



ecosativa

CONSULTORIA AMBIENTAL

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO – BERGKO/LAGOSPARQUE



VOLUME I | RESUMO NÃO TÉCNICO
FASE DE ESTUDO PRÉVIO

MARÇO 2022

BERGKO, LDA. e LAGOSPARQUE, LDA

ÍNDICE GERAL

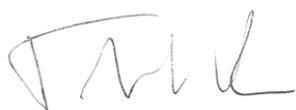
Volume I Resumo Não Técnico (RNT)

Volume II Relatório Síntese (RS)

Volume III Anexos Técnicos (AT)

Volume IV Peças Desenhadas (PD)

Vila Nova de Milfontes, março de 2022



Teresa Saraiva, Coordenadora do Estudo de Impacte Ambiental
(Bióloga, Mestre em Ecologia Aplicada, Membro efetivo da OB nº 3572, Membro profissional da APAI nº 242)

ÍNDICE

| | | |
|-------|---|----|
| 1/ | Introdução | 1 |
| 2/ | Identificação do projeto | 1 |
| 3/ | Identificação do proponente e da entidade licenciadora e enquadramento legal | 1 |
| 4/ | Fase do projeto | 2 |
| 5/ | Alternativas do projeto | 2 |
| 6/ | Localização do projeto | 2 |
| 6.1/ | Localização geográfica e administrativa | 2 |
| 7/ | Objetivos e descrição do projeto | 3 |
| 7.1/ | Objetivos..... | 3 |
| 7.2/ | Descrição do projeto | 3 |
| 8/ | Caracterização do ambiente afetado pelo projeto | 4 |
| 9/ | Avaliação dos impactes ambientais do projeto | 5 |
| 9.1/ | Principais impactes negativos | 5 |
| 9.2/ | Principais impactes positivos..... | 6 |
| 9.3/ | Avaliação dos potenciais impactes cumulativos do projeto..... | 6 |
| 10/ | Medidas de minimização | 8 |
| 10.1/ | Fase de construção | 8 |
| 10.2/ | Fase de exploração | 9 |
| 11/ | Monitorização | 9 |
| 12/ | Síntese conclusiva | 10 |

Anexo **Desenho 1 – Enquadramento geral da área do projeto**

1/ INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Volume I - Resumo Não Técnico (RNT) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Projeto em Fase de Estudo Prévio da Aldeia da Endiabrada, localizada no concelho de Lagos, distrito de Faro.

O EIA foi elaborado pela ECOSATIVA – Consultoria Ambiental Lda, entre os meses de outubro de 2021 e março de 2022.

Pretende-se com o RNT resumir os aspetos mais importantes do EIA numa linguagem acessível à generalidade dos potenciais interessados, de modo que estes possam participar na fase de “Consulta Pública” do EIA.

Quem pretender aprofundar algum dos aspetos relativos ao estudo dos efeitos da Aldeia da Endiabrada poderá consultar o EIA que estará disponível, durante o período de consulta pública nos *websites* <https://apambiente.pt/> e <http://participa.pt>.

2/ IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

O projeto que se submete a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) refere-se a uma operação de loteamento, para uso exclusivamente habitacional, no concelho de Lagos.

Este projeto pretende implementar um loteamento em duas parcelas de terreno, numa área total de aproximadamente 8,66 ha, situadas na freguesia de São Sebastião, do concelho de Lagos. Numa das parcelas (Bergko, Lda.), pretende-se a construção de dois lotes, com 16 e 20 apartamentos cada (20 de tipologia T2 e 16 de tipologia T3). Na outra parcela (Lagosparque, Lda.), o objetivo é de construção de cinco lotes com 16 apartamentos cada, o que perfaz um total de 80 apartamentos (40 de tipologia T2 e 40 de tipologia T3).

3/ IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA ENTIDADE LICENCIADORA E ENQUADRAMENTO LEGAL

O Promotor do Projeto são Bergko Lda. e Lagosparque, Lda. que, por sua vez, adjudicou à empresa ECOSATIVA – Consultoria Ambiental Lda., a elaboração do presente estudo, tendo-se verificado a necessidade de sujeição a processo de AIA (Avaliação de Impacte Ambiental).

O atual Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) estabelece a necessidade de procedimento de AIA para determinadas tipologias de projetos, ultrapassando limiares estabelecidos. O RJAIA encontra-se instituído pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro. Os Decretos-Lei n.º 47/2014 de 24 de março, n.º 179/2015 de 27 de agosto, a Lei n.º 37/2017 de 2 de junho e o Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro, procederam, respetivamente, a uma primeira, segunda, terceira e quarta alterações a este Decreto-Lei.

