



Unidade Técnica de Obras Particulares
Secção Administrativa

Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização

Registado

Ex. mo(a) Senhor (a) Gerente da
Lagosparque - Investimentos Imobiliários, Lda.
Rua do Ramalhete, Praia da Luz, 15
8600-163 LUZ LGS

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência
Proc. n.º 7/2020
18094/2020

N.º **13863**
23/07/2021

Assunto: Pedido de informação prévia para operação de loteamento.
Local: Sítio da Horta do Trigo - Lagos

Relativamente ao pedido acima mencionado e em cumprimento do despacho do Sr. Presidente da Camara proferido em 15/07/2021, notifico V. Ex.^a do teor da informação n.º 13957/2021-AE de 28/05/2021, cuja fotocópia faz parte integrante da presente notificação.

Com os melhores cumprimentos.

Por subdelegação de assinatura,
A Coordenadora Técnica,


Luisa Maria Duarte Costa

/LC
2307

Anexo: Fotocópia da informação acima mencionada e dos pareceres da CCDR Algarve, da APA, da Direção Regional de Cultura do Algarve e do ICNF

Parecer:

Despacho:

A consideração do Sr. Presidente
Parecer: em os termos da
perante informação que considero
que sempre ter manifestada uma
decisão favorável à sujeição a AIA
sem prejuízo de se remeter cópia
do parecer da AAIA ao requerente,
para eventual promoção.

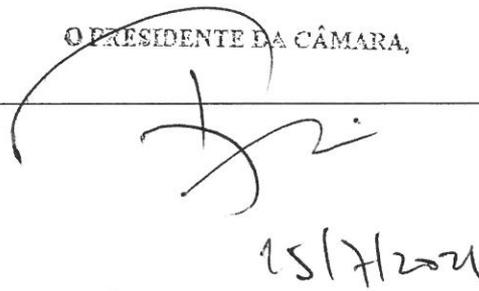
concordo
No entanto
em de parte
informe

O CDULP

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

Inf. N.º 13957/2021 -AE
Data 28/5/2021
Proc. 27/2020/7/0
Reg. 27/2020/18094

18/5/2021


25/7/2021

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA PARA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.
APRECIACÃO PREVIA DE DECISAO DE SUJEITAÇÃO A AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL (AIA)
REQUERENTE: LAGOSPARQUE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.
LOCAL: SÍTIO DA HORTA DO TRIGO, SÃO GONÇALO DE LAGOS

1. A Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) remeteu-nos a informação N.º I01326-202105-INF-AMB, com data de 20/05/2021, que consubstancia o seu parecer prévio sobre a suscetibilidade da operação de loteamento urbano provocar impactes significativos no ambiente e que, para além da operação de loteamento urbano em apreço, abrange também os processos de igual natureza (PIP para loteamento urbano) correspondentes proc.s 27/2020/6 e 27/2020/8, que em conjunto configuram cerca de 12,11 hectares de terrenos contíguos situados na Unidade de Execução (UE) 1 - Parque Urbano e Área Envolvente do Plano de Urbanização (PU) de Lagos. Notamos que o parecer prévio da autoridade do AIA (AAIA) foi recebido dentro do prazo 20 dias indicado no n.º 4 do art. 3.º do RJAIA¹.

2. Havíamos solicitado este parecer prévio à AAIA, que para o caso é a CCDR Algarve, em cumprimento do despacho proferido pelo Sr. Presidente da Câmara, em 20/04/2021, sobre a

¹ Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental – Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação em vigor.

informação técnica n. 8165/2021-AE de 31/03/202, tendo para isso remetido à AAIA o documento intitulado "Pedido de Enquadramento no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental. Operação de Loteamento – BERGKO/LAGOSPARQUE", em conjunto com os documentos apresentados para o mesmo efeito pelos requerentes dos outros dois processos.

3. Recordamos que se encontram em tramitação o total de 5 PIP de operação de loteamento urbano para a UE1 do PU de Lagos, e que apesar de no âmbito da apreciação individual de cada processo pelos nossos serviços a todos os requerentes ter sido solicitado a apresentação dos elementos identificados no anexo IV do RJAIA², até ao momento apenas 3 requerentes o fizeram, tendo assim motivado a solicitação da Câmara Municipal de Lagos, como entidade licenciadora (EE) do parecer prévio à AAIA.

4. Sobre o parecer recebido e atendendo ao teor da informação e do parecer da Diretora de Serviços de Ambiente sobre a mesma, **consideramos que o mesmo traduz uma posição favorável à sujeição a AIA**, particularmente quando menciona que "*Tendo presente os pareceres emitidos pelas diversas entidades consultadas pela CCDR, nomeadamente a DRCA Algarve, o ICNF e a APA-ARH Algarve e conforme explanado nos pontos 4 e 5 da informação [...] face ao entendimento das diversas entidades quanto à necessidade de serem melhor avaliados os impactes dos projetos*", sublinhado nosso, indicando que caso **a EE decida pela sujeição a AIA, o Estudo de Impacte Ambiental deverá incluir, desde logo, o levantamento em falta**, como refere "*em caso contrário, o EIA deve incluir, desde logo, o levantamento em referência*".

5. Ainda assim, a AAIA admite que a EE decida pela não sujeição a AIA para que proponente complete os elementos a sujeitar a apreciação prévia (procedimento que poderá resultar futuramente uma decisão de sujeição a AIA) como é patente no texto que refere que "*... caso a entidade licenciadora formule entendimento de decisão de não sujeição a AIA, considera-se que, deve ainda o proponente apresentar o levantamento em falta nos termos do requerido pelo ICNF, I.P. (tal como evidenciado no ponto n.º 3.5 da presente informação), retomando-se, nessa medida, o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA*";

6. Observamos que em qualquer caso a AAIA considera que deverá realizar-se o levantamento requerido pelo ICNF, que refere na sua informação especificamente que "*... considera que as operações de loteamento e urbanização em análise do PU de Lagos não deverão ocorrer sem a realização de levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho), de forma a esclarecer se a zona se trata de área de ocorrência de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.*

² Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, na redação em vigor.

Parecer:

Despacho:

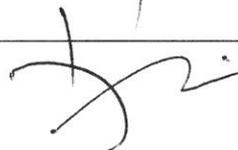
A consideração do Sr. Presidente
funcionando com os termos da
parecer informado que considero
que sempre ter manifestada uma
decisão favorável à sujeição a AIA
sem prejuízo de se remeter cópia
do parecer da AAIA ao requerente,
para eventual promoção.

O CDULP

18/5/2021

- Com o
- No
- de
- Informe

O PRESIDENTE DA CÂMARA,



15/7/2021

Inf. N.º 13957/2021 - AE
Data 28/5/2021
Proc. 27/2020/7/0
Reg. 27/2020/18094

ASSUNTO: **PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA PARA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO.
APRECIACÃO PREVIA DE DECISAO DE SUJEITAÇÃO A AVALIAÇÃO DE IMPACTE
AMBIENTAL (AIA)**

REQUERENTE: **LAGOSPARQUE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**

LOCAL: **SÍTIO DA HORTA DO TRIGO, SÃO GONÇALO DE LAGOS**

1. A Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) remeteu-nos a informação N.º I01326-202105-INF-AMB, com data de 20/05/2021, que consubstancia o seu parecer prévio sobre a suscetibilidade da operação de loteamento urbano provocar impactes significativos no ambiente e que, para além da operação de loteamento urbano em apreço, abrange também os processos de igual natureza (PIP para loteamento urbano) correspondentes proc.s 27/2020/6 e 27/2020/8, que em conjunto configuram cerca de 12,11 hectares de terrenos contíguos situados na Unidade de Execução (UE) 1 - Parque Urbano e Área Envolvente do Plano de Urbanização (PU) de Lagos. Notamos que o parecer prévio da autoridade do AIA (AAIA) foi recebido dentro do prazo 20 dias indicado no n.º 4 do art. 3.º do RJAIA¹.

2. Havíamos solicitado este parecer prévio à AAIA, que para o caso é a CCDR Algarve, em cumprimento do despacho proferido pelo Sr. Presidente da Câmara, em 20/04/2021, sobre a

¹ Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental – Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação em vigor.

informação técnica n. 8165/2021-AE de 31/03/202, tendo para isso remetido à AAIA o documento intitulado "Pedido de Enquadramento no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental. Operação de Loteamento – BERGKO/LAGOSPARQUE", em conjunto com os documentos apresentados para o mesmo efeito pelos requerentes dos outros dois processos.

3. Recordamos que se encontram em tramitação o total de 5 PIP de operação de loteamento urbano para a UE1 do PU de Lagos, e que apesar de no âmbito da apreciação individual de cada processo pelos nossos serviços a todos os requerentes ter sido solicitado a apresentação dos elementos identificados no anexo IV do RJAIA², até ao momento apenas 3 requerentes o fizeram, tendo assim motivado a solicitação da Câmara Municipal de Lagos, como entidade licenciadora (EE) do parecer prévio à AAIA.

4. Sobre o parecer recebido e atendendo ao teor da informação e do parecer da Diretora de Serviços de Ambiente sobre a mesma, **consideramos que o mesmo traduz uma posição favorável à sujeição a AIA**, particularmente quando menciona que "*Tendo presente os pareceres emitidos pelas diversas entidades consultadas pela CCDR, nomeadamente a DRCA Algarve, o ICNF e a APA-ARH Algarve e conforme explanado nos pontos 4 e 5 da informação [...] face ao entendimento das diversas entidades quanto à necessidade de serem melhor avaliados os impactes dos projetos*", sublinhado nosso, indicando que caso **a EE decida pela sujeição a AIA, o Estudo de Impacte Ambiental deverá incluir, desde logo, o levantamento em falta**, como refere "*em caso contrário, o EIA deve incluir, desde logo, o levantamento em referência*".

