponde à tipologia prevista no seu número 12 – *Turismo, alínea c), Hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais (para o ‘caso geral’, ou seja, para projetos não localizados em ‘área sensível’)* com um número ≥ 300 camas, do Anexo II do RJAIA.

A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Lagos.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve, enquanto 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, I.P. (CCDR Algarve I.P.)
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.)
Nuno Grade- alínea c) do n.º 2, do artigo 9.º - Biodiversidade
- Direção Regional de Cultura (DRC) do Algarve
Ângela Ferreira – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património Cultural
- Câmara Municipal (CM) de Lagos
Teresa Torres- 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

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

A entidade responsável pela elaboração do EIA são as empresas Loff, Landscape office Lda. e TTerra – Engenharia e Ambiente Lda., com a equipa técnica que é apresentada no Quadro 1.

Quadro 1. Constituição da equipa técnica

Elementos	Formação/Qualificação	Participação
Gonçalo Mártires	Arquiteto Paisagista	Coordenação geral do EIA Descritor: Paisagem
Maria João Figueiredo	Pós-graduações em Higiene e Segurança no Trabalho, Eng. Sanitária e Gestão Lic. em Eng. dos Recursos Hídricos	Descritores: Gestão de Resíduos, Qualidade do Ar e Ambiente Sonoro, Ordenamento do Território, Saúde Humana
Maria Antónia Figueiredo	Doutoranda em Alterações Climáticas e Políticas de Desenvolvimento Sustentável Mestre em Engenharia do Ambiente Pós-graduada em Hidráulica e Recursos Hídricos Pós-graduada em Eng. Sanitária Lic. Eng. dos Recursos Hídricos	Descritores: Clima, Geologia e Geomorfologia, Recursos Hídricos e Qualidade da Água, Solos e Uso do Solo, Produção cartográfica
Vasco Silva	Lic. Em Biologia	Descritor: Habitats, Flora e vegetação
Sara Dias	Lic. Em Biologia	Descritor: Habitats, Flora e vegetação
Maria Isidro	Lic. em Biologia	Descritor: Fauna
Gonçalo Figueiredo	Lic. em Economia	Descritor: Socioeconomia
Artur Fontinha	Arqueólogo	Património Histórico e Arqueológico

(Fonte: Relatório Síntese (RS), setembro de 2022).

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

- Volume I - Relatório Síntese (RNT);
- Volume II –Resumo Não Técnico;
- Volume III – Peças Desenhadas

- 00 - Índice das Peças Desenhadas
- 01 - Enquadramento Regional - 1/100 000
- 02 - Enquadramento Local - Carta Militar - 1/25 000
- 03 - Enquadramento Local - Ortofotomapa - 1/20 000
- 04- Enquadramento das Principais Vias de Acesso ao Projeto - 1/15 000
- 05 - Enquadramento da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/15 000
- 06 - Implantação do Projeto na Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/5 000
- 07 - Enquadramento da Planta de Condicionantes I do PDM de Lagos - 1/15 000
- 08 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes I do PDM de Lagos - 1/5 000
- 09 - Enquadramento da Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/15 000
- 10 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/5 000
- 11 - Enquadramento da Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/15 000
- 12 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/5 000
- 13 - Enquadramento na Planta da Reserva Ecológica Nacional de Lagos - 1/15 000
- 14 - Implantação do Projeto na Planta da REN de Lagos - 1/10 000
- 15 - Enquadramento Geológico - 1/15 000
- 16 - Rede Hidrográfica representada nas Cartas Militares - 1/15 000
- 17 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica representada nas CM - 1/2 000
- 18 - Relevo - Hipsometria - 1/25 000 Desenho 19 - Relevo - Declives - 1/25 000
- 20 - Sub-unidades da Paisagem (SUP) - 1/25 000
- 21 - Classes de Qualidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 22 - Capacidade de Absorção Visual da Paisagem - 1/25 000
- 23 - Sensibilidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 24- Carta de Património representada na Carta Militar - 1/5 000
- 25 - Carta de Património - 1/5 000
- 26 - Carta de Solos - DGADR - 1/15 000
- 27 - Carta de Solos - 1/25 000
- 28 - Carta de Acidez e Alcalinidade dos Solos - 1/25 000
- 29 - Capacidade do Uso do Solo - 1/15 000

- 30 - Classificação Taxonómica dos Solos - 1/15 000
 - 31- Uso Atual do Solo - COS2007 -1/15 000
 - 32 - Uso Atual do Solo - COS2015 - 1/15 000
 - 33 - Uso Atual do Solo - COS2018 - 1/15 000
 - 34 - Enquadramento das Áreas Sensíveis - 1/100 000
 - 35 - Enquadramento das Rede Natura 2000 - Habitats Classificados - 1/25 000
 - 36 - Avaliação dos Impactos da Flora - 1/2 000
 - 37 - Implantação do Projeto com a localização de exemplares de espécies - 1/2 000
 - 38 - Enquadramento da Área de Intervenção com o Biótopo Prado Nitrófilo - 1/5 000
 - 39 - Enquadramento no Mapa de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI de Lagos - 1/10 000
 - 40 - Enquadramento no Mapa de Risco de Incêndio - CRIE 2011 - 1/15 000
 - 41 - Freguesias Prioritárias na Defesa da Floresta contra Incêndio para 2022 -1/100 000
 - 42 - Locais Críticos com Risco de Incêndio - 1/25 000
 - 43 - Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) - 1/15 000
 - 44 - PROT Algarve - Modelo Territorial - 1/25 000
 - 45 - PROT Algarve - Unidades Territoriais - 1/25 000
 - 46 - PROT Algarve - Sistema de Turismo - 1/25 000
 - 47 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Diurno - 1/25 000
 - 48 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Noturno - 1/25 000
 - 49 - Mapa de Ambiente Sonoro - 1/2 000
 - 50 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Área de Regeneração Natural e Ortofotomapa - 1/2 000
 - 51 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Acessos Internos e Ortofotomapa - 1/2 000
 - 52 - Implantação do Projeto com os Pavimentos - 1/2 000
 - 53 - Implantação do Projeto com os acessos, as áreas de regeneração natural, espaços verdes e linhas de água - 1/2 000
 - 54 - Implantação do Projeto com a rede hidrográfica, área de regeneração natural, exemplos de flora, espaços verdes e pavimentos - 1/2 000
- Volume IV – Anexos;

Anexo I - DIA

Anexo II - Projetos

Anexo III – Estudo geológico

Anexo IV – shp flora

Anexo V – Folhas de Calculo

Anexo VI – Relatório Património

Anexo VII – Pedido de ligação

Por solicitação da CA, no âmbito da verificação da conformidade do EIA, e na sequência da solicitação de elementos adicionais (11 de novembro de 2022) o EIA foi complementado com a seguinte documentação entregue pelo proponente:

- Aditamento do Estudo de Impacte Ambiental

Anexo I – Escavações, especificações de equipamentos

Anexo II - E-mail Obras de Urbanização

Anexo III – Reformulação do capítulo sobre a Saúde Humana

Anexo IV –Shapefiles;

Anexo V – Shapefile faixa de proteção

Anexo VI –Património

Anexo VII – Localização de todas as componentes do projeto

Anexo VIII – Reformulação do RNT

- Alteração do projeto de Arquitetura e Arquitetura Paisagista.

2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

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

- No dia 04 de outubro de 2022 teve início o procedimento AIA, data na qual a Autoridade de AIA) considerou estarem reunidos todos os elementos necessários à correta instrução do processo;
- No dia 03 de novembro de 2022, a convite da autoridade de AIA, o proponente e os consultores apresentaram o projeto e o EIA à CA;
- No dia 07 de novembro de 2022 realizou-se a 1.^a reunião da CA para análise da conformidade do EIA, com solicitação de elementos adicionais referentes aos recursos hídricos, biodiversidade, solo, socioeconomia, paisagem, saúde humana, património cultural, impactes cumulativos e capacidade de carga das praias, assim como o fornecimento da localização de todas as componentes do projeto e a alteração do Resumo Não Técnico (RNT).
- No dia 02 de fevereiro de 2023 foram entregues pelo proponente os elementos adicionais solicitados;
- No dia 13 de fevereiro de 2023 a CA voltou a reunir para análise da conformidade do EIA;
- No dia 14 de fevereiro de 2023, foi remetido ao proponente a proposta de decisão sobre a desconformidade do EIA (face aos elementos apresentados em matéria de biodiversidade), para efeitos de audiência prévia dos interessados, tendo a autoridade de AIA dado um prazo de 60 dias úteis (15 de fevereiro a 04 de maio de 2023), nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA). De referir 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 XII do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.
- No dia 03 de março de 2023, realizou-se uma reunião de articulação entre o proponente e o ICNF, I.P., coordenada pela autoridade de AIA com o objetivo de dirimir algumas dúvidas quanto aos elementos que deveriam ter sido adicionados ao EIA em matéria de biodiversidade. Subsequentemente em sede de audiência de interessados, foram aduzidos novos elementos os quais mereceram a análise e pronúncia do ICNF, I.P.;
- No dia 05 de maio de 2023, foi recebido o respetivo parecer emitido pelo ICNF, I.P., donde se destaca o seguinte:

"(...) em relação aos impactes cumulativos entendemos que o promotor poderá/deverá complementar a informação referida e identificar e avaliar de facto os impactes cumulativos

dos mesmos sobre os valores naturais e explicitar como equaciona a sua minimização e/ou compensação.

(...) em conclusão, o ICNF, pela sua Direção regional da Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve considera que ao EIA poderá ser dada a conformidade, prosseguindo assim este instituto na análise do impacte ambiental do projeto, análise essa que poderá ser prejudicada pela ausência dos elementos relativos a impactes cumulativos, medidas de minimização e de compensação e ainda de outros relativos aos valores faunísticos, elementos esses que o promotor poderá entender fazer atempadamente chegar à Comissão de Avaliação e concretamente á entidade Coordenadora de AIA – CCDR Algarve.”

- No 05 de maio de 2023, tendo em conta o parecer emitido pelo ICNF, I.P., a CCDR Algarve, na sua qualidade de autoridade de AIA, considerou que a informação apresentada deu resposta ao solicitado em matéria de biodiversidade, sem descurar a informação complementar em relação aos impactes cumulativos, pelo que foi emitida a Declaração da Conformidade do EIA;
- A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 12 de maio a 23 de junho de 2023;
- No dia 06 de julho de 2023, realizou-se a 3.^a reunião da CA, para elaborar parecer com proposta de decisão do EIA, analisar o projeto e respetivos impactes, analisar os contributos sectoriais das entidades representadas na CA e os pareceres recebidos das entidades externas à CA (Águas do Algarve, Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, Turismo de Portugal e Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil) e analisar os resultados da consulta pública;
- Em julho de 2023 foi elaborado o parecer final da CA com proposta de decisão.

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 terreno a intervir é propriedade da Mercan Property Lagos Lda. O projeto em causa, apresentado em fase de estudo prévio, foi anteriormente alvo de um EIA, que resultou numa Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada, emitida a 24 de abril de 2006, com:

- realocização dos campos de ténis para fora das “Zonas de atrativo paisagístico” definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve;
- esclarecimento em sede de projeto de execução: a quantificação dos caudais máximos previstos para a produção de águas residuais (funcionamento em pleno do hotel-apartamento), incluindo os caudais provenientes da lavagem dos filtros das piscinas; a identificação do tipo de áreas técnicas previstas existir no empreendimento (área de manutenção com indicação dos vários tipos de serviços previstos, lavandaria com ou sem limpeza a seca, etc.) e avaliação da produção de efluentes distintos dos de origem doméstica nestas áreas; a identificação dos sistemas de pré-tratamento de efluentes antes da ligação à rede pública (por ex. separadores de gorduras, e féculas nas áreas de cozinha); a verificação da possibilidade de utilização das águas residuais tratadas para rega dos espaços verdes;
- obtenção junto da entidade gestora do sistema de drenagem e tratamento de águas residuais da respetiva autorização de descarga de efluentes na rede pública;
- cumprimento integral das medidas de minimização preconizadas no EIA;

O Regime Jurídico de AIA, em vigor à data da emissão da DIA (abril de 2006), cominava a sua caducidade para as situações de não início da execução do respetivo projeto no prazo de dois anos (n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio). Assim, atendendo à caducidade da DIA, a realização do projeto exigiu a apresentação de novo procedimento de AIA tendo como referencial o regime jurídico de AIA, aplicável à data de elaboração do EIA.

Neste contexto, e em fase pretérita à apresentação do EIA em apreço, foi emitida uma certidão por esta CCDR, em 27/10/2021, com constatação, para o que aqui importa reportar, do seguinte:

"1 - A Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada prolatada a 24/04/2006 pelo Sr. Secretário de Estado do Ambiente sobre o EIA do anteprojecto de arquitetura do "Hotel-Apartamento da Atalaia" a localizar em Atalaia ou Matos Gaviões,

freguesia e concelho de Lagos, teve por base, o parecer técnico final da Comissão de Avaliação e a respetiva proposta da Autoridade de AIA;

2 – O Regime Jurídico de AIA, em vigor à data, cominava a caducidade da DIA para as situações de não início da execução do respetivo projeto no prazo de dois anos (n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

3 – A utilização da conjunção coordenativa aditiva "e" na definição de "projeto" determinada pela alínea o) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, exigia, para que a caducidade não se verificasse, que se desse início à realização de obras de construção ou de outras intervenções no meio natural ou na paisagem;

4 – Não consta do respetivo processo que o então proponente (Vale Del' Rei – Atividades Imobiliárias e Turísticas, S.A.) tenha apresentado, junto da entidade de AIA e em conformidade com o ponto 3 da DIA, o relatório da conformidade do projeto de execução com a respetiva DIA, cuja apreciação favorável era requisito essencial (condicionante) para a prossecução do licenciamento no âmbito do RJUE;

5 - Também não consta do respetivo processo, qualquer pedido de prorrogação do prazo de validade da DIA emitida em 24.04.2006 (n.º 3 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio);

6 – Aquando da emissão do Alvará de Urbanização 1/2009, pela Câmara Municipal de Lagos, já a DIA se encontrava caducada;

7 - A realização de projetos aos quais se tenha verificado a caducidade, exige um novo procedimento de AIA, podendo a autoridade de AIA determinar, em decisão fundamentada, quais os trâmites procedimentais que não necessitem de ser repetidos (n.º 4 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio e n.º 6 do art.º 23.º do RJAIA aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual versão)."

A área de implementação do projeto possui um pedido de licenciamento deferido (PROC. 513/2005) com a data de 2009, revalidado, reportando-se à construção de um hotel-apartamento de 5* com os seguintes indicadores:

- Área de construção: 22 994 m²
- Área de implantação: 11 947 m²
- Altura total: 12,10 m
- Unidades de Alojamento: 201

Nos termos do artigo 26.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a deliberação final de deferimento do pedido de licenciamento consubstancia a licença para a realização da operação urbanística.

3.2. Objetivos do Projeto

O Projeto tem como objetivo o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro operado pela cadeia Marriot Hotels, no sentido de criar condições para poder proporcionar um tipo de oferta no mercado compatível com a estratégia de desenvolvimento da região. Será um Hotel de 5*, com 201 unidades de alojamento, num total de 402 camas. A estratégia de implantação foi desenhada visando tirar proveito da localização privilegiada do Monte da Atalaia.

Este empreendimento tem como pretensão equipar o concelho de Lagos com uma sala de conferências inserida no Hotel de qualidade, bem como de um SPA e de uma sala de formação, o que contribuirá para atenuar a sazonalidade da procura turística. De acordo com o EIA, a construção de um Hotel único, com uma marca internacional com alto prestígio, trará uma oferta diferenciada e de excelência ao concelho de Lagos.

3.3. Descrição do Projeto.

O Projeto desenvolve-se numa área de 22 719,38 m², numa propriedade de 8,7417 hectares que se localiza no lugar do Monte da Atalaia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos e distrito de Faro. Tendo em conta a designação das Unidades Territoriais (UT), o projeto insere-se na região e sub-região do Algarve (NUT II e NUT III), localizando-se a cerca de 1000 m da Praia de Porto de Mós, a 2500 m da Estrada Nacional (EN)125, bem como da cidade de Lagos, e situa-se a aproximadamente a 700 m da falésia. O seu acesso faz-se a partir do Caminho Municipal n.º 1262 (figura 1 e 2).

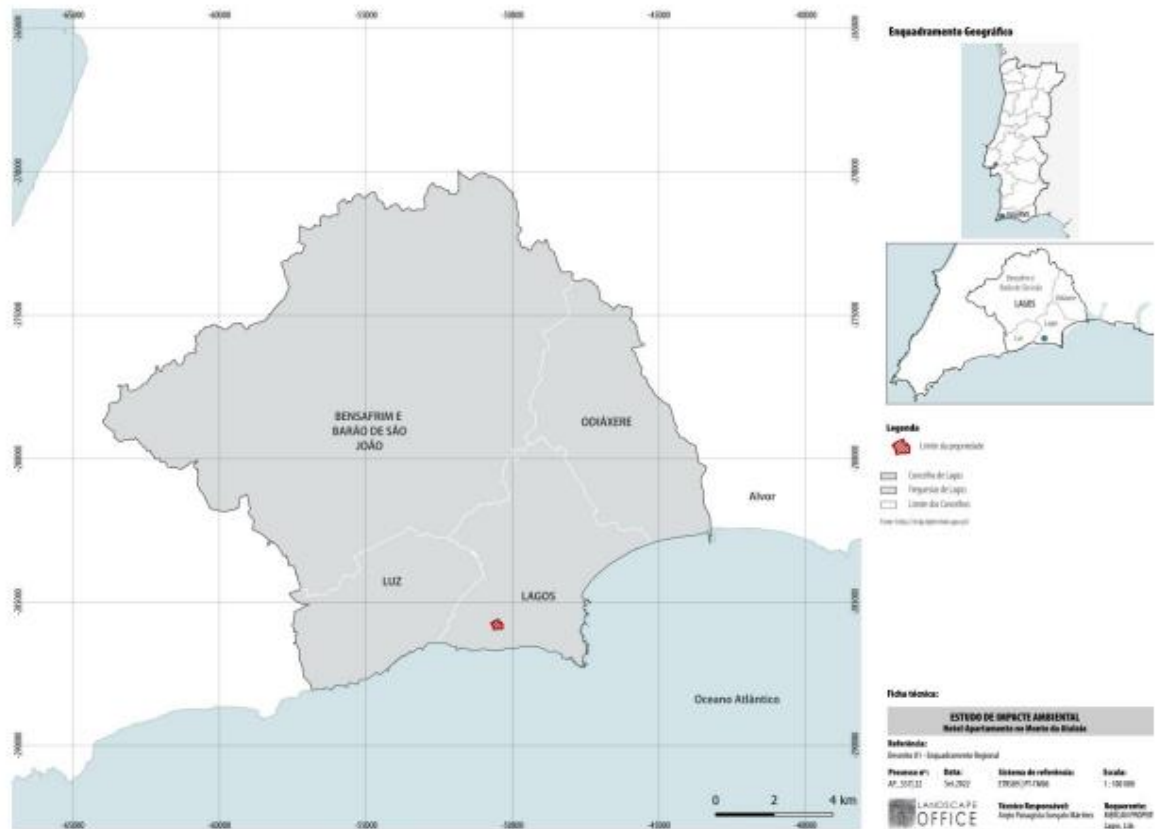


Figura 1. Enquadramento nacional e concelhio da área do Projeto. Tendo em conta a designação das Unidades Territoriais (UT), o Projeto insere-se na região e sub-região do Algarve (NUT II e NUT III) (Fonte: Documentos do EIA, Volume IV - Peças desenhadas, setembro 2022).

Como foi referido anteriormente o projeto que visa a construção de um empreendimento turístico, na modalidade de hotel – apartamento de 5*, operado pela cadeia Marriot Hotels, a construir de raiz, que se divide em diferentes corpos, com utilizações distintas, e em diversos espaços exteriores, tais como piscina exterior e vários campos desportivos e áreas de entretenimento, salas de conferências/formação, que se pretende de alta qualidade para utilização ao longo de todo o ano, como destino *Wellness* (SPA), contribuindo para atenuar a sazonalidade da procura turística.

O corpo central do hotel (corpo B) é composto por cinco pisos, sendo dois acima da cota de soleira, e três pisos abaixo desta. Apresenta 201 unidades de alojamento, com uma capacidade máxima de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87 612,70 m², com uma área de implantação de 11 947,35 m², correspondendo a área de construção a 22 994,60 m², com altura proposta de 12,10 m, 233 lugares de estacionamento, uma área de circulação automóvel de 3 435,66 m² e uma área de circulação pedonal de 4 655,64 m².

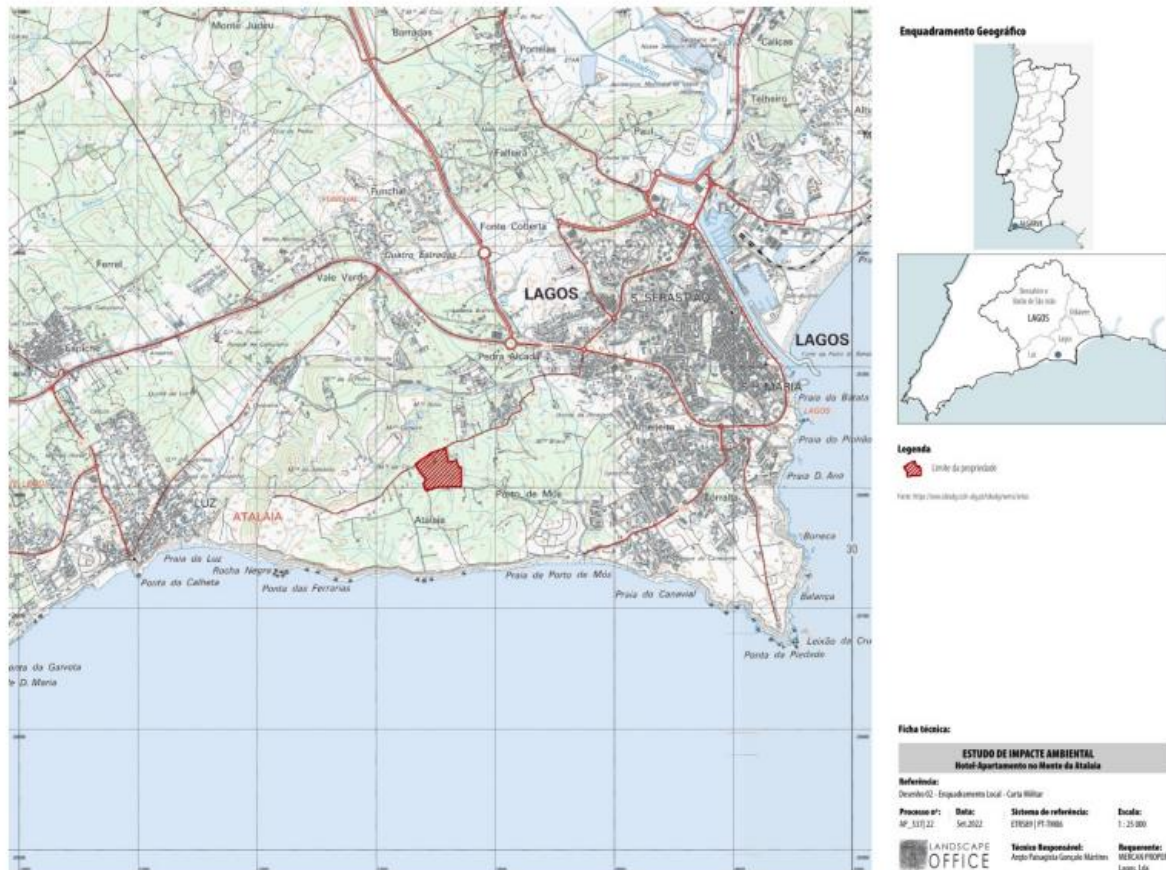


Figura 2. Enquadramento local da área do Projeto sob extrato da carta militar (Fonte: Documentos do EIA, Volume IV - Peças desenhadas, setembro 2022)

De acordo com o descrito no EIA o projeto não está inserido em áreas sensíveis. A área sensível mais próxima é o Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina que dista cerca de 6 km para Oeste (Figura 3). Porém, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2019, de 23 de janeiro, procedeu à alteração dos limites do SIC Costa Sudoeste passando este a integrar uma faixa marinha que se estende ao longo de toda a costa sul compreendida entre o Cabo de S. Vicente e a praia do Carvoeiro, já no concelho de Lagoa, o que coloca a área do projeto a aproximadamente 700m do limite da atual Zona Especial de Conservação da Costa Sudoeste.

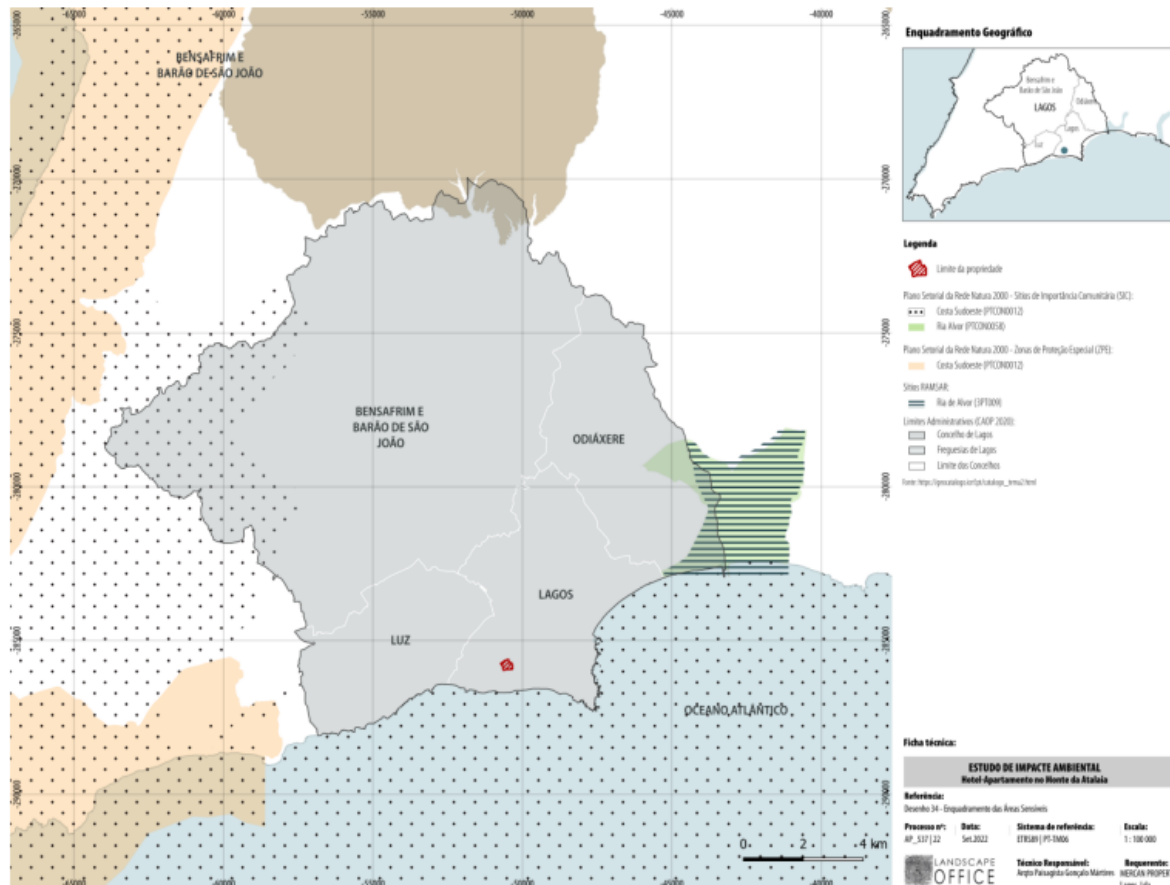


Figura 3. Enquadramento do projeto nas áreas sensíveis mais próximas (Fonte: Documentos do EIA, Volume IV - Peças desenhadas, setembro 2022)

3.4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Os instrumentos de gestão territorial (IGT) aplicáveis na zona em estudo, bem como os efeitos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública instituídas que podem constituir condicionantes ao desenvolvimento do projeto. Assim, sobre a área de estudo incidem os seguintes IGT em vigor na área do projeto, tendo sido identificados os seguintes:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve);
- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a RH8 – Ribeiras do Algarve (PGBH RH8);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve;
- Plano Regional de Eficiência Hídrica (PREH) do Algarve;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- Plano Diretor Municipal de Lagos (PDM Lagos);

Relativamente ao enquadramento do Projeto nos Instrumentos de Gestão Territorial e especificamente no que se refere à análise da conformidade do projeto com o Plano Diretor

Municipal (PDM) em vigor, vinculativo para o particular, caberá ao respetivo município a sua avaliação, enquanto entidade com competências específicas na sua área de intervenção, não obstante a análise subsequente - Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagos Aviso n.º 9904/2015, de 31 de agosto, alterado por adaptação pela Declaração n.º 99/2021, de 3 de agosto de 2021, para transposição das normas com incidência territorial urbanística do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura e do Plano de Ordenamento da Albufeira da Bravura e com uma correção material publicada pelo Aviso n.º 431/2022, de 7 de janeiro e republicado pelo Aviso n.º 13016/2023, de 6 de julho.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Lagos, a área em estudo insere-se na sua totalidade em solo rústico, na categoria de Espaço agrícola – Outros Espaços Agrícolas, que correspondem a outras áreas com aptidão e ou uso dominante agrícola e em Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

De acordo com a Planta de Condicionantes I do PDM de Lagos a área de estudo abrange Domínio hídrico – leito e margem dos cursos de água e uma pequena área em Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Conforme previsto no artigo 34.º do regulamento do PDM de Lagos, é proibida a edificação dispersa em solo rústico, excetuando-se o determinado nos artigos 34.º, n.º 2 e 35.º do regulamento do PDM de Lagos, conforme regras e condições previstas.

Desta análise, decorre que o projeto em apreciação não é conforme com o PDM de Lagos, por incumprimento cumulativo das condições, índices e requisitos regulamentados no artigo 27.º, designadamente, só é permitida a localização de estabelecimentos hoteleiros na unidade territorial da serra, com área mínima da propriedade de 5 ha, só sendo admitidos em solo rural os que se encontrem na serra, dotação de 150 novas camas turísticas, com 12 camas/ha, edificação concentrada e máximo 2 pisos.

3.5. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

No que se refere às Condicionantes, Servidões administrativas e Restrições de utilidade pública de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor no Município de Lagos (Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro, com alteração simplificada publicada pelo Aviso n.º 22712/2022, de 28 de novembro), verifica-se que a área do projeto não é abrangida por esta restrição de utilidade pública.

Neste contexto, não há lugar a parecer por parte da CCDR Algarve, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da REN (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto), salvaguardando, no entanto, que nestas áreas se deve prevenir e mitigar os riscos naturais em presença, garantir a segurança de pessoas e bens e a estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa.

Há ainda alguma sobreposição, da área de estudo, com a Estrutura Ecológica Municipal (EEM), que corresponde à área identificada na carta de condicionantes como Domínio hídrico - leito e margem dos cursos de água (artigo 25.º do regulamento do PDM de Lagos), sendo referido no regulamento deste plano que *"Na estrutura ecológica municipal observa-se cumulativamente as regras relativas às categorias gerais de espaço em que se insere e os regimes referentes às servidões administrativas, restrições de utilidade pública e condicionantes que a integram. (...) sempre que possível, a intervenção nas áreas correspondentes à estrutura ecológica municipal inclui a recuperação de habitats e a requalificação da rede hidrográfica."*

Mais se verifica que a pretensão:

- Não é abrangida por Áreas Classificadas (Rede Natura 2000/ Área Protegida);
- Abrange parcialmente áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que deverá o requerente solicitar o parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional (ER-RAN);
- A propriedade é atravessada por algumas linhas de águas, estando assim sujeita a título de utilização do Domínio Hídrico (DH), da responsabilidade da Agência Portuguesa do Ambiente I.P./Administração da Região Hidrográfica (APA/ARH) do Algarve.

3.6. Alternativas ao Projeto

De acordo com referido no capítulo 4 do Relatório Síntese do EIA, o desenvolvimento do Projeto, designadamente, a fase de estudo prévio, a que corresponde o âmbito deste EIA, assumiu os direitos adquiridos no processo aprovado anteriormente. Assim não foram consideradas alternativas ao projeto.

3.7. Projetos Associados ou Complementares

Não estão previstos projetos associados ou complementares de acordo com descrito no EIA.

3.8. Impactes cumulativos

De acordo com o descrito no EIA os impactes cumulativos resultam, essencialmente, da agregação de efeitos ambientais entre o projeto em apreço e outras atividades ou intervenções existentes ou pelo Projeto de Integração Paisagística que ajudará a integrar os elementos construídos.

De acordo com a informação disponibilizada no SINIAmb, foram identificados na proximidade quatro projetos sujeitos a AIA:

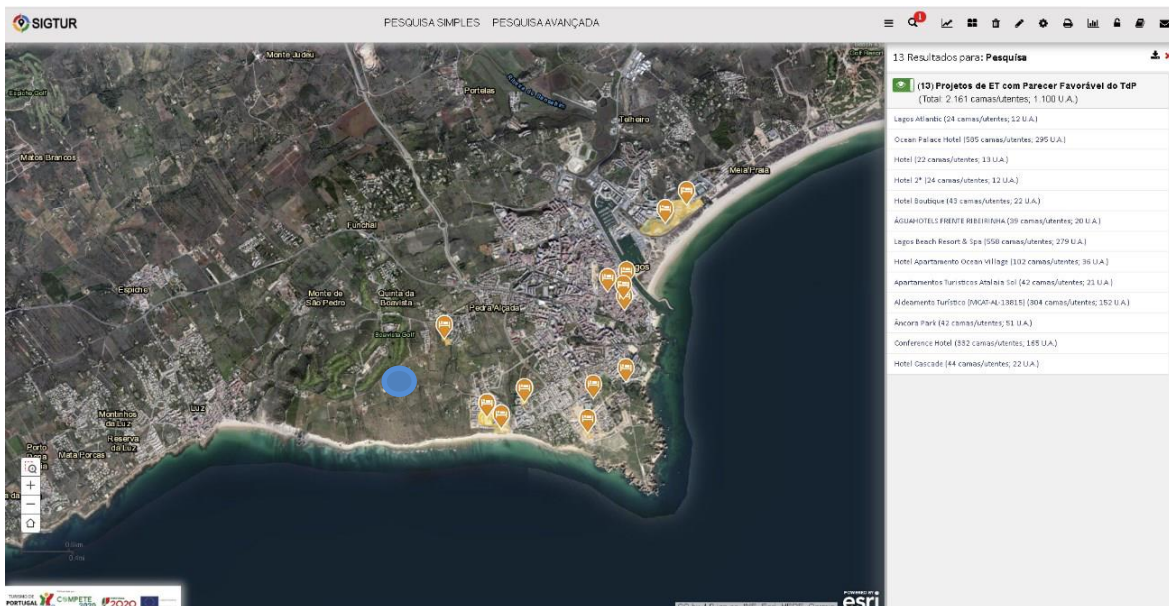
1. IC4 Via Infante de Sagres – Lanço Lagoa/Lagos,

2. IC4 Via Infante de Sagres – Lanço Guia/Lagoa
3. IC4 Via Infante de Sagres – Lanço Lagos/Lagoa – Ligação a Lagos
4. Hotel Apartamento Monte da Atalaia (corresponde ao atual projeto em avaliação).

Os impactes cumulativos associados ao setor do turismo considerados no estudo apenas referem o hotel Vila Valverde Design & Country Hotel que se localiza a NNW e dista, em linha reta ao limite da área de intervenção do projeto em avaliação, 1700 m. Este corredor, é atravessado pelas estradas municipais M537 e M1262 e, para além do outro empreendimento turístico, Quinta da Boa Vista, ocorrem habitações isoladas associadas a áreas agrícolas.

De acordo com o SIGTUR, como é referido no EIA, existem 13 projetos de estabelecimentos turísticos (ET) para a freguesia de São Gonçalo de Lagos (figura 4) com parecer favorável pelo Turismo de Portugal (TP), a que correspondem, 2 161 camas e 1 100 unidades de alojamento. Todos estes projetos desenvolvem-se a Este do Hotel Apartamento da Atalaia.

Destes projetos, 10 estão projetados para edifícios/construções já existentes, apenas três estão projetados para áreas sem edificado (espaço rural).



Legenda: Localização do projeto Hotel Apartamento da Atalaia (●).

Figura 4. ET com parecer favorável do TP projetados para a freguesia de São Gonçalo de Lagos (Fonte: Aditamento ao EIA, fevereiro de 2023)

No concelho de Lagos, existem à data da consulta do SIGTUR, 22 ET com parecer favorável pelo TP, correspondendo a 3 129 camas e 1 564 unidades de alojamento (figura 5).

Todos estes ET estão projetados para as freguesias do litoral, designadamente, São Gonçalo de Lagos, Luz e Odiáxere.

Assim, no computo total, com a execução dos ET a oferta turística será de 40577 camas, compreende um acréscimo de 8% relativamente à oferta atualmente existente.