O Anexo II do RJAIA estabelece os limiares aplicáveis à tipologia de projeto em apreço, na sua Secção 10 – Projetos de infraestruturas, alínea b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e de parques de estacionamento.

Estão estabelecidos limiares para o caso geral e para projetos localizados em áreas sensíveis, sendo que o presente projeto não está localizado em nenhuma área sensível. Neste contexto, no caso geral, é estabelecido na alínea b) da Secção 10 do Anexo II do RJAlA que em áreas sensíveis a AIA é obrigatória para operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 10 ha ou construção superior a 500 fogos.

No seu conjunto, os loteamentos têm uma área de, aproximadamente, 23 700 m² e 62 880 m² e construção de 116 (80+36) fogos, e apesar de se encontrar abaixo dos limiares do RJAlA, não têm, desta forma, um enquadramento direto neste regime. No entanto, conforme o exposto nas Informações n.ºs 16562/2020-AE, de 05/08/2020 e 16583/2020-AE, de 05/08/2020, emitidas pela Divisão de Urbanização, Licenciamento e Fiscalização da Câmara Municipal de Lagos, existem mais duas pretensões de loteamento, que agregadas à presente, ultrapassam os 10 ha de área de implementação. Assim, pelo eventual efeito cumulativo da implementação dos três loteamentos, o requerente solicitou um parecer à Autoridade de AIA sobre o enquadramento do presente projeto no RJAlA, sendo que a Autoridade de AIA decidiu encaminhar este projeto para um processo de AIA, a que se refere este documento.

A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Lagos, responsável pela instrução do Processo de Tramitação do Estudo de Impacte Ambiental.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve é a entidade competente para assumir a responsabilidade sobre o processo de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

4/ FASE DO PROJETO

O desenvolvimento do projeto é equiparável a uma fase de Estudo Prévio.

5/ ALTERNATIVAS DO PROJETO

Não foram apresentadas soluções alternativas à construção do empreendimento ou à sua localização. Contudo, na fase de seleção da área pelo promotor do projeto foi tido em consideração o afastamento de áreas de interesse conservacionista e áreas sujeitas a condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública.

6/ LOCALIZAÇÃO DO PROJETO

6.1/ LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E ADMINISTRATIVA

O projeto de loteamento, cujo desenvolvimento atual corresponde a uma Fase de Estudo Prévio, está localizada na freguesia da São Sebastião, no concelho de Lagos, distrito de Faro.

No **Desenho 1** apresenta-se o enquadramento geral da área do projeto, incluindo a localização administrativa.

O projeto localiza-se na folha 602 da Carta Militar de Portugal (série M888, à escala 1:25 000).

A área de estudo não está inserida em Rede Natura 2000, nem em qualquer área inserida no sistema nacional de áreas classificadas.

Relativamente à Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o projeto localiza-se na NUTS III – Algarve e na NUTS II – Algarve.

7/ OBJETIVOS E DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1/ OBJETIVOS

As empresas promotoras do presente projeto (Bergko Lda. e Lagosparque Lda.) pretendem criar um loteamento em duas parcelas de terreno numa área total de aproximadamente 8,66 ha.

As construções a levar a efeito nos respetivos lotes serão de uso exclusivamente habitacional ficando todos os lotes afetos a edifícios de habitação plurifamiliar, prevendo-se um total para as urbanizações de 7 edifícios, perfazendo um total de 116 apartamentos, dos quais 60 serão de tipologia T2 e 56 de tipologia T3.

Para a definição do número de lotes, bem como o número de fogos e respetivas tipologias, teve-se em linha de conta os fatores de procura do mercado, bem como uma interpretação do local e da sua envolvente, considerando-se esta como uma estrutura verde de forte valorização sobre a edificação a surgir, e com a consciência que esta deverá contribuir positivamente para a qualificação urbana desta área de expansão da cidade. Nesse sentido, desenvolveram-se os modelos dos edifícios a erigir nos lotes a constituir, estando perfeitamente definidas as áreas e as volumetrias dos mesmos.

7.2/ DESCRIÇÃO DO PROJETO

Este projeto pretende implementar um loteamento em duas parcelas de terreno, numa área total de aproximadamente 8,66 ha situadas na freguesia de São Sebastião, do concelho de Lagos. Numa das parcelas (Bergko, Lda.), pretende-se a construção de dois lotes, com 16 e 20 apartamentos cada (20 de tipologia T2 e 16 de tipologia T3). Na outra parcela (Lagosparque, Lda.), o objetivo é de construção de cinco lotes com 16 apartamentos cada, o que perfaz um total de 80 apartamentos, sendo que metade será de tipologia T2 e a outra metade de tipologia T3.