5. Ainda assim, a AAIA admite que a EE decida pela não sujeição a AIA para que proponente complete os elementos a sujeitar a apreciação prévia (procedimento que poderá resultar futuramente uma decisão de sujeição a AIA) como é patente no texto que refere que "*... caso a entidade licenciadora formule entendimento de decisão de não sujeição a AIA, considera-se que, deve ainda o proponente apresentar o levantamento em falta nos termos do requerido pelo ICNF, I.P. (tal como evidenciado no ponto n.º 3.5 da presente informação), retomando-se, nessa medida, o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA*";

6. Observamos que em qualquer caso a AAIA considera que deverá realizar-se o levantamento requerido pelo ICNF, que refere na sua informação especificamente que "*... considera que as operações de loteamento e urbanização em análise do PU de Lagos não deverão ocorrer sem a realização de levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho), de forma a esclarecer se a zona se trata de área de ocorrência de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.*

² Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, na redação em vigor.

Deverá ainda ser verificada a ocorrência de sobreiros e azinheiras, espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei nº169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 155/2004, de 30 de junho.

Este levantamento poderá ser efetuado em sede de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) ou em fase prévia...", sublinhados nossos.

6.1 A este propósito, notamos que o relatório apresentado pelo requerente indica nos seus pontos 4.3.2.1 Flora e Habitats e 4.3.2.2 Fauna, que os trabalhos de campo foram realizados a 29 de janeiro de 2021.

7. O nosso entendimento de que o parecer traduz uma posição tendencialmente favorável a sujeição a AIA é ainda reforçado pelos seguintes aspetos que se evidenciam da leitura dos pontos 4 e 5 da informação da AAIA, que passamos a transcrever e sublinhar:

7.1 A "... concordância com a decisão da entidade licenciadora – Câmara Municipal de Lagos, na identificação do acautelar desta situação à luz dos objetivos da figura do RJAIA";

7.2 Que "... importará assim atender, inevitavelmente, à avaliação preconizada em matéria do património arqueológico e arquitetónico, acompanhando-se o sentido do parecer emitido pela DRC Algarve, fundamentando que devem ser analisados/atendidos os impactes do projeto sobre o património arqueológico. Porquanto, considera-se que o projeto é suscetível de provocar impactes negativos significativos no ambiente (diretos, indiretos e cumulativos), atendendo aos critérios de seleção do anexo III do RJAIA...".

8. Referimos também a posição da APA-ARH Algarve mencionada no ponto 3.7 do parecer, que a par da DRAC Algarve e do ICNF foram as entidades chamadas a pronunciar-se e de onde salientamos o seguinte, que sublinhamos: "... considera-se que não são expetáveis impactes significativos na rede hidrográfica que justifique a sujeição das referidas propostas a procedimento de AIA, na medida em que os valores e funções associadas à rede hidrográfica ficam salvaguardados em processo administrativo de licenciamento das utilizações dos Recursos Hídricos ...".

9. Aludimos também ao teor da pronúncia da Direção de Serviços de Ordenamento do Território da CCRD Algarve, que é indicada no ponto 3.4 da informação/parecer e de onde salientamos o seguinte, com sublinhado nosso: "... não havendo ocupação de áreas qualificadas como REN que interfiram com a área de implantação das operações de loteamento em apreço, pode considerar-se que os impactes expectáveis são nulos. Não obstante e verificando-se que as operações de loteamento se localizam na proximidade de "Zonas Ameaçadas pelas Cheias", no limite da UP1 – parque urbano e área envolvente – PU de Lagos (30 ha), julga-se que deverão ser observadas as medidas enviadas (a incluir na licença a emitir) ajustadas aos objetivos específicos para a minimização ou compensação de eventuais impactes que venham a ser considerados/equacionados."

10. Conclusão

10.1 Reiteramos a apreciação que havíamos mencionado no ponto 4 da presente informação, considerando **o parecer prévio da AAIA traduz uma posição favorável à sujeição a AIA, apesar de admitir uma decisão desfavorável pela entidade licenciadora (CML) para que se solicite ao requerente a apresentação do levantamento em falta nos termos do requerido pelo ICNF, a fim de que seja retomado o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA.**

10.2 Notamos que deverão ser realizados trabalhos adicionais de caracterização ambiental, pois como indicado pelo ICNF implicam um "levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho)".

10.3 Relembramos que este parecer refere-se a 3 pedidos de informação prévia de operações de loteamento urbano localizadas na Unidade de Execução 01 do PU de Lagos, para o qual se encontram em tramitação mais dois processos da mesma natureza, e que no âmbito quer de uma (nova) apreciação prévia ou da sujeição a AIA, seria desejável que fosse abrangida a totalidade do território destas pretensões ou mesmo da UE, o que se poderia verificar através da coordenação dos procedimentos por entendimento entre os promotores/proprietários, como temos vindo a indicar aos vários requerentes em anteriores momentos de apreciação.

10.4 Face ao exposto, **consideramos que deverá ser manifestada uma decisão favorável à sujeição a AIA para o processo em apreço** devendo o EIA ser instruído com o levantamento em falta nos termos requeridos pelo ICNF, I.P, e consideramos também que será de adotar uma decisão semelhante nos demais processos visados pelo parecer prévio da AAIA correspondentes aos 27/2020/6 e 27/2020/8.

Sugerimos ainda que seja remetida cópia do parecer da AAIA aos requerentes dos processos 27/2020/13 e 27/2021/2, correspondentes a pedidos de informação prévia de operações de loteamento também situados na UE1 do PU de Lagos, para seu conhecimento.

A Técnica Superior Urbanista e Gestora do Procedimento



Ana Escoval, Arq.

Deverá ainda ser verificada a ocorrência de sobreiros e azinheiras, espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei nº169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 155/2004, de 30 de junho.

Este levantamento poderá ser efetuado em sede de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) ou em fase prévia..., sublinhados nossos.

6.1 A este propósito, notamos que o relatório apresentado pelo requerente indica nos seus pontos 4.3.2.1 Flora e Habitats e 4.3.2.2 Fauna, que os trabalhos de campo foram realizados a 29 de janeiro de 2021.

7. O nosso entendimento de que o parecer traduz uma posição tendencialmente favorável a sujeição a AIA é ainda reforçado pelos seguintes aspetos que se evidenciam da leitura dos pontos 4 e 5 da informação da AAIA, que passamos a transcrever e sublinhar:

7.1 A *"... concordância com a decisão da entidade licenciadora – Câmara Municipal de Lagos, na identificação do acautelar desta situação à luz dos objetivos da figura do RJAIA"*;

7.2 Que *"... importará assim atender, inevitavelmente, à avaliação preconizada em matéria do património arqueológico e arquitetónico, acompanhando-se o sentido do parecer emitido pela DRC Algarve, fundamentando que devem ser analisados/atendidos os impactes do projeto sobre o património arqueológico. Porquanto, considera-se que o projeto é suscetível de provocar impactes negativos significativos no ambiente (diretos, indiretos e cumulativos), atendendo aos critérios de seleção do anexo III do RJAIA..."*.

8. Referimos também a posição da APA-ARH Algarve mencionada no ponto 3.7 do parecer, que a par da DRAC Algarve e do ICNF foram as entidades chamadas a pronunciar-se e de onde salientamos o seguinte, que sublinhamos: *" ... considera-se que não são expectáveis impactes significativos na rede hidrográfica que justifique a sujeição das referidas propostas a procedimento de AIA, na medida em que os valores e funções associadas à rede hidrográfica ficam salvaguardados em processo administrativo de licenciamento das utilizações dos Recursos Hídricos ..."*.

9. Aludimos também ao teor da pronúncia da Direção de Serviços de Ordenamento do Território da CCRD Algarve, que é indicada no ponto 3.4 da informação/parecer e de onde salientamos o seguinte, com sublinhado nosso: *"... não havendo ocupação de áreas qualificadas como REN que interfiram com a área de implantação das operações de loteamento em apreço, pode considerar-se que os impactes expectáveis são nulos. Não obstante e verificando-se que as operações de loteamento se localizam na proximidade de "Zonas Ameaçadas pelas Cheias", no limite da UP1 – parque urbano e área envolvente – PU de Lagos (30 ha), julga-se que deverão ser observadas as medidas enviadas (a incluir na licença a emitir) ajustadas aos objetivos específicos para a minimização ou compensação de eventuais impactes que venham a ser considerados/equacionados."*

10. Conclusão

10.1 Reiteramos a apreciação que havíamos mencionado no ponto 4 da presente informação, considerando **o parecer prévio da AAIA traduz uma posição favorável à sujeição a AIA, apesar de admitir uma decisão desfavorável pela entidade licenciadora (CML) para que se solicite ao requerente a apresentação do levantamento em falta nos termos do requerido pelo ICNF, a fim de que seja retomado o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA.**

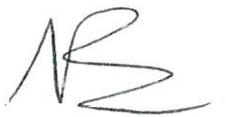
10.2 Notamos que deverão ser realizados trabalhos adicionais de caracterização ambiental, pois como indicado pelo ICNF implicam um “levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho)”.

10.3 Relembramos que este parecer refere-se a 3 pedidos de informação prévia de operações de loteamento urbano localizadas na Unidade de Execução 01 do PU de Lagos, para o qual se encontram em tramitação mais dois processos da mesma natureza, e que no âmbito quer de uma (nova) apreciação prévia ou da sujeição a AIA, seria desejável que fosse abrangida a totalidade do território destas pretensões ou mesmo da UE, o que se poderia verificar através da coordenação dos procedimentos por entendimento entre os promotores/proprietários, como temos vindo a indicar aos vários requerentes em anteriores momentos de apreciação.

10.4 Face ao exposto, **consideramos que deverá ser manifestada uma decisão favorável à sujeição a AIA para o processo em apreço** devendo o EIA ser instruído com o levantamento em falta nos termos requeridos pelo ICNF, I.P, e consideramos também que será de adotar uma decisão semelhante nos demais processos visados pelo parecer prévio da AAIA correspondentes aos 27/2020/6 e 27/2020/8.