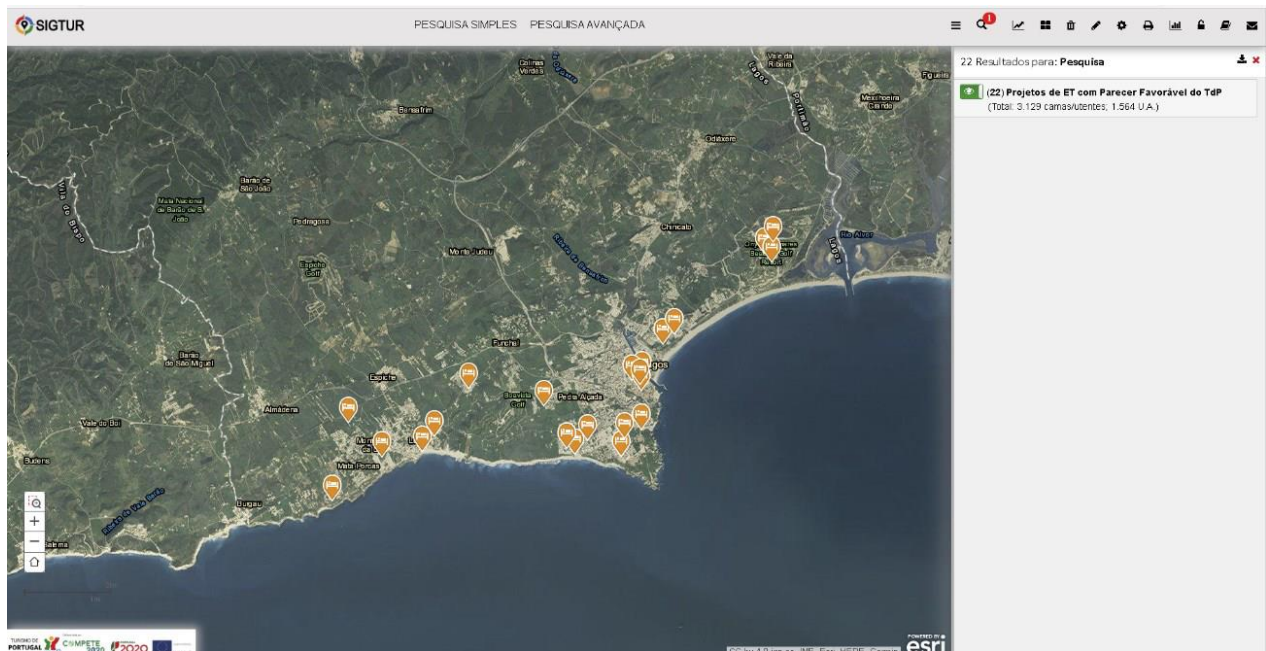


Figura 5. ET com parecer favorável do TP projetados para o concelho de Lagos (Fonte: Aditamento ao EIA, fevereiro de 2023)

É expetável que este aumento da oferta turística no concelho de Lagos acarrete:

- Aumento da pressão humana na zona costeira e praias;

Uma vez que independentemente das ofertas sazonais que estes empreendimentos possam vir a ter, o “sol e praia” tem uma forte procura na região e concentra-se nos meses de verão.

- Aumento da pressão humana sobre habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens;

Pese embora existirem projetos que serão executados em edifícios reabilitados, verifica-se, também, a ocupação de áreas não artificializadas, embora todos se insiram em contexto urbano. Nesse sentido, a perturbação de habitats naturais e de espécies da flora e da fauna selvagens poderá ocorrer.

- Alteração dos usos do território e aumento da área urbana;

Nestas áreas não artificializadas em que outros usos, como a agricultura e a pastorícia ainda persistem, estes ficarão comprometidos.

Acrescenta-se ainda para os novos edifícios um aumento da área impermeabilizada, do qual resulta a diminuição das áreas disponíveis para infiltração e recarga dos aquíferos e, o aumento do escoamento superficial.

- Aumento dos serviços associados e reforço da vocação turística do território;

Com a oferta turística, é exetável que outros serviços, nomeadamente, a restauração e o recreio e lazer, sejam dinamizados, reforçando nessa medida a vocação turística do território.

– Aumento do emprego e da atividade económica;

O aumento da atividade turística, e dos serviços que servem a atividade e, dos que se localizam a jusante desta cadeia, serão estimulados e, dessa forma, também o mercado de trabalho.

– Aumento da pressão sobre as infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento, de limpeza urbana, e sobre as infraestruturas rodoviárias.

Embora o acréscimo de oferta seja apenas de 8 %, o aumento de turistas no concelho terá uma consequência direta na pressão sobre as infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento, de limpeza urbana, e sobre as infraestruturas rodoviárias.

A capacidade de carga das praias também será afetada, assim, considerou-se nesta avaliação uma afluência às praias por parte dos hóspedes do Hotel Apartamento Atalaia de 20 %, a que corresponde a 80 hospedes na lotação máxima do hotel.

No quadro 2 é apresentada a capacidade potencial de ocupação definida pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P. e a frequência média diária verificada de acordo com as fichas das praias preparadas pela APA/ARH do Algarve. A última coluna indica o número de utentes máximo que o projeto pode acrescentar a cada uma das praias sem que seja excedida a respetiva capacidade de carga.

Verifica-se que as praias de D. Ana e Porto de Mós terão capacidade de absorver a presença humana gerada pelo projeto. Sendo que a praia de Porto de Mós é a praia mais próxima do empreendimento. E, de acordo com as fichas de perfil de água balnear, da ARH do Algarve, o projeto em avaliação é abrangido apenas pela área de influência da Praia de Porto de Mós.

Quadro 2 - Capacidade potencial e frequência média das praias da envolvente do Hotel Apartamento Atalaia e, capacidade de carga gerada pelo projeto.

Praias	Capacidade potencial de ocupação (n.º de utentes)	Frequência média diária (capacidade de utilização – n.º banhistas)	N.º de utentes máximo que o projeto acrescentar sem exceder a capacidade de carga
Camilo	40	80	0
D. Ana	400	150	80
Luz	1800	3600	0
Porto de Mós	900	700	80

(Fonte: Aditamento do Estudo de Impacte Ambiental Hotel Apartamento da Atalaia, fevereiro 2023)



Figura 6 - Enquadramento das praias indicadas no Quadro 2
(Fonte: Aditamento ao EIA, fevereiro de 2023)

No quadro 3 apresentam-se as principais características das infraestruturas de apoio das praias.

Quadro 3 – Caracterização das infraestruturas e serviços de apoio das praias.

Praias	Sanitários	Duche	Posto de socorro	N.º de apoio de praia	Estacionamento	Vigilância	Apoios recreativos
Camilo	x	x	x	1	x	x	0
D. Ana	x	x	X	1	x	X	0
Luz	x	x	X	2	x	X	2
Porto de Mós	x	x	x	2	x	x	2

(Fonte: Aditamento do Estudo de Impacte Ambiental Hotel Apartamento da Atalaia, fevereiro 2023)

Verifica-se que a praia de Porto de Mós dispõe das principais infraestruturas e serviços de apoio ao utente. Quanto à praia D. Ana está ausente o apoio recreativo.

Considera-se que o Projeto irá acarretar um impacte na capacidade de carga das quatro praias avaliadas, perspetivando-se que o pico de utilização destas praias ocorra nos meses de julho e agosto. Contudo considerando as respetivas áreas de influência, será a Praia de Porto de Mós a que provavelmente será mais afetada pela afluência dos hóspedes do Hotel Apartamento Atalaia, contribuindo com cerca de 9 % de carga.

4. APRECIÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

Neste capítulo estão vertidos os pareceres setoriais das diferentes entidades com competência nas diferentes matérias a avaliar.

4.1. Aspetos técnicos do projeto

4.1.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

De acordo com a CM Lagos o projeto para um Hotel-Apartamento de 5* no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, foi objeto de um pedido de licença administrativa tendo obtido deferimento por despacho do Sr. Presidente da Câmara, datado de 09/03/2006, contudo o alvará que dota a licença de eficácia (n.º 1 do artigo 74º do RJUE) não foi emitido devido ao diferendo relativo à liquidação das taxas urbanísticas -processo n.º 564/2010.0BELLE do TAF de Loulé agora em fase de recurso a tramitar no Tribunal Central Administrativo do Sul com o n.º 08730/15. Concretamente, a requerente não efetuou o pagamento das taxas que lhe foram imputadas tendo impugnado a liquidação das mesmas no tribunal, motivo pelo qual o processo se encontra ainda "suspensão".

O novo PDM de Lagos, em termos de ordenamento, atribui ao terreno onde se insere a pretensão a classificação de solo rústico, o que significa que, não fora a licença ter sido emitida, atualmente seriam admitidos apenas os usos e ações próprias do solo rústico.

Do ponto de vista urbanístico cabe ainda referir que, não obstante o deferimento do pedido de licença administrativa, o facto é que passaram 17 anos e os objetivos e estratégias de planeamento mudaram, não só a nível normativo, mas também, a nível de tendências arquitetónicas e da própria evolução da oferta e procura turísticas. Em termos de inserção urbanística e paisagística a proposta peca pela sua exagerada volumetria, numa paisagem que é, e se quer, essencialmente natural, com edificações vernáculas de volumetrias reduzidas e convenientemente enquadradas na paisagem.

No que diz respeito à obra e dada a proximidade da falésia é também preocupante o volume de escavação previsto, bem como o modo em que a mesma se irá operar. Trata-se de um volume de escavação de 67 721,0 m³, correspondente a 3 pisos em cave destinados a zonas técnicas e estacionamento. A proponente esclareceu algumas questões colocadas sobre esta matéria, referindo que os impactos da escavação serão minimizados recorrendo a meios mecânicos e à reutilização em obra de grande parte dos materiais sobrantes. Será de alertar as entidades com competência nestas matérias e providas de avaliações técnicas e estudos próprios que possam obstar à prática de determinadas técnicas construtivas ou eventuais limites e/ou interdições à escavação proposta, dada a reduzida distância à falésia (menos de 1000 m).

Não obstante, atendendo ao deferimento do pedido de licença administrativa em 2006, a CM Lagos emitiu parecer favorável condicionado a que, em obra, seja fomentada a utilização de

técnicas e métodos construtivos mais ecológicos e estratégias de manutenção e exploração focadas na preservação do ambiente.

4.2. Solo e Uso do Solo

4.2.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

A caracterização dos tipos e aptidões do solo foi efetuada para a totalidade da propriedade, com recurso às fontes de informação cartográfica disponibilizadas pela APA, I.P. através da funcionalidade SNIAmb e constantes do "Atlas do Ambiente" e Carta de Solos de Portugal. A partir da análise da Carta de Solos verifica-se que na área do projeto os solos correspondem a Cambissolos crómicos calcários, segundo a classificação da FAO-UNESCO para a Carta dos Solos da Europa. Os Cambissolos são solos pouco evoluídos e pouco profundos que se caracterizam pela presença de um horizonte B incipiente. Estes solos são predominantemente alcalinos.

De acordo com a Carta de Solos de Portugal - Carta Complementar, na área de estudo existem Solos Calcários, Vermelhos dos Climas de Regime Xérico, Normais, de calcários (Vc).

No que respeita à capacidade de uso dos solos (solos de classe C), na área do Projeto verifica-se a vocação para a utilização agrícola pouco intensiva, com limitações associadas à erosão e escoamento superficial e à espessura da zona radicular.

Relativamente ao uso do solo, na zona envolvente à área de estudo, as habitações dispersas e o uso agrícola têm vindo a dar lugar ao uso urbano, decorrente da dinâmica demográfica e procura turística da periferia da cidade de Lagos. Na proximidade destaca-se a norte o empreendimento da Quinta da Boavista e a Este o empreendimento Jagoz.

A propriedade é atravessada por uma linha elétrica em baixa tensão.

4.2.2. Avaliação de Impactes

Sobre os impactes identificados, prevê-se a modificação do uso e ocupação do solo durante a fase de construção, em área afetada a matos e pastagens melhoradas, numa área total de 11947,35 m², correspondendo a 13,6 % da área total.

A construção do hotel inclui um conjunto de ações que implicam a alteração do uso atual do solo, o que induzirá impactes significativos, sobretudo durante a fase de construção, nomeadamente:

- Destruição do coberto vegetal na sequência de operações de desmatação e limpeza;
- Movimentações de terra necessárias em particular para a construção do edifício, rede de infraestruturas, piscinas e planos de água e acessos internos e impermeabilização do terreno;

- Perda ou alteração de habitat para espécies de fauna;
- Afetação da paisagem, pela alteração do terreno, introdução de elementos estranhos, corte de vegetação e transformação do uso e aspeto do solo.

Na fase de exploração o projeto prevê a manutenção de uma área dedicada à regeneração natural (8 %), com objetivo conservacionista em termos florísticos, em termos de características do solo e melhorias a realizar nas áreas verdes e áreas verdes (63 % da propriedade) com eventuais melhorias ao nível da fertilidade (com a adição de nutrientes) e do conteúdo em matéria orgânica.

A movimentação de terras e a modelação do terreno poderá assumir impactes negativos, significativos e temporários, assim como as movimentações de maquinaria e o ruído a elas associado, assim como a construção de acessos e ligações que constituirá, durante a sua construção, um impacto negativo pouco significativo e temporário, pela perturbação criada na sua envolvente.

Na fase de construção ocorrem efeitos positivos temporários pela criação de emprego (trabalhadores da obra) com aumento de procura no comércio local de bens de consumo para alimentação e materiais de construção e um ligeiro acréscimo de procura no setor do alojamento e restauração.

Durante a fase de exploração a viabilidade económica do empreendimento poderá constituir um impacto positivo significativo e permanente, no que respeita à resposta ao alojamento sazonal.

Por outro lado, ocorrem também efeitos negativos permanentes associados a uma maior artificialização do território - impermeabilização e ocupação definitiva dos solos, abate de coberto vegetal, e alteração da paisagem.

Foram solicitados elementos adicionais sobre o destino das terras sobrantas decorrentes da escavação proposta (67721 m³), face ao aterro geral proposto de 26687 m³, referindo o estudo que *'(...) serão adotados nas escavações meios mecânicos, martelo demolidor de rocha e escavadora, em detrimento da utilização de explosivos, (...) e que (...) o material de escavação será reutilizado na obra. A rocha será britada e utilizada como agregado inerte, e o solo será utilizado na modelação dos espaços verdes.'* Caso coexista excedente de rocha não passível de reutilização, a mesma será transportada para outra obra do mesmo proprietário.

Foram igualmente avaliados os impactes cumulativos sobre a capacidade de alojamento de empreendimentos na envolvente a nascente do projeto a que correspondem, 2161 camas e 1100 unidades de alojamento, qua acrescem às 37 448 camas existentes no concelho, num acréscimo de 8 %, relativamente à oferta atualmente existente, induzindo um impacto negativo pelo aumento da área de impermeabilização proposta, significativo, permanente e cumulativo com os projetos de carácter similares existentes na sua envolvência, não obstante

os solos afetados apresentarem limitações acentuadas a severas no que respeita ao seu uso agrícola (classe C).

Acresce o aumento da pressão humana sobre a zona costeira e praias, sobre as infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento, de limpeza urbana e rodoviárias, e ainda sobre habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens, existentes, pela alteração dos usos do território e consequente aumento da área urbana. Em contrapartida haverá aumento dos serviços associados e reforço da vocação turística do território, aumento do emprego e da atividade económica do concelho.

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

- Limitar as áreas previstas para a desmatagem;
- Limpeza e movimentação do solo ao estritamente necessário para evitar afetações desnecessárias;
- Promover, previamente à execução das movimentações de terra, a decapagem da terra viva e o seu armazenamento em pargas para posterior reutilização nas áreas afetadas pela obra;
- Restringir as movimentações de veículos e máquinas aos caminhos existentes e aos locais nos quais seja estritamente necessário a sua presença;
- Executar os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

4.3. 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. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, reversíveis e de magnitude elevada.

Na fase de exploração, o impacte da presença do hotel, será significativo, direto, permanente e elevada, evidenciando-se, a valorização da vegetação autóctone, do património e das dinâmicas ecológicas existentes.

4.4. Recursos Hídricos

A pretensão em avaliação não interfere com o POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira), bem como com o Domínio Público Hídrico, será necessário em fase de RECAPE determinar

perante as entidades gestoras (Autarquia e Águas do Algarve) se as redes implantadas de saneamento e abastecimento (em alta e em baixa) dão resposta às necessidades do empreendimento, ou seja se o acréscimo de população esperado para aquela área geográfica não prejudicará o funcionamento destas infraestruturas nas suas diferentes escalas.

Perante a seca severa em que se encontra a região, e tendo presente todo o conjunto de soluções propostas para o aumento da eficiência e resiliência hídrica do empreendimento, deveria ser considerado em fase subsequente, a adesão dos edifícios ao sistema de valorização de eficiência hídrica designado por Aqua+, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE), para além de outras certificações que possam ser atribuídas ao empreendimento.

Igualmente sempre que possível deverão ser promovidos sistemas de construção inovadores (p.e. CREE System), com redução tendencial da pegada carbónica e dos prazos de execução das obras, com consequente redução do consumo de água, assegurando uma redução das emissões, através da incorporação de materiais com impacte direto na economia circular, e permitindo uma redução de resíduos e da poluição sonora.

Gestão da água para diversos usos (destaque para a rega de espaços verdes)

O EIA (incluindo os elementos adicionais) apresenta, em termos gerais, uma abordagem que se considera correta relativamente ao balanço hídrico do empreendimento, tendo em conta as origens identificadas e os consumos associados aos diferentes tipos de uso, que se poderão resumir no seguinte:

Água da rede pública – consumo humano;

Águas cinzentas – rega de espaços verdes e urinóis;

Água da chuva – rega de espaços verdes e urinóis;

ApR da ETAR de Lagos – rega de espaços verdes.

Existe assim a garantia de que para os usos não potáveis não se recorrerá a origens naturais.

Não obstante, o EIA não desenvolve com grau de detalhe a conceção de todo o sistema a implementar bem como as infraestruturas associadas, suscitando dúvidas quanto à repartição dos diferentes tipos de água pelos diversos usos, os tipos de pré-tratamento a que serão sujeitas, as condutas e reservatórios a utilizar.

Assim, será conveniente que em fase de RECAPE as soluções preconizadas sejam devidamente apresentadas/desenvolvidas sobre os respetivos projetos de execução.

No que se refere aos recursos hídricos subterrâneos, uma das questões associadas ao projeto a ter em conta, como acima referido, é o facto do mesmo prever a construção de três pisos em cave. Esta característica poderia ser de difícil implementação, por motivos técnicos, caso a estrutura interferisse com o aquífero. No entanto, este assunto foi estudado convenientemente

pelo EIA, que apresenta para o efeito um estudo geológico-geotécnico, que se considera correto e completo, assente em sondagens. Neste estudo foram apresentadas medições piezométricas que evidenciam que até às cotas estudadas (mais profundas que as de construção do edifício - caves), os piezómetros apresentaram-se sempre secos durante o período de estudo. Este resultado condiz com o conhecimento hidrogeológico da zona por parte da APA-ARH, oferecendo a garantia de que as obras não interferirão com o nível freático.

Contudo, caso se verifique, mesmo que com ínfima probabilidade, a necessidade de efetuar bombagens de água subterrânea para a realização da construção, deverá ser revisto o projeto e as técnicas de construção a utilizar, de modo a limitar ao mínimo as extrações de água subterrânea, a fim de que o impacte sobre os recursos hídricos subterrâneos e as captações particulares seja reduzido.

Em relação aos recursos hídricos superficiais, o EIA, no descritor paisagem (projeto de arquitetura paisagista), reconhece toda a rede hidrográfica que ocorre na área de intervenção do empreendimento, propondo adequadamente a sua salvaguarda e valorização, identificando também a necessidade de solicitar TURH.

O referido projeto adota soluções que requalificam a rede hidrográfica existente através da naturalização do leito menor, com plantação de vegetação autóctone adaptada às características edafoclimáticas regionais.

Considera-se que a proposta cumpre os requisitos de ordem técnica e normativa aplicáveis no âmbito da gestão da rede hidrográfica.



Figura 7 – Rede hidrográfica local, com implantação dos edifícios. Possui um lago para amortização de caudais de cheia (Fonte: Parecer da APA- ARH, julho de 2023)

No que se refere à capacidade de carga das praias, a metodologia apresentada para a estimativa dos impactes do hotel sobre a carga de utentes incidente nas praias localizadas na sua área de influência não aplica o princípio da precaução, adotando uma abordagem minimalista relativamente ao fenómeno da prática balnear por parte dos hóspedes.

Daí resulta uma estimativa de hóspedes utilizadores da praia que não se afigura realista, o que impede uma correta avaliação dos impactes, não sendo igualmente perceptível qual o critério aplicado para a seleção das praias preferenciais por parte desses hóspedes.

Deve igualmente ser clarificada qual a fonte utilizada para a capacidade de carga estimada para cada uma das praias.

Considera-se assim que os elementos apresentados não permitem identificar a magnitude dos impactes sobre a carga incidente nas praias localizadas na área de influência da unidade hoteleira.

Esta lacuna deverá ser retificada através de estudo mais desenvolvido a apresentar em RECAPE.

No que se refere aos recursos hídricos, 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, com as quais genericamente se concorda.

4.5. 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 e da atividade náutica na marina de Lagos, 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 hotel, 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.

4.6. 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 Plano de Gestão de Resíduos.

Foram solicitados elementos adicionais sobre o destino das terras sobrantes decorrentes da escavação proposta (67721 m³), face ao aterro geral proposto de 26687 m³, referindo o estudo que *'(...) serão adotados nas escavações meios mecânicos, martelo demolidor de rocha e escavadora, em detrimento da utilização de explosivos, (...) e que (...) o material de escavação será reutilizado na obra. A rocha será britada e utilizada como agregado inerte, e o solo será utilizado na modelação dos espaços verdes.'* Caso coexista excedente de rocha não passível de reutilização, a mesma será transportada para outra obra do mesmo proprietário.

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, dando especial atenção ao elevado volume de terras movimentadas.

4.7. Biodiversidade

4.7.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

Antecedendo a fase de avaliação houve uma fase de avaliação de conformidade do projeto em que o ICNF solicitou elementos diversos, concretamente levantamentos de valores naturais na área do terreno e sua envolvente (aprofundar a caracterização da situação de referência), identificação de projetos na área envolvente que cumulativamente com este pudessem induzir impactes cumulativos sobre os valores naturais da área de inserção deste projeto, área esta que obviamente não se limita à área do terreno, devendo ser identificados e avaliados os respetivos impactes. Os promotores foram sempre entregando novos elementos, mas nunca foi dada resposta cabal ao solicitado nomeadamente a identificação e avaliação dos impactes indiretos do projeto e dos impactes cumulativos deste e de outros na área envolvente

estabelecida (a identificação de outros projetos não foi efetiva) sobre os valores naturais onde se destaca a importância da faixa costeira de cerca de 500 m entre o terreno e a área *Important Bird Areas* (IBA) ponta da Piedade.

O projeto não se localiza em área inserida no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC), embora se desenvolva na proximidade do PNSACV/ZEC Costa Sudoeste e da ZEC Ria de Alvor, para além da IBA da Ponta da Piedade (figura 8 e 9).



Figura 8 – Áreas classificadas (Fonte: Parecer setorial do ICNF, junho 2023)

**Site description**

Coastal area with calcareous cliff from Burgau to Lagos. The cliffs have an altitude of 25 to 100 m and there are several islets near to coastal line in the area of Ponta Piedade and Lagos. These cliffs are cutted for sand beaches in some points like the beaches of Porto de Mós, Dona Ana, Pinhão, Luz and Salema.

Key biodiversity

A heronry, with Little Egret and Cattle Egret, resides in some islets in the area of Ponta Piedade. The cliffs are important for breeding species like *Falco peregrinus*, *Corvus corax*, *Corvus monedula* and also for an important number of *Apus melba* and *Apus pallidus*.

Figura 9 - IBA da Ponta da Piedade (Fonte: Parecer setorial do ICNF, junho 2023)

Ficha da IBA

PONTA DA PIEDADE

Área: 727 ha Altitudes: 0-109 m Critérios C6 (*Egretta garzetta*, *Falco peregrinus*)

Descrição do sítio:

Zona litoral de falésias calcárias entre Burgau e Lagos. As falésias têm uma altura de 25 a 100 metros e existem diversos ilhéus, ou leixões, a pouca distância da linha de costa, na zona da Ponta da Piedade e de Lagos. As falésias são cortadas por praias de areia em alguns pontos da costa incluindo, por exemplo, as praias de Porto de Mós, de Dona Ana, do Pinhão, da Luz e da Salema. Habitats: Zonas húmidas (dunas e praias), Matos (matos), Áreas marinhas (mar; baías e zonas costeiras), Áreas rochosas (falésias/fragas rochosas; ilhéus rochosos; grutas).

Uso do solo: Pesca/aquacultura, Turismo/recreio, Urbano/industrial/transportes

Importância ornitológica: *Uma colónia de garças com garças-brancas e carraceiros ocupa alguns ilhéus na zona da Ponta da Piedade. As falésias são importantes pela nidificação de Falcão-peregrino, de Corvo, de Galha-de-nuca-cinzenta e também por grandes números de andorinhões-reais e andorinhões-pálidos.*

Conservação: *A área encontra-se protegida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura, que condiciona as atividades na faixa costeira. Todo o litoral abrangido*

nesta área é bastante perturbado pelo grande número de turistas e visitantes que o procuram. Existe também perturbação por pescadores desportivos. A pressão urbanística para construção em todo o litoral é bastante forte.

Ameaças: Aquacultura e pesca (C), Perturbação (B), Industrialização/urbanização (A), Recreio/turismo (A)

O projeto distribui-se no terreno conforme se pode observar na figura 10 e tratando-se, de um terreno de reduzida dimensão face à elevada área de construção, de implantação de todas as suas componentes (edifício, ténis, piscina, acessos e estacionamento) e em que a implantação de diversos pisos, nomeadamente abaixo do solo, irá implicar movimentações do solo de enorme dimensão e impacto.

Quadro 4. Parâmetros urbanísticos do projeto Hotel-Apartamento do Monte da Atalaia.

Área do lote		87.417,00 m ²
Área de implantação		11.947,35 m ²
Área bruta de construção acima da cota de soleira		22.994,16 m ²
Área bruta de construção abaixo da cota de soleira		7.706,00 m ²
Altura da edificação		12,10 m
N.º de pisos acima da cota de soleira		2 uni.
N.º de pisos abaixo da cota de soleira		3 uni.
Número de unidade de alojamento		201 uni.
Lugares de estacionamento		223 uni.
Vias de circulação	Área de circulação automóvel	3.435,66 m ²
	Área de circulação pedonal	4.655,64 m ²
Área bruta de construção		22.994,16 m ²

(Fonte: Relatório Síntese do EIA, setembro de 2022)

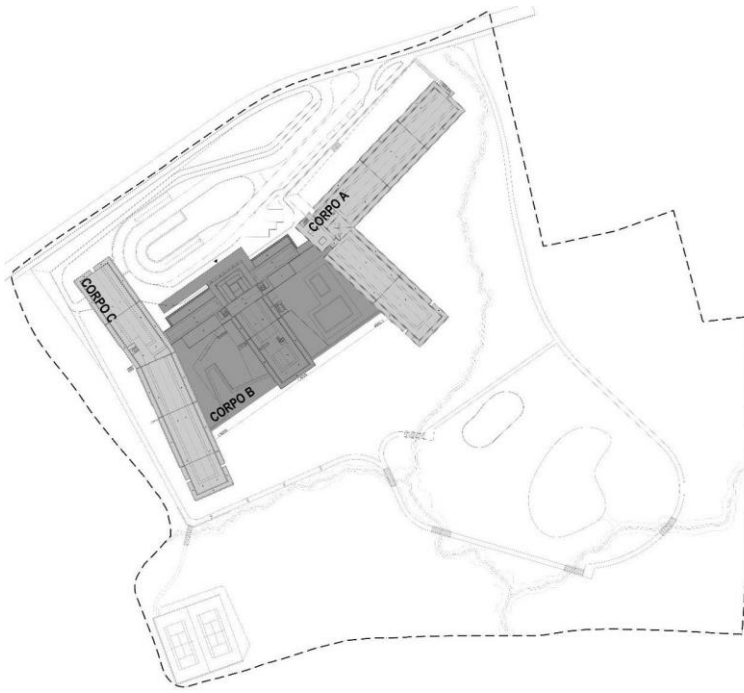


Figura 10. Distribuição das diversas componentes do projeto pela propriedade
(Fonte: EIA, setembro 2022)

O EIA revelava muitas lacunas de informação, a nível de caracterização do descritor Biodiversidade (e impactes ambientais induzidos pelo projeto), do sistema de DFCI e ainda da avaliação de impactes indiretos e cumulativos.

Tendo sido solicitados elementos complementares que foram sendo entregues em diversas etapas, sendo que, a nível de identificação de projetos que cumulativamente possam criar impactes com o presente projeto, considera-se que nunca foi dado cumprimento ao solicitado, quer no levantamento dos projetos quer na identificação e análise/avaliação de impactes cumulativos, havendo a tendência para a desvalorização da questão.

A nível da caracterização no descritor Biodiversidade foram diversos os momentos de atualização da informação. Relativamente à caracterização dos valores naturais, os elementos apresentados em audiência prévia demonstram a existência de espécies bem mais relevantes do que as identificadas nos elementos adicionais entregues e no EIA. Contudo, e dado estes dados terem sido aceites em audiência prévia, resultou que, na prática, os mesmos não estão considerados na análise dos impactes efetuada no EIA pelo que estes são substancialmente desvalorizados.

Caracterização dos valores naturais

Por forma a melhor compreendermos a evolução do processo serão aqui apresentados separadamente os dados entregues nas três fases do procedimento – EIA, Aditamento ao EIA

e Elementos Adicionais entregues em audiência prévia, até porque esta evolução não foi devidamente acompanhada pela fase de identificação e avaliação de impactes.

EIA datado de setembro de 2022

Nesta primeira versão, nesta primeira versão o EIA procedeu à caracterização da parcela onde se insere o projeto, ou seja, numa área de 8,74 ha. Na análise então efetuada considerou-se que, *“relativamente à fauna e flora de interesse conservacionista, nomeadamente espécies protegidas pelo Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, assim como aquelas cuja proteção decorre do Decreto-Lei nº 38/2021 (convenções de Berna e de Bona), devem ser indicadas/mapeadas as áreas de ocorrência das espécies elencadas e dos seus habitats preferenciais. Importa referir que para alguns grupos o EIA deixa transparecer alguma falta de investimento no trabalho de campo e, inclusivamente, numa análise mais cuidada da bibliografia disponível, considerando-se necessário uma melhor caracterização, a qual deverá estender-se aos terrenos envolventes, dada a reduzida dimensão da parcela onde se insere o projeto, em particular na faixa a sul da estrada municipal M1262 até à linha de costa.”*.

Nesta fase, e apesar da reduzida área estudada, figura 11, foi ainda assim possível identificar alguns valores relevantes, destacando-se as espécies localizadas na orla dos matos de *Olea europaea* e *Pistacia lentiscus* - *Ophrys lutea*, *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum subsp. speculum* e *Anacamptis pyramidalis*, espécies incluídas na Convenção sobre o Comércio Internacional de Espécies da Fauna e Flora Selvagens Ameaçadas de Extinção (CITES). Foi ainda detetada a espécie *Euphorbia medicaginea*, espécie de distribuição restrita ao sector biogeográfico Algarviense, e avaliada com a categoria de Vulnerável (VU) na Lista Vermelha.

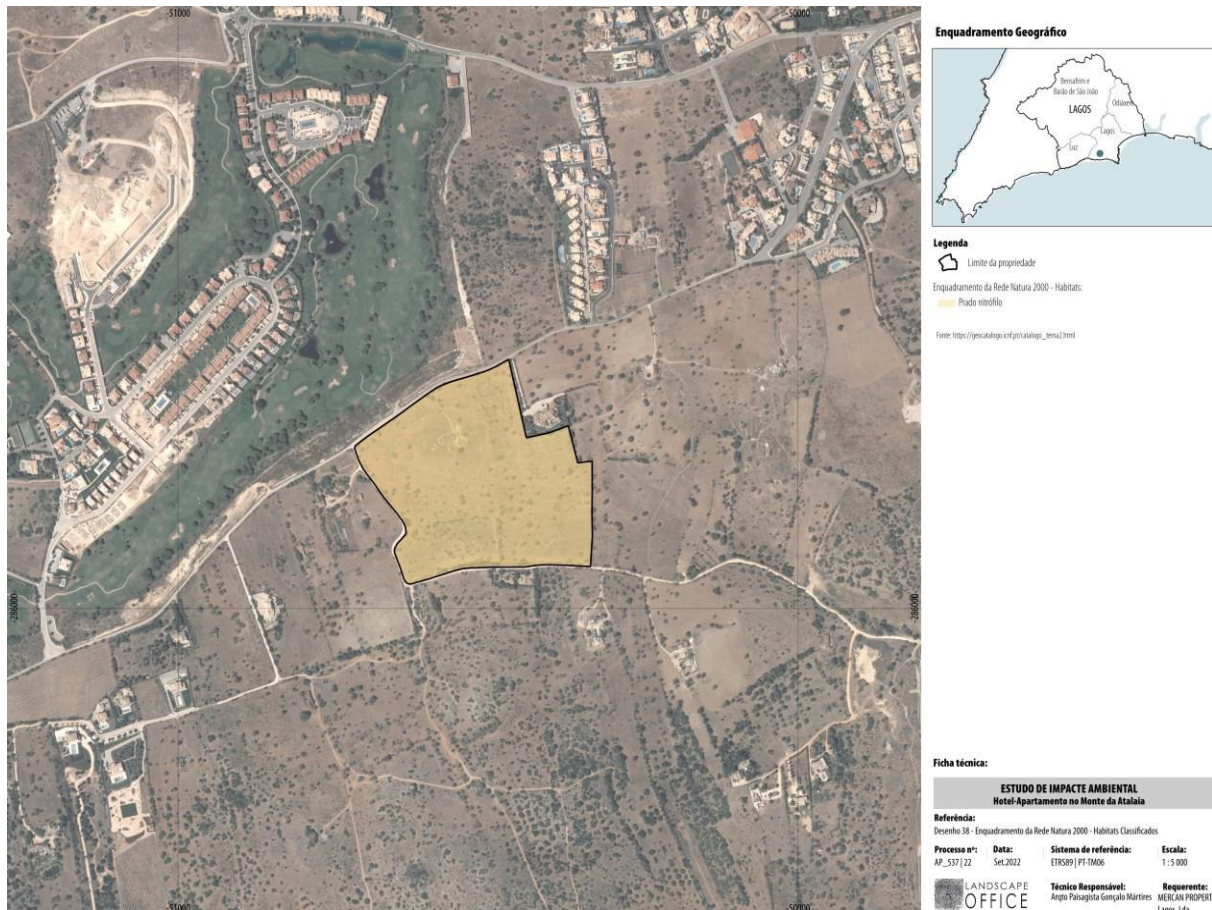


Figura 11. Área de estudo do EIA (fonte: EIA, setembro 2022)

Relativamente à fauna, o EIA apresentava consideráveis lacunas, em parte por terem sido realizados trabalhos de campo nos dias 10 de março, 2 e 3 de abril de 2022 (desta forma apenas com incidência no início da primavera), e também por se concentrarem numa reduzida área de estudo. Da leitura do documento considerou-se ainda haver algumas prováveis lacunas na bibliografia utilizada.

Aditamento datado de fevereiro de 2023

Na sequência do pedido de elementos adicionais foi entregue um aditamento ao EIA, o qual apresentou uma nova caracterização dos biótopos, considerando para o efeito uma nova área de estudo, conforme se pode observar na Fig. 6. Os trabalhos de campo decorreram durante os dias 24 a 27 de janeiro de 2023.

Nesta fase a área caracterizada passou dos 8,74ha para 71,21ha. Os valores naturais relevantes encontrados representam uma biodiversidade substancialmente mais interessante, com um mosaico de áreas que alternam entre matos, prados e prados nitrófilos (figura 12), já surgindo aqui 4 habitats da diretiva, nomeadamente 5210, 5330, 6210 e 6220 (figura 13).



