

PROMOTOR DO PROJETO PARA A PONTA JOÃO D'ARENS DESMENTE AMBIENTALISTAS

"Hotel mais próximo da falésia está a 230 metros!"

É a cara mais visível do projeto previsto para a ponta João d' Arens, em Portimão. O arquiteto João Jacinto, 52 anos, tem uma empresa de consultoria imobiliária que assessora investidores estrangeiros interessados em investir no imobiliário, em Portugal. Tem liderado o processo de aprovação do projeto da João d'Arens, que agora aguarda aprovação a cargo da CCDR/Algarve. São três hotéis, pertencentes a vários promotores, que um dia pertencerão a várias cadeias hoteleiras. Num deles, o H3, João Jacinto tem uma participação. Tem liderado o processo de avaliação. O primeiro projeto foi reprovado há quase um ano. O segundo está agora em sede de avaliação, depois de ter terminado a fase de consulta pública do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), a 19 de junho. O veredicto é aguardado a qualquer momento



João Jacinto

> JOÃO PRUDÊNCIO

JORNAL do ALGARVE - Como é que começaram estes projetos para o João D'Arens?

João Jacinto – Aquela zona está muito desorganizada do ponto de vista do território. Tem casas encostadas à falésia, tem um empreendimento turístico abandonado que parece um navio, coisas junto à estrada. Por volta de 2005, um conjunto de donos de terrenos, não só os dos três hotéis mas mais alguns, resolveram com a câmara fazer um plano de urbanização para a zona. Ou seja, fazer um projeto para colocar um conjunto de construções, respeitando várias regras ambientais. Plano de urbanização que permitiu, aliás, um esquema de per-equação entre os vários empreendedores. Esse plano foi aprovado em 2008, veio a crise financeira, isto ficou em águas de bacalhau, alguns deles faliram. Eu e outras pessoas comprámos um terreno a uma empresa que tinha entrado em insolvência e pegámos nesse assunto novamente. Em 2012 foi aprovada uma lei que obriga a que todos os loteamentos que tenham mais do que 10 hectares tenham um EIA associado. Contratou-se uma empresa e avançou-se para o primeiro EIA. Na altura, a Câmara e a CCDR levantaram a questão da linária algarviana, uma planta autóctone da zona que só cresce onde há areia, junto à costa e sem árvores, porque precisa de muito sol. Um dos hotéis, o H3, não tem linária ao pé porque tem muitas árvores.

J.A. – Quais são os outros hotéis?

J.J. – A gente chama-lhes H1, H2 e H3. Ainda não têm nome. No primeiro EIA foi proposto pegar nessa areia onde nasce a linária, removê-la cerca de 15 centímetros, colocá-la numa zona mais concentrada e, depois da construção, voltar a deitar essa areia e aí crescerá a linária. Foram feitas experiências e podia acontecer. A CCDR resolveu achar que isso não devia ser feito. Daí que foi feita esta reavaliação de impacto ambiental e aproveitámos para fazer alterações significativas no projeto, de modo a ir ao encontro da população e das autoridades. Fizemos um vídeo, que é uma das peças entregues neste EIA, em que andamos a voar pelo loteamento e verifica-se nesse filme que o impacto ambiental é mínimo. Ou seja, o H1 e o H2 veem-se da estrada, o H3 também se vê da estrada, mas menos. Da falésia lá em cima só o H3 é que se vê, porque nos outros dois o terreno sobe e depois desce. Portanto, o H1 e o H2 nem sequer têm vista mar, a não ser talvez do piso mais alto.

J.A. – Mas ainda está a falar do primeiro estudo, de 2018, certo? O que foi chumbado em 2019.

J.J. – Sim. Depois fizemos a reformulação do projeto para irmos ao encontro dos anseios da população. Então encostámos os três edifícios à estrada, o que também permitiu que não se tocasse na linária e abdicou-se de toda aquela operação de mudança da linária. Onde há linária não se toca! E não se toca nela também na fase de implantação dos edifícios, nos estacionamento, piscinas. Portanto

a linária nunca vai ser tocada, nem na fase de construção nem de operação. Isso fez com que nós reduzíssemos a área do plano, que tem 46 hectares. No primeiro projeto, que não foi para a frente, nós ocupávamos 2,5% desses 46 hectares, agora ocupamos apenas 1,8%.