Sugerimos ainda que seja remetida cópia do parecer da AAIA aos requerentes dos processos 27/2020/13 e 27/2021/2, correspondentes a pedidos de informação prévia de operações de loteamento também situados na UE1 do PU de Lagos, para seu conhecimento.

A Técnica Superior Urbanista e Gestora do Procedimento



Ana Escoval, Arq.

Informação Nº I01310-202105-INF-ORD Proc. Nº 450.10.229.01.00005.202 Data: 19/05/2021
1

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental – Operações de Loteamento integradas no PU de Lagos

Despacho:

Concordo, genericamente, com a presente informação e com o parecer infra, sobre a solicitação em apreço, no âmbito das competências desta unidade orgânica.

À Direção de Serviços de Ambiente, em resposta ao solicitado, para os efeitos tidos por convenientes, com conhecimento aos Srs. Vice-Presidente, Chefe da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem e Técnica Superior que procedeu à emissão desta informação.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
20-05-2021

Parecer:

Visto, considerando não haver lugar a posição deste setor quanto à aplicação do regime jurídico de AIA, com nota que as operações de loteamento em questão estão enquadradas em ação de planeamento prévio e não há incidências em áreas de REN.

Sobre as demais restrições de utilidade pública que incidam nas áreas a lotear e a servidão Domínio Hídrico foi (através do of.º S03034-202105-AMB, de 06/05) solicitada pronúncia da DR Cultura (já emitida), ICNF a ARH Algarve.

À consideração superior

18/05/2021
Henrique Cabeleira
(Chefe de Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem)



INFORMAÇÃO

1. Introdução e enquadramento

O Município de Lagos solicita parecer à autoridade de AIA, sobre a eventual necessidade de sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), de três operações de loteamento contíguas,

I01310-202105-INF-ORD - 1/5

que fazem parte da unidade de execução n.º 1 (UE1) do Plano de Urbanização (PU) de Lagos, questionando se os projetos devem ser sujeitos ao procedimento de apreciação prévia, no contexto da análise caso a caso, de acordo com o disposto na subalínea iii) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA (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), designadamente quando “iii) não estando abrangidos pelos limiares fixados, nem se localizando em área sensível, sejam considerados, por decisão da entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto nos termos do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III”.

A questão coloca-se face ao disposto no RJAIA, que considera [no anexo II, no número 10 – Projetos de infraestruturas, na alínea b)] que as operações de loteamento urbano, que ocupem (*Caso Geral*) uma área maior ou igual a 10 ha ou com construção superior a 500 fogos, estão sujeito a AIA, não obstante cada um dos projetos, individualmente, abranger áreas inferiores ao limiar fixado (Bergko-2,37ha; Lagosparque-6,28ha e José Eurico Pargana Calado-3,46 ha), mas as três contíguas apresentam uma área total de aproximadamente 12ha.



Elementos do projeto (à esquerda a amarelo a operação de loteamento de José Eurico Pargana Calado, à direita a laranja, a operação de loteamento em nome de Bergko e a amarelo à direita Lagosparque).

Fonte: Volume II, Peças desenhadas do Pedido de Enquadramento no RJAIA.

Vem assim a DSA questionar se no âmbito das competências desta Direção de Serviços, em matéria de uso e ocupação dos solos e ordenamento do território, os projetos acima referidos são suscetíveis de provocar impactes significativos no ambiente que justifiquem a sua sujeição a procedimento de AIA.

2. Instrumentos de Desenvolvimento Territorial (IGT)

Relativamente ao PROT as operações de loteamento em questão localizam-se no Sistema do Litoral- Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, mas em *perímetro urbano de aglomerados tradicionais*, pelo que não há condicionantes ao regime de edificabilidade.

Na Unidade Territorial — Litoral Sul e Barrocal- Subunidade territorial de Lagos, constitui a principal aglomeração compacta da unidade, polarizando o sector poente da unidade Litoral Sul e Barrocal onde se considera ser de manter as ocupações e usos que promovam a quebra da continuidade de ocupação edificada no litoral, salvaguardem áreas de interesse ambiental e possam reforçar as acessibilidades, infraestruturas e equipamentos.

De acordo com os elementos enviados, designadamente no Relatório Técnico (16.03.2021) relativo ao Pedido de enquadramento no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), foi avaliada a conformidade das operações de loteamento face às disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagos, verificando-se que as mesmas incidem em “solo urbano urbanizável – espaço residencial (ER)” ; “solo urbano urbanizado – espaço verde (EV)” e “áreas com funções específicas – estrutura ecológica municipal”.

De acordo com o previsto no Plano de Urbanização (PU) de Lagos, as operações de loteamento inserem-se em Solo de urbanização programada de nível II (Área envolvente ao Parque urbano equipado).

A competência na avaliação destes planos é da Câmara Municipal.



Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Lagos
Declaração n.º 258/2013, 28 de novembro.

3. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Na área de estudo existem algumas linhas de escorrência - águas não navegáveis nem fluviáveis, sujeitas ao domínio público hídrico, onde qualquer intervenção nas linhas de água e na respetiva margem de 10 m, estão sujeitas à obtenção prévia de título de utilização de recursos hídricos a solicitar à APA/ARH do Algarve.

Relativamente à eventual intervenção sobre os sobreiros, haverá que proceder-se a pedido de autorização prévia ao Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF, I.P.) entidade que detém competência na área.

No que respeita às competências específicas desta Comissão de Coordenação em matéria de Reserva Ecológica Nacional (REN) e tendo presente a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor para o Município de Lagos (Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro) verifica-se que as operações de loteamento não interferem com a delimitação de áreas afetadas à REN, conforme se pode visualizar no extrato cartográfico abaixo.



Extrato com sobreposição da carta da REN de Lagos sobre ortofotomapa (2018)

4. Conclusão

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta Direção de Serviços, não havendo ocupação de áreas qualificadas como REN que interfiram com a área de implantação das

operações de loteamento em apreço, pode considerar-se que os impactes expectáveis serão nulos. Não obstante e verificando-a que as operações de loteamento se localizam na proximidade de "Zonas Ameaçadas pelas Cheias", no limite nascente da UP1- Parque urbano e área envolvente - PU de Lagos (30ha), julga-se que deverão ser observadas as medidas enviadas (a incluir na licença a emitir) ajustadas aos objetivos específicos para a minimização ou compensação de eventuais impactes que venham a ser considerados/equacionados.

À consideração superior,

A técnica superior,



Alexandra Sena

Informação Nº I01326-202105-INF-AMB Proc. Nº 450.10.229.01.00006.202 Data: 20/05/2021
1

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental – Operações de Loteamento integradas no PU de Lagos.

Despacho:

Visto com concordância.

Transmita-se à Câmara Municipal de Lagos, enquanto entidade licenciadora e competente para emitir a decisão sobre a necessidade de sujeição a AIA dos projetos de loteamento em referência (nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 3.º do RJAIA), a presente informação e parecer que sobre a mesma recaiu, acompanhada dos pareceres das entidades consultadas.

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



José Pacheco
20-05-2021

Parecer:

Visto.

Tendo presente os pareceres emitidos pelas diversas entidades consultadas pela CCDR, nomeadamente a DRCA Algarve, o ICNF e a APA-ARHAlgarve e conforme explanado nos pontos 4 e 5 da informação infra acompanha-se a proposta de a mesma ser remetida à entidade licenciadora, para sua consideração no âmbito da decisão quanto à sujeição a AIA, face ao entendimento das diversas entidades quanto à necessidade de serem melhor avaliados os impactes dos projetos.

À consideração superior

A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes
20-05-2021

INFORMAÇÃO

1. Pretensão/Enquadramento

1.1. No âmbito da apreciação prévia e eventual decisão de sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), foram remetidos pela entidade licenciadora - Câmara Municipal de Lagos, os

I01326-202105-INF-AMB - 1/17

elementos identificados no anexo IV do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA) (que merecera, a nossa entrada com referência n.º E03150-202104-AMB, de 22/04/2021, n.º E03153-202104-AMB, de 23/04/2021 e, n.º E03154-202104-AMB, de 23/04/2021), tendo em vista a subsequente pronúncia e emissão de decisão sobre a necessidade de sujeição a AIA de três operações de loteamento contíguas, e que fazem parte da unidade de execução n.º 1 (UE1) do Plano de Urbanização (PU) de Lagos – “(...) que engloba mais de 30 hectares de terrenos contíguos situados no limite norte do perímetro urbano da cidade de Lagos.”

1.2. Neste seguimento, e tendo presente a nossa informação com referência n.º I01164-202105-INF-AMB, foi solicitada a pronúncia à APA/ARH Algarve, DRC Algarve, ICNF, I.P. (a coberto do nosso ofício com referência n.º S03034-202105-AMB), assim como, à DSOT e DSDR, no sentido de avaliar se, no âmbito das suas competências, ocorrem impactes significativos que justifiquem a sujeição dos projetos a procedimento de AIA, ou, se consideram que as medidas adscritas aos documentos em análise (a incluir na licença a emitir) são suficientemente ajustadas aos objetivos específicos de minimização ou compensação dos impactes negativos, sem prejuízo de outras que julguem ativamente a verificar-se necessárias.

1.3. Subsequentemente, foram emitidos pareceres por parte do ICNF, I.P., DRC Algarve, APA/ARH e DSOT, os quais encontram-se consubstanciados na presente informação.