Figura 12. Cartografia de biótopos da área de estudo considerada no Aditamento ao EIA (Fonte: aditamento ao EIA, fevereiro de 2023)

Conforme decorre do EIA, a conservação dos valores presentes deve ser garantida. "(...) com base nos instrumentos de ordenamento e gestão territorial, devem ser definidas condicionantes à alteração do uso do solo, de forma a preservar as áreas dos habitats de maior relevância e contribuir para a sua conservação e manutenção a longo prazo. Já as espécies de flora avaliadas na Lista Vermelha numa categoria de ameaça segundo os critérios da IUCN (*Lycium intricatum*, como "Vulnerável"), encontram-se protegidas em todo o território nacional no âmbito do Cadastro Nacional dos Valores Naturais Classificados, ao abrigo dos artigos 29º e 44.º do Decreto-Lei n.º 142/2008. Apesar de o Cadastro não se encontrar ainda publicado, a sua consulta pública encontra-se em análise desde novembro de 2021, pelo que se prevê para breve a sua publicação e entrada em vigor. "

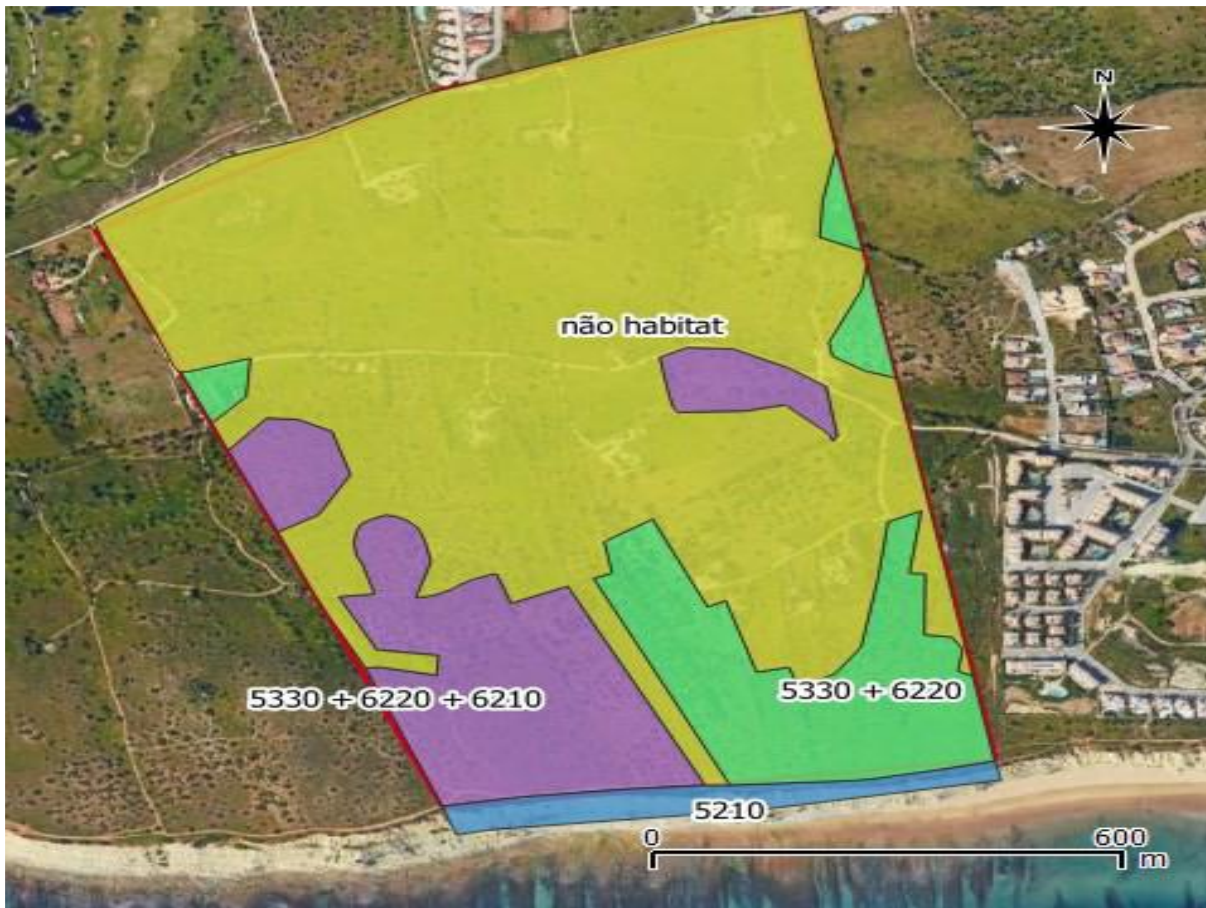
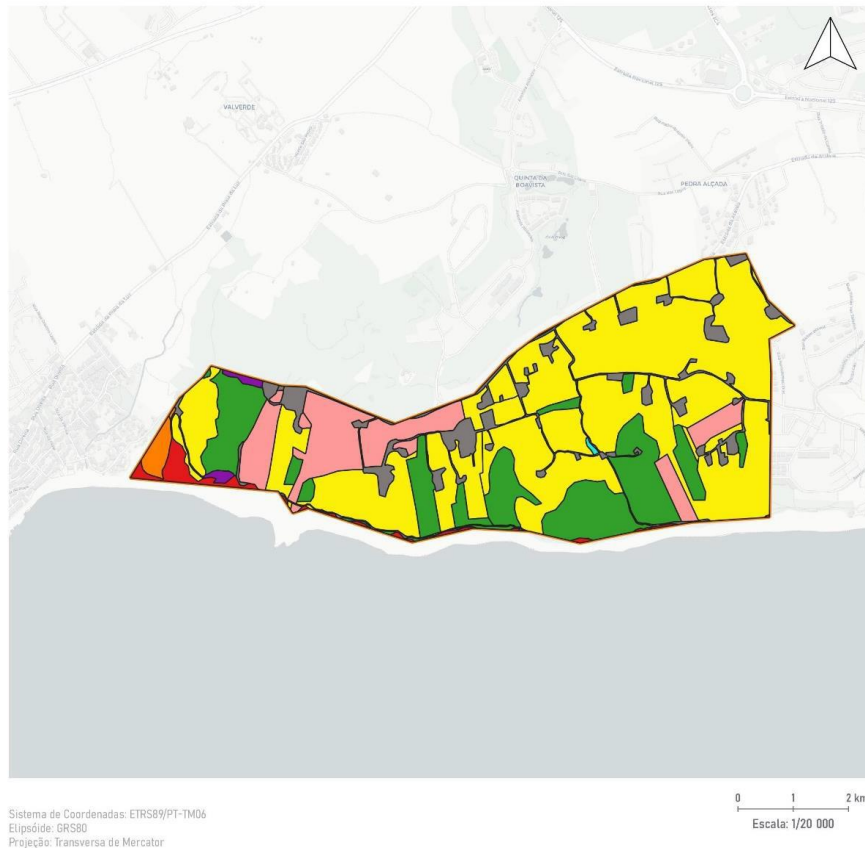


Figura 13. cartografia de habitats da área de estudo considerada no Aditamento ao Eia (Fonte: Aditamento ao EIA, fevereiro de 2023)

Audiência prévia datada de abril de 2023

Posteriormente, em sede de audiência prévia, é juntado ao processo de caracterização um novo conjunto de elementos (doravante designado como Adenda) resultantes de trabalho de campo efetuado nos dias 30 de março (flora e vegetação) e 4 de abril (fauna). A área agora prospectada corresponde à faixa solicitada no âmbito dos elementos adicionais, ou seja, a faixa costeira a sul da estrada M1262. Com este trabalho são acrescentados novos habitats (figura 14), e um conjunto de novas espécies.

A área ficou assim devidamente caracterizada, particularmente no que se refere à flora, vegetação e habitats, considerando que os dados apresentados resultam principalmente de trabalho de campo e não apenas de consulta bibliográfica.



- Área de estudo
- Unidades de vegetação/habitats
- Áreas artificializadas
- Carrascal/5330
- Dunas/2130*
- Falésia/1240
- Juncal/6410
- Pomar
- Prados nitrófilos
- Zimbral/2250*

Figura 14. cartografia de biótopos e habitats da área de estudo
 (Fonte: elementos apresentados em audiência prévia, abril de 2023).

Conforme se pode ler na Adenda, "Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo destas 13 espécies RELAPE confirmadas em campo. A diversidade florística da área de estudo espelha o mosaico natural de vegetação presente na área, onde foram identificadas oito unidades de vegetação. Destacando-se em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*).

Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a

mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade.

Importa referir que os maiores valores presentes na área de estudo dizem respeito à flora e vegetação, onde se verifica presença de grande número de espécies RELAPE e habitats naturais. Sendo que em termos de fauna as comunidades são pouco interessantes devido à presença humana bem marcada.”

Conforme referido, o EIA, na sua versão original, apenas considerou como área de estudo a parcela onde se pretende implantar o projeto (8,74ha). Dada a dimensão da parcela, e a considerável área de construção prevista (22994 m²), o projeto prevê a sua quase total ocupação, apenas estando prevista a manutenção de uma área com 7180 m², a qual é definida como área de regeneração natural. Nesta área está prevista a manutenção da vegetação natural, referindo o EIA que a mesma, para conservação da espécie *Euphorbia medicaginea*, “deve ser alvo de medidas de gestão como o pastoreio extensivo ou corte seletivo de matos, sem recurso a mobilizações do solo, e após o período de frutificação da espécie, que decorre em abril e agosto.”

Como se pode compreender da análise das figuras 15 e 16, da implementação do projeto resultará a manutenção de uma reduzida área (7180 m²), destinada à conservação, desta espécie, sendo que esta medida terá ainda impactes positivos na manutenção das diferentes espécies de orquídeas (*Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* – apenas *O. speculum* e *O. lutea* foram identificadas nesta área), as quais estão sujeitas a medidas legais de proteção através da Convenção sobre o Comércio Internacional de Espécies da Fauna e Flora Selvagens Ameaçadas de Extinção (CITES).

Relativamente à conservação dos exemplares da flora identificados, importa considerar os seguintes aspetos:

a) As espécies identificadas e cartografadas, nomeadamente *E. medicaginea*, *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis*, são plantas anuais normalmente apenas detetáveis e identificáveis durante o período primaveril.

b) As espécies *Ophrys bombyliflora*, *Ophrys speculum*, *Ophrys lutea* e *Anacamptis pyramidalis* integram o Anexo B do Regulamento (CE) n.º 338/97 do Conselho, de 9 de dezembro de 1996, relativo à proteção de espécies da fauna e da flora selvagens através do controlo do seu comércio, pelo que a sua comercialização é condicionada por lei em Portugal e a nível europeu.

c) A espécie *Euphorbia medicaginea* apresenta estatuto de Vulnerável, estando identificadas ameaças que poderão levar a planta ao estatuto de Criticamente em Perigo num curto espaço de tempo.

As localizações obtidas em trabalhos de campo não exaustivos e concentrados em poucos dias normalmente revelam apenas alguns exemplares, devendo a sua distribuição ser considerada em função das diversas características biofísicas das áreas. Na presente situação, e relativamente a *E. medicaginea* é expectável que a área de ocorrência da espécie seja mais abrangente, e que apresente variações interanuais, dependendo da dispersão das sementes produzidas no ano anterior.

De acordo com a bibliografia, *Euphorbia medicaginea* é uma planta de distribuição mediterrânica, que em Portugal continental foi registada exclusivamente no Algarve, em margens de caminhos, taludes e campos agrícolas abandonados. Sendo uma espécie ruderal, adaptada a prados nitrófilos, é expectável que a sua ocorrência na área de estudo sejam as zonas identificadas na figura 14 como tal. A deteção da espécie, apenas na área de implantação do projeto, pode ter diversos motivos, inerentes à própria metodologia do trabalho efetuado, mas também ao facto de a área ser onde se concentra a atividade de pastorícia, e desta forma onde ocorrerão níveis elevados de compostos azotados no solo.

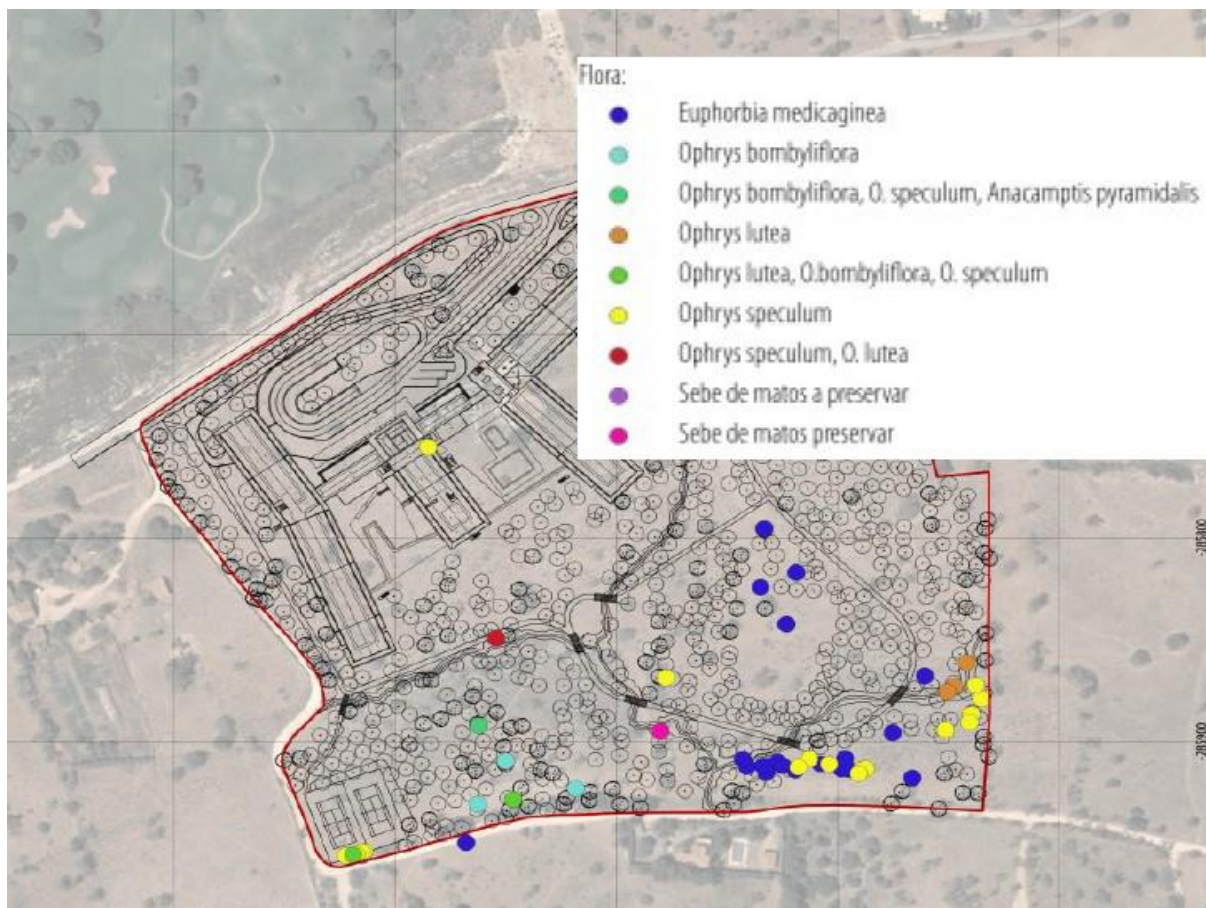


Figura 15. Localização das espécies da flora identificadas sujeitas a medidas de conservação - Família Orchidaceae (CITES) e *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vascular de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, junho 2023)

Relativamente aos impactos resultantes sobre as 4 espécies de orquídeas, o projeto resultará na sua limitação à área reservada para a regeneração, ou seja 7 180m². As movimentações do solo que se preveem para os restantes 80 000m², e as ocupações previstas, não são compatíveis com a conservação destas espécies, sendo destruídas pela ação direta da maquinaria durante a fase de obras. A sua posterior recuperação poderá ser possível nas áreas definidas como "prado de sequeiro", as quais totalizam 35570m².

Apesar do EIA referir que "as orquídeas levantadas no trabalho de campo ocorrem maioritariamente nas áreas verdes dedicadas aos prados autóctones, sendo expetável a sua preservação" a planta de movimentações de terras (aterro e escavação) apresentada (desenho AP10) incide sobre a totalidade da propriedade, com exceção da reduzida área de regeneração natural.

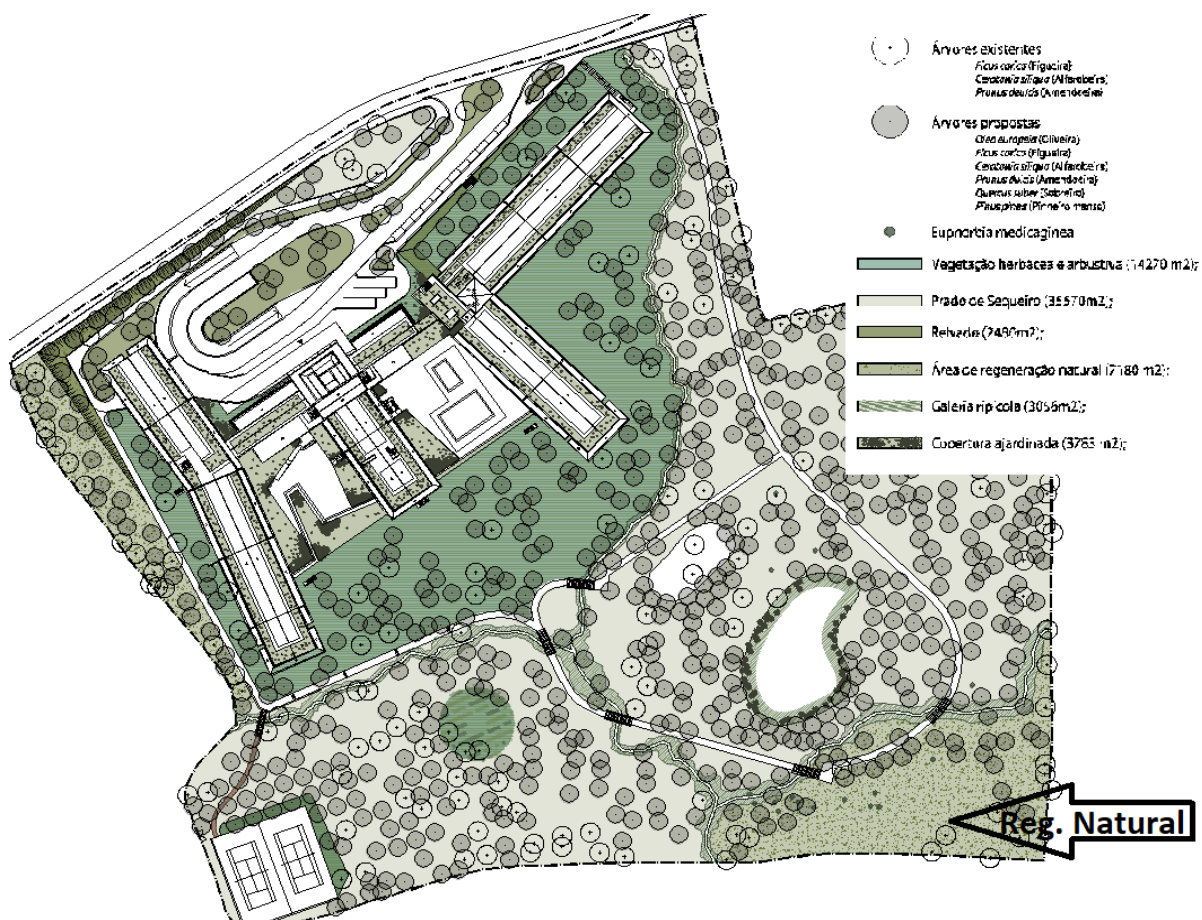


Figura 16. diferentes componentes do projeto e localização da área de regeneração natural (extremo sueste) *Euphorbia medicaginea* (Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental), e sebes consideradas relevantes pelo EIA (Fonte: Parecer setorial do ICNF, junho 2023)

Desta forma, a manutenção destas quatro espécies na área de prado de sequeiro só será possível com projeto específico de conservação das mesmas, ainda que a manutenção de 7 180 m² de área de regeneração natural possa permitir que, de forma espontânea, venham a surgir ali as espécies *Ophrys bombyliflora* e *Anacamptis pyramidalis*.

Considerando a ocupação atual e futura (com projeto) da parcela, resulta que a área de habitat destas espécies será reduzida de aproximadamente 85 000m² (área da parcela sem os acessos e edificações existentes) para 7 180 m² (área de regeneração natural), podendo ainda, com definição de projeto de conservação, vir a reocupar, ou manter, uma área adicional de 35 570 m² destinada a prados de sequeiro.

Na avaliação de impactes efetuada no EIA é referido que *"na caracterização da situação de referência o coberto vegetal da área do projeto encontra-se sobre forte influência do pastoreio, por esta razão o impacte das ações acima elencadas embora seja negativo é pouco significativo."*

Relativamente à fauna, os dados iniciais apresentados no EIA são genéricos, fundamentalmente obtidos com recurso a bibliografia. Conforme referido no EIA *"Dado que a confirmação de espécies foi diminuta, o elenco apresentado centra-se maioritariamente naquelas que são consideradas ocorrentes na região do estudo."* Desta forma, e considerando que a nossa área de estudo está limitada à parcela onde se pretende desenvolver o projeto, apenas podemos analisar hipotéticos impactes sobre a fauna. Ainda assim, com base nas características e comportamentos das diferentes espécies, podemos equacionar que as espécies com menores mobilidades e/ou comportamentos que as levam a esconder-se perante situações de distúrbio, como sejam os répteis, anfíbios e alguns mamíferos, tenderão a perecer durante a fase de obras, podendo algumas destas espécies vir a recolonizar os espaços exteriores do hotel, durante a fase de exploração.

Relativamente à avifauna, quirópteros e espécies de mamíferos maiores, tenderão a abandonar a área durante a fase de construção, com exceção de situações que ocorram durante o período reprodutivo, que resultarão em mortalidade direta das crias, podendo, durante a fase de exploração, vir a reocupar a área. O sucesso desta recolonização estará dependente de um conjunto de fatores dependentes da gestão que se faça do espaço, pressupondo que o projeto é executado e explorado nos exatos termos em que é proposto. Não havendo dados concretos das populações que ocupam a área, esta análise é, no entanto, bastante genérica. Podemos considerar que os impactes sobre a fauna, durante a fase de obra, serão muito significativos, embora temporários, tendendo a zoocenoses para um novo ponto de equilíbrio na fase de exploração. Esta recuperação não é abordada no EIA, e só com um melhor conhecimento da realidade seria possível efetuar uma projeção realística.

De qualquer modo o aumento de perturbação durante a fase de construção e de exploração e a redução irreversível de habitat são impactes de considerável magnitude e que transportam a pressão para áreas importantes como seja a IBA Ponta da Piedade.

Em termos de avifauna não é sequer abordado o impacte sobre esta IBA assim como não é equacionado o impacte sobre a migração outonal.

A presença de falcão peregrino *Falco peregrinus*, espécie ameaçada de extinção classificada como vulnerável pelo livro vermelho dos vertebrados portugueses (Cabral et al 2005) é espécie alvo da IBA Ponta da Piedade adjacente ao empreendimento.

O Falcão peregrino é uma espécie protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais:

- ao abrigo do RJCNB, integrante do Cadastro Nacional dos Valores Naturais Classificados (artigo 29º do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, RJCNB, Decreto-Lei n.º 142/2008 de 24 julho)

- pelo anexo A-1 da Rede Natura 2000 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/99, de 24 de abril, com as alterações introduzidas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 156-A/2013, de 8 de novembro - Rede Natura 2000 que revisa e transposta para a ordem jurídica interna da Diretiva Aves (Diretiva n.º 79/409/CEE. Do Conselho, de 2 de Abril) cujo artigo 7º-C obriga a medidas adequadas para evitar a poluição ou a deterioração do seu habitat, tendo em vista os objetivos de conservação da espécie.

- pelo próprio anexo 1 da Diretiva 2009/147/CE, que lista as espécies que devem ser alvo de medidas de conservação em relação ao seu habitat para assegurar a sua sobrevivência e reprodução na sua área de distribuição.

- pelas convenções de Berna e Bona (Decreto-Lei n.º 38/2021 de 31 de maio, Regime Jurídico aplicável às espécies enumeradas nas Convenções de Berna (Decreto n.º 95/81, de 23 de julho) e de Bona (Decreto n.º 103/80, de 11 de outubro). Sendo que na convenção de Berna é inserido no Anexo II relativo a espécies estritamente protegidas e ainda na revisão do Anexo I da Resolução 6 (1998) à convenção de Berna que lista espécies que requerem medidas específicas para a conservação do seu habitat.

São objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis)

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA.

Pelas mesmas razões, o local é importante para todas as espécies de aves planadoras que aí encontram refúgio e alimento na sua migração para África, espécies essas, todas elas no mínimo presentes no Anexo 2 da convenção de Berna que lista espécies estritamente protegidas.

Aditamento datado de fevereiro de 2023

Nesta fase foi entregue um considerável conjunto de novos elementos, tendo sido identificados habitats da Diretiva (5210, 5330, 6210 e 6220) e elementos florísticos com categoria de ameaça segundo a Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal Continental (*Lycium intricatum* e *Euphorbia medicaginea*).

Ao nível dos Habitats da Diretiva, foi nesta fase confirmada a presença dos seguintes habitats:

5210 - Matagais arborescentes de *Juniperus* spp.;

5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos;

6210 - Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (Festuco-Brometalia) (*importantes habitats de orquídeas)

6220* - Subestepes de gramíneas e anuais da Thero-Brachypodietea (subtipo pt1 - Arrelvados anuais neutrobasófilos).

O levantamento de campo cobriu cerca de 70 ha e, conforme referido no Aditamento, "*permitiu identificar os habitats existentes na área prospectada. Confirma-se a ocorrência de habitats sensu Rede Natura 2000 (ALFA, 2004), salientando-se o mosaico de mato e prados vivazes e anuais (5330 + 6210 + 6220), bem como a vegetação arbustiva das arribas costeiras (5210), que ocorrem com relativa abundância no local*" (figura 13).

Dada a importância dos valores naturais identificados, concluiu o Aditamento que, "*Assim, com base nos instrumentos de ordenamento e gestão territorial, devem ser definidas condicionantes à alteração do uso do solo, de forma a preservar as áreas dos habitats de maior relevância e contribuir para a sua conservação e manutenção a longo prazo.*"

Relativamente à fauna, o Aditamento pouco acrescenta em relação ao EIA, continuando a fundamentar as suas conclusões na bibliografia disponível. Também ao nível da análise dos impactes não são apresentadas conclusões, nem parece ter sido dada a esta componente, objetivo primordial do EIA, grande atenção. Estamos perante um projeto que em pico de funcionamento terá diariamente cerca de 400 clientes, algumas dezenas de colaboradores (são referidos 106 postos de trabalho diretos) ao que ainda será necessário acrescentar fornecedores, manutenção, etc. Tudo isto gera impactes diretos sobre a biodiversidade, não apenas aqueles que resultam diretamente da fase de obras e no interior da parcela que não foram devidamente abordados.

Audiência prévia datada de abril de 2023

Na sequência de emissão de parecer negativo relativamente ao conteúdo do EIA, e do Aditamento, foram entregues novos elementos na fase de Audiência Prévia. A Adenda assim entregue significou um novo passo na caracterização, e demonstração do valor que a área em causa encerra.

Nas conclusões da Adenda podemos ler que *"Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo destas 13 espécies RELAPE confirmadas em campo. A diversidade florística da área de estudo espelha o mosaico natural de vegetação presente na área, onde foram identificadas oito unidades de vegetação. Destacando-se em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*).*

Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade.

Importa referir que os maiores valores presentes na área de estudo dizem respeito à flora e vegetação, onde se verifica presença de grande número de espécies RELAPE e habitats naturais. Sendo que em termos de fauna as comunidades são pouco interessantes devido à presença humana bem marcada."

De salientar aqui o surgimento de dois novos habitats prioritários, o 2130*- Dunas fixas com vegetação herbácea e o 2250*- Dunas litorais com *Juniperus spp.*. Sucede, porém, que a sobreposição das cartografias apresentadas no Aditamento e na Adenda diferem substancialmente, não considerando este último documento a existência dos habitats 6210 e 6220.

Relativamente à fauna, a caracterização contabiliza, resultando de trabalho de campo, 34 espécies de aves, mantendo-se uma extensa lista de espécies potenciais.

Relativamente à análise dos impactes sobre a biodiversidade, a Adenda não apresenta qualquer capítulo dedicado ao assunto.

Enquadramento no PROF e na DFCI.

O projeto parece não colidir com as restrições do PROF, nomeadamente com áreas de corredores ecológicos, inserindo-se na sub-região do litoral. Sendo um projeto de edificação urbana, também não contribui objetivamente para alcançar os objetivos definidos por este plano. Parece-nos assim excessivo que o EIA considere que os arranjos paisagísticos previstos no projeto possam ser considerados como estando alinhados com a função de recreio e valorização da paisagem e da floresta, através da introdução de espécies autóctones nos mesmos.

No que se refere ao enquadramento na legislação de DFCI, importa ressaltar que a Faixa de Gestão de Combustível necessária (de acordo com o n.º 5 do art.49 do D.L. n.º 82/2021, de 13 de Outubro), extravasa largamente os limites da parcela (figura 17), situação que poderá originar em restrições ao uso do solo sobre terceiros. De igual modo, a necessária implementação das FGC em solo rural, resultará em impactes sobre a vegetação existente, demonstrando mais uma vez que os impactes do projeto não se limitam à sua área de implantação, os quais não foram devidamente analisados no EIA.



Figura 17. Área do projeto e respetiva faixa de gestão de combustível apresentada no Aditamento (Fonte: Parecer setorial do ICNF, junho 2023)

Conforme se pode concluir dos elementos apresentados no âmbito do EIA, em resposta ao solicitado na fase de pedido de elementos adicionais, a área territorial onde se insere o projeto apresenta uma biodiversidade que, apesar de impactada pelas atividades agrícolas tradicionais, continua a incluir um conjunto de espécies relevantes, demonstrando que, com o fim destas práticas, o ecossistema consegue recuperar. Já o mesmo não podemos considerar com a ocupação urbana que já quase envolve os cerca de 200 hectares aqui estudados.

Apesar dos novos dados acerca da biodiversidade da área apresentados no Aditamento, e na subsequente Adenda, ainda que muito focados na flora, vegetação e habitats, as conclusões sobre os impactes do projeto continuam substancialmente limitados ao apresentado no Relatório Síntese do EIA, datado de setembro de 2022. Desta forma, os impactes considerados estão muito vocacionados para a parcela de 8,74ha onde se insere o projeto. Pouco é referido relativamente aos impactes que o aumento do tráfego e carga humana terão sobre a área, sendo usados no estudo do tráfego os dados existentes para a EN125 e para A22, os quais nos parecem pouco relevantes para a análise dos impactes gerados pelo projeto na biodiversidade da área envolvente.

Não se pode esperar que um projeto como o aqui em análise produza alterações significativas no tráfego circulante na A22 e na EN125. Já numa via com as características da M1262, o acréscimo do tráfego poderá facilmente atingir valores muito superiores aos que se verificam, sendo que só isto significará um substancial aumento dos impactes diretos sobre a fauna, nomeadamente devido a atropelamentos (entre outros). Esta avaliação não foi devidamente efetuada pelo EIA.

Importaria ainda analisar o aumento da circulação automóvel nos diversos caminhos rurais que existem na área delimitada a norte pela M1262, e a sul pela linha de costa. Conforme já se pode observar atualmente, a circulação de viaturas, e de pessoas, nesta área, tem resultado na degradação da vegetação em diversos locais, sendo visíveis consideráveis situações de erosão agravada.

Conforme se pode observar na figura 18, a área apresenta já considerável degradação do coberto vegetal, em particular na crista da arriba e áreas adjacentes. Havendo acessos automóveis diretamente da área de implantação do projeto até à crista da arriba, é expectável que a circulação de pessoas e viaturas venha a aumentar, dado estarmos perante uma área com um elevado valor ambiental e cénico, o que, no meio da paisagem urbana que envolve o projeto, induz um efeito atrativo que não pode ser menosprezado na avaliação ambiental. Esta problemática não foi abordada pelo EIA, particularmente porque se focou apenas nos impactes sobre a área de implantação do projeto.



Figura 18. Área a sul do projeto, onde é visível uma densa rede de caminhos (Fonte: parecer setorial do ICNF, julho 2023)

Refere o EIA (Aditamento) que "o projeto não tem interferência direta com habitats protegidos. Nesse sentido, a implementação conjunta deste projeto com os outros existentes não induzirá à perda de áreas ocupadas por habitats protegidos. Contudo acarreta a perda do biótopo prado nitrófilo, e provavelmente dominante a norte do projeto, atendendo à ocupação e uso do solo. Esta perda pode induzir ao desaparecimento de algumas espécies que este biótopo suporta. Avalia-se este impacto como negativo."

Conforme já referido ao longo do presente parecer, a possibilidade do projeto ter impactos nas áreas envolventes, e desta forma sobre habitats protegidos, é uma realidade, ainda que não tenha sido devidamente abordada pelo EIA, focando-se este na área de implantação do projeto. O conhecimento adquirido noutros projetos turísticos semelhantes indica-nos que, inevitavelmente, a procura por espaços de lazer, nomeadamente aqueles de elevado valor natural, gerada por estes empreendimentos, não pode ser desprezada no processo de avaliação ambiental, a qual compete primeiramente ao EIA. Se em áreas do SNAC, onde o conhecimento técnico-científico permite muitas vezes uma análise técnica à margem do EIA, fora deste, tal é substancialmente mais difícil e obriga a trabalhos de campo que não são compatíveis com os atuais prazos do RJAIA.

De uma forma geral o EIA, após o Aditamento e a Adenda, demonstrou a existência de valores naturais relevantes, que carecem de medidas de conservação, nomeadamente, e conforme referido no Aditamento, através da definição de condicionantes à alteração do uso do solo. Sucede, porém, que estas condicionantes já existem nos IGT aplicáveis, não sendo neste caso demonstrada a compatibilidade do projeto com os mesmos. Desta forma, as garantias de conservação da biodiversidade dadas pelos IGT, no presente caso o PDM e o PROT Algarve, caiem por terra, e uma correta avaliação dos impactes do projeto, individualmente e em conjunto com os já existentes ou previstos, assumem um papel ainda mais importante, senão o único, que medeia entre a manutenção da biodiversidade existente e a sua destruição.

Relativamente ao PDM de Lagos o projeto insere-se em solo rural na classe de espaço agrícola de conservação.

Localizando-se na definida Faixa Costeira da RCM n.º 102/2007 (PROT Algarve), de 3 de agosto, para a qual é referida a necessidade de promover a proteção, requalificação e valorização, impondo severas restrições a ocupações futuras, o projeto surge, salvo melhor opinião, sem o necessário enquadramento, e sem o qual a conservação da biodiversidade é colocada em causa.

Relativamente à necessária análise dos impactes cumulativos o EIA, tal como já referido no parecer emitido em sede de conformidade, não deu resposta ao solicitado. Posteriormente, no decorrer da audiência prévia que decorreu pela autoridade de AIA, foram entregues novos elementos, sem no entanto terem os mesmos apresentados dados relevantes, o que foi justificado pela ausência de resposta de algumas entidades públicas.

A continuada expansão das áreas urbanas constitui um dos principais problemas de manutenção da biodiversidade a nível regional e, ao contrário das ocupações por agricultura intensiva, a destruição dos valores naturais por via da infraestruturização do território tende a perdurar no tempo.

4.7.2. Identificação e avaliação dos impactes

Perante o exposto, não é possível considerar que do projeto não decorram impactes negativos sobre a biodiversidade, mantendo-se com este a tendência de aumento das áreas urbanas, ainda que em desarticulação com os objetivos de manutenção do património natural da região que constam nos instrumentos legais de gestão territorial.

Resumindo:

1. O projeto apresenta elevada área de construção e de implantação, ocupando praticamente toda a parcela, e levando assim á destruição direta de áreas de valor

natural significativo, a que acrescem as decorrentes das exigências de implementação de faixas de gestão de combustível (FGC);

2. As grandes movimentações de terra irão provocar impactos negativos de elevada magnitude implicando alterações em praticamente todo o terreno e levando à destruição de áreas de distribuição de espécies RELAPE e de suas potenciais áreas de ocorrência

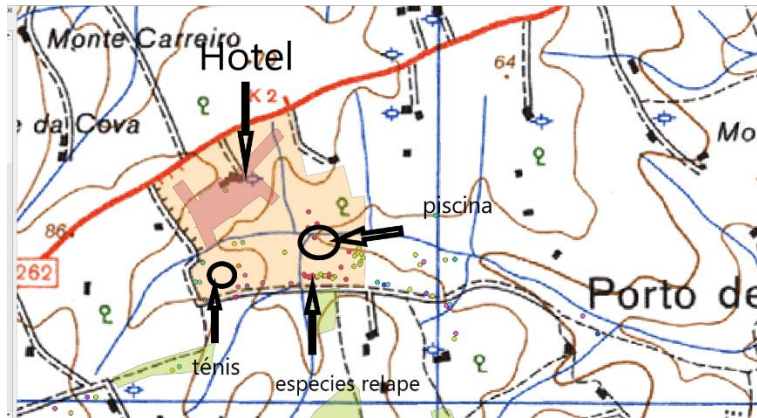


Figura 19. áreas de distribuição de espécies RELAPE e de suas potenciais áreas de ocorrência (Fonte: parecer setorial do ICNF, julho 2023)

Como refere o EIA (adenda) “Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo 13 confirmadas em campo”. Destaca-se ainda em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*);

3. Se a fase de construção será altamente impactante, o mesmo ocorre com a fase de exploração, nomeadamente pela elevada carga (400 camas turísticas) que se fará sentir direta, indiretamente e cumulativamente sobre os ecossistemas de falésia envolventes, de fácil acessibilidade, elevada atratividade paisagística e sensibilidade ambiental elevada;
4. O projeto não tem enquadramento nos IGT’s em vigor, dependendo para a sua viabilização de uma cláusula do RJAIA que considera que não pode ser emitida uma DIA desfavorável unicamente por serem violados os IGT’s aplicáveis. Assim, as áreas destinadas à conservação da natureza e sustentabilidade do território são ameaçadas e substituídas por áreas edificáveis, o que neste caso corresponde ao estrangulamento da faixa litoral de 500 m envolvente da IBA Ponta da Piedade.

Esta ocupação leva ao decréscimo acentuado de áreas essenciais à conservação da fauna, nomeadamente da avifauna atrás elencada. Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e

144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade. Tal como anteriormente referido, os impactes sobre a espécie falcão peregrino (espécie protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais), podem ser determinantes para a sua sobrevivência no local. De facto, são objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis)

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA;

Por fim, parece-nos importante questionar as questões de abastecimento de água para utentes e piscina (de água salgada?) numa época de aumentos brutais de consumo e de redução de disponibilidades hídricas para os sistemas naturais.

Atendendo ao atrás exposto considera esta Direção Regional da Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve que o projeto não apresenta condições para ser viabilizado.

