

**COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL  
DO ALGARVE**

**Processo n.º** DSGA/AIA/2005/76235

**Requerente:** Mercan Property Lagos, Lda.

**Local:** Atalaia, freguesia de Lagos

**Mercan Property Lagos, Lda.**, Particular Requerente, melhor identificada no Processo à margem referenciado, notificada do Despacho com informação n.º I00432-202302-INF-AMB vem, muito respeitosamente, exercer o seu Direito de Audiência Prévia de Interessados com entrega de elementos adicionais, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo, nos termos e com os fundamentos seguintes:

**1.**

Atento o parecer da Comissão de Avaliação e o exposto na informação supra melhor identificada, foi a aqui Requerente notificada da intenção de emissão de desconformidade do EIA do Projecto “Hotel Apartamento de Atalaia”, em Lagos.

**2.**

Em tal informação, de facto, são enunciados, sucintamente, três temas que merecem a prestação de esclarecimentos por parte da Requerente, com adição de elementos, face à complexidade dos elementos a integrar o Processo, que se passam a descrever:

## *A) Impactes cumulativos*

*1. Relativamente aos impactes cumulativos verifica-se a escassez de elementos necessários para a avaliação destes. O conjunto de outros projetos identificados dentro dos limites de 3km definidos nada acrescentam ao processo. Efetivamente apenas é considerado um pequeno empreendimento turístico de reduzida dimensão;*

*2. A opção da equipa em apenas considerar projetos turísticos deixa-nos na total impossibilidade de conhecer eventuais projetos de natureza distinta, nomeadamente aqueles que pelas dimensões tendem a impactar de forma relevante como sejam a intensificação agrícola ou centrais fotovoltaicas. De igual forma o aumento das áreas urbanas e a pressão daí resultante não pode ser ignorada;*

*Neste aspeto podemos ainda salientar que a poucos metros do projeto existe um campo de golfe, infraestrutura esta que reconhecadamente está incluída nos projetos passíveis de causar impactes significativos e como tal constar na lista de projetos sujeitos a AIA.*

### 3.

Efetivamente, para a avaliação dos impactes cumulativos, a primeira fonte de informação consultada foi o SNIAMB/SIAIA, uma vez que é nesta plataforma da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) que se poderão identificar projetos sujeitos a AIA e/ou enquadrados noutros regimes ambientais como é o caso do PCIP e CELE.

### 4.

Posto isto, cumpre sublinhar que essa análise consta no Relatório Síntese apresentado.

### 5.

Posteriormente, e por forma a dar resposta ao pedido de esclarecimentos da CA ref.<sup>a</sup> I03068-202211-INF-AMB que refere explicitamente que “*devem ser avaliados os impactes cumulativos com os projetos similares, existentes e previstos na envolvente a área de intervenção*”, foi consultada a base de dados do Turismo de Portugal, entidade que tutela esta tipologia de projetos e que tem disponível a identificação dos projetos licenciados e previstos.

### 6.

Por conseguinte, nesta fase de audiência de interessados consultou-se a Agência Portuguesa do Ambiente.

*- cfr. comprovativo de pedido apresentado que se junta em anexo e se dá aqui como integralmente reproduzido (Anexo I).*

### 7.

Mais, contactou-se o apoio de Secretariado do Senhor Presidente que informou verbalmente que todos os Projetos avaliados ou em avaliação estão inseridos na plataforma SIAIA – pelo que existir na área de estudo em causa está disponível, caso contrário não existe – e depois apresentou a mesma resposta por escrito.

*- cfr. comprovativo de resposta que se junta em anexo e se dá aqui como integralmente reproduzido (Anexo I).*

## 8.

No que se refere aos projetos agrícolas, não se identificaram projetos sujeitos a licenciamento ou a AIA.

## 9.

Consultou-se, também nesta fase de audiência de interessados, a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, que veio apresentar resposta por escrito informando que não tem conhecimento de projetos agrícolas intensivos na área de estudo.

*- cfr. comprovativo de resposta que se junta em anexo e se dá aqui como integralmente reproduzido (Anexo I).*

## 10.

Relativamente a centrais fotovoltaicas também não se identificaram na área de influência do projeto, isto é, dentro dos limites de 3 km definidos.