2. Sobre o enquadramento das operações de loteamento no RJAIA

2.1. De acordo com os elementos veiculados pela Câmara Municipal de Lagos, a concretização da referida EU1 do PU de Lagos implica a transformação fundiária da área objeto da mesma, por intermédio de operações de loteamento (que incluem, também, a realização de obras de urbanização), e que abrangem cinco pedidos de informação prévia para o desenvolvimento de operações de loteamento, em fase de tramitação, os quais segundo a informação transmitida, têm por objeto os prédios identificados na Planta de Cadastro da UE1 (Figura 1) – de acordo com a revisão do PU de Lagos, no município de Lagos (Aviso n.º 12953/2012, de 27 de setembro) com os números 4 (28 fogos), 7 (112 fogos), 8 (36 fogos), 9 (80 fogos) e 14 (97 fogos), sendo que, para os prédios identificados com os números 11/12 e 18 foi emitido o Alvará de Loteamento n.º 2/09 (que resultou da constituição de 29 lotes para uso predominantemente habitacional e 105 fogos). Acresce ainda que, o referido Alvará de Loteamento n.º 2/09 é confinante, a sul, com o loteamento habitacional titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 3/99 (23

lotes e 146 fogos; executado), com o Pavilhão e Piscinas Municipais (executado) e com o Estádio Municipal (executado).

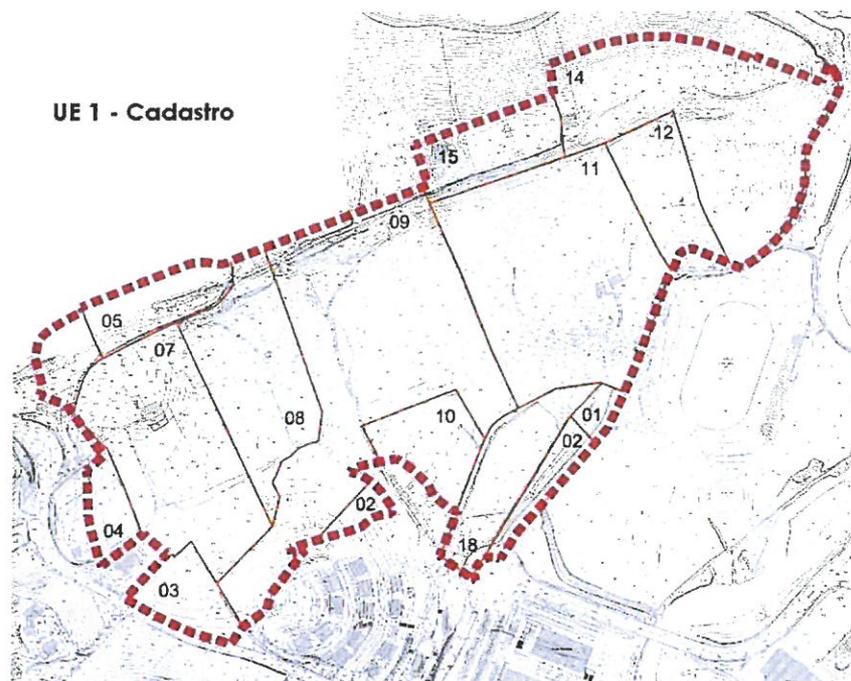


Figura 1 – Delimitação e Cadastro da UE1, de acordo com o PU de Lagos (Fonte: http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Extractos_do_regulamento_12843_6.jpg).

2.2. Segundo o regulamento do PU de Lagos, as parcelas de terreno acima identificadas – com pedidos de informação para o desenvolvimento de operações de loteamento – apresentam, aproximadamente, as seguintes áreas: n.º 4 (1 ha), n.º 7 (3,5 ha), n.º 8 (2,4 ha), n.º 9 (6,4 ha) e n.º 14 (4,5 ha), perfazendo, assim, um total aproximado de 17,8 ha, e que incluem, nos termos do artigo 73.º e 74.º do PU de Lagos, espaços de uso habitacional e equipamentos, sujeitos à aplicabilidade dos seguintes parâmetros urbanísticos: “a) Índice de Construção ou Utilização Líquido – 0,90; b) Índice de Implantação ou Ocupação Líquido – 0,50; c) Número Máximo de Pisos – 4.”

2.3. Ora, para o que aqui importa relevar, 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 de avaliação de impacte ambiental - RJAIA), incluiu, no que se refere à tipificação dos projetos a sujeitar a AIA, os projetos que consignam operações de loteamento, tal como consta no seu anexo II, no número 10 — Projetos de infraestruturas, na alínea b), as operações de loteamento urbano, que ocupem (para o ‘caso geral’) uma área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos.

2.4. Neste pressuposto, considera-se, assim, nos termos do artigo 1.º, n.º 3, alínea b), subalínea i), em conjugação com o disposto no Anexo II, n.º 10, alínea b), do RJAIA, que, os projetos de operações de loteamento, para o 'caso geral', com área inferior a 10 ha ou construção inferior a 500 fogos, não se encontram – de forma objetiva e por enquadramento direto - obrigatoriamente sujeitos a AIA.

2.5. Não obstante, de acordo com a subalínea iii) a alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA, os projetos de operações de loteamento tipificados no seu anexo II, que, mesmo não estando abrangidos pelos limiares fixados (ou seja, com área inferior a 10 ha ou construção inferior a 500 fogos), nem se localizando em área sensível, podem estar sujeitos a AIA, desde que sejam considerados por decisão da entidade licenciadora (neste caso, a Câmara Municipal de Lagos), nos termos do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III, sendo que, para tal, a apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA decorre da tramitação de procedimento prevista no art.º 3.º do RJAIA, devendo o proponente submeter os elementos previstos no anexo IV do mesmo diploma, para efeitos de pronúncia da respetiva autoridade de AIA.

2.6. Neste âmbito, por intermédio do ofício n.º 7230 (com nossa referência de entrada n.º E03150-202104-AMB), do ofício n.º 7199 (entrada com nossa referência n.º E03153-202104-AMB) e do ofício n.º 7227 (entrada com nossa referência n.º E03154-202104-AMB) a Câmara Municipal de Lagos, enquanto entidade licenciadora, veiculou os elementos previstos no anexo IV do RJAIA de três projetos de operações de loteamento contíguos, apresentando, individualmente, valores abaixo dos limiares fixados para a sujeição obrigatória a AIA, correspondendo:

2.6.1. Operação de loteamento em nome de Bergko – Investimentos Imobiliários, Lda.

De acordo com a informação técnica n.º 8916/2021-AE (remetida em anexo ao Ofício n.º 7230), trata-se de uma operação de loteamento que apresenta uma área de 2,37 ha (com correspondência à parcela de terreno identificada com o n.º 08 – ver figura 1), sito em Horta do Trigo, sendo pretensão a constituição de 2 lotes e levar a efeito a construção de 36 fogos (figura 2 e 3).

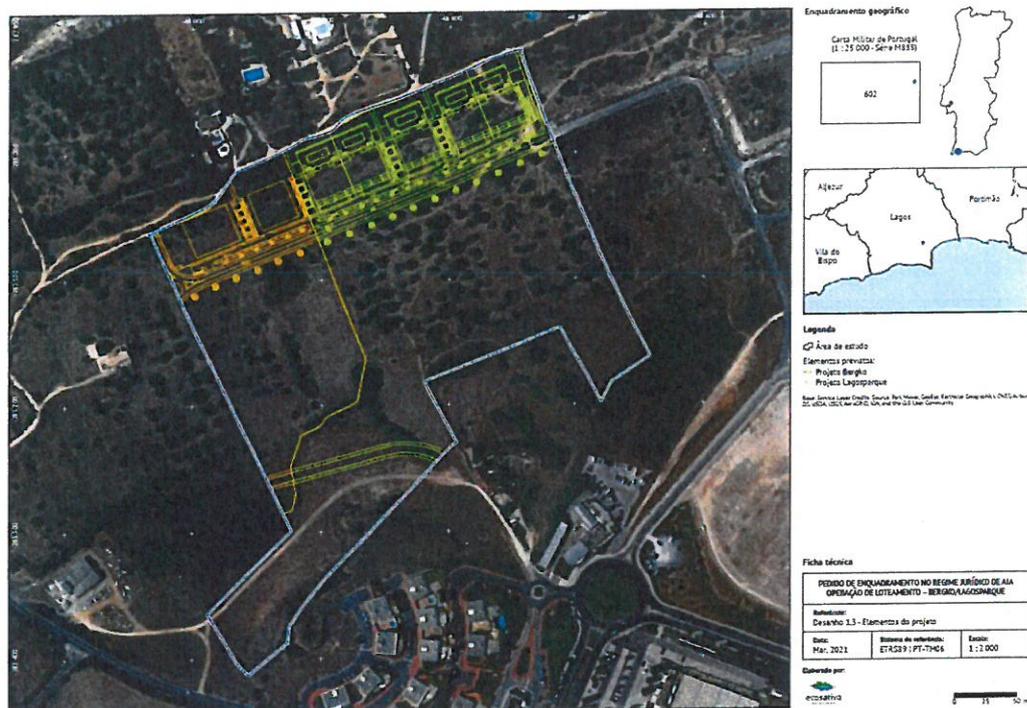
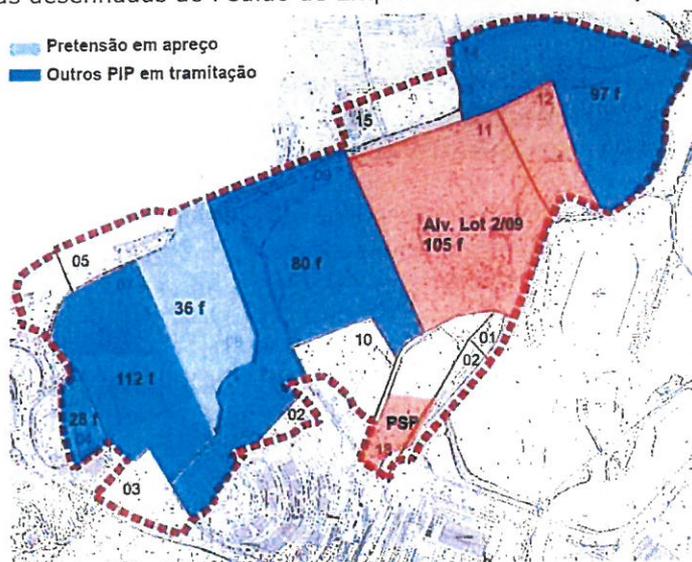


Figura 2 - Elementos do projeto (Desenho 1.3 – identificando, de cor laranja, a operação de loteamento em nome de Bergko – Investimentos Imobiliários, Lda.; Fonte: retirado do Volume II, Peças desenhadas do Pedido de Enquadramento no RJAIA).