4.8. Socioeconomia

4.8.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

No que se refere ao fator socioeconomia *"a qualidade da Paisagem tem sido um fator chave para o desenvolvimento e competitividade socioeconómica da atividade turística no concelho. A sua salvaguarda torna-se por isso estratégica para se evitar transformações que de alguma forma possam facilmente banalizar/ apropriar negativamente de valores (culturais ambientais e económicos) fundamentais para a atividade turística de proximidade"*.



Figura 20. Localização do projeto (Fonte: Base Google, junho 2023)

Na fase de construção, para a qual se prevê a duração de 26 meses, serão criados empregos diretos e indiretos, com alguma relevância concelhia. Embora não fosse possível quantificar o número de empregos que poderão vir a ser criados, nesta fase, de acordo com as diversas fases da obra, mas terá certamente um impacte positivo, temporário, pouco significativo, certo, imediato e reversível

Este tipo de obras gera também um impacte positivo ao nível do fornecimento de matérias-primas, comércio, restauração, alojamento e serviços para além das diversas taxações diretas e indiretas para o município. Nesse sentido é expetável um efeito positivo para algumas atividades económicas, durante os meses em que se realizam as obras, pouco significativo, certo, imediato e reversível.

São esperados alguns impactes negativos embora temporário, pouco significativo, reversível e pontual, durante o período de realização de obras, ao nível ruído, tráfego e viaturas pesadas que segundo estudo poderá gerar alguma incomodidade no fluxo rodoviário da CM 1262.

Não deve ser ignorado também o impacte negativo da construção para atividade turística, numa paisagem, onde os valores cénicos, são a principal fonte de atratividade económica da região.

Na Fase de Exploração, o projeto prevê a criação de 106 postos de trabalho, diretos mais os indiretos resultantes de possíveis subcontratações, fornecimento de bens e serviços o que produzirá efeitos positivos significativos na dinamização do emprego e na dinâmica económica do concelho. O próprio investimento direto do projeto que se pretende realizar de

aproximadamente 14 460 milhões euros, representará no futuro uma fonte de receita para o município, pelo que se avalia como um impacto positivo, significativo a nível do município.

A contratação e qualificação de recursos humanos poderá ser um fator condicionante para o futuro desenvolvimento do projeto. Um número significativo de empreendimentos turísticos encontram-se em fase de construção, em Lagos, Portimão e Lagoa, sem contar com os que estão em exploração e que atualmente já têm dificuldade em contratar trabalhadores qualificados. Vários são os fatores, mas a falta de habitação para se fixarem e formarem família será uma das principais causas, o que acaba por gerar problemas sociais com improvisadas habitações que em nada dignificam a região.

Importa ainda evidenciar que o empreendimento possui 402 camas e que serão precisos cerca de 106 trabalhadores para o seu funcionamento, o que corresponde a cerca de 508 pessoas, que de alguma forma vão sobrecarregar ainda mais as praias de proximidade, equipamentos públicos (escolas, forças policiais, centros de saúde entre outros). Este impacto isoladamente pode-se considerar negativo e pouco significativo, mas o seu efeito cumulativo regional, deverá merecer uma reflexão urgente.

Segundo os promotores, este Hotel-Apartamento de cinco estrelas *"irá contribuir para a diversificação da oferta de qualidade de estabelecimentos hoteleiros no concelho de Lagos "*, ficando ainda equipado com *"Salas de Conferência, de Formação e de Exposição de Arte"* *"o que contribuirá para atenuar a sazonalidade de procura turística, tão característica do turismo no Algarve "* geralmente associados ao produto *"Sol -Praia"*.

Ao longo de vários anos, sucessivos empreendimentos turísticos têm referido que as elevadas qualidades dos seus projetos contribuem para *"atenuar a sazonalidade"*, no entanto os dados estatísticos que são disponibilizados indicam o aumento dessa mesma sazonalidade.

Por fim a densificação da oferta turística nem sempre é positiva e pode banalizar ainda mais as extensas e despreocupadas malhas urbanas de cariz turístico, cuja paisagem e conforto do sol e praia podem ser postas em causa e nesse sentido o impacto que se evidencia será negativo, mas pouco significativo.

Na fase de desativação os principais impactos estão relacionados sobretudo com a supressão dos postos de trabalho, perda da contribuição anual em taxas e impostos para o município e redução das atividades económicas para a cidade. Neste sentido o impacto que foi avaliado que é esperado será negativo, pouco significativo, provável, permanentemente, irreversível e longo prazo.

Existem alguns impactos positivos nesta fase em resultado dos trabalhos de demolição do hotel e remoção de infraestruturas, o que contribuí para valorização cénica e regeneração de alguns habitats.

4.8.2. Mitigação/Minimização de Impactes

As Medidas que estão previstas são as adequadas à implementação deste projeto, algumas delas também identificadas noutros descritores, nomeadamente as que se referem a fluxos de tráfego e emissão de partículas.

Para aumentar a positividade do impacto no descritor, nas fases de construção e exploração deve ser efetuada a divulgação pela comunidade da necessidade de recrutar trabalhadores. A contratação de emprego, deverá ser publicitada pelo Centro de Emprego e Formação Profissional do Barlavento Junta de Freguesia e eventualmente Associações Culturais e Desportivas de proximidade. Relembra-se que a maioria do pessoal a contratar necessita de qualificação profissional.

A ausência de ofertas condignas ao nível da habitação, tem condicionado a qualidade de vida dos trabalhadores e aumentado a sua precaridade familiar. A maioria destes trabalhadores vêm-se, obrigados a encontrar soluções improvisadas, muitas delas associadas ao arrendamento especulativo com custo de deslocação casa/emprego, o que tem obrigado a variadas e imaginativas soluções alternativas, com por exemplo construções prefabricadas, autocaravanas, contentores entre outras.

O Programa Nacional de Habitação (PNH) e as medidas que estão associadas serão certamente uma boa resposta e um forte contributo para garantir o acesso de todos a uma "*habitação adequada*". No entanto será insuficiente para a dinâmica atual do mercado. Assim, considera-se que os promotores conjuntamente com o município devem encontrar soluções que permitam dar resposta às dificuldades de encontrar habitação condigna para os postos de trabalho que vão ser criados no âmbito da exploração do Hotel-apartamentos. Neste sentido sugere-se a hipótese de construção de habitação para arrendamento (custos controlados/partilhados), de pelo menos 10 apartamentos.

O expressivo número de camas do Hotel-apartamentos (402 camas), acaba por massificar o projeto que os promotores pretendem que seja de muita qualidade e impor na sua essência fortes alterações ao relevo que devem ser imperativamente minimizadas no projeto de espaços exteriores. Assim esta especialidade deverá ter a liberdade total para desenvolver um desenho que harmonize o contexto da ruralidade com a urbanidade que é induzida pelo hotel, sem esquecer a necessidade de salvaguardar o valor cénico do lugar. Evidencia-se ainda a importância de planejar/developir uma gestão inteligente da água, com recurso a soluções ao nível da sua reutilização e conceção, evitando a destruição/substituição de habitats por outros padronizados em imagens dissonantes com o local.

4.9. População e Saúde Humana

4.9.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

O EIA final apresenta uma adequada caracterização da situação de referência do descritor Saúde Humana, estando referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (geográficos, administrativos, demográficos, morbimortalidade, fatores de risco ambientais e serviços de Saúde).

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 deficitária, não contemplando todos os fatores com influencia (direta e indireta) na Saúde. O EIA identifica e avalia parcialmente os 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 diretos e indiretos, estando a maioria classificada com magnitude reduzida e pouco significativos, relacionados com a exposição a poluentes atmosféricos e ao ruído decorrentes das atividades construtivas.

São ainda nesta fase identificados os impactes positivos indiretos nos determinantes socioeconómicos da Saúde, classificados como pouco significativos, relacionados com a geração de emprego direto em obra e pelo potencial estímulo da economia local, por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços.

Na fase de exploração, pese embora sejam expectáveis impactes positivos indiretos, relacionados com a dinamização da economia do concelho, por via da maior atratividade e procura turística, contribuindo para a redução do desemprego (106 postos de trabalho diretos), bem como por via de receitas diretas para o município, não devem ser desconsiderados os impactes indiretos na saúde, relacionadas com o aumento da pressão humana nas zonas costeiras e nas praias do concelho de Lagos e a pressão humana diretamente sobre habitats naturais e espécies da flora e da fauna selvagens. Ainda relativamente ao impacto positivo indireto na saúde, relacionado com a criação de 106 postos de trabalho diretos, deve ser ponderado o efeito potencialmente inverso, relacionado com a fraca oferta de habitação acessível no concelho de Lagos.

Ainda na fase de exploração do projeto, não devem ser desconsiderados como impactes indiretos na saúde, as questões relacionadas com a pressão sobre os recursos hídricos no contexto de alterações climáticas, com episódios de seca na região do Algarve tendencialmente mais graves e frequentes, bem como as pressões nos serviços de saúde, nas infraestruturas de abastecimento de água e saneamento e nas infraestruturas rodoviárias do concelho e região.

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

Reconhecendo que a Saúde é influenciada por fatores conhecidos como determinantes da saúde (categorizados por determinantes ambientais, sociais ou económicos), como já referidos no ponto anterior, e, pese embora as limitações na quantificação objetiva e classificação da magnitude de muitos dos aspetos subjacentes à Saúde, consideramos que o EIA, na fase de exploração do Projeto, não pondera na integra os aspetos que impactam negativamente no bem-estar e saúde da população afetada.

Na fase de construção, a maioria das medidas de minimização consideradas no EIA, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde, consideram-se as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes ambientais, com o Ar e Ambiente Sonoro.

As medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, sobretudo no fator socioeconómico, apesar de poderem contribuir positivamente para a saúde, não equacionam ou ponderam aspetos que poderão atuar negativamente, nomeadamente as questões relacionadas com a falta de oferta habitacional no concelho de Lagos, direcionada ao segmento trabalhadores (nas fases de construção e exploração).

Não obstante os impactes pouco significativos identificados para a Saúde, quer negativos, quer positivos, consideramos que no EIA, a avaliação dos mesmos pode não ter refletido os impactes cumulativos.

No que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacto do Projeto na População e Saúde Humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto em apreciação, no entanto, e à luz das referidas considerações, a sua concretização deverá ponderar as posições das restantes entidades da CA.

4.10. Património

4.10.1. Situação de referência / Análise da área de incidência

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

No decorrer dos trabalhos arqueológicos, foi identificada uma Ocorrência Patrimonial (OP 1) de carácter Arquitetónico / Etnográfico na área de incidência direta do Projeto, o que obriga a incluir na AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico, nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

Para o efeito, e no que aos bens culturais diz respeito, o EIA considera o descritor Património Cultural, que inclui património construído de valor arquitetónico e etnográfico e sítios arqueológicos.

Neste contexto, o relatório dos trabalhos arqueológicos efetuados propõe as respetivas medidas de minimização de âmbito geral:

- Prospeção sistemática da área de escavação antes e depois de se proceder à desmatagem até se atingir o substrato rochoso ou os níveis minerais dos solos removidos;
- Acompanhamento arqueológico sistemático e integral de todos os revolvimentos de terras vegetais, com registo fotográfico e gráfico do processo seguido.

Sobre a adequação do EIA às normas, regulamentos e legislação vigentes

No domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).

Sobre a análise e mérito do Estudo: adequação às condicionantes patrimoniais

A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da *classificação*, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na *inventariação*, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 76.º, ambos da Lei 107/2001, de 8 de outubro).

4.10.2. Avaliação de Impactes

Neste sentido, a proposta tem em conta o atual quadro legal de tutela dos bens culturais uma vez que identifica como bens culturais imóveis com carácter patrimonial a salvaguardar (desde logo pelo registo para memória futura) as construções com valor arquitetónico vernacular e os sítios arqueológicos identificados no terreno, incluindo a respetiva metodologia para as medidas de minimização de impactes aplicáveis à fase de construção.

No âmbito da apreciação técnica do EIA do Projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", atendendo a que este se desenvolve numa área sensível do ponto de vista arqueológico e patrimonial, considera-se que:

- Deverão ser implementadas todas as medidas de minimização e compensação de impactes propostas no Relatório de Trabalhos Arqueológicos e referidas no ponto 4.11.1 deste parecer.

O EIA encontra-se em condições de ser aprovado no domínio do património arqueológico.

5. PARECERES DAS ENTIDADES EXTERNAS À COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Neste capítulo estão vertidos os pareceres das entidades externas com competência em matérias específicas.

5.1. Águas do Algarve (anexo 2)

5.1.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência

Da análise à documentação rececionada, verifica-se que na área de intervenção indicada, não existem infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve, adiante designado por Sistema ou SMAASA, gerido pela Águas do Algarve, S.A. conforme planta anexa (figura 21). Relativamente aos caudais previstos, e no que se refere ao abastecimento de água, deverão ser fornecidos os caudais médios e de ponta, de forma a ser avaliada a capacidade do Sistema. Refira-se que o valor apresentado para consumo público é igual ao volume necessário para a rega pelo que será necessária uma melhor clarificação neste capítulo. Salienta-se que, caso se verifique a necessidade de reforçar a capacidade do Sistema das Águas do Algarve, S.A., este investimento será totalmente suportado pelo promotor. Relativamente aos caudais previstos gerar no empreendimento, 2500 l/min, informa-se que estes poderão ser tratados na ETAR de Lagos. No entanto, deverá ser remetida a esta Sociedade o esquema de drenagem dos efluentes até à ETAR, para analisar o possível impacte que possa vir a ocorrer nas Estações Elevatórias de Águas Residuais. Ainda no que ao saneamento diz respeito, informa-se que:

- Havendo a indicação que o empreendimento terá piscinas, se estas forem de água salgada, as águas de lavagem dos filtros não poderão ser direcionadas para a rede de esgotos urbanos;
- As zonas de jardim deverão ser dotadas de rede de rega separativa que possa utilizar Água Residual Tratada;
- As zonas de restauração terão de ter separadores de gorduras. Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emite parecer favorável condicionado à apresentação dos dados solicitados, bem como à integração das recomendações efetuadas.



Figura 21. Localização de infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve
(Fonte: Parecer das Águas do Algarve, junho 2023)

5.2. Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP Algarve) (anexo 2)

5.2.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência

No que respeita a restrições e condicionantes ao uso do solo, de acordo com a Planta de Condicionantes que integra o PDM de Lagos, verifica-se que na área de intervenção do EIA identificam-se as seguintes restrições e servidões de utilidade pública:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN)
- Domínio Hídrico - Margens e Leitos de Cursos de Água.

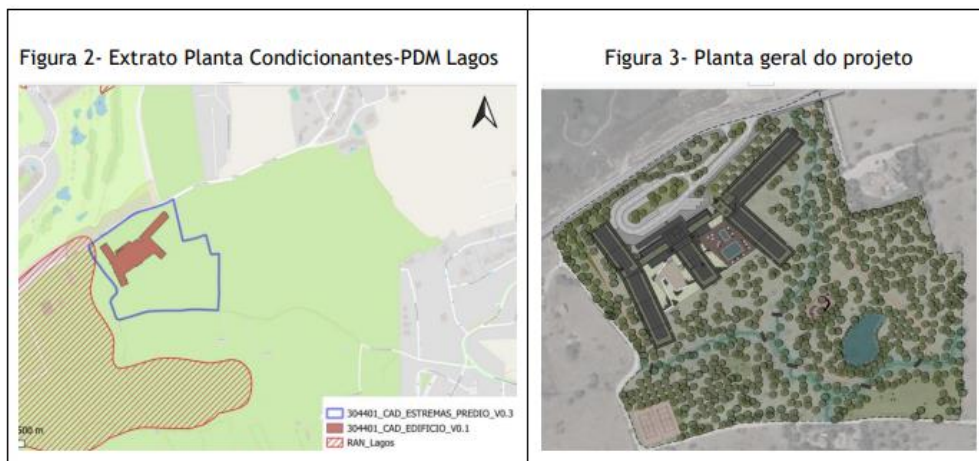


Figura 22. a) extrato planta de condicionantes PDM Lagos
b) planta geral do projeto
(Fonte: Parecer setorial da DRAP Algarve, junho 2023)

Dentro dos limites da área de intervenção, a área classificada como RAN localiza-se no limite sudoeste, sendo de dimensão muito reduzida. Sublinha-se a alteração ao Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16/09, publicada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10/02, designadamente o ponto 7 do art.º 23.º, o qual define que:

“7 - Quando a utilização esteja sujeita a procedimento de avaliação de impacte ambiental ou de avaliação de incidências ambientais em fase de projeto de execução, o parecer favorável, expresso ou tácito, no âmbito desse procedimento, incluindo na fase de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, dispensa qualquer parecer.”

Considera-se que no projeto em apreciação, tendo presente a dimensão reduzida da mancha de RAN que interfere com o mesmo e o previsto para essa área (em estudo prévio), apenas plantações de espécies arbóreas, antevê-se que o projeto será compatível com a RAN. Sem prejuízo de se antecipar desde já o parecer favorável, considera-se que poderão ser avaliadas duas situações:

a) Por iniciativa da Câmara Municipal de Lagos, promover o acerto da área RAN pelos limites do prédio, à semelhança de outros procedimentos efetuados por esta autarquia;

b) Na fase de projeto de execução a DRAP no âmbito da AIA, emite a pronúncia final sobre a compatibilidade do projeto com o Regime Jurídico da RAN, no cumprimento do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, designadamente o ponto 7 do artigo 23.º.

A caracterização dos tipos e aptidões do solo foi efetuada para a totalidade da propriedade, com recurso às fontes de informação cartográfica disponibilizadas pela APA, I.P. através da funcionalidade SNIAmb e constantes do "Atlas do Ambiente" e Carta de Solos de Portugal, verificando-se que na área do projeto os solos correspondem a Solos Calcários, Vermelhos dos Climas de Regime Xérico, Normais, de calcários (Vc). No que respeita à capacidade de uso dos solos, na área do Projeto estão em presença os solos de classe C condicionados por limitações acentuadas, ou seja, de utilização agrícola pouco intensiva, com limitações associadas à erosão e escoamento superficial e à espessura da zona radicular. No que respeita aos solos e capacidade de uso, o EIA identifica corretamente para a área em estudo os solos e as classes de capacidade de uso em presença.

O presente EIA, estabelece a necessidade de identificar e avaliar os potenciais impactes induzidos pelo Projeto. Nesse sentido, é efetuada a caracterização dos potenciais impactes do projeto, considerando as características do mesmo e a fase em que se encontra. Elenca-se a seguir as ações geradoras de impactes sobre o descritor Solos. Sublinha-se que, no que respeita à fase de construção as ações geradoras de impactes sobre o descritor Solos estão relacionadas, entre outras, com as seguintes situações: – a desmatação e limpeza do terreno na área de implantação do projeto;

– as movimentações de terra necessárias em particular para a construção edifício, rede de infraestruturas, piscinas e plano de água e acessos internos;

– a impermeabilização do terreno. Refira-se que as intervenções sobre o solo afetarão 11947,35 m² da área do lote, correspondente a 13,6 % da área total. Avalia-se este impacte como negativo, pouco significativo e certo. No que respeita à fase de exploração, sublinha-se que no projeto de arquitetura paisagística, as áreas verdes, que correspondem a 63 % da área da propriedade, serão objeto de melhorias do ponto de vista da fertilidade (com a adição de nutrientes) e do conteúdo em matéria orgânica. Assim, é exetável que ocorra uma melhoria da qualidade do solo nestas áreas. Avalia-se este impacte como positivo, pouco significativo e certo. Na fase de desativação ocorrerão ações com impactes semelhantes aos previstos para a fase de construção, mas direcionados para a demolição e desmantelamento das construções, equipamentos e infraestruturas, que decorrerão de forma temporária.

5.2.2. Identificação e avaliação dos impactes

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, designadamente:

- Limitar as áreas previstas para a desmatção;
- Limpeza e movimentação do solo ao estritamente necessário para evitar afetações desnecessárias;
- Promover, previamente à execução das movimentações de terra, a decapagem da terra viva e o seu armazenamento em pargas para posterior reutilização nas áreas afetadas pela obra;
- Restringir as movimentações de veículos e máquinas aos caminhos existentes e aos locais nos quais seja necessário a sua presença;
- Executar os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto.

No âmbito das competências desta DRAP, propõe-se a emissão de parecer favorável ao EIA em apreço, condicionado à ponderação dos aspetos acima mencionados, relacionados com a compatibilidade do projeto com a RAN.

5.3. Turismo de Portugal (anexo 2)

5.3.1. A Situação de referência / Análise da área de incidência

O projeto objeto de AIA abrange uma área de intervenção, com 8,76 ha, localizada na freguesia de São Gonçalo de Lagos, na zona costeira do concelho de Lagos. Na figura 23 seguinte demonstra-se a localização do projeto, bem como da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente, assinalando-se a maior proximidade de um aldeamento turístico de 5* ("Bela Colina Village"), em área confinante a norte:



Fig. 1: Localização do projeto e da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente

¹ Fonte: SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo <https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de AL foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa.

Figura 23. localização do projeto, bem como da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente (Fonte: parecer setorial do Turismo de Portugal, junho 2023)

O concelho de Lagos possui atualmente a capacidade total de alojamento a turistas de 40 624 camas/utentes, distribuídas por 62 ET (10 916 camas/utentes) e 5 695 estabelecimentos de AL (29 708 utentes). O Projeto em análise tem como objetivo principal o desenvolvimento de um estabelecimento hoteleiro operado pela cadeia Marriot Hotels, focado na criação de um destino *Wellness* de elevada qualidade para famílias. O projeto preconiza a instalação de um Hotel-apartamentos de 5*, com a capacidade de 402 camas distribuídas por 201 unidades de alojamento, integrando zona de Spa & *Wellness* (com ginásios fitness, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta, zonas verdes (incluem um lago artificial), além de estacionamento num total de 223 lugares e de áreas de serviço e apoio ao funcionamento do empreendimento.

O projeto desenvolve-se em cinco pisos, sendo dois pisos acima da cota de soleira e três pisos abaixo desta, e totaliza as áreas bruta de construção e de implantação, respetivamente, de 22 994 m² e 11 947 m².



Figura 24. Plano geral de intervenção (Fonte: parecer setorial do Turismo de Portugal, junho 2023)

O projeto adota diversas medidas de sustentabilidade ambiental, a saber: a instalação de uma central fotovoltaica (permitirá fornecer 41% do consumo estimado de energia elétrica); a criação de seis postos de carregamento de veículos elétricos; a produção de água quente a partir de arrefecedores ("chiller's"); a adoção da Certificação LEED; a utilização de equipamentos com certificação de eficiência hídrica; a reutilização de águas pluviais e de águas residuais (produzidas no Hotel e com origem na ETAR de Lagos) na rega dos espaços verdes e autoclismos; a valorização dos resíduos verdes; a separação seletiva dos resíduos urbanos; a adoção de coberturas ajardinadas nos edifícios e de espécies autóctones nos espaços exteriores.

Prevê-se um investimento de €14 459 576,32 e a criação de 106 postos de trabalho diretos na fase de exploração.

5.3.2. Impactes, Medidas de Minimização e Plano de Monitorização

Relativamente aos impactes gerados pelo projeto, salientam-se:

- Os impactes negativos sobre os descritores Socioeconomia e Ordenamento do território, na fase de construção, resultantes dos incómodos causados pelos trabalhos e deslocações associados à obra (ruído, poeiras e aumento de tráfego nas vias envolventes), e da

desconformidade do projeto com o PROT Algarve e o PDM de Lagos, designadamente no que respeita à observância dos parâmetros densidade máxima de 12 camas/ha e capacidade máxima de 150 novas camas turísticas, estabelecidos no PROT Algarve para a instalação de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI) na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e incorporados no PDM de Lagos, sendo, contudo, referido que *"analisando à luz do licenciamento de 2009, a base factual mantém-se igual, embora a base legal tenha sido alterada após essa data"*. Referem-se, ainda, os impactes negativos ao nível do fator recursos hídricos, na fase de exploração, atentos os fenómenos de seca cada vez mais frequentes na região do Algarve.

Os impactes positivos sobre o fator socioeconomia, em resultado da criação de emprego (106 postos de trabalho diretos e subcontratação de outsourcing permanente e ocasional), e da dinamização das atividades económicas a nível municipal, e atento o investimento previsto.

Das medidas de minimização estabelecidas, destacam-se:

- Para o fator clima, na fase de exploração: *"Redução dos consumos energéticos: para o efeito deverão ser identificados os principais consumidores de energia (bombas, sistema de rega, iluminárias, etc.) e a monitorização destes consumos permitirá detetar anomalias e intervir atempadamente"*; *"Adotar sistemas eficientes nos motores com maiores potências associados aos sistemas de abastecimento de água e de rega"*; *"Minimização dos consumos energéticos de fontes não renováveis"*; *"Minimização do consumo de água e otimização da eficiência hídrica das utilizações de água"*; *"Garantir a boa manutenção da rede de abastecimento de água, de forma a minimizar as perdas"*; *"Melhoria da eficiência energética ao nível da iluminação e dos equipamentos de funcionamento geral"*; *"A escolha das plantas e vegetação dos espaços verdes deverá atender ao bom uso dos recursos, pelo que são aconselháveis plantas e vegetação com reduzidas necessidades de água e a redução das áreas regadas"*; *"Privilegiar a incorporação nos solos da propriedade, dos resíduos verdes, provenientes da manutenção dos espaços exteriores e, dos resíduos biodegradáveis, das cozinhas, após compostagem"*.

- Para o fator recursos hídricos, na fase de exploração: *"Garantir que sejam instalados os equipamentos sanitários e torneiras de baixo consumo e de classe de eficiência hídrica adequada conforme previsto em projeto, incluindo sempre que seja necessário a substituição desses equipamentos"*; *"Garantir o controlo dos vários pontos de consumo e a monitorização para fácil deteção de eventuais perdas na rede"*; *"Privilegiar sistemas e equipamentos de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada e sempre que possível adotar a rega automática"*;

- Para o fator Biodiversidade, na fase de construção: *"A requalificação da área em termos vegetais deve ser feita com espécies pertencentes à flora local, de acordo com o elenco indicado no projeto de arquitetura paisagística, e não com espécies exóticas"*.

O plano de monitorização incide sobre os fatores recursos hídricos (monitorização dos consumos de água na fase de exploração), e flora e vegetação (fases de construção e exploração).

5.3.3. Apreciação e enquadramento em IGT:

O projeto objeto de AIA, ao apresentar a capacidade de 402 camas e a densidade de 45,89 camas/ha, não se enquadra nos parâmetros capacidade máxima de 150 camas e densidade máxima de 12 camas/ha, estabelecidos pelo PROT Algarve para a instalação de EHI na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e como tal transpostos para o PDM de Lagos. Considerando que num projeto sujeito a AIA não pode ser emitida licença ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação sem previamente ter sido emitida DIA favorável ou condicionalmente favorável (n.º 4 do art.º 119.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação), suscitam-se dúvidas quanto à concretização do presente projeto com base nos pressupostos do licenciamento deferido em 2009, que assenta numa base legal revogada, cabendo às entidades competentes a decisão sobre esta matéria.

5.3.4. Análise do ponto de vista do turismo

a) Salientam-se os impactes positivos do projeto ao nível socioeconómico, através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas locais, e face o investimento previsto.

b) Relativamente às medidas de minimização e programa de monitorização previstos:

i. Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e do plano de monitorização previstos no EIA, relevando-se em particular a adoção das medidas de minimização e da componente do plano de monitorização estabelecidos para os descritores Clima e Recursos hídricos, na fase de exploração, e para o descritor Biodiversidade, na fase de construção, que concorrem para o cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), ao nível da eficiência hídrica e energética e da gestão eficiente dos resíduos.

ii. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, com particular incidência na região do Algarve, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se a introdução de medidas de minimização nas fases de projeto de execução e de exploração, no âmbito do fator socioeconomia, destinadas à implementação e disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento no interior da propriedade ou noutra local de fácil acesso.

iii. De forma a garantir-se o adequado desempenho ambiental do Hotel na fase de exploração, além da monitorização prevista dos consumos de água, recomenda-se a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.

c) Quanto aos requisitos específicos dos hotel-apartamentos, cumpre referir que o projeto observa o parâmetro de estacionamento estabelecido na legislação turística para a tipologia pretendida (20% das UA), aplicável ao concelho de Lagos por via de remissão estabelecida no PDM de Lagos para regulamento municipal, que, por sua vez, remete para a legislação supletiva em setor.

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável ao presente procedimento de AIA, alertando-se para as recomendações acima expostas na alínea b) do n.º 5.3.4. sobre as medidas de minimização e plano de monitorização, bem como para a questão suscitada no ponto 5.3.3 sobre o enquadramento do projeto nos IGT em vigor.

6. CONSULTA PÚBLICA

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 12 de maio a 23 de junho de 2023, os documentos em consulta pública 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/hotel-apartamento-atalaia>.

Foi enviado o edital para afixação na APA, I.P., na Câmara Municipal de Lagos, na freguesia de São Gonçalo de Lagos e nas instalações da CCDR-Algarve - Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

A lista de documentos da Consulta Pública inclui os seguintes volumes:

- Volume I - Relatório Síntese (RNT);
 - Volume II –Resumo Não Técnico;
 - Volume III – Peças Desenhadas
- 00 - Índice das Peças Desenhadas
 - 01 - Enquadramento Regional - 1/100 000
 - 02 - Enquadramento Local - Carta Militar - 1/25 000
 - 03 - Enquadramento Local - Ortofotomapa - 1/20 000
 - 04- Enquadramento das Principais Vias de Acesso ao Projeto - 1/15 000
 - 05 - Enquadramento da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/15 000
 - 06 - Implantação do Projeto na Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/5 000
 - 07 - Enquadramento da Planta de Condicionantes Ido PDM de Lagos - 1/15 000
 - 08 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes Ido PDM de Lagos - 1/5 000
 - 09 - Enquadramento da Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/15 000
 - 10 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/5 000
 - 11 - Enquadramento da Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/15 000
 - 12 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/5 000
 - 13 - Enquadramento na Planta da Reserva Ecológica Nacional de Lagos - 1/15 000
 - 14 - Implantação do Projeto na Planta da REN de Lagos - 1/10 000
 - 15 - Enquadramento Geológico - 1/15 000
 - 16 - Rede Hidrográfica representada nas Cartas Militares - 1/15 000
 - 17 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica representada nas CM - 1/2 000

- 18 - Relevo - Hipsometria - 1/25 000 Desenho 19 - Relevo - Declives - 1/25 000
- 20 - Sub-unidades da Paisagem (SUP) - 1/25 000
- 21 - Classes de Qualidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 22 - Capacidade de Absorção Visual da Paisagem - 1/25 000
- 23 - Sensibilidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 24- Carta de Património representada na Carta Militar - 1/5 000
- 25 - Carta de Património - 1/5 000
- 26 - Carta de Solos - DGADR - 1/15 000
- 27 - Carta de Solos - 1/25 000
- 28 - Carta de Acidez e Alcalinidade dos Solos - 1/25 000
- 29 - Capacidade do Uso do Solo - 1/15 000
- 30 - Classificação Taxonómica dos Solos - 1/15 000
- 31- Uso Atual do Solo - COS2007 -1/15 000
- 32 - Uso Atual do Solo - COS2015 - 1/15 000
- 33 - Uso Atual do Solo - COS2018 - 1/15 000
- 34 - Enquadramento das Áreas Sensíveis - 1/100 000
- 35 - Enquadramento das Rede Natura 2000 - Habitats Classificados - 1/25 000
- 36 - Avaliação dos Impactos da Flora - 1/2 000
- 37 - Implantação do Projeto com a localização de exemplares de espécies - 1/2 000
- 38 - Enquadramento da Área de Intervenção com o Biótopo Prado Nitrófilo - 1/5 000
- 39 - Enquadramento no Mapa de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI de Lagos - 1/10 000
- 40 - Enquadramento no Mapa de Risco de Incêndio - CRIE 2011 - 1/15 000
- 41 - Freguesias Prioritárias na Defesa da Floresta contra Incêndio para 2022 -1/100 000
- 42 - Locais Críticos com Risco de Incêndio - 1/25 000
- 43 - Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) - 1/15 000
- 44 - PROT Algarve - Modelo Territorial - 1/25 000
- 45 - PROT Algarve - Unidades Territoriais - 1/25 000
- 46 - PROT Algarve - Sistema de Turismo - 1/25 000
- 47 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Diurno - 1/25 000

48 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Noturno - 1/25 000

49 - Mapa de Ambiente Sonoro - 1/2 000

50 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Área de Regeneração Natural e Ortofotomapa - 1/2 000

51 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Acessos Internos e Ortofotomapa - 1/2 000

52 - Implantação do Projeto com os Pavimentos - 1/2 000

53 - Implantação do Projeto com os acessos, as áreas de regeneração natural, espaços verdes e linhas de água - 1/2 000

54 - Implantação do Projeto com a rede hidrográfica, área de regeneração natural, exemplos de flora, espaços verdes e pavimentos - 1/2 000

- Volume IV – Anexos;

Anexo I - DIA

Anexo II - Projetos

Anexo III – Estudo geológico

Anexo IV – shp flora

Anexo V – Folhas de Calculo

Anexo VI – Relatório Património

Anexo VII – Pedido de ligação

- Aditamento do Estudo de Impacte Ambiental

Anexo I – Escavações, especificações de equipamentos

Anexo II - E-mail Obras de Urbanização

Anexo III – Reformulação do capítulo sobre a Saúde Humana

Anexo IV –Shapefiles;

Anexo V – Shapefile faixa de proteção

Anexo VI –Património

Anexo VII – Localização de todas as componentes do projeto

Anexo VIII – Reformulação do RNT

- Alteração do projeto de Arquitetura e Arquitetura Paisagista.

No período da Consulta Pública foram recebidos 10 comentários através do Portal Participa, 9 de particulares e um de uma Associação Ambientalista (quadro 5, figura 25). Importa ainda referir que a apreciação vertida no presente parecer, teve em consideração o Relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

Quadro 5. Classificação das participações recebidas.

Participações	Número de Participações	Percentagem do tipo de participação (%)
Sugestão	1	10
Concordância	1	10
Discordância	8	80

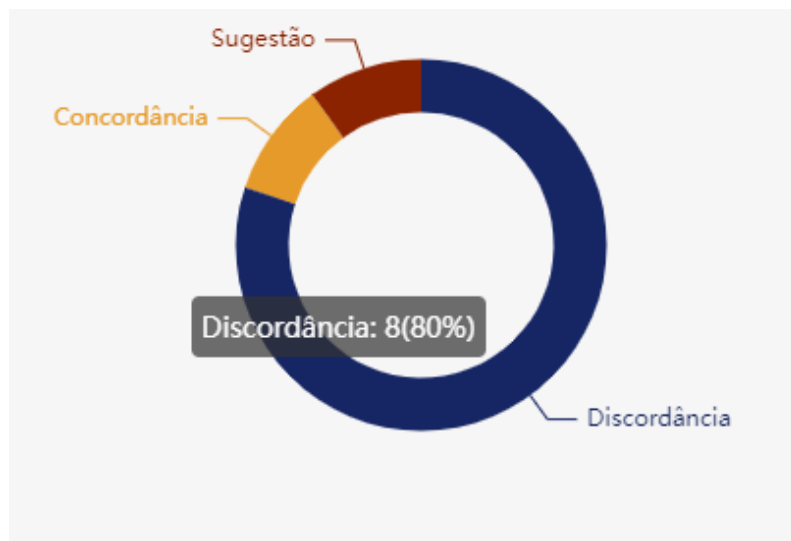


Figura 25. Gráfico da distribuição das participações recebidas
(Fonte: <https://participa.pt/mays/consultation/edit/7465>)

Os comentários transcritos no quadro 6, de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem na sua maior parte aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactes cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral.

São ainda referidos aspetos relativos ao consumo de água, alteração da paisagem, afetação de espécies ameaçadas de extinção.

No que se refere ao parecer da Almargem são referidos aspetos tais como:

- Localização a 1 km de distância da praia que fica dentro da "Retaguarda da zona de Protecção Terrestre";
- Construção de 2 pisos no subsolo;
- Área extensa de implantação (cerca de 2 ha);
- Aumento da pressão urbanística;
- Aumento da pressão sobre a água e sobre os solos;
- Desvio e artificialização de três linhas de água;
- Aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante;
- Ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas;
- Ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património a existir;

Para além destes aspetos mencionam ainda a proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados, assim como o PROTAL e o POOC Burgau – Vilamoura.

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao presente relatório.

Quadro 6. Participações Recebidas

1. ID 66410

Comentário:

O impacto ambiental pode diminuir se o trânsito rodoviário fluir sem manobras auxiliares, neste caso seria alterar o estacionamento de autocarros para um local onde não faz marcha atrás, facilitando a chegada e partida, com aumento na capacidade de três para seis autocarros, e melhoria na segurança separando os grupos dos indivíduos, aliás para garantir a segurança de áreas não vigiadas devia as chegadas e partidas estarem isoladas, para evitar os comuns furtos de bagagem! Também diminui o perigo de atropelamento se os autocarros não efetuarem marcha atrás, em zonas frequentadas por crianças. O desenhado marca a vermelho o projeto original e a amarelo o projeto sugerido, e na área a vermelho podia ser estendido o estacionamento de veículos ligeiros, com a separação por muros na zona de chegadas e partidas!

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Sugestão

2. ID 66416

Comentário:

A área em referência não comporta a construção de qualquer tipo.

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

3. ID 66426

Comentário: A zona não precisa de mais alojamentos turísticos.

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

4. ID 66445

Comentário:

Absolutamente em desacordo com este novo empreendimento. Continuamos a não saber pensar o futuro com sustentabilidade numa região assolada por uma falta de água extrema.

