

Informação N.º I02414-202109-INF-AMB **Proc. N.º** 900.20.604.00148.2021 **Data:** 13/09/2021

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental – Nova Vila Retail Park em Portimão.

Despacho:

Visto com concordância.

De acordo com os elementos disponibilizados e pelas razões e fundamentos expressos na presente informação, salientando-se o exposto no seu ponto 2.6, o empreendimento em questão está sujeito obrigatoriamente a AIA com fundamento no disposto na subalínea ii), da alínea b) do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA.

Transmita-se ao proponente em conformidade com o proposto.

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



José Pacheco
13-09-2021

Parecer:

INFORMAÇÃO

1. Pretensão

Por intermédio da entrada com nossa referência n.º E06237-202108-AMB, foi solicitado um pedido de esclarecimentos, "(...) *relativamente ao enquadramento no regime de AIA do projeto do Nova Vila Retail Park, em Portimão*", tendo sido remetidos, para o efeito, elementos relativos ao projeto e ao respetivo processo de loteamento.

2. Análise

2.1. De acordo com os elementos ora em análise, nomeadamente a memória descritiva do projeto de licenciamento de arquitetura, o pedido de esclarecimentos em apreço é relativo a

I02414-202109-INF-AMB - 1/5

um projeto de construção de um novo estabelecimento comercial ou conjunto comercial designado como 'Vila Nova Retail Park', sito na urbanização Vale da Arrancada, sítio do Chão das Donas, freguesia de Portimão, destinado a uma unidade comercial do tipo "retail park", cujo proponente é PORTIRP Investment Unipessoal Lda. O projeto em referência localiza-se no Lote n.º 1 titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 2/2005, e respetivos aditamentos: 1.º Aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 2/2005, de 05/09/2006, e, 2.º Aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 2/2005, de 05/08/2020.

2.2. O Alvará de Loteamento, emitido em 2005, "(...) *incidiu sobre uma área total de 104.555 m², da qual resultou o referido Lote 1, destinado a comércio e restauração, e o Lote 2, com 850 m² de área, destinado a habitação*". Ora, conforme resulta do exposto nos elementos remetidos, nomeadamente na planta síntese do Alvará de Loteamento, de março de 2006 (Figura 1), os parâmetros urbanísticos consignados ao Lote n.º 1, com uso afeto a Comércio/Restauração, apresentava uma área do lote com 78.927,0 m², uma área de implantação <21.575,0 m², uma área de construção de 23.000,0 m², um CIS de <30.205,0 m², uma cêrcea de 9,0 m e o n.º de lugares de estacionamento de 920.