## 11.

Mais se consultou a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, tendo esta entidade informado que não tem conhecimento de novas explorações previstas, para além das existentes.

*- cfr. comprovativo de resposta que se junta em anexo e se dá aqui como integralmente reproduzido (Anexo I).*

## 12.

Foram, ainda, consultadas a Câmara Municipal de Lagos, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e a Direcção Geral de Energia e Geologia.

- cfr. comprovativo de pedidos apresentados que se juntam em anexo e se dão aqui como integralmente reproduzidos (Anexo I).

### 13.

Porém, até à data ainda não se conseguiu obter resposta destas Entidades, pese embora todos os esforços encetados e todas as insistências realizadas junto das mesmas Entidades para o efeito.

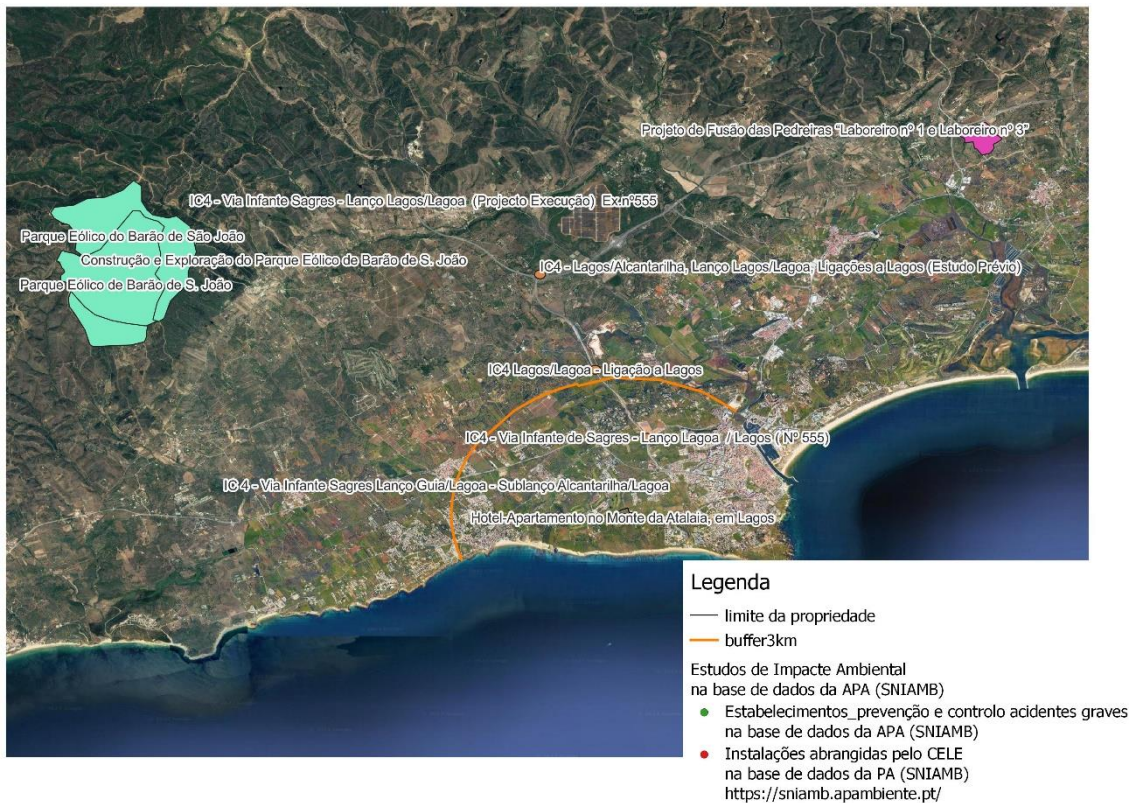
### 14.

Face ao exposto, apresentam-se infra duas figuras que identificam os projectos constantes da base de dados do Turismo de Portugal e da base de dados da Agência Portuguesa do Ambiente.

**Figura 1: Identificação dos projetos turísticos identificados num raio de 3 km na base de dados do Turismo de Portugal.**



**Figura 2: Identificação dos projetos sujeitos a AIA, regimes PCIP e CELE, identificados na base de dados da APA.**



### 15.

Com efeito, os projetos identificados dentro dos limites de 3 km não acarretam impactos relevantes para o projeto em avaliação.