Sei que de nada servirá o meu desacordo, é uma prática habitual do Estado, o faz de conta, e assim, lá vem mais uma consulta pública para marcar o "ponto". Já não bastava o novo empreendimento junta a Cacela Velha, uma das poucas áreas poupadas ao betão e mais uns campos de golfe.

Lamentável.

2023-05-13

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

5. ID 66453**Comentário:**

Lagos já tem demasiados hotéis e não precisa de um de 5 estrelas

2023-05-15**Anexos: Não****Tipologia: Discordância****6. ID 66469****Comentário:**

Prejuízo irremediável termos paisagísticos e ambientais, actuais e futuros, para todos.

Benefícios temporários para alguns e totalmente dependentes do turismo (sazonal) numa região que já tem excesso de oferta hoteleira em relação aos recursos disponíveis para a sustentar.

2023-05-15**Anexos: Não****Tipologia: Discordância****7. ID 66474****Comentário:**

O projeto do "Hotel Apartamento Atalaia" em apreciação apresenta impactes significativos (direto, negativo, permanente, irreversível, de magnitude elevada e âmbito local) e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, do Território e da Paisagem. Acrescem os impactes cumulativos provocados pela implementação do projeto, decorrentes da destruição e

impermeabilização do solo e da pressão exercida pela ação antrópica na alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral (faixa essa que atualmente se encontra condicionada por planos e programas de âmbito especial, tendo como fundamento a preservação, defesa e valorização dos valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio adequado entre o recurso territorial e a sua procura), pelo que o projeto contribuirá irreversivelmente para o aumento da magnitude destes impactes (impactes negativos, indiretos, significativos, de magnitude elevada).

No que respeita ao aproveitamento das águas pluviais como origem de água para rega (a complementar com a água proveniente da rede pública) existe um risco permanente sobre as soluções apresentadas, no que respeita ao sistema de drenagem de águas pluviais que encaminha as águas recolhidas para as linhas de água existentes na propriedade, o que, acrescido ao aumento da impermeabilização promovida pela implantação do projeto, geram aumento de escorrência e de caudal, o que implica um aumento do risco de deslizamento de terras e instabilidade de vertentes e consequente erosão potencial das arribas.

No terreno em causa, que apresenta um elevado valor paisagístico e conservacionista, verifica-se a presença de espécies protegidas no âmbito dos anexos II e IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de Abril, republicado pelo Decreto Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Euphorbia medicaginea*, *Euphorbiaceae*, *Orchidaceae*, *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccioneum*.

O projeto afeta diretamente, nomeadamente no que se refere à localização dos edifícios,vequipamentos exteriores / impermeabilização e vias, áreas de ocorrência da espécie *Euphorbia medicaginea* e contraria as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de contenção da expansão urbano-turística;

Considerando a proteção legal da espécie *Euphorbia medicaginea*, fortemente pressionada, incluída no Livro Vermelho de Espécies Ameaçadas de Extinção como Vulnerável, sendo já muito rara em Portugal, só existindo em dois pequenos núcleos populacionais neste terreno e num outro em Tavira, decorrente da sua integração nos anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e tendo ainda em consideração a ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, não deverá ocorrer qualquer afetação dos núcleos existentes e de áreas de distribuição natural, pelo que qualquer projeto a desenvolver neste local, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, apresentando a área restrições importantes para a ocupação urbanística do tipo da proposta.

Por tudo isto, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, solicitase a emissão de parecer desfavorável ao projeto do "Hotel Apartamento Atalaia".

Este projeto vai provocar impactos muito negativos com a destruição do coberto vegetal, o abate de árvores resultantes da desmatção, a diminuição da recarga do aquífero e a alteração da paisagem. Para além disso, os postos de emprego criados são muito sazonais e o seu número é muito reduzido para a elevada dimensão dos impactos ambientais causados.

Seria positivo que fossem plantadas muitas árvores e arbustos de espécies autóctones do Algarve.

Seria positivo que os caminhos ficassem abertos ao público e fossem cedidos ao domínio público municipal de forma a evitar a criação de condomínios privados e guetos sociais.

Seria positivo que fossem reduzidos os consumos de água, nomeadamente, com a rega de plantas, através de medidas de reutilização e redução da água e a adoção de espécies autóctones adaptadas ao clima do Algarve e que precisem de pouca água.

Seria positivo que os blocos hoteleiros fossem construídas com a traça tradicional algarvia com as açoteias sobre as abóbadas, vãos guarnecidos a cantaria e chaminés algarvias, de forma a promover a arquitetura e a cultura algarvia.

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

8. ID 66489

Comentário:

Gostaria de poder consultar o processo na Camara Municipal de Lagos sobre este Projeto.

Para o efeito agradecia que me fizessem o favor de me poder dar o nº do processo nesta CML.

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Concordância

9. ID 67765 Almargem (Organização Não Governamental de Ambiente)

Comentário:

Na qualidade de Organização Não Governamental de Ambiente, e no exercício dos direitos e deveres nesta matéria, a ALMARGEM – Associação de Defesa do Património Cultural e Ambiental do Algarve vem por este meio apresentar o seu parecer, que pode ser consultado no documento anexo.

2023-05-22

Anexos: Sim

Tipologia: Discordância

10. ID 67784

Comentário:

O Algarve já tem unidades hoteleiras a mais, oferta em demasia. Além disso a costa está já sobrecarregada e destruída em quase todo o Algarve e é preciso preservar os poucos recantos em que ainda há espaço para respirar.

2023-06-23

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

No anexo 3 encontra-se os anexos das participações: ID 66410 e ID 67765

7. CONCLUSÃO

O presente parecer é emitido no âmbito do procedimento de AIA do EIA do Projeto do “Hotel Apartamento Atalaia” em fase de estudo prévio, que se localiza na freguesia de São Gonçalo, no concelho de Lagos, distrito de Faro.

O proponente é Mercan Property Lagos, Lda.

A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Lagos.

A CCDR Algarve é a Autoridade de AIA.

A entidade responsável pela elaboração do EIA são as empresas Loff, Landscape office Lda. e TTerra – Engenharia e Ambiente Lda., que decorreu entre fevereiro e setembro de 2022 e foi revisto e complementado em fevereiro de 2023 de acordo com os esclarecimentos e elementos adicionais solicitados. Em março foram aduzidos, em sede de audiência de interessados, novos elementos os quais foram remetidos para análise e pronúncia do ICNF, I.P.

A tipologia do projeto encontra-se tipificado no seu número 12 – *Turismo, alínea c), Hotéis, hotéis-apartamentos, apartamentos turísticos e hotéis rurais (para o 'caso geral', ou seja, para projetos não localizados em 'área sensível')* com um número ≥ 300 camas, do Anexo II do RJAIA.

O Projeto tem como objetivo o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro operado pela cadeia Marriot Hotels, a construir de raiz, no sentido de criar condições para poder proporcionar um tipo de oferta no mercado compatível com a estratégia de desenvolvimento da região. Será um Hotel de 5*, com 201 unidades de alojamento, num total de 402 camas. A estratégia de implantação desenhada visa tirar proveito da localização privilegiada do Monte da Atalaia. O programa de ocupação visa a criação de um Hotel de elevada qualidade para uma utilização constante ao longo de todo o ano.

No que se refere às **Condicionantes, Servidões administrativas e Restrições de utilidade pública** de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor no Município de Lagos (Portaria 24/2016, de 11 de fevereiro, com alteração simplificada publicada pelo Aviso 22712/2022, de 28 de novembro), verifica-se que a área do projeto não é abrangida por esta restrição de utilidade pública.

Neste contexto, não há lugar a parecer por parte desta Comissão de Coordenação, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da REN (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto), salvaguardando, no entanto, que nestas áreas se deve prevenir e mitigar os riscos naturais em presença, garantir a segurança de pessoas e bens e a estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa.

Sempre que possível, a intervenção nas áreas correspondentes à estrutura ecológica municipal inclui a recuperação de habitats e a requalificação da rede hidrográfica.

Mais se verifica que a pretensão:

- Não é abrangida por Áreas Classificadas (Rede Natura 2000/Área Protegida);
- Abrange parcialmente áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que deverá o requerente solicitar o parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional (ER-RAN);
- A propriedade é atravessada por algumas linhas de águas, estando assim sujeita a título de utilização do Domínio Hídrico (DH), da responsabilidade da Agência Portuguesa do Ambiente I.P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH).

No que diz respeito à conformidade do projeto do Hotel Apartamento Atalaia em Lagos com os IGT aplicáveis, o parecer desta CCDR não poderá ser favorável, não obstante, o previsto no n.º 10, do artigo 18.º do RJAIA, *“Nos casos em que a única objeção à emissão de decisão favorável seja a desconformidade ou incompatibilidade do projeto com planos ou programas territoriais, a autoridade de AIA emite uma DIA favorável condicionada à utilização dos procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.”*

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 inviabilizavam o projeto, destacando-se a alteração na paisagem, intrusão visual e nos efeitos na biodiversidade.

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

- No que respeita ao **solo, uso do solo e ordenamento do território** os impactes sobre os solos e uso e ocupação do solo, são negativos, permanentes e irreversíveis, podendo, no entanto, vir a ser mitigados se considerada a adoção de medidas adequadas, propostas no presente EIA. Sobre o fator ambiental solos e uso e ocupação do solo, o mesmo poderá merecer parecer favorável, condicionado à implementação das medidas de minimização propostas e dos pareceres que vierem a ser emitidos pelas outras entidades com competência na área.
- 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, reversíveis e de magnitude moderada.

Na fase de exploração, o impacte da presença do loteamento, será significativo, direto, permanente e de magnitude média a elevada, evidenciando-se, como medida mitigadora, a criação do Parque da cidade/Parque Urbano Equipado, o qual deve promover a articulação com as áreas não construídas na envolvente, a valorização da vegetação autóctone, do património e das dinâmicas ecológicas existentes.

- No que se refere aos **recursos hídricos**, a pretensão em avaliação não interfere com o POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira), bem como com o Domínio Público Hídrico, será necessário em fase de RECAPE determinar perante as entidades gestoras (Autarquia e Águas do Algarve) se as redes implantadas de saneamento e abastecimento (em alta e em baixa) dão resposta às necessidades do empreendimento, ou seja se o acréscimo de população esperado para aquela área geográfica não prejudicará o funcionamento destas infraestruturas nas suas diferentes escalas. Perante a seca severa em que se encontra a região, e tendo presente todo o conjunto de soluções propostas para o aumento da eficiência e resiliência hídrica do empreendimento, deveria ser considerado em fase subsequente, a adesão dos edifícios ao sistema de valorização de eficiência hídrica designado por Aqua+, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE), para além de outras certificações que possam ser atribuídas ao empreendimento. Igualmente sempre que possível deverão ser promovidos sistemas de construção inovadores (p.e. CREE System), com redução tendencial da pegada carbónica e dos prazos de execução das obras, com consequente redução do consumo de água, assegurando uma redução das emissões, através da incorporação de materiais com impacte direto na economia circular, e permitindo uma redução de resíduos e da poluição sonora. Assim, será conveniente que em fase de RECAPE as soluções preconizadas sejam devidamente apresentadas/desenvolvidas sobre os respetivos projetos de execução. No que se refere aos recursos hídricos, a APA-ARH entende-se ser de viabilizar a pretensão.

- No que se refere à **biodiversidade**, a Direção Regional da Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve considera que o projeto não apresenta condições para ser viabilizado, uma vez que apresenta impactes negativos sobre a biodiversidade, mantendo-se com este a tendência de aumento das áreas urbanas, ainda que em desarticulação com os objetivos de manutenção do património natural da região que constam nos instrumentos legais de gestão territorial.

- O projeto apresenta elevada área de construção e de implantação, ocupando praticamente toda a parcela, e levando assim á destruição direta de áreas de valor natural significativo, a que acrescem as decorrentes das exigências de implementação de faixas de gestão de combustível (FGC);

- As grandes movimentações de terra irão provocar impactes negativos de elevada magnitude implicando alterações em praticamente todo o terreno e levando à destruição

de áreas de distribuição de espécies RELAPE e de suas potenciais áreas de ocorrência figura 19 deste parecer.

Como refere o EIA (adenda) "*Foram elencadas para a área de estudo 361 espécies de flora, das quais 166 espécies foram confirmadas em campo. Destacando-se as 33 espécies RELAPE elencadas, sendo 13 confirmadas em campo*". Destaca-se ainda em termos de vegetação, a presença de 5 habitats naturais de acordo com o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, a saber: 1240, 2130*, 2250*, 5330 e 6410, sendo dois destes habitats prioritários (*);

- Se a fase de construção será altamente impactante, o mesmo ocorre com a fase de exploração, nomeadamente pela elevada carga (400 camas turísticas) que se fará sentir direta, indiretamente e cumulativamente sobre os ecossistemas de falésia envolventes, de fácil acessibilidade, elevada atratividade paisagística e sensibilidade ambiental elevada;

- O projeto não tem qualquer enquadramento nos IGT's em vigor, dependendo para a sua viabilização de uma cláusula do RJAIA que considera que não pode ser emitida uma DIA desfavorável unicamente por serem violados os IGT's aplicáveis. Assim, as áreas destinadas à conservação da natureza e sustentabilidade do território são ameaçadas e substituídas por áreas edificáveis, o que neste caso corresponde ao estrangulamento da faixa litoral de 500m envolvente da IBA Ponta da Piedade. - Esta ocupação leva ao decréscimo acentuado de áreas essenciais à conservação da fauna, nomeadamente da avifauna atrás elencada. Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam também a classificação da IBA da Ponta da Piedade. Os impactes sobre a espécie falcão peregrino (espécie protegida por diversos instrumentos legais nacionais e internacionais), podem ser determinantes para a sua sobrevivência no local. De facto, são objetivos de conservação de acordo com o PSRN2000 melhorar a produtividade reprodutiva da população e conservar áreas de reprodução, alimentação e invernada/dispersão.

Tal significa, pois, conservar os habitats de alimentação e nidificação (e.g. promover cerealicultura extensiva com rotação de culturas, restringir a construção de infraestruturas em zonas sensíveis).

Assim a conservação da espécie não é compatível com a destruição da principal (e última) área de alimentação das suas presas preferenciais (por exemplo pombos, ou

passeriformes granívoros), o que comprometeria muito negativamente o sucesso reprodutor e assim a própria existência da espécie dentro da IBA;

- Relativamente ao **património cultural**, o terreno referente a pretensão não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação). No decorrer dos trabalhos arqueológicos, foi identificada uma Ocorrência Patrimonial (OP 1) de carácter Arquitetónico / Etnográfico na área de incidência direta do Projeto, o que obriga a incluir na AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação. No domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico verificou-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).
- Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo identifica os resíduos gerados nas diferentes fases do projeto, apresentando as principais medidas de minimização a adotar com vista a minimizar os impactes resultantes da produção de resíduos nas fases de construção e exploração dando especial atenção ao elevado volume de terras movimentadas durante a construção. Os 67 721 m³, face ao aterro geral proposto de 26 687 m³, referindo o estudo que *'(...) serão adotados nas escavações meios mecânicos, martelo demolidor de rocha e escavadora, em detrimento da utilização de explosivos, (...) e que (...) o material de escavação será reutilizado na obra. A rocha será britada e utilizada como agregado inerte, e o solo será utilizado na modelação dos espaços verdes.'* Caso coexista excedente de rocha não passível de reutilização, a mesma será transportada para outra obra do mesmo proprietário.
- No que se refere à **socioeconomia**, a construção do Hotel para o descritor revela-se maioritariamente positiva ao nível da criação de emprego e investimentos que vão ser realizados na fase de construção/exploração. No entanto, os impactes positivos podem-se tornar negativos, se considerarmos os efeitos cumulativos de milhares de camas que estão aprovadas e em construção em Lagos, Portimão e Lagoa o que vai agravar ainda mais a falta de oferta habitacional condigna para os empregos que são criados. Mesmo considerando as medidas e investimentos previstos no PHR, nunca será suficiente para solucionar parte do problema, pelo que sugere que sejam previstos 10 espaços habitacionais (por exemplo apartamentos) para arrendamento ou venda a preço de custo em local a acordar com o município. Estes territórios vivem da qualidade da paisagem como principal fator de atração e competitividade e sustentabilidade económica. Como será fácil de constatar a maioria das tipologias turísticas existentes no local foram "planeadas" sem qualquer relação entre elas, resultando numa disseminação/fragmentação do espaço rural,

o que levou à destruído o potencial socioeconómico/turístico do local. Importa por forma absorver os volumes da massa que se pretende edificar dar continuidade ao projeto de arranjos exteriores em fase de Estudo Prévio que foi submetido.

- A **Águas do Algarve, S.A.**, entidade externa consultada, refere que na área de intervenção indicada, não existem infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve (designado por Sistema ou SMAASA), gerido pela Águas do Algarve, S.A.. Relativamente aos caudais previstos, e no que se refere ao abastecimento de água, deverão ser fornecidos os caudais médios e de ponta, de forma a ser avaliada a capacidade do Sistema. Refira-se que o valor apresentando para consumo público nos documentos apresentados é igual ao volume necessário para a rega pelo que será necessária uma melhor clarificação. A Águas do Algarve, S.A. salienta que, caso se verifique a necessidade de reforçar a capacidade do Sistema, este investimento será totalmente suportado pelo promotor. Relativamente aos caudais previstos gerar no empreendimento, 2 500 l/min, informa-se que estes poderão ser tratados na ETAR de Lagos.

No entanto, deverá ser remetida àquela Sociedade o esquema de drenagem dos efluentes até à ETAR, para analisar o possível impacte que possa vir a ocorrer nas Estações Elevatórias de Águas Residuais. Ainda no que ao saneamento diz respeito, havendo a indicação que o empreendimento terá piscinas, se estas forem de água salgada, as águas de lavagem dos filtros não poderão ser direcionadas para a rede de esgotos urbanos; as zonas de jardim deverão ser dotadas de rede de rega separativa que possa utilizar Água Residual Tratada e as zonas de restauração terão de ter separadores de gorduras. Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emite parecer favorável condicionado à apresentação dos dados solicitados, bem como à integração das recomendações efetuadas.

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas**, entidade externa consultada, no que respeita a restrições e condicionantes ao uso do solo, de acordo com a Planta de Condicionantes que integra o PDM de Lagos, verifica-se que na área de intervenção do EIA identificam-se as seguintes restrições e servidões de utilidade pública: reserva Agrícola Nacional (RAN) e Domínio Hídrico - Margens e Leitões de Cursos de Água. Em suma, a DRAP Algarve considerou que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto. No âmbito das competências da DRAP, foi emitido parecer favorável ao EIA do projeto em apreço, condicionado à ponderação dos aspetos relacionados com a compatibilidade do projeto com a RAN.

- O **Turismo de Portugal** informou que o projeto ao apresentar a capacidade de 402 camas e a densidade de 45,89 camas/ha, não se enquadra nos parâmetros capacidade máxima de 150 camas e densidade máxima de 12 camas/ha, estabelecidos pelo PROT

Algarve para a instalação de EHI na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e como tal transpostos para o PDM de Lagos. Considerando que num projeto sujeito a AIA não pode ser emitida licença ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação sem previamente ter sido emitida DIA favorável ou condicionalmente favorável (n.º 4 do art.º 119.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação), suscitam-se dúvidas quanto à concretização do presente projeto com base nos pressupostos do licenciamento deferido em 2009, que assenta numa base legal revogada, cabendo às entidades competentes a decisão sobre esta matéria.

O Turismo de Portugal emitiu parecer favorável ao EIA, sublinhando os impactos positivos ao nível da socioeconomia e, em particular, as soluções de eficiência ambiental preconizadas, alinhadas com a Estratégia Turismo 2027 e que concorrem para o cumprimento dos objetivos e das metas estabelecidas ao nível da eficiência ambiental estabelecidos naquela Estratégia, deixando um alerta para a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, com particular incidência na região do Algarve. De modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda a introdução de medidas de minimização nas fases de projeto de execução e de exploração, no âmbito do descritor Socioeconomia, destinadas à implementação e disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento no interior da propriedade ou noutro local de fácil acesso e garantir-se o adequado desempenho ambiental do Hotel na fase de exploração. Além da monitorização prevista dos consumos de água, recomenda a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.

No período da **Consulta Pública**, que decorreu entre 12 de maio e 23 de junho de 2023, foram recebidos 10 comentários através do Portal Participa, 9 de particulares e um de uma Associação Ambientalista, que se traduzem em: uma sugestão, uma concordância e oito discordâncias, os comentários de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem-se na sua maioria a aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactos cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território, aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral. No que se refere ao parecer da Associação Ambientalista Almargem são referidos aspetos como: localização a 1 km de distância da praia que ficando o empreendimento na “Retaguarda da zona de Proteção Terrestre”, do PROT Algarve, construção de 2 pisos no subsolo, área extensa de implantação (cerca de 2 ha), aumento da pressão urbanística, aumento da pressão sobre a água e sobre os solos, desvio e artificialização de três linhas de água, aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante, ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas, ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património, a

existir. Para além destes aspetos mencionam ainda a proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados, com base no PROTAL e o POOC Burgau – Vilamoura.

Assim, o projeto não se encontra conforme com o instrumento de gestão territorial diretamente aplicável e em vigor, e, a implementação do projeto induz impactes negativos significativos e irreversíveis sobre a biodiversidade e conservação da natureza, pelo que a Comissão de Avaliação propõe a emissão de **desfavorável** ao projeto Hotel Apartamento Atalaia em Lagos.

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



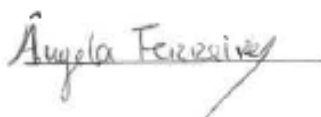
Alexandre Furtado

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



Nuno Grade

- Direção Regional de Cultura do Algarve



Ângela Ferreira

- Câmara Municipal de Lagos



Teresa Torres

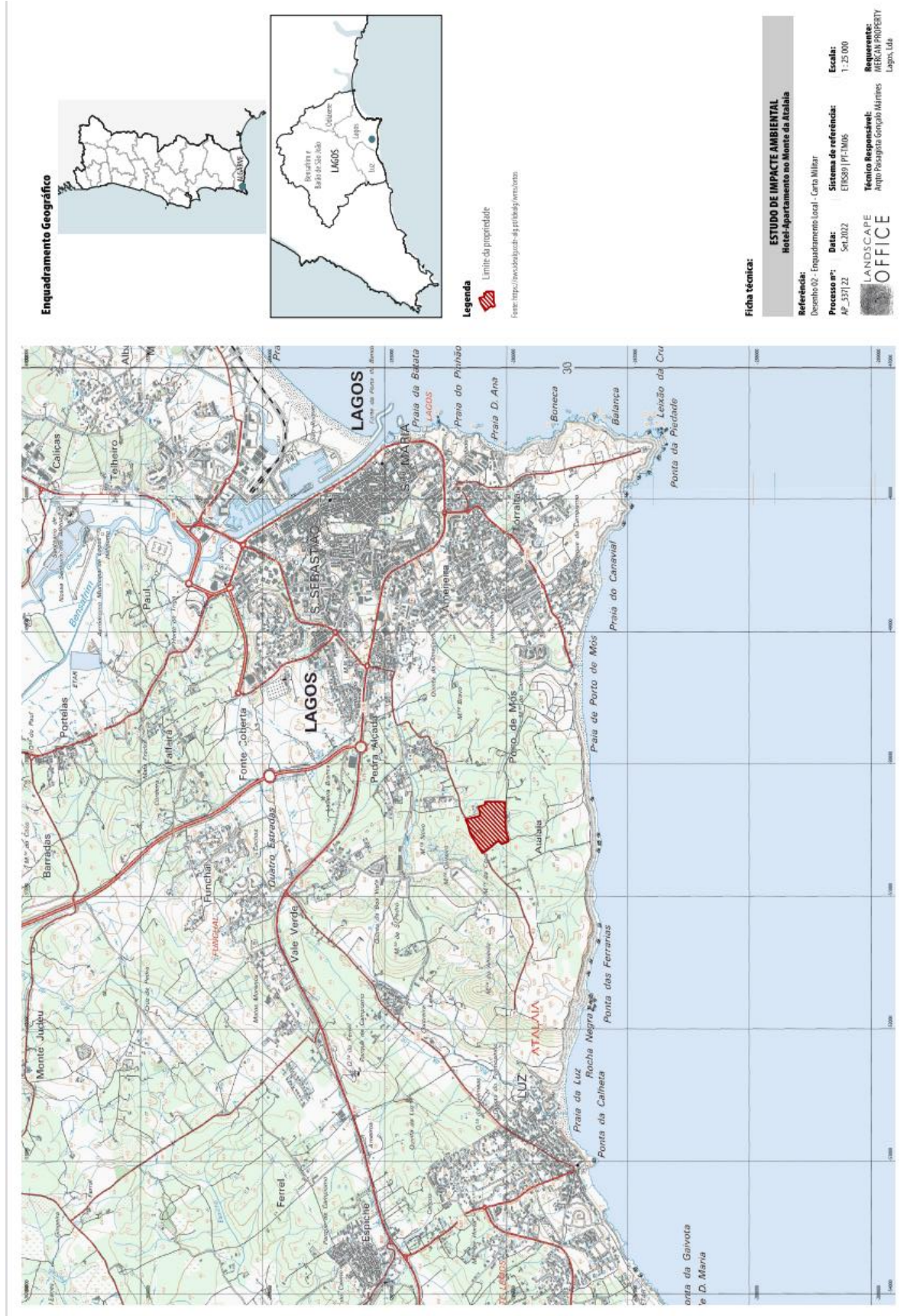
- Administração Regional de Saúde do Algarve



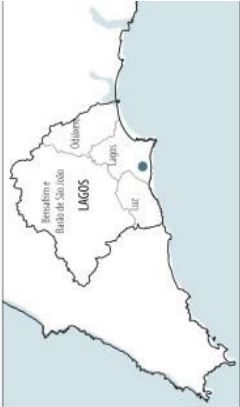
Nélia Guerreiro

Anexo 1- Localização e Planta Síntese do Projeto

(Fonte: Relatório Síntese, setembro 2022)



Enquadramento Geográfico



Legenda

- Limite da propriedade
- Enquadramento da Rede Natura 2000 - Habitats
- Pódo municipal

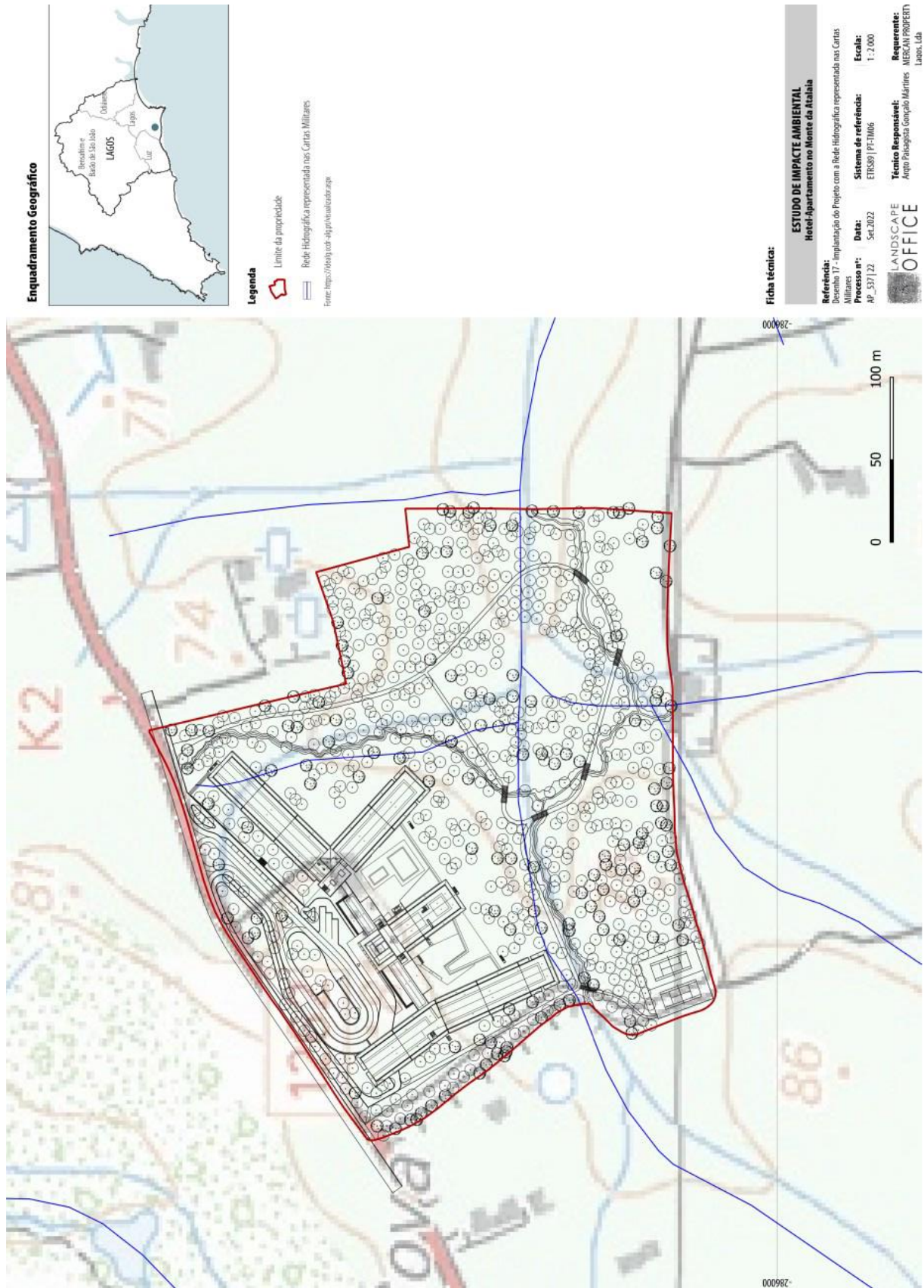
Fonte: https://geoportal.gov.pt/pt/alarque_2019/2.html

Ficha técnica:

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL
Hotel-Apartamento no Monte da Atalaia

Referência: Decreto 38 - Enquadramento da Rede Natura 2000 - Habitats Classificados
Processo nº: AP_537/22
Data: Set 2022
Sistema de referência: ETRS89 / PT-TM06
Escala: 1:5.000
Técnico Responsável: António Pinheiro Gomes Martins
Requerente: MERLON PROPERTY Lagos, Lda





Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas

- Águas do Algarve



Exmo. Sr. Presidente
Dr. José Apolinário
CCDR - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2
8000-164 Faro

N/REF.: CE.2023.00424 **DATA:** 13/06/2023
PROCESSO: CADSIG/PAR-7

ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos.
Pedido de emissão de parecer. - S02451-202305-AMB #PROC.DSGA/AIA/2005/76235#

Exmo. Senhor Presidente

Acusamos a receção da Vossa mensagem eletrónica de 2023/05/16, que mereceu a nossa melhor atenção, referente a Procedimento de AIA do EIA do Projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos.

Da análise à documentação rececionada, verifica-se que na área de intervenção indicada, não existem infraestruturas pertencentes ao Sistema Multimunicipal de Abastecimento de Água e de Saneamento do Algarve, adiante designado por Sistema ou SMAASA, gerido pela Águas do Algarve, S.A. conforme planta anexa.

Relativamente aos caudais previstos, e no que se refere ao abastecimento de água, deverão ser fornecidos os caudais médios e de ponta, de forma a ser avaliada a capacidade do Sistema. Refira-se que o valor apresentando para consumo público nos documentos apresentados é igual ao volume necessário para a rega pelo que será necessário uma melhor clarificação neste capítulo.

Salienta-se que, caso se verifique a necessidade de reforçar a capacidade do nosso Sistema, este investimento será totalmente suportado pelo promotor.

Relativamente aos caudais previstos gerar no empreendimento, 2 500 l/min, informa-se que estes poderão ser tratados na ETAR de Lagos. No entanto, deverá ser remetida a esta Sociedade o

MV

Pág. 1 de 2

CE.2023.00424

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



esquema de drenagem dos efluentes até à ETAR, para analisar o possível impacto que possa vir a ocorrer nas Estações Elevatórias de Águas Residuais.

Ainda no que ao saneamento diz respeito, informa-se que:

- Havendo a indicação que o empreendimento terá piscinas, se estas forem de água salgada, as águas de lavagem dos filtros não poderão ser direcionadas para a rede de esgotos urbanos;
- As zonas de jardim deverão ser dotadas de rede de rega separativa que possa utilizar Água Residual Tratada;
- As zonas de restauração terão de ter separadores de gorduras.

Face ao exposto, a Águas do Algarve, S.A. emite parecer favorável condicionado à apresentação dos dados solicitados, bem como à integração das recomendações efetuadas.

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

Presidente do Conselho de Administração



António Paulo Jacinto Eusébio



- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve



INFORMAÇÃO

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento e Ordenamento do Território

Assunto: EIA- Projeto de Hotel Apartamento Atalaia Lagos
Req: Comissão Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2023-05-31

Nº: INF/283/2023/DRAPALG Proc.: AMB/6/2023/DRAPALG

PARECER

Visto. Concordo com a presente informação e parecer infra.

À consideração superior
O Diretor de Serviços

Assinado digitalmente por Rui Miguel dos Santos Mota e Costa
Data: 2023.06.01 19:07:58 +01:00

Visto. Concordo com a presente informação. Assim, atento ao informado, proponho emissão de parecer favorável condicionado ao EIA do Projeto Hotel Apartamento do Monte da Atalaia - Lagos, ressalvando que os aspetos mencionados no ponto 2.1 da presente informação, deverão ser objeto de ponderação.

À consideração superior,
O Chefe de Divisão

Assinado digitalmente por JOSÉ PAULO DOS REIS CASIMIRO DE JESUS
Data: 2023.05.31 17:33:19 +01:00

DESPACHO

Visto.
Visto. Concordo.
Remeta-se à CCDR Algarve.

Mário Nuno V. Lopes Dias
Diretor Regional Adjunto

Assinado digitalmente por Mário Dias
Data: 2023.06.02 18:45:43 +01:00

Na sequência da solicitação da CCDR Algarve, relativa ao Estudo de Impacte ambiental (EIA) do Projeto Hotel Apartamento do Monte da Atalaia-Lagos, e nos termos do disposto no n.º 12do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, cumpre-nos informar o seguinte:

I. ENQUADRAMENTO

O Estudo de Impacte Ambiental em apreciação diz respeito ao projeto visa a construção de um empreendimento turístico, na modalidade de hotel - apartamento de 5 estrelas com uma



INFORMAÇÃO

capacidade de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87.612,70m², numa propriedade de 8.7417 ha, com uma área de construção a 22.994,6 m², localizado na freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos. (Figura 1)



Figura 1- Localização da área de intervenção

O Projeto, em fase de estudo prévio tem como objetivo o desenvolvimento de um empreendimento hoteleiro operado pela cadeia Marriot Hotels, a construir de raiz, é constituído por um corpo central e três alas de quartos, corpo A, B e C, onde se posicionam 201 unidades de alojamento.

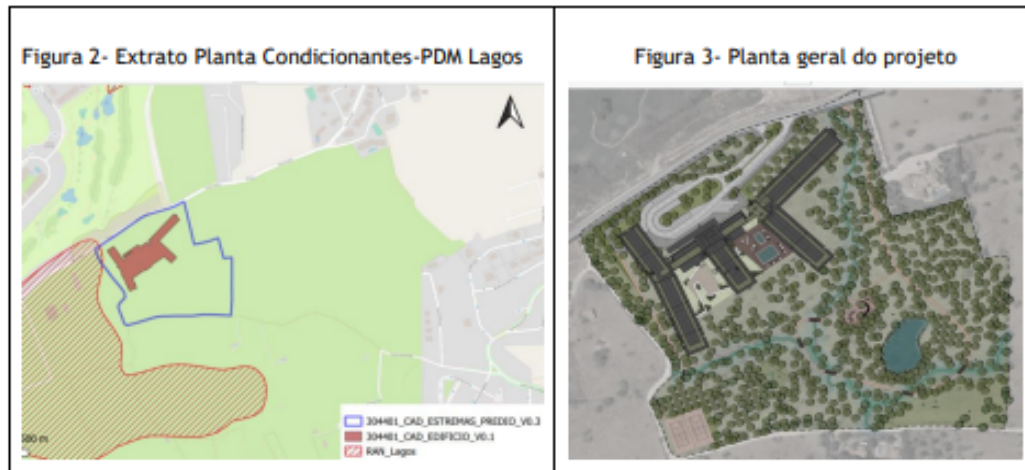
O projeto em causa, já foi alvo de um Estudo de Impacte ambiental, tendo resultado uma Declaração de Impacte Ambiental favorável condicionada emitida a 24/04/2006, a qual caducou porque à data o Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) para situações de não início de execução do projeto no prazo de dois anos. Nestes termos a realização do Projeto exige um novo procedimento de AIA, no âmbito do atual regime jurídico, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual versão.

II. ANÁLISE

2.1 Instrumentos de gestão territorial

No que respeita a restrições e condicionantes ao uso do solo, de acordo com a Planta de Condicionantes que integra o PDM de Lagos, verifica-se que na área de intervenção do EIA identificam-se as seguintes restrições e servidões de utilidade pública:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN) - Figura 2
- Domínio Hídrico - Margens e Leitões de Cursos de Água.



Dentro dos limites da área de intervenção, a área classificada como RAN localiza-se no limite sudoeste, sendo de dimensão muito reduzida.