Os terrenos localizam-se em área abrangida pelo Plano de Urbanização, e são enquadrados pelos artigos 73.º e 74.º, que diz respeito a “Área envolvente ao Parque Urbano Equipado”, ficando sujeito aos condicionamentos nele expressos:

- a) Índice de Construção ou Utilização Líquido – 0,90;
- b) Índice de Implantação ou Ocupação Líquido – 0,50;
- c) Número Máximo de Pisos – 4.

Morfologicamente, este terreno na área urbanizável apresenta uma topografia com declive fortemente acidentado e que condicionou a solução para a implantação e desenvolvimento dos edifícios, cujo equacionamento passou por criar uma solução de implantação paralela ao arruamento principal e no sentido longitudinal do terreno, de modo que estrutura verde e o espaço verde envolvente aos edifícios possam diluir o impacto da construção na envolvente natural. Nas áreas de cedência para arruamentos e estrutura verde o terreno apresenta-se quase plano tendo uma ligeira pendente no sentido poente/nascente.

8/ CARACTERIZAÇÃO DO AMBIENTE AFETADO PELO PROJETO

Em termos de **ordenamento do território**, verifica-se a vigência dos seguintes instrumentos de gestão territorial na área de estudo: Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT); Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve); Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a RH8 – Ribeiras do Algarve (PGBH RH8); Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) do Algarve; Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Aljezur, Lagos e Vila do Bispo; Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagos; Plano de Urbanização (PU) de Lagos. Confirma-se ainda a presença das seguintes servidões e restrições de utilidade pública: domínio público hídrico, rede elétrica e Reserva Ecológica Nacional.

Em relação ao **clima e alterações climáticas**, salientando aspetos mais relevantes dos regimes térmico e pluviométrico, verifica-se, como é de esperar, que os valores de temperatura média do ar mais elevados ocorrem em julho e agosto, sendo estes também os meses mais secos, com precipitação inferior a 5 mm. Dezembro, janeiro e fevereiro são os meses em que a temperatura média é mais baixa (inferior a 13 °C), enquanto os valores de precipitação mais elevados ocorrem nos meses de outubro a janeiro, sendo superiores a 70 mm. Os valores médios anuais de precipitação atingem os 70,2 mm, sendo os quantitativos mensais superiores a 50 mm de outubro a março.

Quanto à **qualidade do ar** na área de estudo, verifica-se que na zona envolvente não se encontram fontes de poluição atmosférica consideradas relevantes. Assim, considera-se que, o tráfego rodoviário regional, e as pequenas fontes de combustão, são as atividades causadoras de poluição mais relevantes no concelho. Estas atividades são responsáveis pela emissão de contaminantes resultantes principalmente da queima de combustíveis fósseis, resultando num aumento da concentração de poluentes como dióxido de carbono. A área de intervenção é enquadrada no âmbito da Rede de Qualidade do Ar do Algarve (Aglomeração Sul), gerida pela CCDR Algarve, pelas estações de Joaquim Magalhães, Malpique e David Neto. Os dados utilizados neste estudo correspondem aos mais recentes dados validados obtidos para as estações de Malpique e David Neto relativos ao período 2015-2019.

Relativamente aos **recursos hídricos**, o terreno loteamento insere-se na bacia hidrográfica da ribeira de Bensafrim, localizada a uma distância mínima de 280 m a sudeste. O próprio terreno é atravessado a sul por uma pequena ribeira afluente da ribeira de Bensafrim, com leito pouco definido e escoamento em períodos de intensa pluviosidade ou imediatamente após estes. O terreno do Loteamento não é afetado por cheias. Na área, as águas subterrâneas têm interesse de exploração reduzido. O fluxo dominante de circulação de água subterrânea dirige-se para sul, na direção do mar. Na área do loteamento e na sua envolvente não estão presentes captações de água para abastecimento público nem se encontram definidos perímetros de proteção. No terreno identificou-se um poço sem uso atual e com resíduos no interior, e dois tanques que outrora serviram para rega, atualmente em abandono. O poço localiza-se no setor noroeste do terreno, tendo-se observado o nível freático a cerca de 4 m de profundidade.

Verifica-se que o **ambiente sonoro** atual varia entre o pouco e o moderadamente perturbado, em função da distância às rodovias EN120 e EN125, cujo tráfego é a principal fonte de ruído relevante na área de influência acústica do projeto. A envolvente do terreno do loteamento é caracterizada por campos agrícolas ou cobertos por matos, sem fontes de ruído relevantes para além do tráfego rodoviário relativamente distante.