*Por outro lado e sintetizando,*

### 16.

Conforme referido supra, recorreu-se ao SNIAMB/SIAIA para a identificação de todos os projetos sujeitos a procedimentos de regime ambiental, nomeadamente, sujeitos a AIA, constando esta informação no Relatório Síntese apresentado.

### 17.

No que diz respeito a projeto agrícolas, não se identificaram projetos sujeitos a licenciamento ou a AIA.

### 18.



Relativamente a centrais fotovoltaicas também não se identificaram na área de influência do projeto.

**19.**

Em resumo, foram enviados pedidos de informação sobre a existência de novos projetos na área de estudo e dentro dos limites dos 3 Km definidos às várias entidades supra aludidas, sendo que apenas a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, a Câmara Municipal de Lagos, e a Direção-Geral de Energia e Geologia (Anexo I) não responderam.

**20.**

Quanto ao campo de golfe mencionado, trata-se de um projeto que não consta no SNIAMB (não terá sido sujeito a AIA) e não se dispõe de dados para a sua avaliação designadamente data de construção, área afeta, informação sobre a exploração.

**21.**

***B) Caracterização da área a sul estrada municipal M1262***

*3. A caracterização dos valores naturais agora apresentada acrescenta dados relevantes, continuando no entanto a incidir sobre apenas uma faixa entre o projeto e a linha costeira. Apesar do substancial aumento da área ecologicamente caracterizada, não foi dada resposta ao solicitado, ou seja a caracterização da área a sul da estrada municipal M1262. Esta situação poderá comprometer a avaliação dos impactes que derivam do projeto;*

**22.**

O projeto aqui objeto de estudo incide numa área de 8,7 ha.

**23.**

Pelo que, foi nesta área que se procedeu ao reconhecimento e levantamento de campo dos valores naturais, uma vez que esta é a prática seguida para esta tipologia de empreendimentos, nomeadamente quando inseridos em áreas sensíveis.

**24.**

A época do ano deste trabalho foi propícia para o reconhecimento de alguns grupos, designadamente, a flora, possibilitando a identificação de valores relevantes e que foram considerados pelo Projeto.

**25.**

Contudo, esta mesma época, terá sido menos favorável para outros grupos.

**26.**

A calendarização dos trabalhos de campo passa por um compromisso entre o que é efetivamente relevante e aceitável e, nesse contexto, a primavera é naturalmente a altura do ano que permite o maior número de observações de diferentes espécies.

**27.**

Com base nas orientações da Comissão de Avaliação no ofício ref.<sup>a</sup> I03068-202211-INF-AMB que refere *“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”* não sendo explícita à área total a caracterizar, considerou-se que uma faixa de 71,21 ha incidindo na faixa a sul da estrada municipal M1262 seria a indicada.

**28.**

De forma a enquadrar a justificação relativamente à opção pela faixa de 71 hectares em específico, apresenta-se na figura seguinte, a azul, os terrenos privados auscultados.

**29.**

Ora, apenas foi possível auscultar o proprietário do terreno do Sr. Corte Real que, para além de um pomar dispõe de um heliporto e de habitações, não tendo sido permitida a vista e em relação aos outros terrenos privados, não havia sido possível entrar em contacto.

**30.**

Atento o exposto, no dia 10 de Março de 2022, efetuou-se uma visita de reconhecimento e, por não se encontrar vedado, acedeu-se ao terreno localizado a oeste do limite da área definida para a 2ª prospeção – cfr. Fotografia 1 a fotografia 3 que se transcrevem infra.

**Figura 3: enquadramento dos terrenos privados próximos do Projeto.**



**Fotografia 1: terreno privado visitado a 10 de março de 2022.**





**Fotografia 2: perspectiva a partir do terreno privado visitado a 10 de março de 2022.**



**Fotografia 3: perspectiva do acesso do terreno privado visitado a 10 de março de 2022.**

**31.**

Atendendo à homogeneidade de ocupação deste terreno privado (mato e prados), considerou-se que a área previamente delimitada (faixa de 71 hectares) seria representativa.

**32.**

Ora, a delimitação dessa área teve por base a ocupação do solo, limites de propriedade e razoabilidade para o âmbito do projeto

**33.**

A Este, o limite da área prospectada é contíguo a áreas urbanas e artificializadas considerando-se por essa razão que não seria tão representativa da presença de valores naturais.