Sublinha-se a alteração ao Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16/09, publicada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10/02, designadamente o ponto 7 do art.º 23.º, o qual define que:

“7 - Quando a utilização esteja sujeita a procedimento de avaliação de impacte ambiental ou de avaliação de incidências ambientais em fase de projeto de execução, o parecer favorável, expresso ou tácito, no âmbito desse procedimento, incluindo na



INFORMAÇÃO

fase de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, dispensa qualquer parecer.”

Considera-se que no projeto em apreciação, tendo presente a dimensão reduzida da mancha de RAN que interfere com o mesmo e o previsto para essa área (em estudo prévio), apenas plantações de espécies arbóreas, antevê-se que o projeto será compatível com a RAN.

Sem prejuízo de se antecipar desde já o parecer favorável, considera-se que poderão ser avaliadas duas situações:

- a) Por iniciativa da Câmara Municipal de Lagos, promover o acerto da área RAN pelos limites do prédio, à semelhança de outros procedimentos efetuados por esta autarquia;
- b) Na fase de projeto de execução a DRAP no âmbito da AIA, emite a pronúncia final sobre a compatibilidade do projeto com o Regime Jurídico da RAN, no cumprimento do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10/02, designadamente o ponto 7 do art.º 23.º.

2.2. Solos e capacidade de uso dos solos

A caracterização dos tipos e aptidões do solo foi efetuada para a totalidade da propriedade, com recurso às fontes de informação cartográfica disponibilizadas pela Agência Portuguesa do Ambiente (APA) através da funcionalidade SNIAmb e constantes do “Atlas do Ambiente” e Carta de Solos de Portugal, verificando-se que na área do projeto os solos correspondem a Solos Calcários, Vermelhos dos Climas de Regime Xérico, Normais, de calcários (Vc).

No que respeita à capacidade de uso dos solos, na área do Projeto estão em presença os solos de classe C condicionados por limitações acentuadas, ou seja, de utilização agrícola pouco intensiva, com limitações associadas à erosão e escoamento superficial e à espessura da zona radicular.

No que respeita aos solos e capacidade de uso, o EIA identifica corretamente para a área em estudo os solos e as classes de capacidade de uso em presença.



INFORMAÇÃO

2.3. Avaliação de impactes ambientais

O presente EIA, estabelece a necessidade de identificar e avaliar os potenciais impactes induzidos pelo Projeto. Nesse sentido, é efetuada a caracterização dos potenciais impactes do projeto, considerando as características do mesmo e a fase em que se encontra. Elenca-se a seguir as ações geradoras de impactes sobre o descritor Solos.

Sublinha-se que, no que respeita à fase de construção as ações geradoras de impactes sobre o descritor Solos estão relacionadas, entre outras, com as seguintes situações:

- a desmatção e limpeza do terreno na área de implantação do projeto;
- as movimentações de terra necessárias em particular para a construção edifício, rede de infraestruturas, piscinas e plano de água e acessos internos;
- a impermeabilização do terreno.

Refira-se que as intervenções sobre o solo afetarão 11.947,35 m² da área do lote, correspondente a 13,6% da área total. Avalia-se este impacte como negativo, pouco significativo e certo.

No que respeita à fase de exploração, sublinha-se que no projeto de arquitetura paisagística, as áreas verdes, que correspondem a 63% da área da propriedade, serão objeto de melhorias do ponto de vista da fertilidade (com a adição de nutrientes) e do conteúdo em matéria orgânica. Assim, é exetável que ocorra uma melhoria da qualidade do solo nestas áreas. Avalia-se este impacte como positivo, pouco significativo e certo.

Na fase de desativação ocorrerão ações com impactes semelhantes aos previstos para a fase de construção, mas direcionados para a demolição e desmantelamento das construções, equipamentos e infraestruturas, que decorrerão de forma temporária.

2.4. 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, designadamente:

- Limitar as áreas previstas para a desmatção;



INFORMAÇÃO

- Limpeza e movimentação do solo ao estritamente necessário para evitar afetações desnecessárias;
- Promover, previamente à execução das movimentações de terra, a decapagem da terra viva e o seu armazenamento em pargas para posterior reutilização nas áreas afetadas pela obra;
- Restringir as movimentações de veículos e máquinas aos caminhos existentes e aos locais nos quais seja necessário a sua presença;
- Executar os trabalhos que envolvam escavações e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo, para as diferentes fases do projeto.

III. CONCLUSÃO

Face ao exposto, no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto Hotel Apartamento do Monte da Atalaia-Lagos, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à ponderação dos aspetos relacionados com a compatibilidade do projeto com a RAN, mencionados no ponto 2.1 da presente informação.

À consideração superior,

O técnico,

Raquel Monteiro

Assinado digitalmente
por Raquel da
Conceição Pereira de
Sousa Ramos Monteiro
Data: 2023.05.31
16:54:42 +01:00

- 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: 16/05/2023

N/Refº.: SAI/2023/7561/DVO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.13/145
Data: 05.06.2023

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel-apartamento da Atalaia", freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos
Proponente: Mercan Property Lagos, Lda.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/6606[DVO/DEOT/JC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora Coordenadora da
Direção de Valorização da Oferta

(Arq. Leonor Picão)

Em anexo: O mencionado

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com





Informação de serviço n.º INT/2023/6606 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel-apartamento da Atalaia", freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos (14.01.13/145)

Proponente: Mercan Property Lagos Lda.

Pelo exposto, emite-se parecer favorável ao presente EIA, sublinhando-se os impactes positivos ao nível da socioeconomia e, em particular, as soluções de eficiência ambiental preconizadas, alinhadas com a Estratégia Turismo 2027 e que concorrem para o cumprimento dos objetivos e das metas estabelecidas ao nível da eficiência ambiental estabelecidos naquela Estratégia. Alerta-se, contudo, para as observações tecidas, nos termos constantes no parecer que antecede e respetivo despacho da Sra. Diretora de Departamento.

Leonor Picão
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)

04.06.2023



Informação de serviço n.º INT/2023/6606 [DVO/DEOT/JC]

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel-apartamento da Atalaia", freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos (14.01.13/145)

Proponente: Mercan Property Lagos Lda.

O EIA supra referenciado, em fase de Estudo Prévio, incide sobre a instalação de um Hotel-apartamentos de 5*, com a capacidade de 402 camas, distribuídas por 201 unidades de alojamento, dispondo ainda de várias valências tais como Spa & Wellness (com ginásios fitness, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, restaurante, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta e zonas verdes (incluem um lago artificial).

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação que antecede, proponho a emissão de parecer favorável ao EIA, sublinhando-se os impactos positivos ao nível da socioeconomia e, em particular, as soluções de eficiência ambiental preconizadas, alinhadas com a Estratégia Turismo 2027 e que concorrem para o cumprimento dos objetivos e das metas estabelecidas ao nível da eficiência ambiental estabelecidos naquela Estratégia.

Alerta-se, contudo, para as observações tecidas no ponto III.2 relativas às medidas de minimização e plano de monitorização, bem como no ponto III.1 quanto ao enquadramento do projeto nos IGT em vigor, matéria que compete às entidades competentes melhor aferir.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Algarve.

A Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico

Fernanda Praça
(02.05.2023)

DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO



Informação de serviço n.º INT/2023/6606 [DVO/DEOT/JC]

01/06/2023

Assunto: Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel-apartamento da Atalaia", freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos (14.01.13/145)

Proponente: Mercan Property Lagos Lda.

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A CCDR Algarve, através de e-mail de 16.05.2023 (N/ Ref.ª n.º ENT/2023/12145), vem solicitar ao Turismo de Portugal, IP a emissão de parecer específico sobre o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto referenciado em epígrafe, em fase de estudo prévio, ao abrigo do disposto no n.º 12 do artigo 14.º do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo DL n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.

No âmbito da consulta pública do presente procedimento de AIA, a decorrer até 23.06.2023, foi disponibilizado no Portal Participa o Estudo de Impacte Ambiental (EIA), constituído por Resumo Não Técnico (RNT), Relatório Síntese (RS), Peças Desenhadas e Anexos, além de um Aditamento ao EIA.

O presente projeto encontra-se sujeito a AIA por prever a instalação de um hotel-apartamentos com capacidade superior a 300 camas, enquadrando-se no caso geral previsto na alínea c) do n.º 12 do Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na atual redação.

O projeto deste empreendimento turístico foi sujeito a um procedimento de AIA, em 2006, que resultou numa Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada, emitida a 24.04.2006. Em 2009, foi deferido o pedido de licenciamento do projeto do empreendimento. Como não foi solicitada a prorrogação da DIA e não foi apresentado o relatório de conformidade do projeto de execução com a DIA, esta Declaração caducou, o que suscitou a necessidade de um novo procedimento de AIA para concretização da pretensão. A ex-Direção-Geral do Turismo pronunciou-se, a 17.04.2006, sobre o anterior procedimento de AIA deste empreendimento.

O projeto objeto de AIA abrange uma área de intervenção, com 8,76 ha, localizada na freguesia de São Gonçalo de Lagos, na zona costeira do concelho de Lagos. Na figura seguinte¹ demonstra-se a localização do projeto, bem como da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente, assinalando-se a maior proximidade de um aldeamento turístico de 5* ("Bela Colina Village"), em área confinante a norte:



Fig. 1: Localização do projeto e da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente

¹ Fonte: SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo <https://sigtur.turismodeportugal.pt>). Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de AL foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa.

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



O concelho de Lagos possui atualmente a capacidade total de alojamento a turistas de 40 624 camas/utentes, distribuídas por 62 ET (10 916 camas/utentes) e 5 695 estabelecimentos de AL (29 708 utentes).

II – DESCRIÇÃO

Projeto:

Com o objetivo principal de desenvolvimento de um estabelecimento hoteleiro operado pela cadeia Marriot Hotels, focado na criação de um destino *Wellness* de elevada qualidade para famílias, o projeto preconiza a instalação de um Hotel-apartamentos de 5*, com a capacidade de 402 camas distribuídas por 201 unidades de alojamento, integrando zona de Spa & *Wellness* (com ginásios fitness, piscina interior com banho turco e sauna, e cabeleireiro), restaurante, sala de conferências, sala de formação, duas piscinas exteriores (adultos e crianças), dois campos de ténis, parque infantil, horta, zonas verdes (incluem um lago artificial), além de estacionamento num total de 223 lugares e de áreas de serviço e apoio ao funcionamento do empreendimento.

O projeto desenvolve-se em cinco pisos, sendo dois pisos acima da cota de soleira e três pisos abaixo desta, e totaliza as áreas bruta de construção e de implantação, respetivamente, de 22 994 m² e 11 947 m².



Fig. 2: Plano geral de intervenção

O projeto adota diversas medidas de sustentabilidade ambiental, a saber: a instalação de uma central fotovoltaica (permitirá fornecer 41% do consumo estimado de energia elétrica); a criação de seis postos de carregamento de veículos elétricos; a produção de água quente a partir de arrefecedores ("chiller's"); a adoção da Certificação LEED; a utilização de equipamentos com certificação de eficiência hídrica; a reutilização de águas pluviais e de águas residuais (produzidas no Hotel e com origem na ETAR de Lagos) na rega dos espaços verdes e autoclismos; a valorização dos resíduos verdes; a separação seletiva dos resíduos urbanos; a adoção de coberturas ajardinadas nos edifícios e de espécies autóctones nos espaços exteriores.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 688 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt

www.visitportugal.com



REPÚBLICA
PORTUGUESA

ECONOMIA E NAU

Pág. 2/4

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



Prevê-se um investimento de €14 459 576,32 e a criação de 106 postos de trabalho diretos na fase de exploração.

Impactes, Medidas de Minimização e Plano de Monitorização:

Relativamente aos impactes gerados pelo projeto, salientam-se:

- Os impactes negativos sobre os descritores Socioeconomia e Ordenamento do território, na fase de construção, resultantes dos incómodos causados pelos trabalhos e deslocamentos associados à obra (ruído, poeiras e aumento de tráfego nas vias envolventes), e da desconformidade do projeto com o PROT Algarve e o PDM de Lagos, designadamente no que respeita à observância dos parâmetros densidade máxima de 12 camas/ha e capacidade máxima de 150 novas camas turísticas, estabelecidos no PROT Algarve para a instalação de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI) na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e incorporados no PDM de Lagos, sendo, contudo, referido que *"analisando à luz do licenciamento de 2009, a base factual mantém-se igual, embora a base legal tenha sido alterada após essa data"*. Referem-se, ainda, os impactes negativos ao nível do descritor Recursos hídricos, na fase de exploração, atentos os fenómenos de seca cada vez mais frequentes na região do Algarve.
- Os impactes positivos sobre o descritor Socioeconomia, em resultado da criação de emprego (160 postos de trabalho diretos e subcontratação de outsourcing permanente e ocasional), e da dinamização das atividades económicas a nível municipal, e atento o investimento previsto.

Das medidas de minimização estabelecidas, destacam-se:

- Para o descritor Clima, na fase de exploração: *"Redução dos consumos energéticos: para o efeito deverão ser identificados os principais consumidores de energia (bombas, sistema de rega, iluminárias, etc.) e a monitorização destes consumos permitirá detetar anomalias e intervir atempadamente"*; *"Adotar sistemas eficientes nos motores com maiores potências associados aos sistemas de abastecimento de água e de rega"*; *"Minimização dos consumos energéticos de fontes não renováveis"*; *"Minimização do consumo de água e otimização da eficiência hídrica das utilizações de água"*; *"Garantir a boa manutenção da rede de abastecimento de água, de forma a minimizar as perdas"*; *"Melhoria da eficiência energética ao nível da iluminação e dos equipamentos de funcionamento geral"*; *"A escolha das plantas e vegetação dos espaços verdes deverá atender ao bom uso dos recursos, pelo que são aconselháveis plantas e vegetação com reduzidas necessidades de água e a redução das áreas regadas"*; *"Privilegiar a incorporação nos solos da propriedade, dos resíduos verdes, provenientes da manutenção dos espaços exteriores e, dos resíduos biodegradáveis, das cozinhas, após compostagem"*.
- Para o descritor Recursos hídricos, na fase de exploração: *"Garantir que sejam instalados os equipamentos sanitários e torneiras de baixo consumo e de classe de eficiência hídrica adequada conforme previsto em projeto, incluindo sempre que seja necessário a substituição desses equipamentos"*; *"Garantir o controlo dos vários pontos de consumo e a monitorização para fácil deteção de eventuais perdas na rede"*; *"Privilegiar sistemas e equipamentos de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada e sempre que possível adotar a rega automática"*;
- Para o descritor Biodiversidade, na fase de construção: *"A requalificação da área em termos vegetais deve ser feita com espécies pertencentes à flora local, de acordo com o elenco indicado no projeto de arquitetura paisagística, e não com espécies exóticas"*.

O plano de monitorização incide sobre os descritores Recursos hídricos (monitorização dos consumos de água na fase de exploração), e Flora e vegetação (fases de construção e exploração).

III - APRECIÇÃO

1. Enquadramento em IGT:

O projeto objeto de AIA, ao apresentar a capacidade de 402 camas e a densidade de 45,89 camas/ha, não se enquadra nos parâmetros capacidade máxima de 150 camas e densidade máxima de 12 camas/ha, estabelecidos pelo PROT Algarve para a instalação de EHI na Unidade Territorial Sul e Barrocal, e como tal transpostos para o PDM de Lagos. Considerando que num projeto sujeito a AIA não pode ser emitida licença ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação sem previamente ter sido emitida DIA favorável ou condicionalmente favorável (n.º 4 do art.º 119.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na

Pág. 3/4

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 686 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com



**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



atual redação), suscitam-se dúvidas quanto à concretização do presente projeto com base nos pressupostos do licenciamento deferido em 2009, que assenta numa base legal revogada, cabendo às entidades competentes a decisão sobre esta matéria. Acresce referir que a recondução do projeto à capacidade máxima estabelecida nos referidos IGT dispensa o procedimento de AIA, atento o limiar definido no Regime Jurídico de AIA para o caso geral (capacidade igual ou superior a 300 camas).

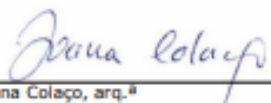
2. Análise do ponto de vista do turismo:

- a) Salientam-se os impactos positivos do projeto ao nível socioeconómico, através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas locais, e face o investimento previsto.
- b) Relativamente às medidas de minimização e programa de monitorização previstos:
 - i. Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e do plano de monitorização previstos no EIA, relevando-se em particular a adoção das medidas de minimização e da componente do plano de monitorização estabelecidos para os descritores Clima e Recursos hídricos, na fase de exploração, e para o descritor Biodiversidade, na fase de construção, que concorrem para o cumprimento dos objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), ao nível da eficiência hídrica e energética e da gestão eficiente dos resíduos.
 - ii. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, com particular incidência na região do Algarve, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se a introdução de medidas de minimização nas fases de projeto de execução e de exploração, no âmbito do descritor Socioeconomia, destinadas à implementação e disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento no interior da propriedade ou noutro local de fácil acesso.
 - iii. De forma a garantir-se o adequado desempenho ambiental do Hotel na fase de exploração, além da monitorização prevista dos consumos de água, recomenda-se a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.
- c) Quanto aos requisitos específicos dos hotel-apartamentos, cumpre referir que o projeto observa o parâmetro de estacionamento estabelecido na legislação turística para a tipologia pretendida (20% das UA), aplicável ao concelho de Lagos por via de remissão estabelecida no PDM de Lagos para regulamento municipal, que, por sua vez, remete para a legislação supletiva em setor.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável ao presente procedimento de AIA, alertando-se para as recomendações efetuadas nas alíneas b)ii e b)iii do ponto III.2 sobre as medidas de minimização e plano de monitorização, bem como para a questão suscitada no ponto III.1 sobre o enquadramento do projeto nos IGT em vigor.

À consideração superior,


Joana Colaço, arq.ª

Anexo 3- Anexos das participações

- Anexo da participação ID 66410



- Anexo da participação ID 67765



Hotel Apartamento Atalaia

**Parecer da Almargem – Associação de Defesa do
Património Cultural e Ambiental do Algarve**

22 de junho de 2023

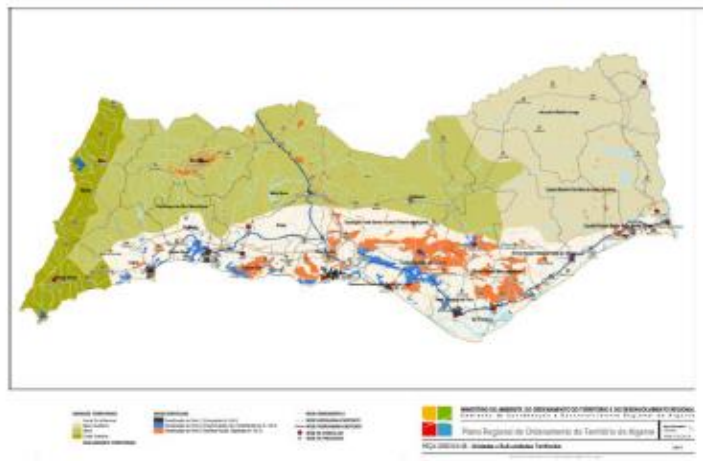
Na qualidade de Organização Não Governamental de Ambiente, e no exercício dos direitos e deveres nesta matéria, a ALMARGEM – Associação de Defesa do Património Cultural e Ambiental do Algarve vem por este meio apresentar o seu parecer.

Considerações Iniciais

A Consulta incide sobre a construção de um Hotel fora do perímetro urbano, o qual já teve uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) em 2006, mas que caducou. O projeto surge agora numa versão supostamente reformulada, que curiosamente apresenta 'algumas não conformidades com as normas de edificabilidade turística em solo rural definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e do Plano Diretor Municipal de Lagos' tal como é reconhecido no Estudo de Impacte Ambiental, a saber:

– O projeto localiza-se na unidade territorial Litoral Sul e Barrocal. Esta unidade não está incluída nas áreas em que se admite o desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados.

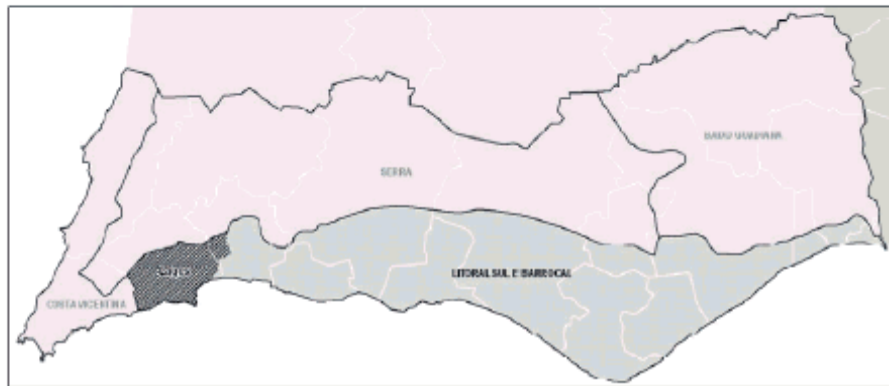
No site <https://prot.ccdr-alg.pt/Storage/pdfs/PG08.pdf> encontramos o seguinte mapa:



Esta unidade territorial, corresponde à Sub-unidade Territorial de Lagos, conforme mostra o mapa com a descrição em baixo.

“Estende-se do Burgau à Ria do Alvor no litoral, prolongando-se até à latitude de Bensafirim, no seu limite interior. A área urbana de Lagos/Meia Praia constitui a principal aglomeração

compacta da unidade, polarizando o setor poente da unidade Litoral Sul e Barrocal e exercendo a sua influência no território da Costa Vicentina, através da inserção no Triângulo Vicentino (Lagos-Aljezur-Vila do Bispo). Salienta-se ainda o aglomerado da Praia da Luz, de natureza urbana e turística e com características de ocupação fragmentada do território. Entre a Meia Praia e a sub-unidade da Ria do Alvor existe uma faixa costeira sem ocupação edificada, que tem especial interesse, face à ocupação massiva do restante território litoral. A ocupação predominante do solo é a agrícola, registando extensas áreas ocupadas com policultura de pequena propriedade, com edificação dispersa de baixa densidade associada à exploração agrícola, e integra áreas significativas ocupadas por matos. Ao longo da EN 125, existem áreas de edificação dispersa e desorganizada, com usos múltiplos.”



– O projeto prevê uma densidade de camas superior ao admitido (12 camas/ha).

Para além disso, o projecto carece de estar inserido em Espaços de Ocupação Turística (EOT) ou Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) (a promover pela autarquia, atendendo ao facto de se localizar na faixa entre os 500 m e os 200 m - de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT).

No PROT Algarve, e resumidamente na informação disponibilizada neste [link](#), chamamos à atenção para o que refere na Visão Estratégica para a região, com os objectivos de qualificar e diversificar o cluster Turismo/Lazer; robustecer e qualificar a economia; promover um modelo territorial equilibrado e competitivo; e consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

Passados mais de 10 anos da elaboração do PROT Algarve, estas delimitações não contribuíram para o ordenamento equilibrado do território, uma vez que temos uma costa com um índice de construção altíssimo que já suplantou o número de camas possíveis de construir nas Unidades Territoriais (UT) delimitadas. É urgente uma revisão do PROT Algarve, não para aumentar mas para travar, evitando a massificação do fenómeno do modelo de turismo que proliferou e pressionou a costa algarvia.

O PROT Algarve expõe a estratégia de Qualificação e Diversificação do Turismo onde é definido o modelo territorial para o setor do Turismo.

Com base em orientações estratégicas, refere a forma de desenvolvimento e ocupação turística, pode ser implementada pela via de:

- empreendimentos em NDT (Núcleos de Desenvolvimento Turístico) quando forem promovidos pelo município mediante concurso público;
- empreendimentos turísticos em EOT (Espaços de Ocupação Turística) delimitados no PDM;
- estabelecimentos hoteleiros isolados.

Nas duas primeiras formas não enquadra o empreendimento em consulta pública. E, através da forma de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI) consideramos que, como refere o PROT Algarve, na definição de EHI é aplicável em territórios com que apresentem menor desenvolvimento turístico. Apesar de estar na UT Litoral Sul Barrocal, aquela localização apresenta forte desenvolvimento turístico como se pode ver pelos mapas de localização do empreendimento partilhados nos documentos em consulta.

Por outro lado, o PROT Algarve estabelece normas relativas ao litoral para evitar a ocupação urbana contínua e assegurar a continuidade de corredores ecológicos e define medidas de proteção para o Sistema Litoral. Este empreendimento localiza-se a 1 km da praia de Porto de Mós e portanto dentro da zona "Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção" (até 2 km), que refere que as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais ficam condicionados ao regime de edificabilidade dos EOT ou NDT. Não tendo nenhum destes enquadramentos de EOT e NDT, não é possível a construção deste empreendimento, sendo que ainda para estes enquadramento são aplicáveis outros critérios que podem impedir a construção.

Ainda que se pense na classificação do EHI, apesar de o critério de “menor desenvolvimento turístico” que possibilita a construção de EHI estar desatualizado, o empreendimento não cumpre com o definido no PROTAL:

- não está associado a uma temática (saúde, cultural, cinegético, ...);
- está localizado na UT Litoral Sul Barrocal e esta localização trata-se de uma exceção;
- não cumpre a densidade de 12 habitantes/ha com máximo de 300 camas (conforme RNT o empreendimento apresenta para 8,76 ha, uma construção de T1 para receber 402 pessoas e uma densidade de 63 hab/ha (em anteprojecto)
- não cumpre com os 10% de área edificada (como não está concentrada num edifício único é estabelecida esta percentagem) em relação ao total, como podemos demonstrar. Segundo o RNT a área total é de 8,76 ha e temos:
2,23 ha área ocupada a que corresponde 25,46%
1,19 ha de área de implantação a que corresponde 13,58%

Outro aspeto para o qual chamamos a atenção, prende-se com o facto de que os documentos apresentados para consulta pública são apresentados em nome de diferentes requerentes/proponentes:

- Requerente do projeto: Mercan Property Lagos, Lda ;
- Proponente do projeto: Vale d'el Rei – Actividades Imobiliárias e Turísticas;

Num mesmo documento (RNT) aparecem os dois nomes. Pelo que se entende que há uma confusão na identificação do responsável do projeto.

O projeto apresenta como argumento para a sua construção contribuir para a diversificação turística e atenuar a sazonalidade com as componentes que vai criar. Discordamos com este argumento, desafiando a observarem o que existe no raio de 1 km. Trata-se apenas de um discurso ilusório. Não deixamos de verificar que visualmente difere do estilo de moradias existente mas o objetivo é o mesmo: ser um condomínio de luxo com impacto numa zona frágil. Muda-se a forma mas não se muda o conteúdo.

Assim, mais uma vez chamamos a atenção para que estamos a contribuir para a especulação imobiliária da região. Com o argumento de promover o turismo diferenciado, estamos a permitir a construção de casas de férias e contribuir para o fenómeno de massificação turística e não para atenuar o carácter de sazonalidade do turismo. As infraestruturas a que

se propõe carecem de um público que adira às ofertas formativas, culturais e, no Algarve, a oferta que existe já é suficiente para as iniciativas organizadas e procura do público. De referir que o *putting green* não difere da oferta já existente em Lagos.

Seria importante perceber qual a taxa de ocupação e o período de funcionamento dos condomínios daquela zona. Assim como a oferta existente do que se propõe construir (*putting green*, salas de conferência...).

A pressão urbanística deve ser contida e não se deve promover a sua dispersão e pulverização nas áreas rurais, que têm efeito cénico e ecológico, e que funcionam como travão da impermeabilização de solos, retenção da água e diversificação da paisagem. Com a densidade de urbanizações ao redor é importante promover zonas de descontinuidade das áreas urbanas, que contribuem também para a melhoria da qualidade de vida de quem reside e de quem está alojado.

Análise aos documentos disponibilizados

Estudo Geológico

O estudo foi feito para, tecnicamente, possibilitar a construção numa zona sensível. Não foi elaborado para a empresa dar a sua opinião técnica sobre se considerava perigoso, ou qual o parecer técnico baseado nas informações técnicas que levantaram.

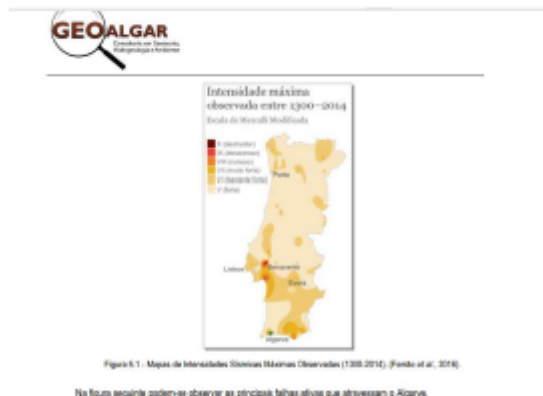
Faz referência a "na zona em estudo, as camadas cretácicas têm estrutura grosseiramente em monoclinal, com inclinação média da ordem de 20° para E, e, em termos gerais, incluem um conjunto fundamentalmente composto por alternâncias de calcários gresosos, calcários margosos e margas, que afloram nas arribas entre a praia da Luz e Porto de Mós.", enquadrando a área do empreendimento sob as arribas da Praia de Porto Mós.

Relativamente aos aquíferos, revela que "este tipo de aquíferos apresenta comportamento hidrogeológico muito característico, nomeadamente escoamentos superficiais reduzidos, circulação subterrânea rápida a muito rápida, com variações muito acentuadas de níveis e de caudais de descarga nas exurgências.". Esta informação é importante porque é proposto no projeto de arquitetura paisagista o desvio das linhas de água e a regularização das margens. Assim, à luz do que é dito há uma infiltração das águas da chuva rápida nas linhas de água já existentes. A desnaturalização pode prejudicar esta característica e aumentar os impactos decorrentes das intensidades do regime pluvial e torrencial.

Ainda refere que os poços de captação perto do local encontram-se aparentemente secos ou com recarga artificial. Denota-se que a escassez deste recurso, que está pressionado pela intensificação urbanística, por um lado impede a recarga dos aquíferos, através da impermeabilização dos solos, e por outro pela sobreexploração do recurso água necessária não só para satisfazer as necessidades diárias daquele empreendimento como também dos empreendimentos à volta já existentes.

Detetam que o empreendimento está enquadrado geograficamente sob falhas e zonas sísmicas afastadas de grande intensidade e numa zona sísmica próxima de intensidade média. A probabilidade de ocorrência de danos na construção, ainda que não seja muito grande, existe porque combina vários fatores nesta localização.

Através do mapa que apresentam na pág. 14, indicam que o empreendimento está numa zona de Intensidade Forte e Bastante Forte que foi observada entre 1300 até 2014.



No estudo indicam recomendações técnicas para as intervenções e minimizar impactos da obra. Não afastam a possibilidade de ocorrência de um sismo, mas também não recomendam a não construção.

O Estudo foi feito com prospeção do terreno, recolha de amostras para verificar se as obras, a serem feitas, teriam que se adaptar às características do solo. Consideramos que poderá haver influência a médio e longo prazo nas características geológicas, uma vez que haverá alteração do uso de solo e alteração na sua aptidão ecológica, sobretudo se ampliarmos a zona de influência que enquadra o empreendimento para uma área mais alargada que será a zona que abrange os outros empreendimentos.

Estudo do património

O estudo pretende identificar os "sítios, vestígios e monumentos inseridos dentro da potencial área de incidência do Projeto, bem como, avaliar o tipo e dimensão dos potenciais impactes sobre estas ocorrências de valor patrimonial".

Foi feito um estudo sobre o património existente na área de intervenção do empreendimento e refere-se a património arqueológico, património arquitetónico e património etnográfico.

O estudo refere que não existem elementos condicionantes. Não foi identificada nenhuma via dentro da área de 2 km. No estudo não foram identificadas vias romanas, monumentos Classificados/em Vias de Classificação e não foram identificados elementos constantes da base de dados "Endovélico" da DGPC.

Foi identificada uma Ocorrência Patrimonial (OP) de carácter Arquitetónica / Etnográfica na área de incidência direta do projeto, a Quinta da Atalaia, da época contemporânea. Este complexo agrícola composto por duas estruturas encontra-se em estado de ruína, que será derrubada para dar lugar ao empreendimento.

O estudo propõe medidas minimizantes, ainda que o património encontrado não resulte em condicionantes ao desenvolvimento do projeto, identificando um impacto compatível, mas mesmo assim, alerta para que esta construção deve ter o devido acompanhamento arqueológico de obras.

Não tendo sido feitas escavações para avaliar a presença de vestígios arqueológicos, não se pode fundamentar só pela bibliografia e trabalho de campo à superfície que não exista património de relevo e que possa condicionar este empreendimento. Se for autorizada a construção e, não havendo um acompanhamento regular, este património nunca será referido por interesses óbvios do promotor, de forma a evitar a suspensão dos trabalhos e até recuo no projeto.

Quantos foram os projetos turísticos que foram travados pela existência de elementos patrimoniais? Não se teve conhecimento de muitos deles. Mesmo existindo património, estes projetos avançaram com o argumento da criação de emprego, da valorização da região, da economia...

O estudo refere que "a descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos durante o acompanhamento nas áreas de intervenção obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à sua comunicação ao órgão competente da Tutela e demais autoridades...".

Pedido às Águas do Algarve

O pedido é apresentado pelo representante do dono da obra, a Mercan Property Lagos, Lda..

O pedido dirigido àquela entidade, a solicitar “declaração que confirme a disponibilidade e capacidade do sistema multimunicipal de drenagem e tratamento de águas residuais do Algarve em receber futuramente os caudais gerados no empreendimento que se estima atingirem 2500 l/min na época alta”, não tem uma resposta que assegure esta ligação e que demonstre capacidade do sistema em receber mais águas residuais.

Este pedido não é acompanhado de mais informação, mas a referência à produção de águas residuais é impactante.

Trata-se apenas de um pedido e não há resposta das Águas do Algarve “que confirme a disponibilidade e capacidade do sistema multimunicipal de drenagem e tratamento de águas residuais do Algarve em receber futuramente os caudais gerados no empreendimento que se estimam atingirem 2500 l/min na época alta.” Consideramos que sem resposta não se devia avançar com a obra.

Esta ligação representa um custo, direto e indireto, relacionado com as obras da ligação ao sistema, equipamento e funcionamento da ETAR que exige mais resposta sobretudo na época alta. Quem suportará os custos? A autarquia e os residentes que pagam parte destas despesas de funcionamento na conta da água?

Através do link <https://www.aguasdoalgarve.pt/content/etar-de-lagos> temos informação da ETAR de Lagos:

“A ETAR de Lagos situa-se no concelho de Lagos e foi dimensionada para servir no horizonte de projeto 138.000 habitantes equivalentes, correspondendo ao caudal médio diário de 41800 m3/dia. O sistema interceptor de Lagos tem cerca de 37 km e é constituído por um conjunto de 22 estações elevatórias.

A ETAR contempla na fase líquida as etapas de tratamento preliminar, primário, biológico por duas linhas em paralelo – uma de lamas ativadas e outra de leitos percoladores e desinfecção.

O tratamento preliminar consiste na remoção de areias e gorduras realizada por intermédio de dois desarenadores/desengorduradores. Após esta etapa, o efluente é encaminhado para o tratamento primário, que consiste na decantação primária.”

Esta ETAR encontra-se a uma grande distância da localização do empreendimento, pelo que será necessário uma ligação ao sistema já existente e subsequentemente implica mais obras e mais equipamento.



Resumo Não Técnico

O projeto para a construção do empreendimento teve início em 2003, teve alguns momentos suspenso retomando agora o EIA.

É referido que o hotel-apartamento irá contribuir para a diversificação da oferta de qualidade de estabelecimentos hoteleiros no concelho de Lagos, pois dizem que, atualmente, não existe nenhuma unidade hoteleira de 5 estrelas. Este hotel-apartamento permitirá ainda equipar o concelho com salas de conferência, de formação e de exposição de arte inserida num estabelecimento hoteleiro de qualidade, o que contribuirá para atenuar a sazonalidade da procura turística, tão característica do turismo no Algarve associado ao produto "sol-praia".

Se não há pessoas fora da época, não haverá público para estas infraestruturas. Se não há aposta em ofertas complementares, estas unidades dificilmente terão uma taxa de ocupação elevada. A aposta é clara no alojamento e isto vai ao encontro dos interesses imobiliários.

A construção do *putting green* é claramente uma aposta no típico modelo de turista que associa sobretudo o Algarve ao golfe.

O facto de ser 5 estrelas e não existirem em Lagos equipamentos desta categoria, não é um argumento para se autorizar esta construção.

Contudo, é a localização deste empreendimento que é preocupante. O RNT refere que está localizado a 1 Km da praia Porto de Mós. O empreendimento ocupará uma área de 87.417,0 m², a área de ocupação é de 22.994,16 m² e a área de implantação 11.947,35 m², terá 201 apartamentos de tipologia T1, com capacidade de alojamento para 402 pessoas. Terá 2 pisos no subsolo e um piso térreo.

Do RNT conhecemos a composição do Hotel:

No Piso -2 em cave, prevê-se o estacionamento automóvel com 208 lugares, dos quais 4 se destinam a utentes com deficiências motoras. Este piso encontra-se ainda ocupado por diversas áreas técnicas das quais se destacam os depósitos de água, um de água potável para apoio do hotel-apartamento e outro para apoio do sistema previsto de segurança contra-rioscos de incêndio. Estão ainda previstos mais 12 estacionamentos a céu aberto para automóveis e 3 para autocarros de turismo.

O Piso -1 contempla a existência de um SPA, salão de jogos, restaurante de apoio que acumula a função de sala de pequenos-almoços, sala de conferências, sala de formação e todas as áreas de serviço. A sala de conferências e eventos sociais dispõe ainda de um monta-cargas próprio que permite a deslocação para este piso de objetos de grande dimensão.