Planta da Unidade de Execução 1 com localização dos PIP em apreço e em tramitação.

Figura 3 – Planta da UE1 com localização dos PIP em apreço e em tramitação, com localização da pretensão em referência, em nome de Bergko – Investimentos Imobiliários, Lda. (Fonte: informação técnica n.º 8916/2021-AE; remetida em anexo ao Ofício n.º 7230).

2.6.2. Operação de loteamento em nome de Lagosparque – Investimentos Imobiliários, Lda.

De acordo com a informação técnica n.º 8165/2021-AE (remetida em anexo ao Ofício n.º 7227), trata-se de uma operação de loteamento que apresenta uma área de 6,28 ha (com correspondência à parcela de terreno identificada com o n.º 09 – ver figura 1), sito em Horta do Trigo, sendo pretensão a constituição de 5 lotes e levar a efeito a construção de 80 fogos (figura 4 e 5).

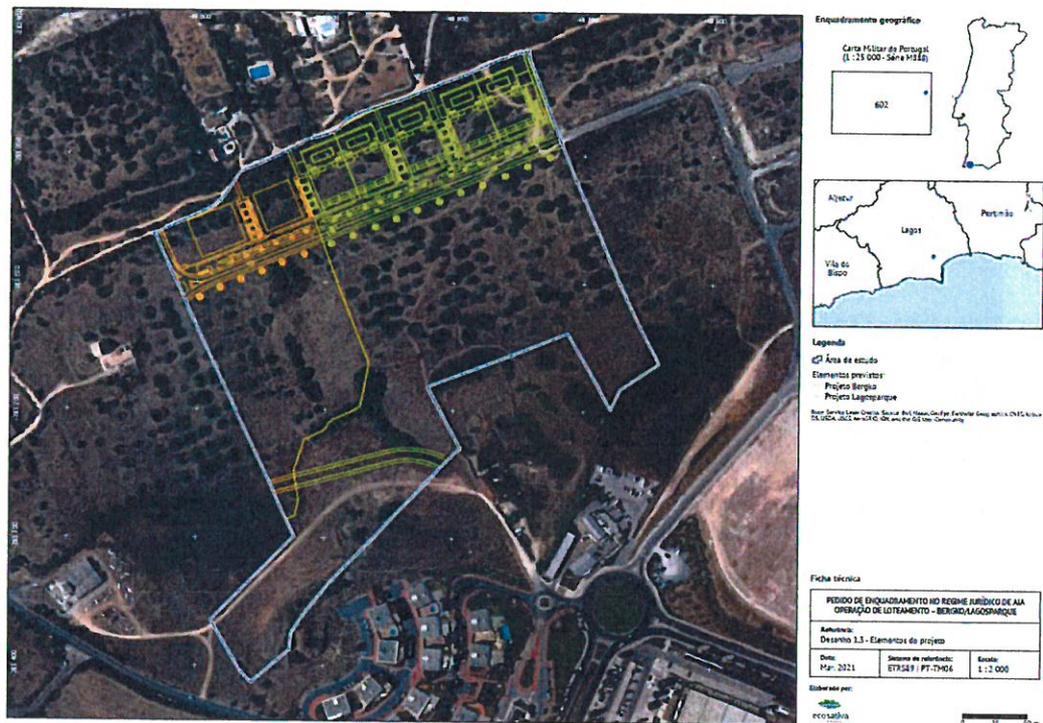


Figura 4 - Elementos do projeto (Desenho 1.3 – identificando, de cor amarelo, a operação de loteamento em nome de Lagosparque – Investimentos Imobiliários, Lda.; Fonte: retirado do Volume II, Peças desenhadas do Pedido de Enquadramento no RJAIA).

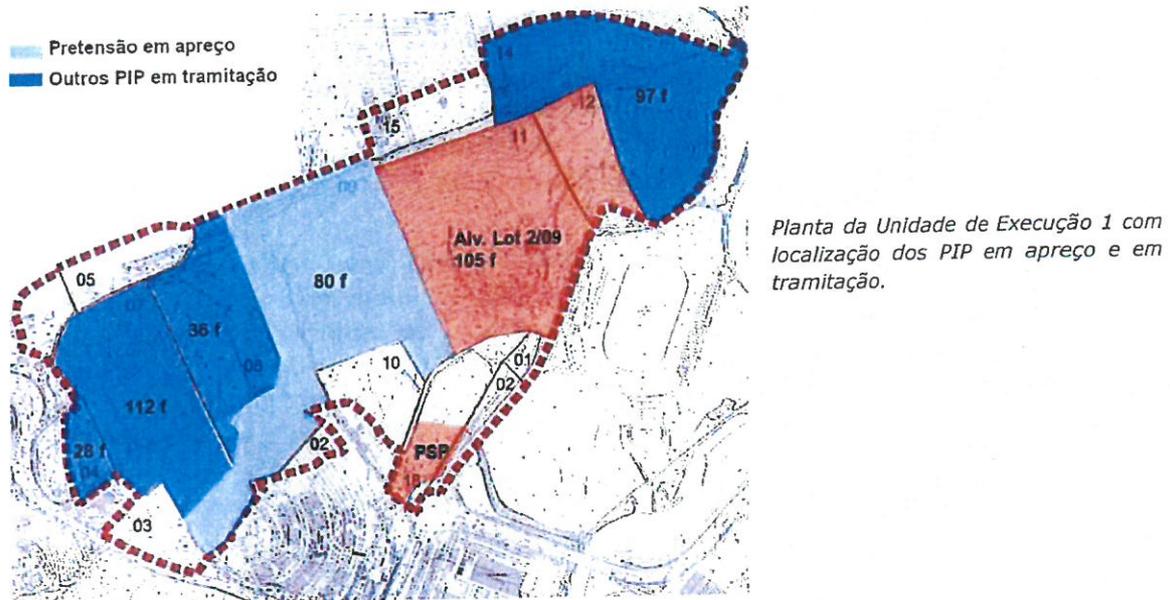


Figura 5 – Planta da UE1 com localização dos PIP em apreço e em tramitação, com localização da pretensão em referência, em nome de Lagosparque – Investimentos Imobiliários, Lda. (Fonte: informação técnica n.º 8165/2021-AE; remetida em anexo ao Ofício n.º 7227).

2.6.3. Operação de loteamento em nome de José Eurico Pargana Calado

De acordo com a informação técnica n.º 8623/2021-AE (remetida em anexo ao Ofício n.º 7199), trata-se de uma operação de loteamento que apresenta uma área de 3,46 ha (com correspondência à parcela de terreno identificada com o n.º 07 – ver figura 1), sito em Horta do Trigo, sendo pretensão a constituição de 5 lotes e levar a efeito a construção de 112 fogos (figura 6 e 7).

2.7. Porquanto, face ao que antecede, considera-se oportuno referir, no âmbito do procedimento de AIA e da análise das matérias em apreço, foi considerado pela entidade licenciadora que os projetos em apreço deveriam ser sujeitos ao procedimento de apreciação prévia, no contexto da análise caso a caso, de decisão de sujeição a AIA, conforme decorre do disposto na subalínea iii) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA, o qual determina que estão sujeitos a AIA, quando "iii) não estando abrangidos pelos limiares fixados, nem se localizando em área sensível, sejam considerados, por decisão da entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto nos termos do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III".

2.8. De facto, e não obstante o facto de cada um dos projetos, individualmente, abranger áreas inferiores ao limiar fixado (Bergko – Investimentos Imobiliários, Lda, com uma área de 2,37 ha; Lagosparque – Investimentos Imobiliários, Lda., com uma área de 6,28 ha, e; José Eurico Pargana Calado com uma área de 3,46 ha), importará referir que as três operações de loteamento, em fase de apreciação instrutória, são contíguos entre si, representando, no total, uma área agregada e contínua com aproximadamente 12,11 ha – totalmente integrada no Plano de Urbanização de Lagos, devendo ainda considerar-se os pedidos de informação prévia de desenvolvimento de outras operações de loteamento na UE1 do PU de Lagos, as quais devem ainda somar-se às áreas que já se encontram tituladas por Alvarás de Loteamento.

2.9. Neste pressuposto, e que releva para a avaliação do procedimento é que, tratando-se de pedidos de projetos contíguos e, portanto, fracionados do ponto de vista do licenciamento administrativo a praticar, em resultado da partição que advém das parcelas de terreno do PU de Lagos, manifesta-se concordância com a decisão da entidade licenciadora na identificação do acautelar desta situação à luz dos objetivos da figura de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA prevista no artigo 3.º do RJAIA, como forma de reforçar a análise sistemática dos seus efeitos ambientais, e, nessa medida, avaliar as consequências ambientais da opção de desenvolvimento das operações de loteamento, sopesando os efeitos cumulativos derivados da sua localização contígua que, inclusive, ultrapassam no seu conjunto, os limiares fixados para sujeição a AIA ('caso geral').

3. Sobre os elementos do anexo IV do RJAIA

3.1. Com efeito, importará, assim, verificar se os três projetos serão suscetíveis de provocar impactes negativos significativos no ambiente (diretos, indiretos e cumulativos), relevando-se

I01326-202105-INF-AMB - 9/17

que, para cada um deles, foram apresentados os elementos do anexo IV do RJAIA. Da análise efetuada aos documentos veiculados, importa referir a caracterização dos fatores ambientais potencialmente relevantes (ao nível do ambiente sonoro, biodiversidade, uso e ocupação do solo, socioeconomia e paisagem) e os fatores ambientais menos relevantes (recursos hídricos, geologia, geomorfologia e solos, património cultural), tendo sido identificados os principais impactes previstos para as diferentes fases da obra.