J.A. – Está a falar só da área coberta?

J.J. – Exatamente.

J.A. – Mas ainda há os campos de ténis, piscinas, estacionamentos...

J.J. – Há tudo isso, mas vai aí aos 2%. É muito pouco relevante, estamos a falar de uma piscina por hotel. Campos de ténis ainda ninguém falou deles, imagino que alguém quererá, mas há vários disponíveis

na zona. Se estivermos a olhar do céu, temos 46 hectares e só 1,8% deles correspondem aos edifícios.

J.A. – Estamos a falar de superfície e não de propriedade horizontal...?

J.J. – Sim, quanto aos edifícios, eles têm três pisos, r/c, 1º e 2º andar. E esses três pisos, no plano aprovado em 2008, podiam ir até 15 metros de altura. Num edifício de habitação 15 metros de altura pode corresponder a 5 pisos, mas num hotel, como tem as instalações mecânicas, ventilações, renovações de ar, um piso já são mais de 3 metros por piso. Do primeiro estudo, que entregámos em setembro de 2018, para o segundo, de

novembro de 2019, conseguimos reduzir a altura de 15 metros para 12 metros.

J.A. – A tal alteração de cêrcea. Mas as falhas apontadas para o chumbo do primeiro projeto eram a linária e o impacto paisagístico...

J.J. – Houve dois problemas. Um deles foi a dimensão, mas houve também um grande problema de comunicação. Porque com este filme que fizemos e apresentámos a forças vivas da região, algumas pessoas ficaram mesmo espantadas. Com o vídeo percebe-se que o impacto na paisagem é muito pequeno. O único sítio de onde se percebe algum impacto é da estrada, de onde se veem novos edifí-

cios ali junto.

J.A. – Vi fotos de edifícios espelhados e que se confundiam com as árvores circundantes.

J.J. – Os edifícios são apresentados em monobloco, como se fossem caixas de fósforos brancas e são muito rudes e introduzimos essa rudeza de propósito para mostrar que não estamos a tentar dourar a pílula. Estamos a apresentar edifícios muito toscos e podemos depois acrescentar elementos, mas isso já é uma segunda fase. Aliás, os estudos que temos feito em relação aos materiais e correlacionando com o mercado, leva-nos para edifícios sustentáveis do ponto de vista ambiental, porque é isso que este mercado quer. Nós somos obrigados a fazer hotéis de cinco estrelas, não podemos fazer hotéis de quatro estrelas.

J.A. – Porquê?

J.J. – Foi uma obrigação que a CCDR impôs. Que os hotéis fossem todos de cinco estrelas, a mão-de-obra tem que ser mais qualificada e tudo isto eleva para cima. Todos estes tipos de obrigação atiram para um mercado mais exigente do ponto de vista ambiental. Este tipo de clientes querem edifícios rentáveis, que tenham o mínimo impacto possível. No primeiro estudo podemos fazer 411 quartos mas neste segundo estudo apresentámos apenas 353.

J.A. – Mas essa diminuição do número de quartos não era uma imposição da CCDR.

Ex-patrão da TVI é dono de um dos hotéis

Miguel Pais do Amaral, antigo dono do semanário Independente e da TVI, é um dos donos do consórcio de investidores da ponta João d'Arens

O projeto de loteamento previsto para a ponta João d'Arens é da autoria do arquiteto Vasco Santo Pinheiro. Depois é emitida a Declaração de Impacto Ambiental, o loteamento será aprovado na Câmara de Portimão e, no momento seguinte, será entregue o projeto de arquitetura dos edifícios. "Ainda não temos essa adjudicação feita, até porque estamos ainda a discutir com cadeias hoteleiras. Há neste momento três cadeias interessada neste hotéis. Há uma probabilidade de haver dois hotéis na mesma cadeia hoteleira", observa João Jacinto.

Ainda sem nenhuma cadeia hoteleira envolvida ou minimamente comprometida, já houve contactos e líderes hoteleiros foram ao terreno, mas não há, por enquanto, qualquer investimento por parte de donos de hotéis. "Aliás, eles não investem, nós é que investimos. Eles não investem na construção, mas sim os estudos de mercado".

Isso significa que os hotéis estão a ser feitos e planeados em regime de "chave na mão", isto é, o consórcio investirá de acordo com os parâmetros exigidos pelos futuros donos dos hotéis: "Todas estas cadeias têm regulamentos fixos, desde o colchão ao tipo de tecido, ao expediente. E quando construimos o hotel já temos que o fazer para aquela cadeia".