Piso -1 (Galeria) - Aproveitando a dimensão da profundidade da piscina e o generoso pé-direito do piso -1, existe um piso intermédio (piso -1 galeria) destinado a áreas técnicas, devidamente ventilado, onde se localizam ainda, os balneários de apoio à piscina e uma galeria de circulação privada dos hóspedes, que permite a ligação entre os corpos A, B e C.

Piso 0 - Ao nível do piso de entrada temos o respectivo átrio, receção/portaria, uma receção móvel de apoio às salas de conferência e formação, zonas de estar, zona de leitura e exposição de arte, restaurante panorâmico com uma área para cerca de 60 pessoas, 3 lojas e um espaço para apoio a crianças. Ainda ao nível deste piso existe uma mezanine (duplo pé direito) que liga as áreas públicas à zona das salas de conferências, sala de formação e a um restaurante e sala de pequenos-almoços. Do lado oposto, prevê-se uma escada que dará acesso directo ao SPA e ao salão de jogos. No piso de entrada, junto ao restaurante, prevê-se ainda um acesso ao bar panorâmico localizado no piso acima. Das áreas de estar

adjacentes ao átrio, tanto a nascente como a poente é sempre possível desfrutar da excelente vista paisagística. No lado nascente temos ainda acesso visual ao movimento criado pela utilização das piscinas, igualmente localizadas neste piso.

No piso 0 do hotel-apartamento existirão ainda 2 piscinas, uma para adultos e uma outra para crianças, 2 campos de ténis (pavimento permeável), um lago artificial, um *Putting Green*, um espaço destinado a crianças e um percurso pedonal (pavimento permeável), que permitirá o acesso a todos estes equipamentos.

Nos Piso 1 e 2 apenas se prevêem o bar panorâmico e os apartamentos.

Voltando à localização do empreendimento, a 1 km de distância da praia, e agora depois de conhecer o volume que será construído ao nível do subsolo, até 2 pisos abaixo do solo consideramos que é impactante na faixa delimitada pela APA que está ameaçada pela erosão.

Este aspeto é merecedor de máxima atenção para impedir que se construa nesta arriba.

Referem, na pág. 6, que cumpre os valores índices relativamente ao PROTAL. Em especial indicam que o indicador de densidade populacional é de 63 hab/ha inferior ao valor do PROTAL, nomeadamente 100 hab/ha.

Não refere a localização do estaleiro, que é importante conhecer para minimizar impactos, sendo que é necessário um licenciamento municipal, conforme Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

"CAPÍTULO VI

Estaleiros de obras

Artigo 68.º Estaleiros de obras - A instalação, localização e laboração de estaleiros em terrenos ou lotes distintos das zonas de obra está sujeita a prévio licenciamento municipal."

Refere que não há alternativa à construção do empreendimento porque o proponente não tem mais terrenos. Primeiro questionamos a que proponente se referem quando dizem que não tem mais terrenos? Segundo esta razão, não constitui um motivo para a aprovação independentemente dos incumprimentos que tem.

Arquitetura Paisagística

Visualmente, as opções que propõe parece corresponder a um agradável hotel. Sobretudo porque os dois pisos abaixo do solo estão camuflados, há pretensão de valorização do elenco florístico autóctone, a construção de um lago artificial.

Ao nível da melhor gestão da água ficamos agradados pelas opções da espécie de relvado a instalar que apenas consumirá no verão 1,5 L/m² e ainda se propõe a ver reaproveitar 80 m³/dia para rega dos espaços verdes.

"Por se verificar a presença de endemismo com valor conservacionista, o projeto prevê a manutenção de uma área não intervencionada, de acesso condicionado, dedicada à regeneração natural. Para além do objetivo conservacionista em termos florísticos desta área (maior concentração de *Euphorbia medicaginea*, onde esta espécie ocorre preferencialmente), a manutenção desta área, serve como referência em termos características do solo, podendo auxiliar na monitorização das correções e melhorias que forem sido realizadas ao longo do tempo nas áreas verdes. "

Como podemos garantir que esta área não será intervencionada? Como se pode validar se é propriedade privada, sendo possível interditar a observação em campo. A manutenção da área não intervencionada não deve apenas restringir-se ao local onde aparece, mas deverá haver uma zona de "buffer" igualmente sem intervenção. Esta situação não é referida no estudo e por isso não consideramos que seja um aspeto garantido.

Outro aspeto preocupante é a informação de que será feito um desvio e regularização das linhas de água. Primeiro, julgamos que é importante a renaturalização sem desviar o curso natural das linhas de água para reduzir os impactes resultantes de transbordo do leito de cheia, destruição das margens e necessidade de serem colocadas rochas/pedras no leito de ribeira ou dentro do leito da ribeira. Consideramos que pode haver algum efeito negativo decorrente desta intervenção. Por outro lado, o estudo geológico aponta para que estes cursos são bastante permeáveis pelo que não haverá muitas inundações. Chamamos à atenção para um parecer da APA-ARHAlgarve que se deve pronunciar sobre esta matéria.

Análise crítica da proposta apresentada

Tomando em consideração a localização do empreendimento como mostra o mapa do relatório de Património disponível para Consulta Pública, são listados os aspetos que se consideram importantes no parecer final:



- 1 km de distância da praia que fica dentro da "Retaguarda da zona de Protecção Terrestre";
- Construção de 2 pisos no subsolo;
- Área extensa de implantação (cerca de 2 ha);
- Aumento da pressão urbanística;
- Aumento da pressão sobre a água e sobre os solos;
- Desvio e artificialização de três linhas de água;
- Aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante;
- Ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas;
- Ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património a existir;

Estes aspetos foram já mencionados na análise dos vários documentos disponibilizados e que reforçam a posição da Almargem.

Para além disso mencionamos ainda os seguintes aspetos:

- Proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados.

O que foi referido anteriormente sobre o PROTAL:

- No POOC Burgau - Vilamoura apesar deste plano setorial ser aplicável à faixa de 500m, como refere no "Objeto 2 - As faixas de protecção referidas no número anterior denominam-se «zona terrestre de protecção», cuja largura máxima não excede 500 m contados da linha que limita a margem das águas do mar e «faixa marítima de protecção», que tem como limite máximo a batimétrica - 30.". O seu âmbito constitui um instrumento de ordenamento e protecção da costa litoral, lamentavelmente restringido apenas a uma estreita faixa, que entretanto está a reduzir por falha das autoridades na protecção e por aumento do nível da água do mar. Como se sabe, em Portugal, os dados indicam que há uma perda de território nacional de 12 km²/ano.

Ainda que não se aplique a uma faixa superior, sublinhamos os pontos principais que seriam importantes para proteger a orla costeira.

No POOC deve atender-se:

- a) À protecção de integridade biofísica do espaço;
- b) À valorização dos recursos existentes na orla costeira;
- c) À conservação dos valores ambientais e paisagísticos.

Os POOC são planos setoriais que definem os condicionamentos, vocações e usos dominantes e a localização de infra-estruturas de apoio a esses usos e orientam o desenvolvimento das atividades conexas, cujos objetivos são:

- a) O ordenamento dos diferentes usos e atividades específicas da orla costeira;
- b) A classificação das praias e a regulamentação do uso balnear;
- c) A valorização e qualificação das praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;
- d) A orientação do desenvolvimento de atividades específicas da orla costeira;
- e) A defesa e conservação da natureza.

Fontes:

Decreto-Lei n.º 309/93 de 2 de Setembro
https://www.igf.gov.pt/leggeraldocs/DL_309_93.htm

<https://apambiente.pt/agua/pooc-burgau-vilamoura>
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/resolucao-conselho-ministros/33-531411>

- Faixas de Risco das Arribas

A APA, apresenta no seu site (<https://apambiente.pt/prevencao-e-gestao-de-riscos/faixas-de-riscos-das-arribas>) as Faixas de Riscos das Arribas, referindo no geral o seguinte:

"As arribas estão permanentemente ou periodicamente expostas à ação do mar.

A evolução (erosão) natural das arribas processa-se numa sequência intermitente e descontínua de derrocadas instantâneas, dinâmica que constitui perigo para os utentes das praias.

Os desmoronamentos são muito variáveis no espaço e no tempo, dependendo de inúmeros fatores, como a intensidade e frequência da ação de agentes climáticos, a fraturação e o tipo de rocha em que a arriba é talhada, a ocupação humana, a presença de vegetação, a vibração, a sismicidade, entre outros.

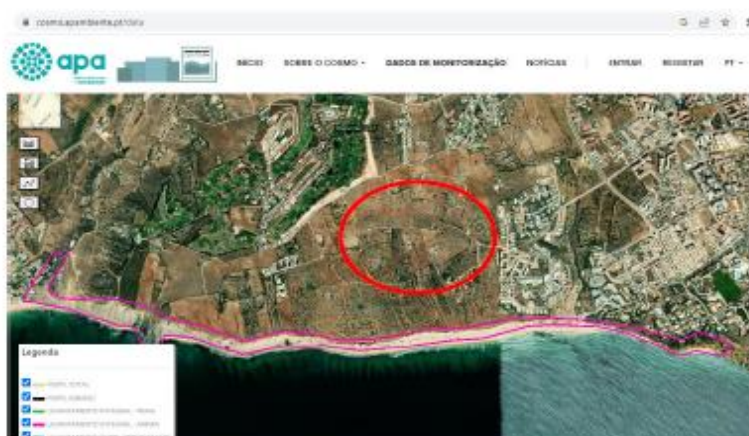
Neste sentido, a APA, em articulação com as entidades competentes, promove a colocação de placas de risco nas praias integradas nos concelhos a seguir discriminados, onde foram identificadas faixas de risco das arribas, como forma de informar e sensibilizar os utentes dessas zonas balneares.

A faixa de risco corresponde à área passível de ser ocupada pelos resíduos de desmoronamentos e tem largura igual a 1.5 vezes a altura da arriba."

Para a praia de Porto de Mós destacamos a seguinte imagem retirada do Programa Cosmo <https://cosmo.apambiente.pt/data>



Na imagem seguinte assinalamos a localização do empreendimento com um círculo a vermelho:



Para a área assinalada a cor de rosa, e ao longo de uma distância de 500 m, está colocada esta sinalética:



Apesar de estar a uma distância de 1 km (mas dentro da Retaguarda da Zona de Proteção Terrestre), não deixa de estar próximo desta zona de perigo e ainda de aumentar a pressão sobre esta zona, aumentando a susceptibilidade à ação do mar e dos ventos.

A responsabilidade das autoridades não deve ser apenas colocar uma placa de perigo de erosão ou promover programas de monitorização como o COSMO. Têm responsabilidade na ocupação e uso do solo que leva a pressionar e aumentar a exploração dos recursos naturais.

Na primeira imagem percebe-se a densidade de ocupação urbanística naquela zona. Este empreendimento é mais um investimento imobiliário que apenas vai beneficiar os interesses privados. Vai aumentar o orçamento da câmara na construção de infraestruturas complementares e vai sobrecarregar o sistema de saneamento básico.

Nas imagens do Programa Cosmo revela-se a proximidade do empreendimento e a perigosidade existente e o impacto que pode aumentar ainda mais aquela faixa de erosão costeira.

Conclusão

Face ao acima exposto, mostra-se por demais evidente a violação de várias normas urbanísticas por parte do projecto, não sendo por isso compreensível a apresentação do mesmo.

Ata da 3.ª Reunião da Comissão de Avaliação (CA)

Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos

Referências processuais

CCDR n.º DSGA/AIA/2005/76235

LUA n.º PL2022092600855

AIA n.º 3573

Localização: Freguesia de São Gonçalo de Lagos e Concelho de Lagos

Proponente: Mercan Property Lagos, Lda.

Data e Hora	Local
06.07.2023 16:00 h	Sala P0 do Palacete Doglioni, Rua Lethes, n.º 32 Faro – Portugal Via telemática Reunião do Microsoft Teams com ID da Reunião: 352 831 187 36

Ordem de trabalhos	Elaboração do parecer final do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, por forma a dar cumprimento ao número 1 do artigo 16.º do RJAIA
---------------------------	--

Entidades participantes	Representantes presentes	Participaram
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)	Teresa Cavaco	Presencial
	Alexandra Sena	Presencial
	José Brito	Presencial
Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF)	Nuno Grade	Por videoconferência

Administração Regional de Saúde do Algarve (ARS Algarve)	Raquel Adriano	Por videoconferência
Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve (APA/ARH)	Alexandre Furtado	Presencial
Direção Regional da Cultura do Algarve (DRC Algarve)	Ângela Ferreira	Por videoconferência
Câmara Municipal de Lagos (CM Lagos)	Teresa Torres	Por videoconferência

A CCDR Algarve coordenou a reunião, no seguimento da ordem de trabalhos proposta, para a elaboração do parecer técnico final do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, por forma a dar cumprimento ao número 1 do artigo 16.º do RJAIA.

Após abertura com um breve resumo do projeto e das várias fases da avaliação ambiental a que o projeto foi sujeito, deu-se nota do relatório da consulta pública enviado pela Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA) que decorreu entre 12 de maio e 23 de junho de 2023 onde foram recebidos 10 comentários através do Portal Participa, 9 de particulares e um de uma Associação Ambientalista, que se traduzem em: uma sugestão, uma concordância e oito discordâncias, os comentários de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem-se na sua maioria a aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactes cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território, aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral. No que se refere ao parecer da Associação Ambientalista Almargem são referidos aspetos como: localização a 1 km de distância da praia que ficando o empreendimento na "Retaguarda da zona de Proteção Terrestre", do PROT Algarve, construção de 2 pisos no subsolo, área extensa de implantação (cerca de 2 ha), aumento da pressão urbanística, aumento da pressão sobre a água e sobre os solos, desvio e artificialização de três linhas de água, aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante, ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas, ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património, a existir. Para além destes aspetos mencionam ainda a proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados, com base no PROTAL e o POOC Burgau –Vilamoura.

Em relação às entidades externas consultadas, Águas do Algarve, Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, Turismo de Portugal e Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil os seus pareceres foram favoráveis condicionados com exceção da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil que não enviou o seu parecer.

Dando continuidade à reunião foi dada a palavra aos diferentes representantes das entidades presentes que se pronunciaram favoravelmente ao EIA, com exceção do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e da Direção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT) da CCDR Algarve, que se pronunciaram desfavoravelmente. O ICNF e a DSOT salientaram que o projeto não tem enquadramento nos instrumentos de gestão territorial vigentes (IGT), não obstante, o previsto no n.º 10, do art.º 18º do RJAIA, *“Nos casos em que a única objeção à emissão de decisão favorável seja a desconformidade ou incompatibilidade do projeto com planos ou programas territoriais, a autoridade de AIA emite uma DIA favorável condicionada à utilização dos procedimentos de dinâmica previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.”*

O ICNF destacou que as áreas destinadas à conservação da natureza e sustentabilidade do território são ameaçadas e substituídas por áreas edificadas, o que neste caso corresponde ao estrangulamento da faixa litoral de 500m envolvente da IBA Ponta da Piedade. O projeto tem impactos negativos sobre a biodiversidade, mantendo-se a tendência de aumento das áreas urbanas, em desarticulação com os objetivos de manutenção do património natural da região que constam nos instrumentos legais de gestão territorial. O projeto apresenta elevada área de construção e de implantação, ocupando praticamente toda a parcela, e levando assim à destruição direta de áreas de valor natural significativo, a que acrescem as decorrentes das exigências de implementação de faixas de gestão de combustível (FGC). As grandes movimentações de terra irão provocar impactos negativos de elevada magnitude implicando alterações em praticamente todo o terreno, levando à destruição de áreas de distribuição de espécies raras, endémicas, localizadas, ameaçadas ou em perigo de Extinção (RELAPE) e de suas potenciais áreas de ocorrência.

A ocupação pela implementação do projeto leva ao decréscimo acentuado de áreas essenciais à conservação da fauna, nomeadamente da avifauna. Em termos faunísticos, foram elencadas 9 espécies de anfíbios, 15 espécies de répteis, 16 espécies de mamíferos e 144 espécies de aves. Destacando-se a comunidade de aves como a mais diversa e com maior número de espécies ameaçadas (15 espécies). É de referir que os principais valores avifaunísticos elencados para a área de estudo estão associados à proximidade do ambiente marinho, limícola e falésias, sendo as espécies que ocupam esses habitats aquelas que justificam

também a classificação da IBA da Ponta da Piedade. Os impactes sobre a espécie falcão peregrino, atrás referidos, podem ser determinantes para a sua sobrevivência no local.

No parecer final foram vertidos os diferentes pareceres técnicos setoriais das entidades que compõe a CA, das entidades externas consultadas e do resultado da consulta pública, propondo esta CA parecer desfavorável à implementação do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos.

Não havendo mais nada a acrescentar a reunião foi encerrada e a presente ata será assinada por mim, Maria Alexandra Costa Sena Rodrigues, que a secretariei e pelo representante da entidade de Avaliação de Impacte Ambiental com funções de coordenação, Teresa Maria Gonçalves Cavaco.

A Secretaria da Comissão de Avaliação
Avaliação



Maria Alexandra Costa Sena Rodrigues

A Presidente da Comissão de



Teresa Maria Gonçalves Cavaco

**Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental
do projeto do "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos
Proponente: Mercan Property Lagos, Lda.**



Relatório da Consulta Pública

junho de 2023

ÍNDICE

1. Introdução	1
2. Período da Consulta Pública	2
3. Documentos Publicitados e Locais de Consulta	2
4. Exposições Recebidas	5

Anexos: Anúncio da Consulta Pública **Comentários recebidos**

1. Introdução

Em cumprimento do preceituado no artigo 15º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), promoveu a publicitação e divulgação do procedimento de AIA relativo ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto de "Hotel Apartamento Atalaia", em Lagos, em fase de Estudo Prévio, localizado no Monte da Atalaia, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos.



O proponente é a sociedade Mercan Property Lagos, Lda. e é entidade licenciadora a Câmara Municipal de Lagos,

De acordo com o EIA, o projeto, que corresponde à intenção de concretizar um empreendimento turístico na modalidade de hotel-apartamento de 5*, tem 201 unidades de alojamento, correspondendo a uma capacidade máxima de alojamento de 402 camas, a desenvolver numa área de 87.612,70 m², com uma área de implantação de 11.947,35 m², com uma altura da edificação de 12,10 m, 233 lugares de estacionamento, uma área de circulação automóvel de 3.435,66 m² e uma área de circulação pedonal de 4.655,64 m².

O projeto incluiu várias áreas verdes e de lazer. O elenco arbóreo, arbustivo e florístico que o projeto selecionou tem com intenção recuperar a vegetação espontânea deste local. A área total de espaços verdes é de 55.370 m².

Acresce ainda aos espaços verdes, uma área de regeneração natural, de 7.180 m². Nesta área não haverá qualquer intervenção de movimentações de terras ou de instalação de sistema de rega. Será uma área condicionada ao pisoteio, de forma a preservar os exemplares de uma espécie vegetal a *Euphorbia medicaginea* que ocorre nesse local específico da propriedade.

Pretende-se uma utilização constante ao longo de todo o ano. O foco principal será a criação de um destino Wellness de alta qualidade para famílias, que oferece uma grande variedade de atividades desportivas e outros tipos de entretenimento.

O Empreendimento irá criar cerca de 106 postos de trabalho diretos.

O projeto não se localiza em área qualificada como sensível para efeitos do RJAIA.

2. Período da Consulta Pública

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 12 de maio a 23 de junho de 2023.

3. Documentos Publicitados e Locais de Consulta

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) inclui os seguintes volumes:

- Volume I - Relatório Síntese (RNT);
- Volume II -Resumo Não Técnico;
- Volume III - Peças Desenhadas
 - 00 - Índice das Peças Desenhadas
 - 01 - Enquadramento Regional - 1/100 000
 - 02 - Enquadramento Local - Carta Militar - 1/25 000
 - 03 - Enquadramento Local - Ortofotomapa - 1/20 000
 - 04- Enquadramento das Principais Vias de Acesso ao Projeto - 1/15 000
 - 05 - Enquadramento da Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/15 000
 - 06 - Implantação do Projeto na Planta de Ordenamento do PDM de Lagos - 1/5 000
 - 07 - Enquadramento da Planta de Condicionantes Ido PDM de Lagos - 1/15 000
 - 08 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes Ido PDM de Lagos - 1/5 000
 - 09 - Enquadramento da Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/15 000

- 10 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes II do PDM de Lagos - 1/5 000
- 11 - Enquadramento da Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/15 000
- 12 - Implantação do Projeto na Planta de Condicionantes III do PDM de Lagos - 1/5 000
- 13 - Enquadramento na Planta da Reserva Ecológica Nacional de Lagos - 1/15 000
- 14 - Implantação do Projeto na Planta da REN de Lagos - 1/10 000
- 15 - Enquadramento Geológico - 1/15 000
- 16 - Rede Hidrográfica representada nas Cartas Militares - 1/15 000
- 17 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica representada nas CM - 1/2 000
- 18 - Relevo - Hipsometria - 1/25 000 Desenho 19 - Relevo - Declives - 1/25 000
- 20 - Sub-unidades da Paisagem (SUP) - 1/25 000
- 21 - Classes de Qualidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 22 - Capacidade de Absorção Visual da Paisagem - 1/25 000
- 23 - Sensibilidade Visual da Paisagem - 1/25 000
- 24- Carta de Património representada na Carta Militar - 1/5 000
- 25 - Carta de Património - 1/5 000
- 26 - Carta de Solos - DGADR - 1/15 000
- 27 - Carta de Solos - 1/25 000
- 28 - Carta de Acidez e Alcalinidade dos Solos - 1/25 000
- 29 - Capacidade do Uso do Solo - 1/15 000
- 30 - Classificação Taxonómica dos Solos - 1/15 000
- 31- Uso Atual do Solo - COS2007 -1/15 000
- 32 - Uso Atual do Solo - COS2015 - 1/15 000
- 33 - Uso Atual do Solo - COS2018 - 1/15 000
- 34 - Enquadramento das Áreas Sensíveis - 1/100 000
- 35 - Enquadramento das Rede Natura 2000 - Habitats Classificados - 1/25 000
- 36 - Avaliação dos Impactos da Flora - 1/2 000
- 37 - Implantação do Projeto com a localização de exemplares de espécies - 1/2 000
- 38 - Enquadramento da Área de Intervenção com o Biótopo Prado Nitrófilo - 1/5 000
- 39 - Enquadramento no Mapa de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI de Lagos - 1/10 000
- 40 - Enquadramento no Mapa de Risco de Incêndio - CRIE 2011 - 1/15 000
- 41 - Freguesias Prioritárias na Defesa da Floresta contra Incêndio para 2022 -1/100 000
- 42 - Locais Críticos com Risco de Incêndio - 1/25 000
- 43 - Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) - 1/15 000
- 44 - PROT Algarve - Modelo Territorial - 1/25 000
- 45 - PROT Algarve - Unidades Territoriais - 1/25 000
- 46 - PROT Algarve - Sistema de Turismo - 1/25 000
- 47 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Diurno - 1/25 000
- 48 - Mapa de Ruído do Concelho de Lagos - Período Noturno - 1/25 000
- 49 - Mapa de Ambiente Sonoro - 1/2 000

- 50 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Área de Regeneração Natural e Ortofotomapa - 1/2 000
- 51 - Implantação do Projeto com a Rede Hidrográfica, Acessos Internos e Ortofotomapa - 1/2 000
- 52 - Implantação do Projeto com os Pavimentos - 1/2 000
- 53 - Implantação do Projeto com os acessos, as áreas de regeneração natural, espaços verdes e linhas de água - 1/2 000
- 54 - Implantação do Projeto com a rede hidrográfica, área de regeneração natural, exemplos de flora, espaços verdes e pavimentos - 1/2 000
- Volume IV – Anexos;
 - Anexo I - DIA
 - Anexo II - Projetos
 - Anexo III – Estudo geológico
 - Anexo IV – shp flora
 - Anexo V – Folhas de Calculo
 - Anexo VI – Relatório Património
 - Anexo VII – Pedido de ligação
- Aditamento do Estudo de Impacte Ambiental
 - Anexo I – Escavações, especificações de equipamentos
 - Anexo II - E-mail Obras de Urbanização
 - Anexo III – Reformulação do capítulo sobre a Saúde Humana
 - Anexo IV –Shapefiles;
 - Anexo V – Shapefile faixa de proteção
 - Anexo VI –Património
 - Anexo VII – Localização de todas as componentes do projeto
 - Anexo VIII – Reformulação do RNT
- Alteração do projeto de Arquitetura e Arquitetura Paisagista.

O EIA esteve disponível para consulta na página da internet da CCDR- Algarve e do Portal Participa.

Foram enviados editais para afixação na Agência Portuguesa do Ambiente, Câmara Municipal de Lagos, Junta de Freguesia de S. Gonçalo de Lagos e na 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.

4. Participações Recebidas

No período da Consulta Pública foram recebidos **10 comentários** através do **Portal Participa**, 9 de particulares e um de uma Associação Ambientalista, os quais são das seguintes tipologias:

Sugestão: 1

Concordância:1

Discordância:8

Os comentários de discordância sobre a implementação do empreendimento, referem na sua maior parte aspetos relativos à oferta já existente deste tipo de unidade hoteleira e da necessidade de preservar os espaços ainda não ocupados, referindo os impactes cumulativos decorrentes da destruição e impermeabilização do solo, alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral.

São ainda referidos aspetos relativos ao consumo de água, alteração da paisagem, afetação de espécies ameaçadas de extinção,

No que se refere ao parecer da Almargem são referidos aspetos tais como:

- Localização a 1 km de distância da praia que fica dentro da "Retaguarda da zona de Protecção Terrestre";
- Construção de 2 pisos no subsolo;
- Área extensa de implantação (cerca de 2 ha);
- Aumento da pressão urbanística;
- Aumento da pressão sobre a água e sobre os solos;
- Desvio e artificialização de três linhas de água;
- Aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante;
- Ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas;
- Ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património a existir;

Para além destes aspetos mencionam ainda a proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados, assim como o PROTAL e o POOC Burgau – Vilamoura.

Os comentários recebidos encontram-se anexos ao presente relatório.

Anexos

Consulta Pública

Projeto: Hotel Apartamento Atalaia

Localização: Freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos, distrito de Faro

Proponente: Mercan Property Lagos, Lda.

Licenciador: Câmara Municipal de Lagos

O projeto acima mencionado está sujeito a um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, conforme estabelecido na alínea c) do n.º 12, do Anexo II, 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).

Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo n.º 15 do RJAIA, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental informa que os elementos do Estudo de Impacte Ambiental se encontram disponíveis para consulta, durante **30 dias úteis, de 12 de maio a 23 de junho 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 e apreciadas todas as opiniões e sugestões apresentadas por escrito, desde que relacionadas especificamente com o projeto em análise.

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.

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, 10 de maio de 2023

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, n.º 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) n.º 12536/2020.

Participações na Consulta Pública do procedimento de AIA do Projeto do “Hotel Apartamento Atalaia”, em Lagos, via Portal Participa, de 12 de maio a 23 de junho de 2023.

1. ID 66410 João Miguel Lopes Moreira

Comentário:

O impacto ambiental pode diminuir se o trânsito rodoviário fluir sem manobras auxiliares, neste caso seria alterar o estacionamento de autocarros para um local onde não faz marcha atrás, facilitando a chegada e partida, com aumento na capacidade de três para seis autocarros, e melhoria na segurança separando os grupos dos indivíduos, aliás para garantir a segurança de áreas não vigiadas devia as chegadas e partidas estarem isoladas, para evitar os comuns furtos de bagagem! Também diminui o perigo de atropelamento se os autocarros não efetuarem marcha atrás, em zonas frequentadas por crianças. O desenhado marca a vermelho o projeto original e a amarelo o projeto sugerido, e na área a vermelho podia ser estendido o estacionamento de veículos ligeiros, com a separação por muros na zona de chegadas e partidas!

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Sugestão

2. ID 66416 Maria Helena Nobre Simões

Comentário:

A área em referência não comporta a construção de qualquer tipo.

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

3. ID 66426 gloria

Comentário:

A zona não precisa de mais alojamentos turísticos.

2023-05-12

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

4. ID 66445 Avelino Coelho Freitas Coelho Lino

Comentário:

Absolutamente em desacordo com este novo empreendimento. Continuamos a não saber pensar o futuro com sustentabilidade numa região assolada por uma falta de água extrema. Sei que de nada servirá o meu desacordo, é uma prática habitual do Estado, o faz de conta, e assim, lá vem mais uma consulta pública para marcar o "ponto". Já não bastava o novo empreendimento junta a Cacela Velha, uma das poucas áreas poupadas ao betão e mais uns campos de golfe.

Lamentável.

2023-05-13

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

5. ID 66453 Diana Valença

Comentário:

Lagos já tem demasiados hotéis e não precisa de um de 5 estrelas

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

6. ID 66469 Graça Oliveira

Comentário:

Prejuízo irremediável termos paisagísticos e ambientais, actuais e futuros, para todos. Benefícios temporários para alguns e totalmente dependentes do turismo (sazonal) numa região que já tem excesso de oferta hoteleira em relação aos recursos disponíveis para a sustentar.

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

7. ID 66474 Cláudia Freitas Moinha

Comentário:

O projeto do "Hotel Apartamento Atalaia" em apreciação apresenta impactes significativos (direto, negativo, permanente, irreversível, de

magnitude elevada e âmbito local) e não passíveis de mitigação ao nível da destruição e alteração da morfologia e uso do solo, do Território e da Paisagem. Acrescem os impactes cumulativos provocados pela implementação do projeto, decorrentes da destruição e impermeabilização do solo e da pressão exercida pela ação antrópica na alteração dos usos e morfologia do território e no aumento da área edificada e impermeabilizada na faixa litoral (faixa essa que atualmente se encontra condicionada por planos e programas de âmbito especial, tendo como fundamento a preservação, defesa e valorização dos valores ambientais e a manutenção de um equilíbrio adequado entre o recurso territorial e a sua procura), pelo que o projeto contribuirá irreversivelmente para o aumento da magnitude destes impactes (impactes negativos, indiretos, significativos, de magnitude elevada).

No que respeita ao aproveitamento das águas pluviais como origem de água para rega (a complementar com a água proveniente da rede pública) existe um risco permanente sobre as soluções apresentadas, no que respeita ao sistema de drenagem de águas pluviais que encaminha as águas recolhidas para as linhas de água existentes na propriedade, o que, acrescido ao aumento da impermeabilização promovida pela implantação do projeto, geram aumento de escorrência e de caudal, o que implica um aumento do risco de deslizamento de terras e instabilidade de vertentes e consequente erosão potencial das arribas.

No terreno em causa, que apresenta um elevado valor paisagístico e conservacionista, verifica-se a presença de espécies protegidas no âmbito dos anexos II e IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de Abril, republicado pelo Decreto Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, designadamente *Euphorbia medicaginea*, *Euphorbiaceae*, *Orchidaceae*, *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Cynomorium coccineum*.

O projeto afeta diretamente, nomeadamente no que se refere à localização dos edifícios, equipamentos exteriores / impermeabilização e vias, áreas de ocorrência da espécie *Euphorbia medicaginea* e contraria as medidas de gestão indicadas na respetiva ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, de contenção da expansão urbano-turística;

Considerando a proteção legal da espécie *Euphorbia medicaginea*, fortemente pressionada, incluída no Livro Vermelho de Espécies Ameaçadas de Extinção como Vulnerável, sendo já muito rara em Portugal, só existindo em dois pequenos núcleos populacionais neste terreno e num outro em Tavira, decorrente da sua integração nos anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e tendo ainda em consideração a ficha da espécie do Plano Setorial da Rede Natura 2000, não deverá ocorrer qualquer afetação dos núcleos existentes e de áreas de distribuição natural, pelo que qualquer projeto a desenvolver neste local, deverá assim salvaguardar a verificação destes requisitos legais, apresentando a área restrições importantes para a ocupação urbanística do tipo da proposta.

Por tudo isto, e atendendo a que os impactes negativos identificados são nalguns fatores muito significativos, não minimizáveis e impeditivos ao desenvolvimento do projeto, solicita-se a emissão de parecer desfavorável ao projeto do "Hotel Apartamento Atalaia".

Este projeto vai provocar impactos muito negativos com a destruição do coberto vegetal, o abate de árvores resultantes da desmatação, a diminuição da recarga do aquífero e a alteração da paisagem. Para além disso, os postos de emprego criados são muito sazonais e o seu número é muito reduzido para a elevada dimensão dos impactos ambientais causados.

Seria positivo que fossem plantadas muitas árvores e arbustos de espécies autóctones do Algarve.

Seria positivo que os caminhos ficassem abertos ao público e fossem cedidos ao domínio público municipal de forma a evitar a criação de condomínios privados e guetos sociais.

Seria positivo que fossem reduzidos os consumos de água, nomeadamente, com a rega de plantas, através de medidas de reutilização e redução da água e a adoção de espécies autóctones adaptadas ao clima do Algarve e que precisem de pouca água.

Seria positivo que os blocos hoteleiros fossem construídas com a traça tradicional algarvia com as açoteias sobre as abóbadas, vãos guarnecidos a cantaria e chaminés algarvias, de forma a promover a arquitetura e a cultura algarvia.

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Discordância

8. ID 66489 Francisco Leal

Comentário:

Gostaria de poder consultar o processo na Camara Municipal de Lagos sobre este Projeto.

Para o efeito agradecia que me fizessem o favor de me poder dar o nº do processo nesta CML.

2023-05-15

Anexos: Não

Tipologia: Concordância

9. ID 67765 Almargem

Comentário:

Na qualidade de Organização Não Governamental de Ambiente, e no exercício dos direitos e deveres nesta matéria, a ALMARGEM – Associação de Defesa do Património Cultural e Ambiental do Algarve vem por este meio apresentar o seu parecer, que pode ser consultado no documento anexo.

2023-05-22

Anexos: Sim

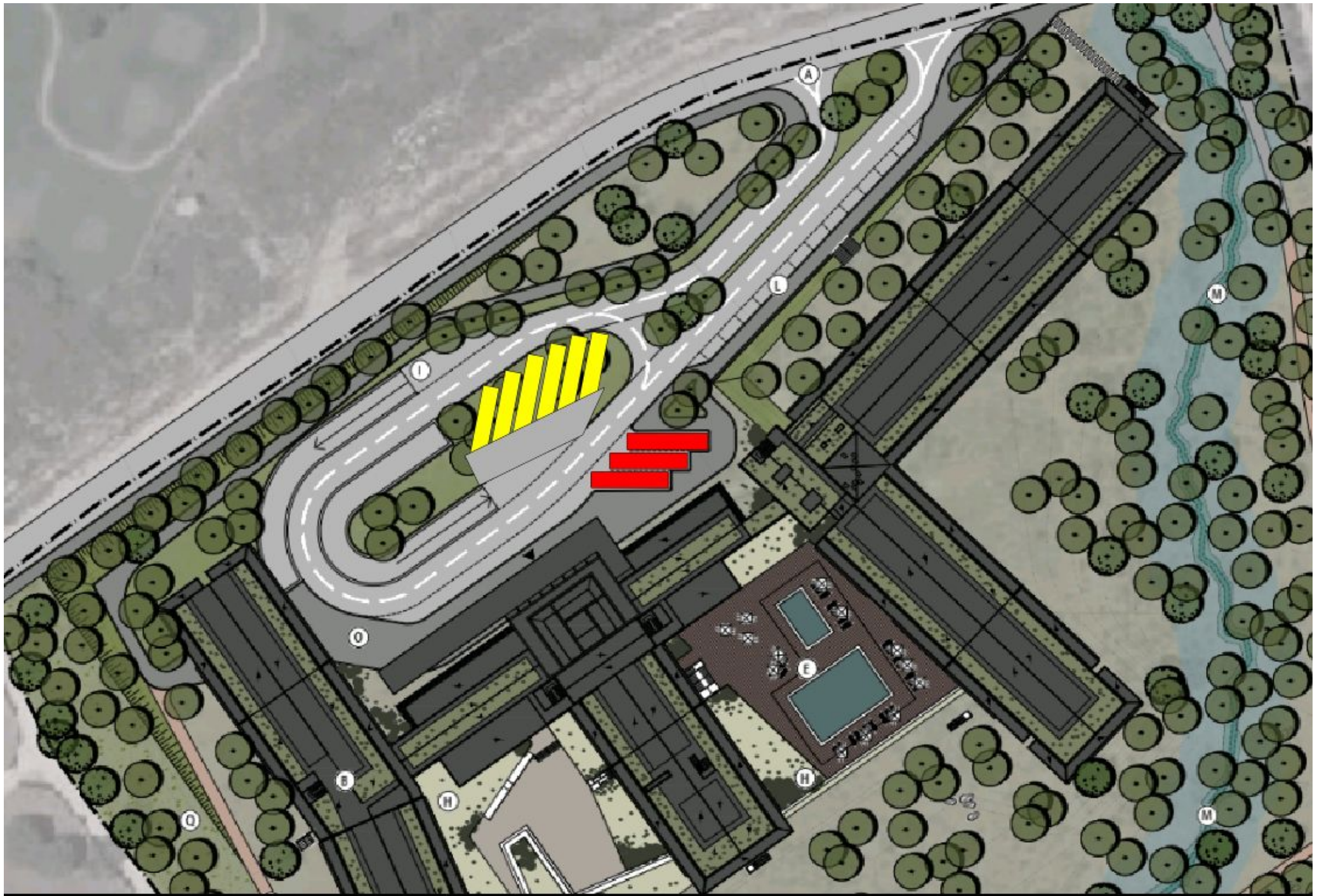
Tipologia: Discordância

10.ID 67784 Dídio Pestana**Comentário:**

O Algarve já tem unidades hoteleiras a mais, oferta em demasia. Além disso a costa está já sobrecarregada e destruída em quase todo o Algarve e é preciso preservar os poucos recantos em que ainda há espaço para respirar.