**34.**

No entanto, face à informação recebida pela aqui Requerente, procedeu-se à actualização da caracterização da área a sul da estrada municipal M1262, correspondente a aproximadamente 180 ha.

**35.**

Efetuiu-se uma nova prospeção correspondente aos 180 há, cujos resultados são apresentados no Anexo II, incluindo cartografia em formato Shapefile.

**36.**

Da evolução previsível do estado do ambiente na ausência do projeto, cumpre esclarecer o seguinte:

**37.**

A evolução do prado nitrófilo e com base em modelos preditivos da dinâmica da vegetação natural, com o abandono do pastoreio (perturbação) a vegetação atual pode transitar, potencialmente, para etapas mais evoluídas da sucessão, como prados vivazes de *Brachypodium phoenicoides* e/ou matagais de *Quercus coccifera*.

38.

Porém, esta progressão da sucessão natural nem sempre se verifica, considerando a alteração físico-química do solo, mantendo-se, a título de exemplo, comunidades basais como são as formações de cistáceas.

39.

### *C) Defesa da Floresta contra Incêndios*

*4. O enquadramento do projeto no território, do ponto de vista da DFCI, apresenta algumas lacunas, nomeadamente a inexistência de qualquer referência às normas constantes no PMDFCI em vigor. Esta integração é fundamental para a análise do enquadramento do projeto no planeamento municipal relativo a esta componente.*

40.

No que respeita ao enquadramento do projecto no território, do ponto de vista da DFCI, apresentam-se, em anexo, os seguintes elementos:

- 3 Mapas em PDF:
  - 01 - Enquadramento do projeto na envolvente e em relação à Carta de Ocupação de Solo de 2018 da DGT;
  - 02 - Enquadramento do projeto na envolvente e em relação à Carta de Perigosidade do PMDFCI de Lagos;
  - 03 - Identificação da área a reclassificar
  -
- Shapefiles:
  - **CAD - Edifício:** Traçado da implantação do edifício;
  - **CAD - Estremas:** Traçado das extremas do prédio;
  - **COS - Envolvente:** Recorte da carta de ocupação do solo pela envolvente;
  - **GSA - COS - Alteração: Identificação da área a reclassificar;**
  - **GSA - Limite Envolvente:** Traçado da envolvente (100 m a partir da fachada do edifício);

- **PMDFCI - Perigosidade - Envolvente:** - Recorte da carta de perigosidade do risco de incêndio rural pela envolvente;

*- cfr. elementos que se juntam em anexo (Anexo III).*

#### 41.

De facto, a área do prédio aqui objecto de estudo encontra-se classificada na Carta de Perigosidade do PMDFCI de Lagos como de perigosidade baixa e muito baixa – vide elementos supra elencados.

#### 42.

Nos termos do Artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, apenas nas áreas das APPS correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural «elevada» e «muito elevada», delimitadas na carta de perigosidade de incêndio rural ou já inseridas na planta de condicionantes do plano territorial aplicável, nos termos do n.º 6 do artigo 41.º, em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação.

#### 43.

Pelo que a norma ora transcrita não é aplicável ao presente projecto.

#### 44.

Por outro lado, na Carta de Ocupação do Solo atualmente em vigor, a área do projeto aqui objecto de estudo prevê que a construção do futuro Hotel ocorra em solos classificados como “agrícolas”, como se pode verificar pela análise dos elementos supra identificados.

#### 45.

Contudo, de acordo com a mesma carta (doravante COS), a área do projecto aqui em causa confronta, a norte, com solos classificados como “matos” e a menos de 50 metros da fachada do futuro Hotel.

#### 46.

Com efeito, nos termos do n.º 1 do Artigo 3.º Decreto-Lei n.º 82/2021, a classe “matos” é considerada território florestal.



47.