Em termos de **biodiversidade**, a vegetação natural da área de estudo encontra-se bastante perturbada provavelmente devida a gestões anteriores assim como o posterior abandono. A vegetação descrita para a área de estudo assume-se por formações seriais da comunidade potencial *Oleo-Quercetum suberis*, bosques de sobreiro. Contudo na área de estudo, apenas se verificam clareiras herbáceas pastoreadas pontuadas por moitas de *Olea europae* e de *Pistacia lentiscus*, não se verificando povoamentos nem indivíduos de *Quercus suber*. Salienta-se a grande expressão de espécies exóticas invasoras vegetais na área de estudo, muito associadas a zonas perturbadas. Deste modo o valor florístico da área de estudo é bastante baixo.

Para a fauna, foi confirmada a presença de 30 espécies de aves. Da lista de espécies de ocorrência possível, salientam-se 10 espécies com estatuto de conservação desfavorável, nenhuma das quais identificada durante os trabalhos de campo. Quanto à mamofauna,

apenas foi possível confirmar a presença de uma espécie, a toupeira. Quanto à herpetofauna foi apenas possível a identificação de duas espécies aquando da visita à área de estudo, a osga e a largatixa-do-mato.

Quanto à **geologia**, a área do loteamento insere-se em terrenos predominantemente de natureza calcária. Os **solos** são calcários, geralmente pouco desenvolvidos e com média a reduzida aptidão agrícola.

Quanto ao **uso e ocupação do solo**, os projetos inserem-se quase integralmente em área de matos (2,43 ha), registando-se ainda uma área de pastagens melhoradas (0,01 ha).

Quanto aos **aspetos socioeconómicos**, este empreendimento localiza-se no concelho de Lagos, o qual apresentou um crescimento demográfico bem superior ao conjunto da região, na última década. Analisando a evolução demográfica ao nível das freguesias do concelho de Lagos verifica-se que a freguesia de São Gonçalo de Lagos (onde se localiza o loteamento) foi a que apresentou o segundo maior crescimento demográfico (7,1 %), apenas atrás da freguesia da Luz que apresentou um crescimento demográfico de 22,9%. Num contexto de taxas de natalidade reduzida e envelhecimento elevado, é o saldo migratório, francamente positivo, que tem contribuído para o crescimento populacional no concelho. De referir que cerca de 1/3 da população do concelho de Lagos tem origem estrangeira. O emprego local, ao nível do concelho e da freguesia é sobretudo na área do comércio e serviços (setor terciário), que representa mais de quatro quintos da população ativa. O setor do alojamento, restauração e similares, que associa 29,3 % do tecido empresarial é o mais relevante no concelho de Lagos. Seguem-se em representatividade as empresas do setor de Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos e Atividades administrativas e dos serviços de apoio), que representam cerca de 13,1% e 12,5% do total de empresas, respetivamente.

Em relação ao **património cultural**, na área do loteamento identificam-se dois conjuntos edificados correspondentes a complexo rural com edifício de natureza residencial e infraestruturas de apoio à atividade agrícola e valor patrimonial reduzido.

Relativamente à **paisagem**, o projeto enquadra-se na transição entre a Unidade de Paisagem “Barlavento Algarvio”. Foram identificadas quatro sub-unidades de paisagem: áreas urbanizadas; complexo estuarino da Ribeira de Bensafrim; colinas e vales agrícolas e com matos; faixa costeira. A qualidade da paisagem é elevada, com exceção da subunidade de áreas urbanizadas que apresenta qualidade visual global média. Verifica-se ainda que a maior parte da área em estudo apresenta uma capacidade de absorção visual Média, concentradas sobretudo na zona estuarina da Ribeira de Bensafrim. Em relação à sensibilidade visual, a área de implantação do loteamento apresenta média e elevada sensibilidade visual. As áreas de *baixa* sensibilidade visual correspondem predominantemente às áreas urbanizadas.