O "nós" são os três promotores, ou seja, os terrenos são destas entidades e nós promotores temos trabalhado em conjunto desde 2018. "Achamos que uma produção conjunta, mesmo que de três cadeias hoteleiras, é melhor do que estarmos cada um a remar para seu lado", opina João Jacinto. Nesta fase, cada hotel tem seu promotor: o H1 é detido por investidores espanhóis, da cadeia Senator, mas têm representantes portugueses. O H2 é do empresário Miguel Pais do Amaral, antigo dono do Independente e da TVI (que vendeu a sua maioria no grupo Media Capital à espanhola Prisa, proprietária do diário El País, em 2005). O H3 é de um conjunto de investidores, todos portugueses, incluindo João Jacinto.



J.J. – Não, foi uma vontade nossa para reduzirmos toda a carga, quartos e área de construção. São 353 quartos distribuídos pelos três hotéis.

J.A. - **E isso é em partes iguais ou há um hotel mais destacado?**

J.J. – O H2, por ter maior área de construção, tem também o maior número de quartos.

J.A. – **Portanto, as diferenças em relação ao projeto anterior são a cêrcea, o embutimento na paisagem e a linária. Neste último caso, qual é a grande diferença?**

J.J. – No anterior projeto era mexer na areia e mudar a planta de sítio. Agora propomos não mexer na linária. Nem durante a obra nem durante a operação. Isso foi uma exigência da Câmara de Portimão, não tocar na linária nem na construção nem na operação.

J.A. – **Sei que, quanto à linária, propõem o acompanhamento da sua evolução no terreno por parte de uma universidade...**

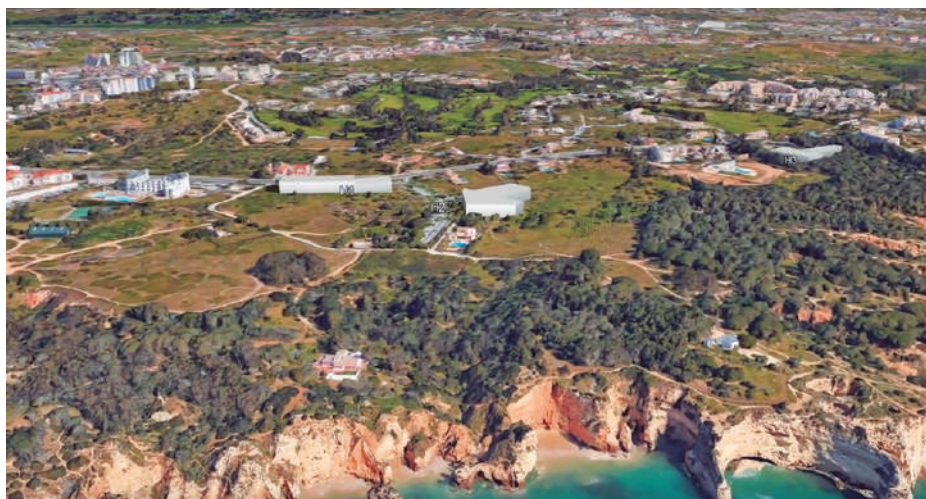
J.J. – Quando for emitida a Declaração de Impacto Ambiental (DIA), ela virá com condicionantes. Com boas práticas e mudanças. E há sempre uma parte que são os planos de monitorização. Ou seja, temos várias questões que têm que ser acompanhadas durante a construção e a operação ao longo dos anos. Tomámos a decisão de que esses planos de monitorização que virão com a DIA, que proporemos contratar uma universidade, que faz sentido que seja a do Algarve. Mas só depois de termos a DIA é que podemos falar com eles e sem falar com eles não podemos saber se a Universidade está interessada, tem meios para o efeito, etc. Isto para os próximos 30 anos.

J.A. – **Já fizeram essa proposta a alguém?**

J.J. – Não. Não fizemos nem podemos fazê-lo, porque só quando tivermos a DIA é que podemos saber do que estamos a falar.