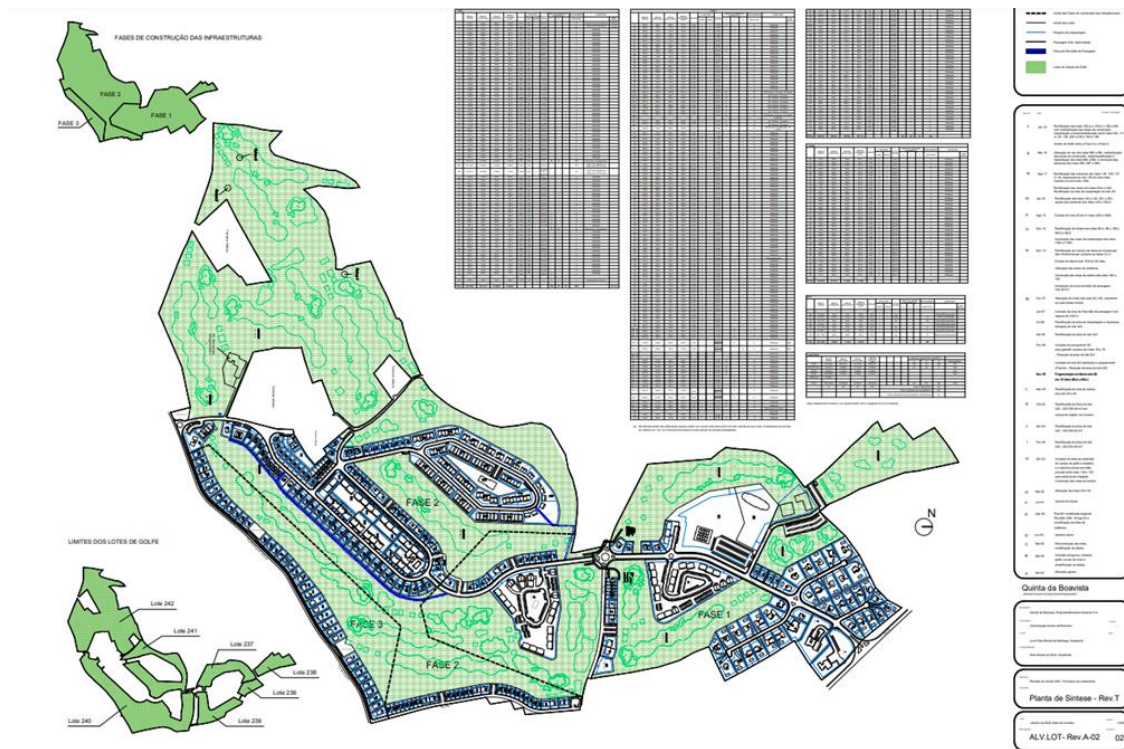
O facto do edifício se encontrar a menos de 50 metros destes terrenos, enquadraria o projeto em questão nos termos do n.º 1 do Artigo 61.º do referido diploma, ficando sujeito aos condicionamentos previstos e definidos nesse ponto.

48.

No entanto, constata-se, através da análise à envolvente do edifício, que os terrenos de “matos”, a norte do prédio em causa, foi alvo de uma alteração estrutural, como resultado do alargamento da estrada municipal e pela presença de novos edifícios em fase de construção.

49.

Mais concretamente, estes novos edifícios integram a fase três de construção da Quinta da Boavista, que mereceu uma Operação de Loteamento e cujo Alvará tem o n.º. 9/90, agora em execução - que corresponde precisamente à faixa de matos constante da COS 2018 - vide imagem infra:



**50.**

Como tal, estes terrenos encontram-se atualmente artificializados, não possuindo qualquer vegetação ou característica compatível com a classificação de solo de matos.

- *cfr. fotografias que se juntam em anexo (Anexo IV).*

**51.**

Aqui chegados, apresentou-se um Requerimento junto da Câmara Municipal de Lagos, de modo a que seja reconhecida a situação descrita e seja alterada a classificação do uso do solo relativamente ao aludido terreno na COS.

- Cfr. comprovativo de requerimento apresentado junto da Câmara Municipal de Lagos (Anexo V).

**52.**

Atento o exposto e alterando-se a classificação do uso do solo, as condicionantes constantes do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, nomeadamente a necessidade de criação de faixas de gestão de combustível, não se aplicam à área aqui em questão, pelo que se requer a dispensa da aplicação desta norma.

Termos em que se requer a V. Ex.<sup>a</sup> se digne admitir o presente Requerimento e respectivos elementos instrutórios.

Junta: 5 (cinco anexos).

P.E.D.

O Requerente