9/ AVALIAÇÃO DOS IMPACTES AMBIENTAIS DO PROJETO

9.1/ PRINCIPAIS IMPACTES NEGATIVOS

Os principais efeitos negativos identificados são criados na **fase de construção**, em resultado das intervenções de obra previstas, sendo alguns de natureza temporária, enquanto outros têm efeitos que permanecem na fase de exploração. No geral trata-se de impactes que podem ser minimizados pela adoção de medidas adequadas. Para a globalidade do projeto salientam-se os seguintes impactes:

- Afetação temporária da qualidade do ar durante as obras, sobretudo devido à presença de poeiras na atmosfera;
- Destruição do coberto vegetal na sequência de operações de desmatação;
- Perda ou alteração de habitat para espécies de fauna;
- Mortalidade de fauna, particularmente de espécies de vertebrados de mobilidade reduzida;

- Acréscimo temporário dos níveis de ruído ambiente devido às atividades construtivas;
- Afetação da paisagem, devido à alteração do terreno, introdução de elementos estranhos, corte de vegetação e transformação do uso e aspeto do solo.

Na **fase de exploração** permanecem os efeitos negativos, prováveis e não temporários criados na fase anterior, sendo de destacar:

- Emissão de GEE e partículas devido ao tráfego gerado e funcionamento de máquinas e equipamentos;
- Afetação da paisagem, por via de um efeito de intrusão visual pela introdução de novos edifícios.

9.2/ PRINCIPAIS IMPACTES POSITIVOS

Na **fase de construção** ocorrem alguns efeitos positivos temporários relacionados com:

- Sustentação de emprego para os trabalhadores da obra;
- Aumento de procura no comércio local, designadamente bens de consumo para alimentação dos trabalhadores e materiais de construção e um ligeiro acréscimo de procura no setor do alojamento e restauração.

Na **fase de exploração** ocorrem efeitos positivos permanentes relacionados com:

- Geração de receitas municipais;
- Atração de população residente de elevado rendimento;
- Presença de um parque urbano equipado que representa uma valorização urbana e contribui para a qualidade de vida e saúde física e mental da população;
- Contributo para o desenvolvimento do comércio local;
- Controlo de espécies exóticas e invasoras;

9.3/ AVALIAÇÃO DOS POTENCIAIS IMPACTES CUMULATIVOS DO PROJETO

Referem-se, neste ponto, impactes resultantes da agregação de efeitos ambientais entre o projeto em apreço e outras atividades ou intervenções existentes ou previstas, que se apresentem mais relevantes do que quando considerados separadamente para cada atividade ou intervenção.

Considera-se, nesta perspetiva, uma inversão da visão habitual de identificação e avaliação de impactes, deixando estes de serem perspetivados na ótica dos fatores ambientais e passando a ser observados na ótica dos recursos ambientais do território.

No presente caso importa considerar que o loteamento Lagos Parque se integra numa área de expansão urbana recente na zona norte da cidade de Lagos, estruturada em torno de um vasto parque urbano equipado (PUE) o qual, depois do Parque da Cidade no entorno das muralhas, será o maior parque de Lagos). De referir que o conjunto da componente imobiliária do Loteamento Lagos Parque tem um posicionamento de particular destaque face ao futuro Parque Urbano.

Na nova área de expansão urbana inclui-se:

- **loteamento Bergko/Lagosparque, com 116 fogos** (proposto, alvo do presente EIA), ocupando toda a confrontação a norte do PUE,
- Loteamento Eurico Calado, com 112 fogos (proposto), a nascente do PUE,
- Loteamento Lagos – Move to Portugal, com 28 fogos (proposto) a poente deste, junto da N120,
- Loteamento Horta do Trigo – Paúl, com 32 fogos (proposto), a norte dos dois primeiros atrás referidos,
- Um loteamento com 105 fogos (em construção) a nordeste e nascente do PUE,

- A urbanização Varandas de S João com 151 fogos (consolidada há cerca de 10 anos), a sudoeste do PUE,
- Uma área de equipamentos a sul e sudeste do PUE, incluindo as instalações (existentes) da PSP e do Estádio Municipal, respetivamente,

No conjunto o número total de fogos do conjunto é de 544, envolvendo diferentes tipologias (T1, T2, T3).

Face a este aglomerado urbano, abrangendo desenvolvimentos existentes, em construção e propostos, o Loteamento Lagos Parque representa um papel relativamente modesto, estimando-se, de forma indicativa, que associe cerca de 1/5 do total da área urbana, do número de fogos e da população potencial do conjunto.

Em termos de **socioeconomia**, a cumulatividade de efeitos na fase de construção depende, em parte, da maior ou menor simultaneidade entre os empreendimentos proposto.

Relativamente ao **Ambiente Sonoro**, é expectável que o efeito cumulativo do tráfego associado aos vários loteamentos urbanos previstos na área se traduza no acréscimo cumulativo da emissão sonora das rodovias, sendo expectável o acréscimo dos níveis sonoros na envolvente até 3 dB(A). De forma semelhante ao Loteamento em avaliação, perspetiva-se que o ambiente sonoro decorrente cumpra os valores limite de exposição aplicáveis para zona mista, e que o impacte seja pouco significativo.