3.2. Neste sentido, note-se que, para os diferentes fatores analisados, são propostas medidas de minimização, monitorização e de compensação dos impactes, bem como planos, projetos e estudos específicos a adotar nas respetivas fases, destacando-se – para além das medidas de carácter geral – as medidas específicas diretamente correlacionadas com os seguintes fatores: ambiente sonoro, biodiversidade, uso e ocupação do solo, socioeconomia, paisagem, recursos hídricos, património cultural, geologia, geomorfologia e solos.

3.3. Assim, atendendo à caracterização efetuada e considerando as especificidades dos impactes identificados e medidas, compensações e planos a adotar para cada um dos fatores, considerou-se solicitar a colaboração das entidades com responsabilidades em razão das matérias em referência, nomeadamente à APA/ARH Algarve, DRC Algarve, ICNF, I.P., assim como, à DSOT e DSDR.

3.4. Relativamente ao **território, solo e uso do solo**, foi emitido parecer pela **DSOT** (por intermédio da informação com referência n.º I01310-202105-INF-ORD), o qual refere o seguinte:

3.4.1. Instrumentos de Desenvolvimento Territorial (IGT) - Relativamente ao PROT as operações de loteamento em questão localizam-se no Sistema do Litoral-Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, mas em perímetro urbano de aglomerados tradicionais, pelo que não há condicionantes ao regime de edificabilidade.

Na Unidade Territorial — Litoral Sul e Barrocal - Subunidade territorial de Lagos, constitui a principal aglomeração compacta da unidade, polarizando o sector poente da unidade Litoral Sul e Barrocal onde se considera ser de manter as ocupações e usos que promovam a quebra da continuidade de ocupação edificada no litoral, salvaguardem áreas de interesse ambiental e possam reforçar as acessibilidades, infraestruturas e equipamentos.

De acordo com os elementos enviados, designadamente no Relatório Técnico, de 16/03/2021, relativo ao Pedido de enquadramento no Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental

(RJAIA), foi avaliada a conformidade das operações de loteamento face às disposições do Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagos, verificando-se que as mesmas incidem em “solo urbano urbanizável – espaço residencial (ER)”;

“solo urbano urbanizado – espaço verde (EV)” e “áreas com funções específicas – estrutura ecológica municipal”.

De acordo com o previsto no Plano de Urbanização (PU) de Lagos, as operações de loteamento inserem-se em Solo de urbanização programada de nível II (Área envolvente ao Parque urbano equipado).

A competência na avaliação destes planos é da Câmara Municipal.



Figura 8 – Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Lagos Declaração n.º 258/2013, 28 de novembro.

3.4.2. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Na área de estudo existem algumas linhas de escorrência - águas não navegáveis nem fluviáveis, sujeitas ao domínio público hídrico, onde qualquer intervenção nas linhas de água e na respetiva margem de 10 m, estão sujeitas à obtenção prévia de título de utilização de recursos hídricos a solicitar à APA/ARH do Algarve.

Relativamente à eventual intervenção sobre os sobreiros, haverá que proceder-se a pedido de autorização prévia ao Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF, I.P.) entidade que detém competência na área.

No que respeita às competências específicas desta Comissão de Coordenação em matéria de Reserva Ecológica Nacional (REN) e tendo presente a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor para o Município de Lagos (Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro) verifica-se que as

operações de loteamento não interferem com a delimitação de áreas afetas à REN, conforme se pode visualizar no extrato cartográfico abaixo.



Figura 9 – Extrato com sobreposição da carta da REN de Lagos sobre ortofotomapa (2018).

3.4.3. Assim, e tendo presente o transmitido em termos conclusivos pela DSOT, releva-se que não havendo ocupação de áreas qualificadas como REN que interfiram com a área de implantação das operações de loteamento em apreço, pode considerar-se que os impactes expectáveis serão nulos. Não obstante e verificando-se que as operações de loteamento se localizam na proximidade de “Zonas Ameaçadas pelas Cheias”, no limite nascente da UP1 - Parque urbano e área envolvente – PU de Lagos (30ha), julga-se que deverão ser observadas as medidas enviadas (a incluir na licença a emitir) ajustadas aos objetivos específicos para a minimização ou compensação de eventuais impactes que venham a ser considerados/equacionados.

3.5. Ao nível da **biodiversidade**, foi emitido parecer pelo **ICNF, I.P.** (por intermédio do seu ofício n.º S-020917/2021; que mereceu a nossa entrada com referência n.º E03818-202105-AMB), do qual se extrai o seguinte (tal como abaixo se transcreve):

(...)

"A área abrangida pelas 3 operações de loteamento não se encontra em área de SNAC, integrando-se contudo em faixa de Corredor Ecológico, de acordo com a alínea d) do artigo 3º e nº 1 do artigo 9º da Portaria nº 53/2019, de 11 de fevereiro, que aprova o Regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve.



Figura 1 – Enquadramento das operações de loteamento (área a vermelho) no âmbito do SNAC (áreas de ZEC a lilás) e no PROF – Corredores Ecológicos (a verde). Figura elaborada em QGIS.

Neste contexto, de acordo com o PROF, esta faixa visa a salvaguarda e a conexão entre as diversas áreas florestais dispersas ou as diversas áreas de importância ecológica, favorecendo o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade.

De acordo com os Relatórios Técnicos analisados, verificou-se ainda o seguinte:

1. Os levantamentos de campo efetuados foram realizados em época do ano pouco apropriada para a identificação de espécies, em particular de flora (final de Janeiro de 2021), não tendo detetado a ocorrência de espécies de interesse conservacionista.

2. São referidas, contudo, diversas espécies de ocorrência potencial de interesse conservacionista, constantes no anexo B-IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa - do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, nomeadamente: flora – *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Thymus camphoratus**, esta última prioritária, e fauna – *Podarcis hispanica* (lagartixa-ibérica), *Coluber hippocrepis* (cobra de ferradura), *Bufo calamita* (sapo-corredor), *Hyla meridionalis* (Rela-meridional), *Rhinolophus ferrumequinum* (morcego de ferradura grande).

3. É referida a ocorrência efetiva ou potencial de bosques de sobreiro, linhas de água e vegetação ribeirinha.

Neste contexto, atendendo a que é referida a ocorrência potencial de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B- IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa - do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, e ainda ao facto das operações de loteamento em análise se localizarem em área de corredor ecológico, considera-se que o projeto não poderá ser implementado sem a realização prévia de um levantamento mais detalhado de valores naturais, de forma a acautelar a possível afetação de espécies e habitats de importância ecológica e conservacionista pelas operações de loteamento e urbanização.

Este levantamento deverá ser realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre final de março/abril e junho), de forma a despistar a efetiva presença de espécies constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.”

Em face do acima exposto, o ICNF, I.P. considera, em termos conclusivos,“(…) que as operações de loteamento e urbanização em análise do PU de Lagos não deverão ocorrer sem a realização de levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho), de forma a esclarecer se a zona se trata de área de ocorrência de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.

Deverá ainda ser verificada a ocorrência de sobreiros e azinheiras, espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.

*Este levantamento poderá ser efetuado em sede de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) ou em fase prévia, **considerando-se que as operações de loteamento propostas não deverão dispensar procedimento de AIA caso se verifique que a zona constitui área de ocorrência de espécies ou habitats de interesse conservacionista** (sublinhado nosso) nos termos acima referidos, devendo ser sempre definidas e salvaguardada a implementação de medidas que minimizem impactes na função da área enquanto corredor ecológico."*

3.6. Em matéria de **património arqueológico e arquitetónico**, por intermédio da nossa entrada com referência n.º E03923-202105-AMB, foi verificado pela **DRC Algarve** (por intermédio do seu ofício n.º S-2021/553689 C.S:1511455) e informação anexa n.º S-2021/553680 C.S:1511442) que, "*como forma de reforçar a análise sistemática dos efeitos ambientais do conjunto de loteamentos previstos para a Horta do Trigo, e, nessa medida, avaliar as consequências ambientais da opção de desenvolvimento das operações de loteamento numa área particularmente sensível do ponto de vista do património arqueológico (envolvente do Paúl de Lagos e troço terminal do estuário da Ribeira de Bensafrim), sopesando os efeitos cumulativos* (sublinhado nosso) *derivados da sua localização contígua que, inclusive, ultrapassam no seu conjunto, os limiares fixados para sujeição a AIA, deve a pretensão ser sujeita a AIA* (sublinhado nosso)." Foi ainda relevado pela DRC Algarve que, a "*apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43.º, 45.º 51.º e 60.º, 74º, 75º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, artigos 13.º, 13.º-A, 13.º-B e 37.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redação dada pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro, Título IV do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, alíneas e) e f) do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 96/2007, de 29 de Março, alínea e) do n.º2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 215/2006, de 27 de Outubro e n.º 4 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 34/2007, de 29 de Março."*

3.7. No âmbito dos **recursos hídricos**, foi emitido parecer da **APA/ARH Algarve** (a coberto do seu ofício n.º S034011-202105-ARHALG.DPI; que mereceu a nossa entrada com referência n.º E03929-202105-AMB), o qual refere que, "*sobre eventuais impactes significativos dos projetos correspondentes a três operações de loteamento abrangidas pelo Plano de Urbanização de Lagos, que justifiquem a sujeição dos mesmos a procedimento de avaliação de impacte ambiental (AIA), nos termos do respetivo regime jurídico (RJAIA), verifica-se que, pese embora*

as três operações urbanísticas não incidam sobre áreas da Reserva Ecológica Nacional, interferem, contudo, com o Domínio Hídrico.