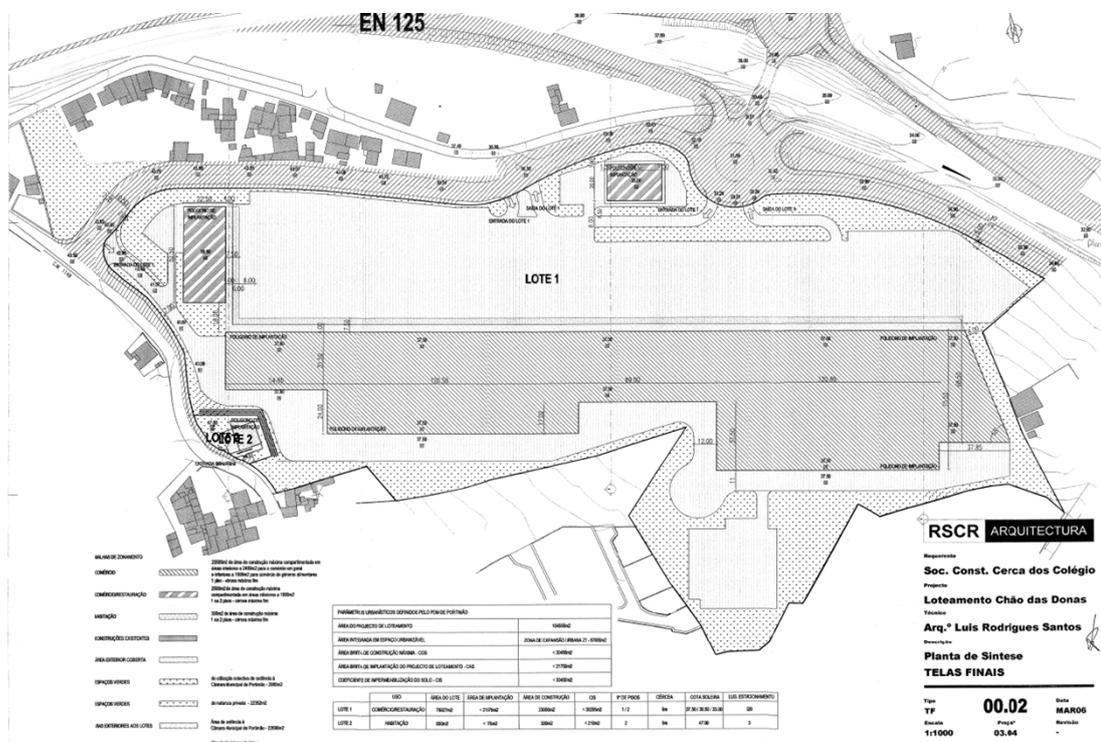


Figura 1 – Peça desenhada n.º 00.02 – Planta de Síntese de março de 2006, do Alvará de Loteamento n.º 2/2005.

2.3. Subsequentemente, e que releva para a presente análise, importará ter presente que, no Lote n.º 1, já ocorreu um estabelecimento comercial ou conjunto comercial, designado por "Portimão Retail Park", licenciado em 23/09/2005 (com alvará de utilização, de 25/07/2006), e que "(...) foi destruído por um incêndio em setembro de 2012. De então para cá, o terreno encontra-se devoluto, aguardando uma nova utilização."

2.4. Sobre a proposta de alteração em apreço, é intenção levar a efeito um novo projeto de estabelecimento comercial ou conjunto comercial para o Lote n.º 1, ou seja, um novo 'retail park' em substituição do antigo, cuja construção irá respeitar os limites do polígono máximo de implantação do lote sem ultrapassar as áreas máximas de implantação, de construção e de impermeabilização, consignando os seguintes parâmetros (de acordo com o quadro sinóptico apresentado): área total do lote de 78.927,0 m² (7,89 ha), com uma área de implantação do edifício de 21.562,0 m², uma área total de construção de 21.268,0 m², uma área total impermeabilizada de 29.649,0 m², uma cêrcea de 9 m, e um n.º total de lugares de estacionamento de 849 (839 ligeiros e 10 pesados).



Figura 2 – Planta Geral do novo 'retail park' (fonte: memória descritiva do projeto de licenciamento de arquitetura).

2.5. Ora, para o que aqui importa releva, e para um correto enquadramento do objeto do procedimento em referência, importa referir que o 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), incluiu, no que se

refere à tipificação dos projetos a sujeitar a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), os projetos de construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial, uma vez que de acordo com o seu anexo II, no número 10 — Projetos de infraestruturas, na alínea b), os estabelecimentos de comércio ou conjunto comercial, que ocupem (para o 'caso geral') uma área ≥ 3 ha (encontrando-se, assim, sujeitos a AIA independentemente de serem ou não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território).

2.6. Tal como anteriormente transmitido, e tendo presente que estamos perante uma estabelecimento de comércio ou conjunto comercial titulado e anteriormente construído (em fase antecedente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro), será, assim, de sobremaneira importante verificar se as alterações ora em apreço encontram-se abrangidas pelos preceitos e as situações elencadas na alínea b), do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA (que dispõe os termos de sujeição a AIA das alterações dos projetos), neste caso, sobre o projeto de construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial no Lote n.º 1 com uma área de 7,89 ha (logo com área superior a 3 ha e que não foi anteriormente sujeito a AIA), e, nessa medida, verificar se o ato de licenciamento do projeto do novo estabelecimento de comércio ou conjunto comercial (o novo 'retail park') ser precedido de AIA.

Neste sentido, para a observância do solicitado, verifica-se que ocorre uma alteração significativa, em virtude da nova construção - no estabelecimento de comércio do conjunto comercial do Lote n.º 1 (com 7,98 ha) - apresentar uma área de aproximadamente 21.268,0 m² (correspondendo, neste caso, a uma alteração superior a 20% da área de instalação do projeto existente, aproximadamente 26,9%), considerando-se, assim, que será obrigatória a AIA com fundamento no disposto na subalínea ii), da alínea b) do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA.

3. Conclusão

Face ao exposto, propõe-se que seja comunicada a presente informação ao proponente.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

13-09-2021