Ao nível da **biodiversidade**, sendo uma área já bastante antropizada, não é expectável que o efeito cumulativo seja significativo, para, além dos já apresentados, nomeadamente a perturbação de fauna e aumento da mortalidade por atropelamento devido ao inerente aumento de tráfego.

De um modo geral, uma maior ocorrência de obras em simultâneo, condensa no tempo o tempo de construção e intensifica os efeitos sinérgicos, sejam positivos (como o recrutamento de mão de obra e estímulo à economia local), ou negativos (como a incomodidade e afetação da qualidade de vida da população residente na envolvente). Contrariamente, um cenário de desenvolvimento assíncrono, prolonga no tempo os efeitos característicos deste tipo de obra (sejam positivos ou negativos), mas reduz a sua intensidade.

A Câmara Municipal de Lagos, como entidade licenciadora dos desenvolvimentos urbanos previstos, deverá ter noção destas dinâmicas, de modo a procurar potenciar os efeitos sinérgicos positivos e mitigar os de sinal negativo.

Em relação a impactes na fase e exploração, a futura concretização de todos os desenvolvimentos urbanos previstos representará um acréscimo muito substancial do parque habitacional da cidade de Lagos.

A oferta habitacional de todo este conjunto urbano, se adequadamente estruturada, terá um potencial elevado para reter também população natural da cidade e do concelho que, face a uma escassez relativa de oferta dirigida para determinados segmentos de mercado, tem optado por estabelecer residência no exterior. Este efeito, a ocorrer, seria positivo e muito significativo, mas a sua verificação dependerá da adequação da oferta a essa procura.

Um público alvo para esta oferta habitacional dirigida a um segmento socioeconómico médio-alto numa cidade como Lagos, será assumidamente o mercado estrangeiro, o que significa uma aposta na continuidade e reforço da atratividade da cidade e do concelho na captação de cidadãos estrangeiros que contribuem para a dinamização da economia local e regional.

Esta situação associa, portanto, também efeitos cumulativos potencialmente positivos e importantes para a cidade, sobretudo se forem complementares, e não substitutos, da manifestação da oportunidade de fixação da população local, sobretudo dos mais jovens, melhor garante de uma maior diversificação e resiliência demográfica e socioeconómica da cidade e do concelho.

Por outro lado, é a perspetiva de concretização conjunta de todos os desenvolvimentos imobiliários previstos nesta área da cidade, que dá escala e contexto para a concretização do vasto parque urbano equipado previsto, o qual contribuirá de forma relevante para

a qualidade de vida, nas vertentes de lazer, prática desportiva, interação social, relaxamento e saúde, da população residente na proximidade, cidade de Lagos e envolvente.

A **paisagem**, pelo seu carácter integrador é um dos descritores onde é mais fácil a ocorrência de impactes cumulativos. Na área de intervenção analisaram-se os impactes cumulativos com os loteamentos em desenvolvimento adjacentes e considera-se que os mesmos serão impactes negativos, diretos, local e certos: Os referidos impactes serão minimizados pelo Projeto de Integração Paisagística que ajudará a integrar os elementos construídos.

No que respeita aos **recursos hídricos**, ocorrem, naturalmente, efeitos cumulativos em termos de substituição de alguma infiltração por escoamento superficial. No entanto, o modelo urbano proposto, em que em toda a área mais baixa, a ocupar pelo Parque Urbano, se mantém a permeabilidade do terreno e todo o leito da linha de água existente, permitirá manter um funcionamento equilibrado do sistema hidrológico. Por outro lado, importa salientar que os consumos de água necessários na fase de exploração não vão pressionar massas de água sensíveis, sendo, antes, garantidos pelas disponibilidades do sistema de abastecimento da AdA (Águas do Algarve) que, fruto de investimentos efetuados no passado, permite uma gestão integrada e mais sustentável dos recursos hídricos da região.

Relativamente a aspetos de **geologia, recursos geológicos, geomorfologia e solos**, atendendo à realidade diagnosticada, não se considera a existência de efeitos negativos cumulativos significativos. Por outro lado, a concretização do Parque Urbano Equipado, potencia efeitos benéficos ao nível do solo, que neste contexto poderá ter melhores garantias de conservação e valorização dos solos de maior potencial produtivo (solos aluvionares de classe A), face a uma situação atual de ausência de gestão coerente, com pressões provocados por situações localizadas de pastoreio, utilização para acampamentos temporários e parque de estacionamento informal.