No entanto, quanto à globalidade das três propostas de loteamento, no âmbito das competências da APA/ARH Algarve, considera-se que não são exetáveis impactes significativos na rede hidrográfica que justifique a sujeição das referidas propostas a procedimento de AIA, na medida em que os valores e funções associadas à rede hidrográfica ficam salvaguardados em processo administrativo de licenciamento das utilizações dos Recursos Hídricos, no âmbito da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e do decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio."

4. Neste pressuposto, e que releva para a avaliação do procedimento é que, tratando-se de projetos tipificados, manifesta-se concordância com a decisão da entidade licenciadora – Câmara Municipal de Lagos, na identificação do acautelar desta situação à luz dos objetivos da figura do RJAIA.

Com efeito, considerando os fundamentos acima reportados importará assim atender, inevitavelmente, à avaliação preconizada em matéria do património arqueológico e arquitetónico, acompanhando-se o sentido do parecer emitido pela DRC Algarve, fundamentando que devem ser analisados/atendidos os impactes do projeto sobre o património arqueológico. Porquanto, considera-se que o projeto é suscetível de provocar impactes negativos significativos no ambiente (diretos, indiretos e cumulativos), atendendo aos critérios de seleção do anexo III do RJAIA, nomeadamente no que se refere:

i) pela dimensão e conceção do projeto – Efetivamente, importará referir que as três operações de loteamento são contíguas entre si, representando, no total, uma área agregada e contínua com aproximadamente 12,11 ha (ultrapassando no seu conjunto, os limiares fixados pelo RJAIA para sujeição a AIA -'caso geral', tal como consta no anexo II, no número 10 — Projetos de infraestruturas, na alínea b) operações de loteamento urbano, que ocupem uma área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos) (alínea a) do n.º 1);

ii) pelos efeitos cumulativos relativamente a outros projetos existentes e/ou licenciados ou autorizados – de acordo com os elementos remetidos, à área resultante da agregação das três operações de loteamento em referência (12,11 ha), devem ainda ser considerados os pedidos de informação prévia de desenvolvimento de outras operações de loteamento na UE1 do PU de Lagos (prédio identificado na Planta de Cadastro da UE1 com o n.º 14, com 4,5 ha, e com 97 fogos), às quais devem ainda somar-se às áreas que já se encontram tituladas por Alvarás de Loteamento, nomeadamente, pelo Alvará de Loteamento n.º 2/09 (que resultou da constituição

de 29 lotes para uso predominantemente habitacional e 105 fogos). Acresce ainda que, o referido Alvará de Loteamento n.º 2/09 é confinante, a sul, com o loteamento habitacional titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 3/99 (23 lotes e 146 fogos; executado), com o Pavilhão e Piscinas Municipais (executado) e com o Estádio Municipal (executado). (alínea a) do n.º 1);

iii) pela [in]capacidade de absorção do ambiente natural, por exemplo, de "sítios importantes do ponto de vista histórico, cultural ou arqueológico" (subalínea ix), da alínea c), do número 2);

iv) pelas características do impacte potencial dos projetos, quer pela sua natureza, intensidade, possibilidade e irreversibilidade (n.º 3; todos do anexo III do RJAIA).

Acresce ainda referir que, caso a entidade licenciadora formule entendimento de decisão de não sujeição a AIA, considera-se que, deve ainda o proponente apresentar o levantamento em falta nos termos do requerido pelo ICNF, I.P. (tal como evidenciado no ponto n.º 3.5 da presente informação), retomando-se, nessa medida, o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, ou, em caso contrário, o EIA deve incluir, desde logo, o levantamento em referência.

5. Conclusão

Face ao exposto, e em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 3.º do RJAIA, propõe-se remeter a presente informação para consideração da entidade licenciadora - Câmara Municipal de Lagos, que, ademais, é a entidade competente para emitir a decisão sobre a necessidade de sujeição a AIA dos projetos de loteamento em referência (nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 3.º do RJAIA).

À consideração superior

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

20-05-2021

Exmo. Senhor
Vice-Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Arq. José Pacheco
Praça da Liberdade, 2
8000-164 FARO
dsa@ccdr-alg.pt

S/ referência	Data	N/ referência	Data
S03034-202105-AMB PROC:450.10.229.01.00005.2021	06.05.2021	S034011-202105-ARHALG.DPI ARHALG.DPI.00132.2020	

Assunto: Apreciação Prévia e Decisão de Sujeição a AIA
 - Operações de Loteamento integradas no PU de Lagos

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e em resposta à solicitação dessa Comissão de Coordenação, sobre eventuais impactes significativos dos projetos correspondentes a três operações de loteamento abrangidas pelo Plano de Urbanização de Lagos, que justifiquem a sujeição dos mesmos a procedimento de avaliação de impacte ambiental (AIA), nos termos do respetivo regime jurídico¹ (RJAIA), verifica-se que, pese embora as três operações urbanísticas não incidam sobre áreas da Reserva Ecológica Nacional, interferem, contudo, com o Domínio Hídrico.

No entanto, quanto à globalidade das três propostas de loteamento, no âmbito das competências da APA / ARH Algarve, considera-se que não são expectáveis impactes significativos na rede hidrográfica que justifique a sujeição das referidas propostas a procedimento de AIA, na medida em que os valores e funções associadas à rede hidrográfica ficam salvaguardados em processo administrativo de licenciamento urbanístico que carece de controlo prévio por parte destes Serviços, e do eventual licenciamento das utilizações dos Recursos Hídricos, no âmbito da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio.

Com os melhores cumprimentos,

1º Diretor Regional
da Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Pedro Coelho

PC/CM/FM/MA

¹ Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação.

¹ Por subdelegação de competências – Despacho n.º 3569/2021, DR 2 Série n.º 66, de 6 abril 2021
(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



2021PORTUGAL.EU



REPÚBLICA
PORTUGUESA

AMBIENTE E
AÇÃO CLIMÁTICA

Rua do Alportel, 10 – 2º
8000-293 Faro

Tel: (+351) 289 889 000 | Fax: (+351) 289 889 099
email: arhalg.geral@apambiente.pt
apambiente.pt

geral@ccdr-alg.pt

Exmo. Senhor
Presidente da CCDRA - Comissão de Coordenação e Desenv.
Regional Algarve
Praça Liberdade 2
8000 Faro

Sua referência	Sua comunicação	Ofício n.º	S-2021/553689 (C.S:1511455)
So3034	...06/05/2021	Data	20/05/2021
		Procº n.º	DRCAlg/2021/08-07/62/PPL/245 (C.S:221213) DRCAlg/2021/08-07/64/PPL/246 (C.S:221215) DRCAlg/2021/08-07/63/PPL/247 (C.S:221216)
		Cód.Manual	210503/AD

Assunto: Apreciação Prévia e Decisão de Sujeição a AIA - Operação de Loteamento integrada no PU de Lagos
Sítio da Horta do Trigo (Lagos)

Requerente: Bergko, Investimentos Imobiliários, Lda; José Eurico Pargana Calado; Lagosparque, investimentos imobiliários, Lda

Comunico a V. Ex.ª que por meu despacho, de 20/05/2021, foi emitido parecer, sobre os processos acima referidos, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43.º, 45.º 51.º e 60.º, 74.º, 75.º, 77.º, 78.º e 79.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, artigos 13.º, 13.º-A, 13.º-B e 37.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro, Título IV do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, alíneas e) e f) do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 96/2007, de 29 de Março, alínea e) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 215/2006, de 27 de Outubro e n.º 4 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 34/2007, de 29 de Março.

Com os melhores cumprimentos.

O Diretor de Serviços dos Bens Culturais

Assinado por: **RUI JORGE ZACARIAS PARREIRA**
Num. de Identificação: BI023618914
Data: 2021.05.20 17:10:29+01'00'

Rui Parreira

Assunto : Apreciação Prévia e Decisão de Sujeição a AIA - Operação de Loteamento integrada no PU de Lagos

Requerente : Lagosparque, investimentos imobiliários, Lda

Local : Sítio da Horta do Trigo Lagos

Servidão Administrativa : --

Inf. n.º: S-2021/553680 (C.S:1511442)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRCAlg/2021/08-07/63/PPL/247 (C.S:221216)

Data Ent. Proc.: 06/05/2021

Diretor de Serviços dos Bens Culturais Rui Jorge Zacarias Parreira a 20/05/2021

Tendo analisado a pretensão, verifico que, como forma de reforçar a análise sistemática dos efeitos ambientais do conjunto de loteamentos previstos para a Horta do Trigo, e, nessa medida, avaliar as consequências ambientais da opção de desenvolvimento das operações de loteamento numa área particularmente sensível do ponto de vista do património arqueológico (envolvente do Paúl de Lagos e troço terminal do estuário da Ribeira de Bensafrim), sopesando os efeitos cumulativos derivados da sua localização contígua que, inclusive, ultrapassam no seu conjunto, os limiares fixados para sujeição a AIA, deve a pretensão ser sujeita a AIA. Como tal, por delegação de competências da Diretora Regional de Cultura do Algarve, nos termos do seu Despacho n.º 4126/2020, de 28 de fevereiro de 2020 (DR, 2.ª série, n.º 67, de 03/04/2020), determino que se officie a CCDR-Algarve em conformidade.

Algarve
Quinta de Marim Parque Natural da Ria Formosa,
8700-194 OLHÃO

CCDR Algarve - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, n.º 2
8000-164 FARO
dsa@ccdr-alg.pt

 www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
 gdp.algarve@icnf.pt
 289700210

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
<i>your reference</i>	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-020917/2021	P-022039/2021	2021-05-13
Assunto	Parecer prévio de sujeição a procedimento de AIA relativo a operações de		
<i>subject</i>	loteamento no PU de Lagos		

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e aos elementos que instruem o pedido de parecer, sob o requerimento supra referenciado, transcreve-se de seguida, o conteúdo relevante da apreciação técnica efetuada:

“(…)

De acordo com os elementos disponibilizados, designadamente informações da Câmara Municipal de Lagos e Informação nºI01164-202105-INF-AMB da CCDR Algarve, a concretização da UE1 de Lagos, a qual engloba mais de 30 ha, implica a realização de operações de loteamento e urbanização que abrangem 5 pedidos de informação prévia, correspondendo o presente pedido a 3 dos mesmos.