2023-06-23**Anexos: Não****Tipologia: Discordância**

Anexo da Participação ID 66410 João Miguel Lopes Moreira



**Participação ID 67765 - Almargem – Associação de Defesa
do Património Cultural e Ambiental do Algarve**



Hotel Apartamento Atalaia

**Parecer da Almargem – Associação de Defesa do
Património Cultural e Ambiental do Algarve**

22 de junho de 2023

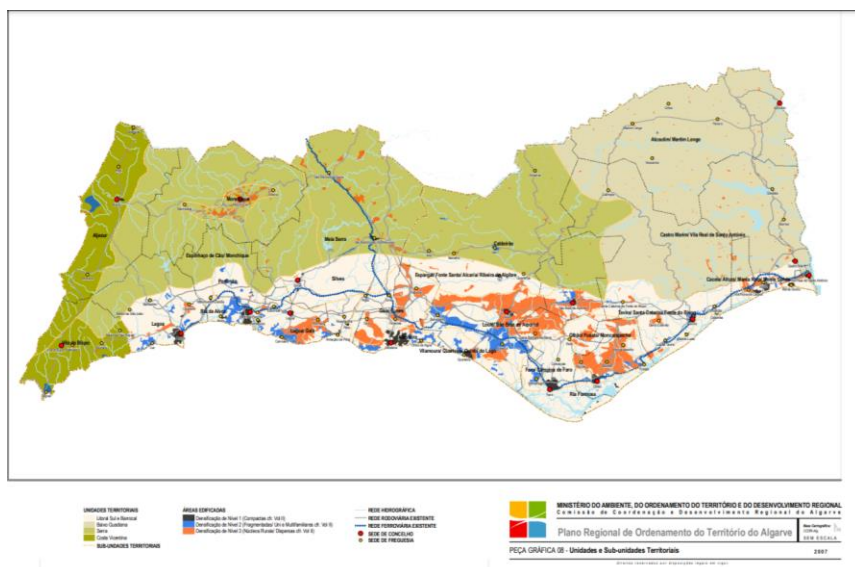
Na qualidade de Organização Não Governamental de Ambiente, e no exercício dos direitos e deveres nesta matéria, a **ALMARGEM – Associação de Defesa do Património Cultural e Ambiental do Algarve** vem por este meio apresentar o seu parecer.

Considerações Iniciais

A Consulta incide sobre a construção de um Hotel fora do perímetro urbano, o qual já teve uma Declaração de Impacte Ambiental (DIA) em 2006, mas que caducou. O projeto surge agora numa versão supostamente reformulada, que curiosamente apresenta 'algumas não conformidades com as normas de edificabilidade turística em solo rural definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e do Plano Diretor Municipal de Lagos' tal como é reconhecido no Estudo de Impacte Ambiental, a saber:

– O projeto localiza-se na unidade territorial Litoral Sul e Barrocal. Esta unidade não está incluída nas áreas em que se admite o desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados.

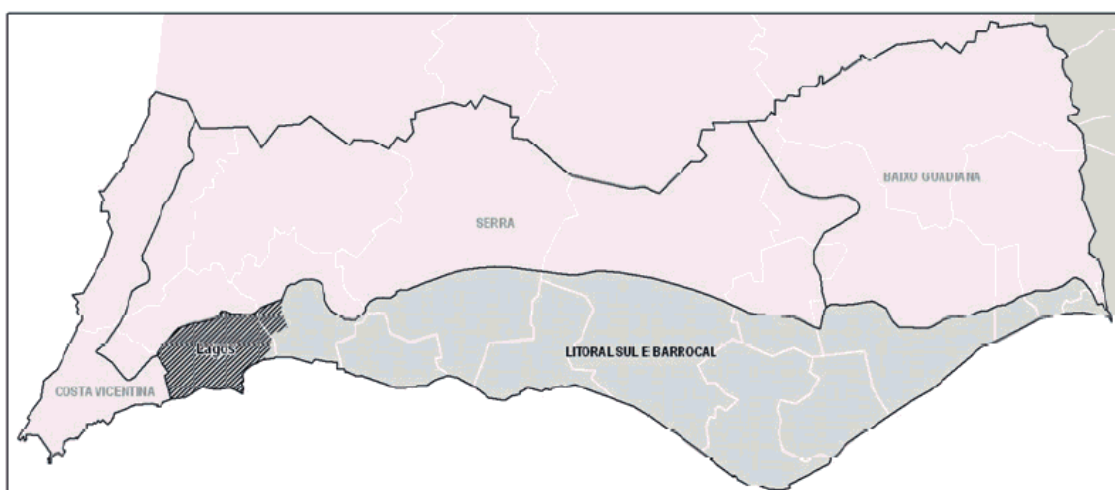
No site <https://prot.ccdr-alg.pt/Storage/pdfs/PG08.pdf> encontramos o seguinte mapa:



Esta unidade territorial, corresponde à Sub-unidade Territorial de Lagos, conforme mostra o mapa com a descrição em baixo.

“Estende-se do Burgau à Ria do Alvor no litoral, prolongando-se até à latitude de Bensafirim, no seu limite interior. A área urbana de Lagos/Meia Praia constitui a principal aglomeração

compacta da unidade, polarizando o setor poente da unidade Litoral Sul e Barrocal e exercendo a sua influência no território da Costa Vicentina, através da inserção no Triângulo Vicentino (Lagos-Aljezur-Vila do Bispo). Salienta-se ainda o aglomerado da Praia da Luz, de natureza urbana e turística e com características de ocupação fragmentada do território. Entre a Meia Praia e a sub-unidade da Ria do Alvor existe uma faixa costeira sem ocupação edificada, que tem especial interesse, face à ocupação massiva do restante território litoral. A ocupação predominante do solo é a agrícola, registando extensas áreas ocupadas com policultura de pequena propriedade, com edificação dispersa de baixa densidade associada à exploração agrícola, e integra áreas significativas ocupadas por matos. Ao longo da EN 125, existem áreas de edificação dispersa e desorganizada, com usos múltiplos.”



– O projeto prevê uma densidade de camas superior ao admitido (12 camas/ha).

Para além disso, o projecto carece de estar inserido em Espaços de Ocupação Turística (EOT) ou Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) (a promover pela autarquia, atendendo ao facto de se localizar na faixa entre os 500 m e os 200 m - de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT).

No PROT Algarve, e resumidamente na informação disponibilizada neste [link](#), chamamos à atenção para o que refere na Visão Estratégica para a região, com os objectivos de qualificar e diversificar o cluster Turismo/Lazer; robustecer e qualificar a economia; promover um modelo territorial equilibrado e competitivo; e consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

Passados mais de 10 anos da elaboração do PROT Algarve, estas delimitações não contribuíram para o ordenamento equilibrado do território, uma vez que temos uma costa com um índice de construção altíssimo que já suplantou o número de camas possíveis de construir nas Unidades Territoriais (UT) delimitadas. É urgente uma revisão do PROT Algarve, não para aumentar mas para travar, evitando a massificação do fenómeno do modelo de turismo que proliferou e pressionou a costa algarvia.

O PROT Algarve expõe a estratégia de Qualificação e Diversificação do Turismo onde é definido o modelo territorial para o setor do Turismo.

Com base em orientações estratégicas, refere a forma de desenvolvimento e ocupação turística, pode ser implementada pela via de:

- empreendimentos em NDT (Núcleos de Desenvolvimento Turístico) quando forem promovidos pelo município mediante concurso público;
- empreendimentos turísticos em EOT (Espaços de Ocupação Turística) delimitados no PDM;
- estabelecimentos hoteleiros isolados.

Nas duas primeiras formas não enquadra o empreendimento em consulta pública. E, através da forma de Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI) consideramos que, como refere o PROT Algarve, na definição de EHI é aplicável em territórios com que apresentem menor desenvolvimento turístico. Apesar de estar na UT Litoral Sul Barrocal, aquela localização apresenta forte desenvolvimento turístico como se pode ver pelos mapas de localização do empreendimento partilhados nos documentos em consulta.

Por outro lado, o PROT Algarve estabelece normas relativas ao litoral para evitar a ocupação urbana contínua e assegurar a continuidade de corredores ecológicos e define medidas de proteção para o Sistema Litoral. Este empreendimento localiza-se a 1 km da praia de Porto de Mós e portanto dentro da zona “Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção” (até 2 km), que refere que as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais ficam condicionados ao regime de edificabilidade dos EOT ou NDT. Não tendo nenhum destes enquadramentos de EOT e NDT, não é possível a construção deste empreendimento, sendo que ainda para estes enquadramento são aplicáveis outros critérios que podem impedir a construção.

Ainda que se pense na classificação do EHI, apesar de o critério de “menor desenvolvimento turístico” que possibilita a construção de EHI estar desatualizado, o empreendimento não cumpre com o definido no PROTAL:

- não está associado a uma temática (saúde, cultural, cinegético, ...);
- está localizado na UT Litoral Sul Barrocal e esta localização trata-se de uma exceção;
- não cumpre a densidade de 12 habitantes/ha com máximo de 300 camas (conforme RNT o empreendimento apresenta para 8,76 ha, uma construção de T1 para receber 402 pessoas e uma densidade de 63 hab/ha (em anteprojecto)
- não cumpre com os 10% de área edificada (como não está concentrada num edifício único é estabelecida esta percentagem) em relação ao total, como podemos demonstrar. Segundo o RNT a área total é de 8,76 ha e temos:

2,23 ha área ocupada a que corresponde 25,46%

1,19 ha de área de implantação a que corresponde 13,58%

Outro aspeto para o qual chamamos a atenção, prende-se com o facto de que os documentos apresentados para consulta pública são apresentados em nome de diferentes requerentes/proponentes:

- Requerente do projeto: Mercan Property Lagos, Lda ;
- Proponente do projeto: Vale d’el Rei – Actividades Imobiliárias e Turísticas;

Num mesmo documento (RNT) aparecem os dois nomes. Pelo que se entende que há uma confusão na identificação do responsável do projeto.

O projeto apresenta como argumento para a sua construção contribuir para a diversificação turística e atenuar a sazonalidade com as componentes que vai criar. Discordamos com este argumento, desafiando a observarem o que existe no raio de 1 km. Trata-se apenas de um discurso ilusório. Não deixamos de verificar que visualmente difere do estilo de moradias existente mas o objetivo é o mesmo: ser um condomínio de luxo com impacto numa zona frágil. Muda-se a forma mas não se muda o conteúdo.

Assim, mais uma vez chamamos a atenção para que estamos a contribuir para a especulação imobiliária da região. Com o argumento de promover o turismo diferenciado, estamos a permitir a construção de casas de férias e contribuir para o fenómeno de massificação turística e não para atenuar o carácter de sazonalidade do turismo. As infraestruturas a que

se propõe carecem de um público que adira às ofertas formativas, culturais e, no Algarve, a oferta que existe já é suficiente para as iniciativas organizadas e procura do público. De referir que o *putting green* não difere da oferta já existente em Lagos.

Seria importante perceber qual a taxa de ocupação e o período de funcionamento dos condomínios daquela zona. Assim como a oferta existente do que se propõe construir (*putting green*, salas de conferência...).

A pressão urbanística deve ser contida e não se deve promover a sua dispersão e pulverização nas áreas rurais, que têm efeito cénico e ecológico, e que funcionam como travão da impermeabilização de solos, retenção da água e diversificação da paisagem. Com a densidade de urbanizações ao redor é importante promover zonas de descontinuidade das áreas urbanas, que contribuem também para a melhoria da qualidade de vida de quem reside e de quem está alojado.

Análise aos documentos disponibilizados

Estudo Geológico

O estudo foi feito para, tecnicamente, possibilitar a construção numa zona sensível. Não foi elaborado para a empresa dar a sua opinião técnica sobre se considerava perigoso, ou qual o parecer técnico baseado nas informações técnicas que levantaram.

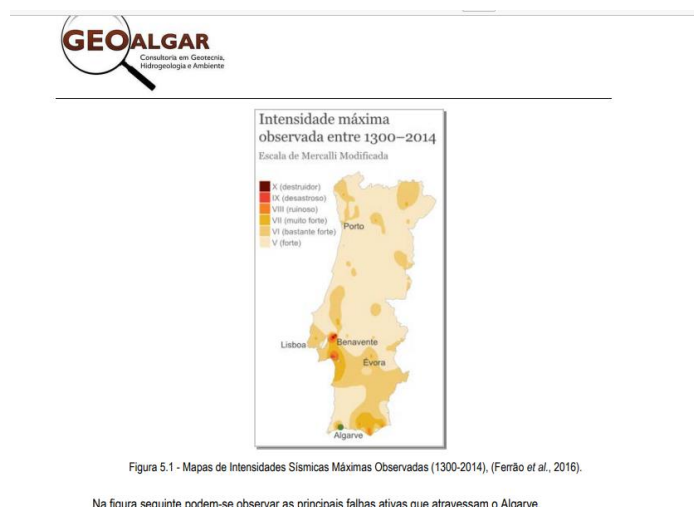
Faz referência a “na zona em estudo, as camadas cretácicas têm estrutura grosseiramente em monoclinal, com inclinação média da ordem de 20º para E, e, em termos gerais, incluem um conjunto fundamentalmente composto por alternâncias de calcários gresosos, calcários margosos e margas, que afloram nas arribas entre a praia da Luz e Porto de Mós.”, enquadrando a área do empreendimento sob as arribas da Praia de Porto Mós.

Relativamente aos aquíferos, revela que “este tipo de aquíferos apresenta comportamento hidrogeológico muito característico, nomeadamente escoamentos superficiais reduzidos, circulação subterrânea rápida a muito rápida, com variações muito acentuadas de níveis e de caudais de descarga nas exurgências.”. Esta informação é importante porque é proposto no projeto de arquitetura paisagista o desvio das linhas de água e a regularização das margens. Assim, à luz do que é dito há uma infiltração das águas da chuva rápida nas linhas de água já existentes. A desnaturalização pode prejudicar esta característica e aumentar os impactos decorrentes das intensidades do regime pluvial e torrencial.

Ainda refere que os poços de captação perto do local encontram-se aparentemente secos ou com recarga artificial. Denota-se que a escassez deste recurso, que está pressionado pela intensificação urbanística, por um lado impede a recarga dos aquíferos, através da impermeabilização dos solos, e por outro pela sobreexploração do recurso água necessária não só para satisfazer as necessidades diárias daquele empreendimento como também dos empreendimentos à volta já existentes.

Detetam que o empreendimento está enquadrado geograficamente sob falhas e zonas sísmicas afastadas de grande intensidade e numa zona sísmica próxima de intensidade média. A probabilidade de ocorrência de danos na construção, ainda que não seja muito grande, existe porque combina vários fatores nesta localização.

Através do mapa que apresentam na pág. 14, indicam que o empreendimento está numa zona de Intensidade Forte e Bastante Forte que foi observada entre 1300 até 2014.



No estudo indicam recomendações técnicas para as intervenções e minimizar impactos da obra. Não afastam a possibilidade de ocorrência de um sismo, mas também não recomendam a não construção.

O Estudo foi feito com prospeção do terreno, recolha de amostras para verificar se as obras, a serem feitas, teriam que se adaptar às características do solo. Consideramos que poderá haver influência a médio e longo prazo nas características geológicas, uma vez que haverá alteração do uso de solo e alteração na sua aptidão ecológica, sobretudo se ampliarmos a zona de influência que enquadra o empreendimento para uma área mais alargada que será a zona que abrange os outros empreendimentos.

Estudo do património

O estudo pretende identificar os “sítios, vestígios e monumentos inseridos dentro da potencial área de incidência do Projeto, bem como, avaliar o tipo e dimensão dos potenciais impactes sobre estas ocorrências de valor patrimonial”.

Foi feito um estudo sobre o património existente na área de intervenção do empreendimento e refere-se a património arqueológico, património arquitetónico e património etnográfico.

O estudo refere que não existem elementos condicionantes. Não foi identificada nenhuma via dentro da área de 2 km. No estudo não foram identificadas vias romanas, monumentos Classificados/em Vias de Classificação e não foram identificados elementos constantes da base de dados “Endovélico” da DGPC.

Foi identificada uma Ocorrência Patrimonial (OP) de carácter Arquitetónica / Etnográfica na área de incidência direta do projeto, a Quinta da Atalaia, da época contemporânea. Este complexo agrícola composto por duas estruturas encontra-se em estado de ruína, que será derrubada para dar lugar ao empreendimento.

O estudo propõe medidas minimizantes, ainda que o património encontrado não resulte em condicionantes ao desenvolvimento do projeto, identificando um impacto compatível, mas mesmo assim, alerta para que esta construção deve ter o devido acompanhamento arqueológico de obras.

Não tendo sido feitas escavações para avaliar a presença de vestígios arqueológicos, não se pode fundamentar só pela bibliografia e trabalho de campo à superfície que não exista património de relevo e que possa condicionar este empreendimento. Se for autorizada a construção e, não havendo um acompanhamento regular, este património nunca será referido por interesses óbvios do promotor, de forma a evitar a suspensão dos trabalhos e até recuo no projeto.

Quantos foram os projetos turísticos que foram travados pela existência de elementos patrimoniais? Não se teve conhecimento de muitos deles. Mesmo existindo património, estes projetos avançaram com o argumento da criação de emprego, da valorização da região, da economia...

O estudo refere que “a descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos durante o acompanhamento nas áreas de intervenção obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à sua comunicação ao órgão competente da Tutela e demais autoridades...”.

Pedido às Águas do Algarve

O pedido é apresentado pelo representante do dono da obra, a Mercan Property Lagos, Lda..

O pedido dirigido àquela entidade, a solicitar “declaração que confirme a disponibilidade e capacidade do sistema multimunicipal de drenagem e tratamento de águas residuais do Algarve em receber futuramente os caudais gerados no empreendimento que se estima atingirem 2500 l/min na época alta”, não tem uma resposta que assegure esta ligação e que demonstre capacidade do sistema em receber mais águas residuais.

Este pedido não é acompanhado de mais informação, mas a referência à produção de águas residuais é impactante.

Trata-se apenas de um pedido e não há resposta das Águas do Algarve “que confirme a disponibilidade e capacidade do sistema multimunicipal de drenagem e tratamento de águas residuais do Algarve em receber futuramente os caudais gerados no empreendimento que se estimam atingirem 2500 l/min na época alta.” Consideramos que sem resposta não se devia avançar com a obra.

Esta ligação representa um custo, direto e indireto, relacionado com as obras da ligação ao sistema, equipamento e funcionamento da ETAR que exige mais resposta sobretudo na época alta. Quem suportará os custos? A autarquia e os residentes que pagam parte destas despesas de funcionamento na conta da água?

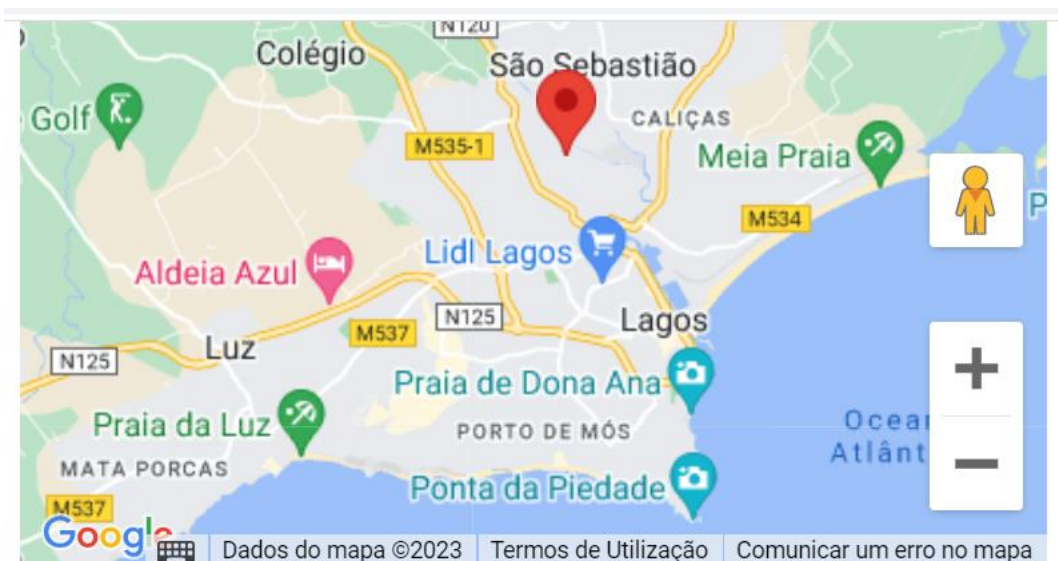
Através do link <https://www.aguasdoalgarve.pt/content/etar-de-lagos> temos informação da ETAR de Lagos:

“A ETAR de Lagos situa-se no concelho de Lagos e foi dimensionada para servir no horizonte de projeto 138.000 habitantes equivalentes, correspondendo ao caudal médio diário de 41800 m³/dia. O sistema intercetor de Lagos tem cerca de 37 km e é constituído por um conjunto de 22 estações elevatórias.

A ETAR contempla na fase líquida as etapas de tratamento preliminar, primário, biológico por duas linhas em paralelo – uma de lamas ativadas e outra de leitos percoladores e desinfecção.

O tratamento preliminar consiste na remoção de areias e gorduras realizada por intermédio de dois desarenadores/desengorduradores. Após esta etapa, o efluente é encaminhado para o tratamento primário, que consiste na decantação primária.”

Esta ETAR encontra-se a uma grande distância da localização do empreendimento, pelo que será necessário uma ligação ao sistema já existente e subsequentemente implica mais obras e mais equipamento.



Resumo Não Técnico

O projeto para a construção do empreendimento teve início em 2003, teve alguns momentos suspenso retomando agora o EIA.

É referido que o hotel-apartamento irá contribuir para a diversificação da oferta de qualidade de estabelecimentos hoteleiros no concelho de Lagos, pois dizem que, atualmente, não existe nenhuma unidade hoteleira de 5 estrelas. Este hotel-apartamento permitirá ainda equipar o concelho com salas de conferência, de formação e de exposição de arte inserida num estabelecimento hoteleiro de qualidade, o que contribuirá para atenuar a sazonalidade da procura turística, tão característica do turismo no Algarve associado ao produto “sol-praia”.

Se não há pessoas fora da época, não haverá público para estas infraestruturas. Se não há aposta em ofertas complementares, estas unidades dificilmente terão uma taxa de ocupação elevada. A aposta é clara no alojamento e isto vai ao encontro dos interesses imobiliários.

A construção do *putting green* é claramente uma aposta no típico modelo de turista que associa sobretudo o Algarve ao golfe.

O facto de ser 5 estrelas e não existirem em Lagos equipamentos desta categoria, não é um argumento para se autorizar esta construção.

Contudo, é a localização deste empreendimento que é preocupante. O RNT refere que está localizado a 1 Km da praia Porto de Mós. O empreendimento ocupará uma área de 87.417,0 m², a área de ocupação é de 22.994,16 m² e a área de implantação 11.947,35 m², terá 201 apartamentos de tipologia T1, com capacidade de alojamento para 402 pessoas. Terá 2 pisos no subsolo e um piso térreo.

Do RNT conhecemos a composição do Hotel:

No Piso -2 em cave, prevê-se o estacionamento automóvel com 208 lugares, dos quais 4 se destinam a utentes com deficiências motoras. Este piso encontra-se ainda ocupado por diversas áreas técnicas das quais se destacam os depósitos de água, um de água potável para apoio do hotel-apartamento e outro para apoio do sistema previsto de segurança contra- riscos de incêndio. Estão ainda previstos mais 12 estacionamentos a céu aberto para automóveis e 3 para autocarros de turismo.

O Piso -1 contempla a existência de um SPA, salão de jogos, restaurante de apoio que acumula a função de sala de pequenos-almoços, sala de conferências, sala de formação e todas as áreas de serviço. A sala de conferências e eventos sociais dispõe ainda de um monta-cargas próprio que permite a deslocação para este piso de objetos de grande dimensão.

Piso -1 (Galeria) - Aproveitando a dimensão da profundidade da piscina e o generoso pé-direito do piso -1, existe um piso intermédio (piso -1 galeria) destinado a áreas técnicas, devidamente ventilado, onde se localizam ainda, os balneários de apoio à piscina e uma galeria de circulação privada dos hóspedes, que permite a ligação entre os corpos A, B e C.

Piso 0 - Ao nível do piso de entrada temos o respectivo átrio, receção/portaria, uma receção móvel de apoio às salas de conferência e formação, zonas de estar, zona de leitura e exposição de arte, restaurante panorâmico com uma área para cerca de 60 pessoas, 3 lojas e um espaço para apoio a crianças. Ainda ao nível deste piso existe uma mezanine (duplo pé-direito) que liga as áreas públicas à zona das salas de conferências, sala de formação e a um restaurante e sala de pequenos-almoços. Do lado oposto, prevê-se uma escada que dará acesso directo ao SPA e ao salão de jogos. No piso de entrada, junto ao restaurante, prevê-se ainda um acesso ao bar panorâmico localizado no piso acima. Das áreas de estar

adjacentes ao átrio, tanto a nascente como a poente é sempre possível desfrutar da excelente vista paisagística. No lado nascente temos ainda acesso visual ao movimento criado pela utilização das piscinas, igualmente localizadas neste piso.

No piso 0 do hotel-apartamento existirão ainda 2 piscinas, uma para adultos e uma outra para crianças, 2 campos de ténis (pavimento permeável), um lago artificial, um *Putting Green*, um espaço destinado a crianças e um percurso pedonal (pavimento permeável), que permitirá o acesso a todos estes equipamentos.

Nos Piso 1 e 2 apenas se prevêem o bar panorâmico e os apartamentos.

Voltando à localização do empreendimento, a 1 km de distância da praia, e agora depois de conhecer o volume que será construído ao nível do subsolo, até 2 pisos abaixo do solo consideramos que é impactante na faixa delimitada pela APA que está ameaçada pela erosão.

Este aspeto é merecedor de máxima atenção para impedir que se construa nesta arriba.

Referem, na pág. 6, que cumpre os valores índices relativamente ao PROTAL. Em especial indicam que o indicador de densidade populacional é de 63 hab/ha inferior ao valor do PROTAL, nomeadamente 100 hab/ha.

Não refere a localização do estaleiro, que é importante conhecer para minimizar impactos, sendo que é necessário um licenciamento municipal, conforme Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

“CAPÍTULO VI

Estaleiros de obras

Artigo 68.º Estaleiros de obras - A instalação, localização e laboração de estaleiros em terrenos ou lotes distintos das zonas de obra está sujeita a prévio licenciamento municipal.”

Refere que não há alternativa à construção do empreendimento porque o proponente não tem mais terrenos. Primeiro questionamos a que proponente se referem quando dizem que não tem mais terrenos? Segundo esta razão, não constitui um motivo para a aprovação independentemente dos incumprimentos que tem.

Arquitetura Paisagística

Visualmente, as opções que propõe parece corresponder a um agradável hotel. Sobretudo porque os dois pisos abaixo do solo estão camuflados, há pretensão de valorização do elenco florístico autóctone, a construção de um lago artificial.

Ao nível da melhor gestão da água ficamos agradados pelas opções da espécie de relvado a instalar que apenas consumirá no verão 1,5 L/m² e ainda se propõe a ver reaproveitar 80 m³/dia para rega dos espaços verdes.

“Por se verificar a presença de endemismo com valor conservacionista, o projeto prevê a manutenção de uma área não intervencionada, de acesso condicionado, dedicada à regeneração natural. Para além do objetivo conservacionista em termos florísticos desta área (maior concentração de *Euphorbia medicaginea*, onde esta espécie ocorre preferencialmente), a manutenção desta área, serve como referência em termos características do solo, podendo auxiliar na monitorização das correções e melhorias que forem sido realizadas ao longo do tempo nas áreas verdes. “

Como podemos garantir que esta área não será intervencionada? Como se pode validar se é propriedade privada, sendo possível interditar a observação em campo. A manutenção da área não intervencionada não deve apenas restringir-se ao local onde aparece, mas deverá haver uma zona de “buffer” igualmente sem intervenção. Esta situação não é referida no estudo e por isso não consideramos que seja um aspeto garantido.

Outro aspeto preocupante é a informação de que será feito um desvio e regularização das linhas de água. Primeiro, julgamos que é importante a renaturalização sem desviar o curso natural das linhas de água para reduzir os impactes resultantes de transbordo do leito de cheia, destruição das margens e necessidade de serem colocadas rochas/pedras no leito de ribeira ou dentro do leito da ribeira. Consideramos que pode haver algum efeito negativo decorrente desta intervenção. Por outro lado, o estudo geológico aponta para que estes cursos são bastante permeáveis pelo que não haverá muitas inundações. Chamamos à atenção para um parecer da APA-ARHAlgarve que se deve pronunciar sobre esta matéria.

Análise crítica da proposta apresentada

Tomando em consideração a localização do empreendimento como mostra o mapa do relatório de Património disponível para Consulta Pública, são listados os aspetos que se consideram importantes no parecer final:



- 1 km de distância da praia que fica dentro da “Retaguarda da zona de Protecção Terrestre”;
- Construção de 2 pisos no subsolo;
- Área extensa de implantação (cerca de 2 ha);
- Aumento da pressão urbanística;
- Aumento da pressão sobre a água e sobre os solos;
- Desvio e artificialização de três linhas de água;
- Aumento da produção de um volume substancial de esgotos sem garantia de ser tratado pela ETAR de Lagos, que se encontra distante;
- Ausência do plano de sistema para a reutilização de águas cinzentas;
- Ausência de garantia na conservação do endemismo referido, da salvaguarda de património a existir;

Estes aspetos foram já mencionados na análise dos vários documentos disponibilizados e que reforçam a posição da Almargem.

Para além disso mencionamos ainda os seguintes aspetos:

- Proibição de edificação dispersa em solo rural de estabelecimentos hoteleiros não isolados.

O que foi referido anteriormente sobre o PROTAL:

- No POOC Burgau - Vilamoura apesar deste plano setorial ser aplicável à faixa de 500m, como refere no “Objeto 2 - As faixas de proteção referidas no número anterior denominam-se «zona terrestre de proteção», cuja largura máxima não excede 500 m contados da linha que limita a margem das águas do mar e «faixa marítima de proteção», que tem como limite máximo a batimétrica - 30. “. O seu âmbito constitui um instrumento de ordenamento e proteção da costa litoral, lamentavelmente restringido apenas a uma estreita faixa, que entretanto está a reduzir por falha das autoridades na proteção e por aumento do nível da água do mar. Como se sabe, em Portugal, os dados indicam que há uma perda de território nacional de 12 km²/ano.

Ainda que não se aplique a uma faixa superior, sublinhamos os pontos principais que seriam importantes para proteger a orla costeira.

No POOC deve atender-se:

- À proteção de integridade biofísica do espaço;
- À valorização dos recursos existentes na orla costeira;
- À conservação dos valores ambientais e paisagísticos.

Os POOC são planos setoriais que definem os condicionamentos, vocações e usos dominantes e a localização de infra-estruturas de apoio a esses usos e orientam o desenvolvimento das atividades conexas, cujos objetivos são:

- O ordenamento dos diferentes usos e atividades específicas da orla costeira;
- A classificação das praias e a regulamentação do uso balnear;
- A valorização e qualificação das praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;
- A orientação do desenvolvimento de atividades específicas da orla costeira;
- A defesa e conservação da natureza.

Fontes:

Decreto-Lei n.º 309/93 de 2 de Setembro
https://www.igf.gov.pt/leggeraldocs/DL_309_93.htm

<https://apambiente.pt/agua/pooc-burgau-vilamoura>
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/resolucao-conselho-ministros/33-531411>

- Faixas de Risco das Arribas

A APA, apresenta no seu site (<https://apambiente.pt/prevencao-e-gestao-de-riscos/faixas-de-riscos-das-arribas>) as Faixas de Riscos das Arribas, referindo no geral o seguinte:

“As arribas estão permanentemente ou periodicamente expostas à ação do mar.

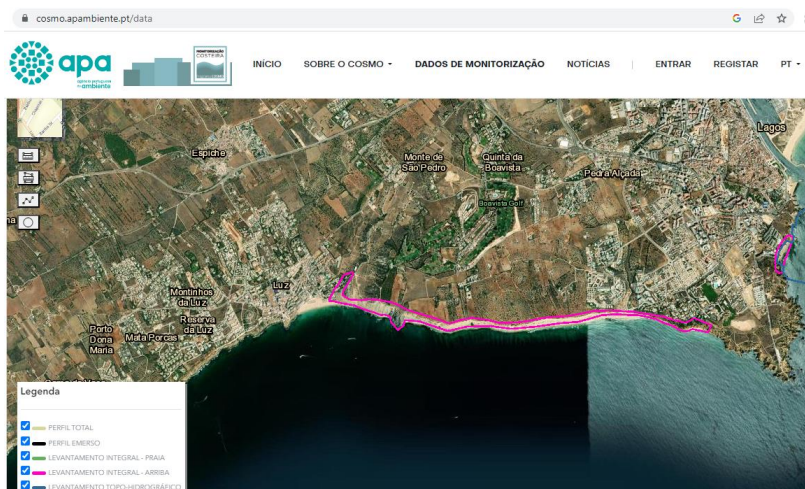
A evolução (erosão) natural das arribas processa-se numa sequência intermitente e descontínua de derrocadas instantâneas, dinâmica que constitui perigo para os utentes das praias.

Os desmoronamentos são muito variáveis no espaço e no tempo, dependendo de inúmeros fatores, como a intensidade e frequência da ação de agentes climáticos, a fraturação e o tipo de rocha em que a arriba é talhada, a ocupação humana, a presença de vegetação, a vibração, a sismicidade, entre outros.

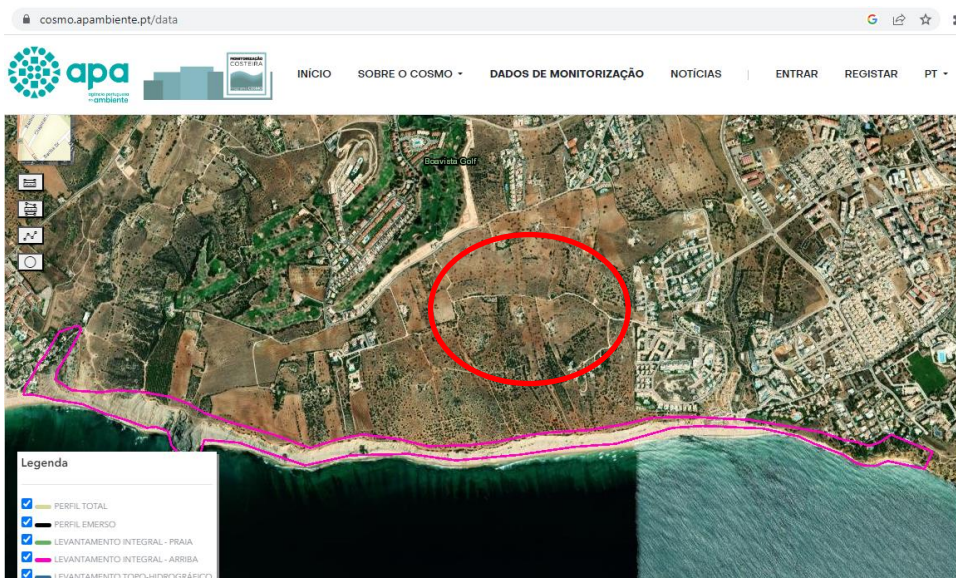
Neste sentido, a APA, em articulação com as entidades competentes, promove a colocação de placas de risco nas praias integradas nos concelhos a seguir discriminados, onde foram identificadas faixas de risco das arribas, como forma de informar e sensibilizar os utentes dessas zonas balneares.

A faixa de risco corresponde à área passível de ser ocupada pelos resíduos de desmoronamentos e tem largura igual a 1.5 vezes a altura da arriba.“

Para a praia de Porto de Mós destacamos a seguinte imagem retirada do Programa Cosmo <https://cosmo.apambiente.pt/data>



Na imagem seguinte assinalamos a localização do empreendimento com um círculo a vermelho:



Para a área assinalada a cor de rosa, e ao longo de uma distância de 500 m, está colocada esta sinalética:



Apesar de estar a uma distância de 1 km (mas dentro da Retaguarda da Zona de Proteção Terrestre), não deixa de estar próximo desta zona de perigo e ainda de aumentar a pressão sobre esta zona, aumentando a susceptibilidade à ação do mar e dos ventos.

A responsabilidade das autoridades não deve ser apenas colocar uma placa de perigo de erosão ou promover programas de monitorização como o COSMO. Têm responsabilidade na ocupação e uso do solo que leva a pressionar e aumentar a exploração dos recursos naturais.

Na primeira imagem percebe-se a densidade de ocupação urbanística naquela zona. Este empreendimento é mais um investimento imobiliário que apenas vai beneficiar os interesses privados. Vai aumentar o orçamento da câmara na construção de infraestruturas complementares e vai sobrecarregar o sistema de saneamento básico.

Nas imagens do Programa Cosmo revela-se a proximidade do empreendimento e a perigosidade existente e o impacto que pode aumentar ainda mais aquela faixa de erosão costeira.

Conclusão

Face ao acima exposto, mostra-se por demais evidente a violação de várias normas urbanísticas por parte do projecto, não sendo por isso compreensível a apresentação do mesmo.