10/ MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO

Para a minimização dos efeitos negativos resultantes da construção e exploração da Aldeia da Endiabrada no ambiente, é necessário um acompanhamento ambiental rigoroso, especialmente durante a fase de construção, mas também para a fase de exploração, de forma a assegurar a adequada implementação das medidas de minimização propostas no EIA.

São de destacar as seguintes medidas incluídas no EIA:

10.1/ FASE DE CONSTRUÇÃO

- Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível;
- Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuam na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor;
- Procura preferencial do mercado local para o recrutamento de mão-de-obra e do fornecimento de produtos e serviços no comércio local, quando viável;
- Assegurar que os caminhos ou acessos nas imediações da área do Projeto não fiquem obstruídos ou em más condições, possibilitando a sua normal utilização por parte da população local;
- Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído;
- Procura preferencial do mercado local para o recrutamento de mão-de-obra e do fornecimento de produtos e serviços no comércio local, quando viável;

- Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam eventualmente afetadas no decurso da obra;
- Reparação do pavimento eventualmente danificado nas estradas e caminhos utilizados nos percursos de acesso durante a construção;
- Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos – nomeadamente e como exemplo efetuar a plantação de sobreiros nos espaços verdes do projeto;
- Se possível, não realizar trabalhos noturnos, de forma a minimizar perturbação sobre a fauna (época de reprodução de anfíbios em que apresentam elevada movimentação noturna e que ocorre quer na primavera, quer no outono, assim como de aves e mamíferos de maior porte mais sensíveis a este tipo de perturbação);
- A construção do projeto terá que ter acompanhamento arqueológico permanente e presencial durante as operações que impliquem movimentações de terras (desmatações, escavações, terraplenagens, depósitos e empréstimos de inertes), quer estas sejam feitas em fase de construção, quer nas fases preparatórias, como a desmatção;
- Realização de sondagens arqueológicas manuais, no caso de se encontrarem contextos habitacionais ou funerários, durante o acompanhamento arqueológico.

10.2/ FASE DE EXPLORAÇÃO

- Manutenção do bom funcionamento dos sistemas de climatização instalados, de forma a garantir a sua eficiência energética;
- Divulgação, por meios habituais de divulgação (jornais e rádio local, cartazes, folhetos e outros), do programa de execução das obras às populações interessadas, designadamente à população residente na área envolvente, suscetível de ser afetada por incómodos da obra. A informação disponibilizada deve explicitar o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população;
- Após conclusão dos trabalhos de construção, as zonas de trabalho deverão ser meticolosamente limpas, com remoção do estaleiro e de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros;
- Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam eventualmente afetadas no decurso da obra;
- Implementação de medidas de racionalização, reutilização e poupança na utilização de água nos seus diversos usos;
- Reparação do pavimento eventualmente danificado nas estradas e caminhos utilizados nos percursos de acesso durante a construção;
- Proceder a ações de limpeza, desmatção e manutenção da estrutura verde proposta com o objetivo de proteger a floresta, pessoas e bem dos incêndios florestais;
- Implementação de medidas que promovam o controlo de espécies de flora exóticas e invasoras;
- Adoção de elementos moderadores de velocidade e de sinalização específica, nas vias internas e de acesso do empreendimento.

11/ MONITORIZAÇÃO

Entende-se que carecem de **plano de monitorização** as situações cujos efeitos sejam negativos e potencialmente significativos para o meio ambiente, que necessitem de verificação posterior da sua magnitude, em função da qual se possam vir a adotar medidas de mitigação ajustadas.

No presente caso, em função da avaliação realizada nos diversos descritores ambientais, propõe-se que, quanto ao **ambiente sonoro**, apenas se considera a necessidade monitorizar o ruído em caso de existirem queixas resultantes dos processos construtivos ou do funcionamento do Projeto.

12/ SÍNTESE CONCLUSIVA

O presente Estudo de Impacte Ambiental foi desenvolvido em conformidade com a legislação atual em vigor relativa ao procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, nomeadamente o Decreto-Lei (DL) n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo DL n.º 47/2014, de 24 de março, pelo DL n.º 179/2015, de 27 de agosto, pela Lei n.º 37/2017, de 2 de junho e pelo DL n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

A realização do EIA envolveu uma equipa multidisciplinar, tendo-se baseado em levantamentos de campo e em pesquisa documental. O período de realização do estudo decorreu entre outubro e março de 2022.

O loteamento Bergko/LagosParque integra-se na zona de expansão urbana a norte da cidade de Lagos, estando enquadrado no Plano de Urbanização de Lagos e, mais especificamente, na Unidade de Execução 1.