Os pedidos de informação prévia correspondem às parcelas 4, 7, 8, 9 e 14, correspondendo as alvo da presente análise, as três contíguas seguintes:

- Operação em nome de José Eurico Pargana, correspondente à parcela 7, 112 fogos, 3,46 ha.
- Operação em nome de Bergko, correspondente à parcela 8, 36 fogos, 2,37 ha.
- Operação em nome de Lagos Parque, correspondente à parcela 9, 80 fogos, 6,28 ha.

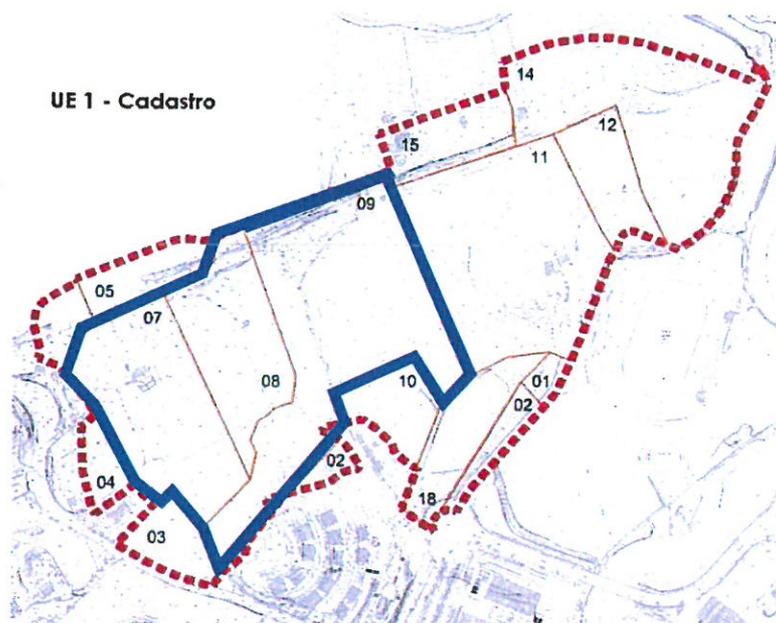


Figura 1 – Área da UE1 do PU de Lagos. As parcelas alvo da presente pronúncia correspondem às parcelas 7,8 e 9. Figura extraída e adaptada da Informação nº nºI01164-2021.05-INF-AMB da CCDR Algarve.

Verifica-se que apesar de cada um destes projetos de loteamento abranger, individualmente, áreas inferiores ao fixado no âmbito do RJAIA (10ha), as três operações em conjunto representam uma área contígua de cerca de 12,11, ha, ultrapassando assim este valor.

Neste contexto, a Câmara Municipal de Lagos enviou os elementos instrutórios à CCDR Algarve com vista pronúncia e emissão de decisão sobre a necessidade de sujeitar a procedimento de AIA estas 3 operações de loteamento.

Foram analisados os documento que instruem o processo, designadamente os seguintes (e respetivos anexos):

- Pedido de Enquadramento no Regime Jurídico de AIA - operação de loteamento Bergko/Lagos Parque (vol I, II e III).
- Pedido de Enquadramento no Regime Jurídico de AIA - operação de loteamento José Eurico Calado (vol I, II e III).

A área abrangida pelas 3 operações de loteamento não se encontra em área de SNAC, integrando-se contudo em faixa de Corredor Ecológico, de acordo com a alínea d) do artigo 3º e nº1 do artigo 9º da Portaria nº 53/2019, de 11 de fevereiro, que aprova o Regulamento do Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve.

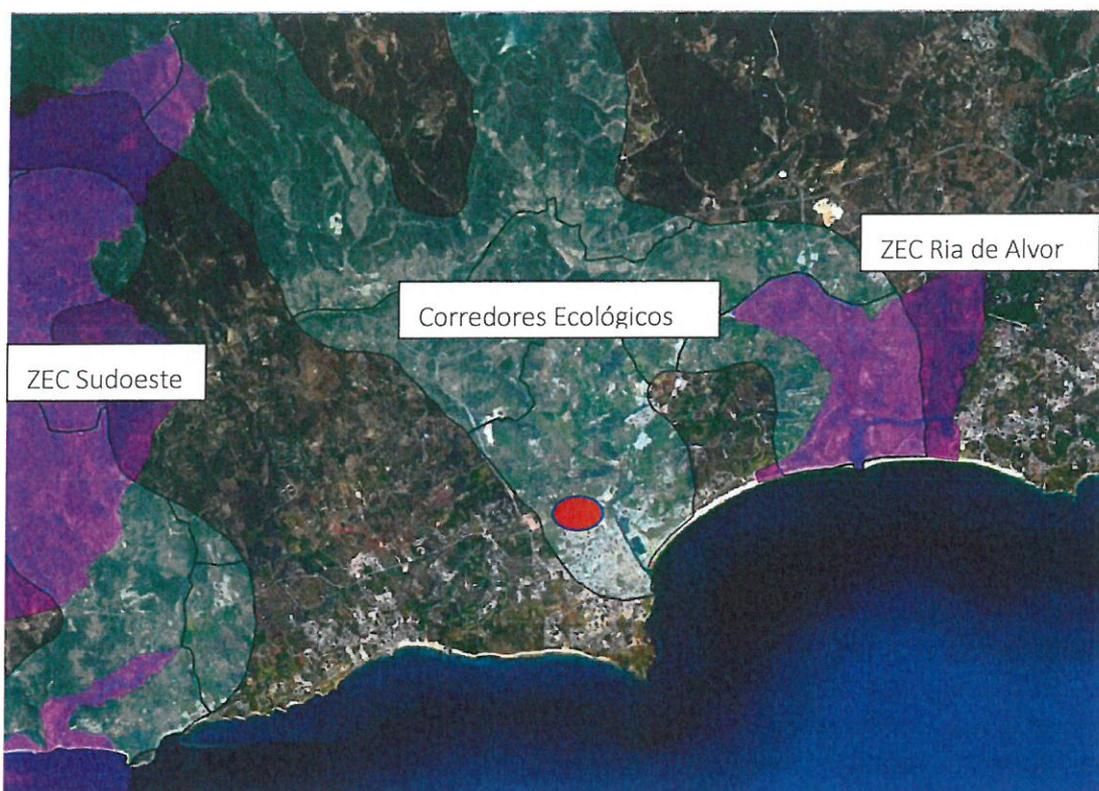


Figura 1 – Enquadramento das operações de loteamento (área a vermelho) no âmbito do SNAC (áreas de ZEC a lilás) e no PROF – Corredores Ecológicos (a verde). Figura elaborada em QGIS.

Neste contexto, de acordo com o PROF, esta faixa visa a salvaguarda e a conexão entre as diversas áreas florestais dispersas ou as diversas áreas de importância ecológica, favorecendo o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade.

De acordo com os Relatórios Técnicos analisados, verificou-se ainda o seguinte:

1. Os levantamentos de campo efetuados foram realizados em época do ano pouco apropriada para a identificação de espécies, em particular de flora (final de Janeiro de 2021), não tendo detetado a ocorrência de espécies de interesse conservacionista.
2. São referidas, contudo, diversas espécies de ocorrência potencial de interesse conservacionista, constantes no anexo B-IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa - do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, nomeadamente: flora – *Linaria algarviana*, *Limonium lanceolatum* e *Thymus camphoratus**, esta última prioritária, e fauna – *Podarcis hispânica* (lagartixa-ibérica), *Coluber hippocrepis* (cobra de ferradura), *Bufo calamita* (sapo-corredor), *Hyla meridionalis* (Rela-meridional), *Rhinolophus ferrumequinum* (morcego de ferradura grande).
3. É referida a ocorrência efetiva ou potencial de bosques de sobreiro, linhas de água e vegetação ribeirinha.

Neste contexto, atendendo a que é referida a ocorrência potencial de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B- IV – Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa - do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro,



e ainda ao facto das operações de loteamento em análise se localizarem em área de corredor ecológico, considera-se que o projeto não poderá ser implementado sem a realização prévia de um levantamento mais detalhado de valores naturais, de forma a acautelar a possível afetação de espécies e habitats de importância ecológica e conservacionista pelas operações de loteamento e urbanização.

Este levantamento deverá ser realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre final de março/abril e junho), de forma a despistar a efetiva presença de espécies constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.

(...)”

Face ao acima exposto, com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, o ICNF,IP., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que as operações de loteamento e urbanização em análise do PU de Lagos não deverão ocorrer sem a realização de levantamento mais detalhado, realizado em altura mais adequada à deteção de espécies (no período da primavera, entre março/abril e junho), de forma a esclarecer se a zona se trata de área de ocorrência de espécies de interesse conservacionista, nomeadamente constantes no anexo B-IV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, e de habitats protegidos no âmbito deste diploma.

Deverá ainda ser verificada a ocorrência de sobreiros e azinheiras, espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei nº169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 155/2004, de 30 de junho.

Este levantamento poderá ser efetuado em sede de procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) ou em fase prévia, considerando-se que as operações de loteamento propostas não deverão dispensar procedimento de AIA caso se verifique que a zona constitui área de ocorrência de espécies ou habitats de interesse conservacionista nos termos acima referidos, devendo ser sempre definidas e salvaguardada a implementação de medidas que minimizem impactes na função da área enquanto corredor ecológico.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve,

Assinado por : **JOAQUIM JORGE CASTELÃO
RODRIGUES**

Num. de Identificação: BI079070191

Data: 2021.05.17 17:11:04+01'00'



(Joaquim Castelão Rodrigues)

RN/FF

Documento processado por computador, nº S-020917/2021