J.A. – **E em relação à proteção das falésias, quais as diferenças entre os dois projetos? Isto apesar de os hotéis estarem longe da linha de costa.**

J.J. – Aquando do primeiro estudo, havia algumas coisas muito erradas nas conversas de café e de Facebook. Uma era que os edifícios tinham vários pisos, cheguei a ouvir falar em oito! Quando o máximo que podem ter é três. Outro aspeto é a visualização dos edifícios a partir da falésia. Há ali um território, fundamental para as pessoas de Portimão, que são aqueles 10 a 20 metros junto à falésia na parte de cima. E a partir dessa zona



Vista aérea da zona de implantação do loteamento hoteleiro

os edifícios não são vistos, de lado nenhum! Mas há outro aspeto: o terreno tem duas ou três linhas de água, mas com a deterioração causada pelo não uso formam-se pequenas outras linhas de água. E elas vêm dar aos trilhos que, por não estarem organizados junto à falésia, são enormes. Há zonas com cinco trilhos paralelos. E quando as águas vêm lá de cima infiltram-se nesses caminhos e são o maior problema para a deterioração da falésia. Com este projeto será possível a entrega para domínio público de 92 mil metros quadrados, que são mais de 9 hectares, para a autarquia. Esse território, que é a faixa que vai sempre junto ao mar mas cá em cima, na falésia, será um território público. Qualquer pessoa pode ir para lá, mas melhor do que isso: com regras. Vamos ser obrigados a fazer um percurso cénico com baías para que as pessoas caminhem ou andem de bicicleta nos dois sentidos. Quando o projeto for construído, passados dois, três ou quatro anos, todo aquele território junto à falésia vai ser muito mais arborizado e bonito. E as tais águas serão contidas.

J.A. – **E que passadiço é esse de que tanto se fala?**

J.J. – Eu gosto mais de lhe chamar percurso, porque o passadiço pressupõe uma estrutura toda forrada a madeira, incluindo o chão. Nós consideramos que ali faz mais sentido haver, nalguns momentos, a tal madeira no chão para atravessar as tais linhas de água ou desníveis. Mas também há grandes zonas onde nós temos terra, onde não faz sentido estarmos a pôr madeira em cima, o que vai impermeabilizar essa zona e fazer com que a água vá mais para junto da falésia.

J.A. – **Mas é um percurso para ser usufruído pelos clientes dos hotéis e pela população em geral?**

J.J. – Exatamente. Terá entradas para os terrenos dos três hotéis mas é um percurso que começa junto à praia do Alemão e vai por ali fora até à Prainha.

J.A. – **Mas houve alguns entraves da CCDR face ao passadiço...**

J.J. – O que a CCDR acha desnecessário é ser todo forrado de madeira. Nós tam-

bém achamos que não deve ser. Mas a questão aqui teve a ver com falta de comunicação. Alterámos uma série de parâmetros do primeiro para o segundo mas uma das alterações também foi a comunicação, porque havia desinformação no primeiro projeto. Agora já não há.

J.A. – **Quais as distâncias dos três hotéis em relação à falésia?**

J.J. – O H1 está a 450 metros, o H2 a 340 metros e o H3 é o que está mais próximo, a 230 metros. E isto é a distância sempre encostada à estrada. Os hotéis estão encostados à estrada e há sítios em que fica mais longe da falé-

sia e outros mais próximos.

J.A. – **Um ativista da associação ambientalista Última Janela Sobre o Mar disse ao JA, há algumas semanas, que um dos hotéis ficava a 50 metros da falésia. Não se confirma então...?**

J.J. – Não se confirma nada disso! Esta peça faz parte das obrigações que nós entregámos à CCDR, está no projeto! Em relação ao que dizem essas associações e nas redes sociais, só quero dizer que o que se passa nas redes sociais fica nas redes sociais. Estamos fora disso, não respondemos, não comentamos...

PUB

The advertisement features a stylized map of the Algarve region in red, with several municipalities labeled: São Marcos da Serra, São Bartolomeu de Messines, Silves, Alcantarilha, Algoz, Tunes, Pêra, and Armação de Pêra. A large map pin with the Portuguese flag is positioned over the map. In the top right corner, the logo for 'Silves câmara municipal' is visible, along with icons for a crescent moon and a castle. At the bottom, there is an illustration of a family (a man, a woman, and a child) holding hands, with a dog sitting next to them. The text 'Compre Local Consuma Nacional' is written in large, bold, black letters across the bottom of the advertisement.