O empreendimento terá um efeito positivo ao nível da economia local (concelho), devido à contabilização do imposto gerado na aquisição dos imóveis. No médio prazo o pagamento do imposto municipal sobre imóveis por parte dos proprietários constituirá também uma receita para o município. Tratando-se de um desenvolvimento urbanístico de elevada qualidade, está orientado para um público-alvo com elevado poder aquisitivo, pretendendo atrair compradores estrangeiros. A atração de população estrangeira de elevado rendimento para a cidade de Lagos tem vantagens evidentes em termos de rendas para o município e o desenvolvimento, a nível da cidade de Lagos e mesmo do concelho.

Numa outra perspetiva, a expectável consolidação futura deste desenvolvimento urbano, contribuirá para o desenvolvimento e valorização da área de expansão norte da cidade de Lagos, e para uma melhor integração de equipamentos desportivos de comércio e serviços instalados nesta área da cidade seu conjunto, de comércio e de serviços de qualidade orientados para esta população.

Por outro lado, o projeto associa também área de cedência para um parque urbano, cuja existência futura reforçará a valorização urbana desta área da cidade e contribuirá de forma relevante para a saúde e bem-estar dos residentes na envolvente e da população de Lagos no geral. O parque urbano e outras áreas verdes de enquadramento assumem também efeito positivo em termos de valorização da paisagem e equilíbrio ecológico, compensando parcialmente danos causados na fase de construção.

Enunciados os principais impactes positivos do projeto, que incidem na fase de exploração, importam também referir impactes positivos e negativos associados à fase de exploração e, alguns efeitos negativos na fase de exploração.

Efetivamente os impactes positivos do projeto iniciam-se logo durante a fase de construção, o que associa ao suporte de alguns postos de trabalho na construção civil e atividades relacionadas, refletindo-se positivamente nos níveis atuais de desemprego. A fase de construção também deverá mobilizar recursos locais, ao nível da venda de bens e serviços, que, sempre que possível, deverão ser de origem local (concelho) e/ou regional.

Porém, na fase de construção alguns dos impactes esperados são negativos, ainda que geralmente temporários, de reduzida magnitude e significado, sendo mitigáveis e, em parte, reversíveis. Neste contexto referem-se impactes pontuais ao nível dos solos e recursos hídricos, bem como no referente à aspetos de uso do solo, biodiversidade, paisagem e também de qualidade do ar, ruído, apresentando um significado reduzido face à reduzida sensibilidade ecológica e paisagística da área e pela escassez de recetores sensíveis na proximidade, que associa também impactes tendencialmente reduzidos em termos incomodidade nas populações locais e afetação da saúde humana. Na maior parte dos casos, os impactes negativos ocorrentes nesta fase são pouco significativos, temporários e minimizáveis ou, em alguns casos, evitáveis, considerando a adoção de medidas adequadas, propostas no presente EIA.

Na fase de exploração ocorrem também efeitos negativos permanentes em geral associados a uma maior artificialização do território, designadamente em termos de impermeabilização e ocupação definitiva dos solos, abate de coberto vegetal, e afetação da paisagem, não assumindo, no entanto, magnitude e significado relevantes.

No balanço, considera-se que, comparativamente, os impactes positivos têm maior significado, sendo mais abrangentes e definitivos, considerando-se como mais relevantes. Por outro lado, não se identificam impactes negativos que pela sua gravidade comprometam ou condicionem fortemente o projeto.

Dado que a avaliação ambiental foi efetuada em fase de Estudo Prévio, apresenta-se uma série de disposições que devem ser atendidas na elaboração dos projetos de especialidade que constituem o Projeto de Execução, de modo a que, na própria conceção do projeto, nas suas diversas vertentes, se procure minimizar impactes negativos identificados, e potenciar impactes positivos.

Em síntese, conclui-se pela viabilidade ambiental do projeto, desde que consideradas as disposições apresentadas para o Projeto de Execução e adotadas as medidas de mitigação adequadas e propostas no presente EIA.

ANEXO 1

Enquadramento geral



Enquadramento geográfico

Carta Militar de Portugal
(1 : 25 000 - Série M888)



Legenda

 Área de estudo (limite dos prédios)

Base: Service Layer Credits: Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Ficha técnica

| | | |
|--|--|----------------------|
| ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO – BERGKO/LAGOSPARQUE | | |
| Referência: Desenho 1 - Enquadramento geral | | |
| Data: Mar. 2022 | Sistema de referência: ETRS89 PT-TM06 | Escala: 1 : 2 500 |

Elaborado por:

