

**PORTIRP INVESTMENT, UNIPESSOAL LDA**

# **NOVA VILA RETAIL PARK PORTIMÃO**



## **ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL**

Fase de Projeto de Execução

**Vol. II – Relatório Não Técnico**

**Maio 2022**



DOCUMENTO PREPARADO POR PERITOS COMPETENTES EM AIA:  
CONSULTOR COORDENADOR NÍVEL 2

**Júlio de Jesus**  
consultores

**NOVA VILA RETAIL PARK, PORTIMÃO**

**ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL**

**Resumo Não Técnico**

**ÍNDICE GERAL**

<b>Volume I</b>	<b>Resumo Não Técnico</b>
<b>Volume II</b>	<b>Relatório Síntese</b>
<b>Volume III</b>	<b>Anexos</b>
<b>Volume IV</b>	<b>Plano de Gestão Ambiental da Obra</b>

**ÍNDICE**

O que é o Resumo Não Técnico? .....	3
O que é o Estudo de Impacte Ambiental? E o que é o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental? E qual a relação do projeto de Loteamento com este procedimento? E o que é a Decisão de Impacte Ambiental? .....	3
Qual o projeto objeto de AIA? Quem é o proponente? E quem é a entidade licenciadora? .....	5
Quais os objetivos do projeto? E como se justifica na área onde se insere? .....	5
Onde se localiza o projeto? Quais as suas características principais? E qual é a programação temporal das suas várias fases? .....	5
Foram consideradas alternativas? .....	11
Quais as principais características da área de implantação do projeto? .....	11
Quais os principais efeitos (impactes) do projeto? .....	13
Quais as principais medidas de mitigação dos impactes negativos e de potenciação dos impactes positivos? E quais as consequências dessas medidas nos impactes anteriormente identificados? .....	14
E foi proposta monitorização? .....	14
Qual a conclusão que se retira da análise efetuada? .....	15

NOVA VILA RETAIL PARK, PORTIMÃO

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

Resumo Não Técnico

O que é o Resumo Não Técnico?

O **Resumo Não Técnico (RNT)\*** é um documento que integra o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) e que é editado de forma autónoma, de forma a facilitar uma divulgação mais alargada, em particular durante a consulta pública.

\*: Na última página encontra-se uma lista de siglas.

O RNT resume, em linguagem corrente, as principais informações constantes do EIA. Quem pretender aprofundar algum dos aspetos relativos ao estudo dos efeitos do projeto do **Nova Vila Retail Park de Portimão**, poderá consultar o EIA que estará disponível no sítio de internet Participa, que é o portal oficial onde são disponibilizados os processos de consulta pública a cargo do Ministério do Ambiente e da Ação Climática.



O que é o Estudo de Impacte Ambiental? E o que é o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental? E qual a relação do projeto de Loteamento com este procedimento? E o que é a Decisão de Impacte Ambiental?

Determinadas categorias de projetos estão sujeitas ao procedimento de **Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)**, antes do seu licenciamento. A decisão de sujeitar um projeto a AIA depende das suas características e/ou da sua localização, tal como definidas no Regime Jurídico da AIA (RJAIA), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, e alterado pelo DL n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro. Este diploma transpõe para o direito nacional a Diretiva europeia 2011/92/UE, alterada pela Diretiva 2014/52/EU, usualmente designada, Diretiva AIA.



A legislação nacional, como os Decretos-Lei, pode ser consultada no sítio de internet [http://: www.dre.pt](http://www.dre.pt)



A legislação comunitária, como as diretivas europeias, pode ser consultada no sítio da internet: [eur-lex.europa.eu/pt/index.htm](http://eur-lex.europa.eu/pt/index.htm)

A construção de estabelecimentos de comércio ou conjuntos comerciais, com área superior a 3 ha, estão automaticamente sujeitos a AIA. O projeto Nova Vila Retail Park incide sobre uma **área total do lote de 7,79 ha**, prevendo uma **área de implantação do edifício de 21.562 m<sup>2</sup>**, uma **área de construção de 21.268 m<sup>2</sup>** e uma **área de impermeabilização de 29.649 m<sup>2</sup>**.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg) pronunciou-se, no dia 13/09/2021, com fundamento no disposto na subalínea ii), da alínea b) do nº4 do artigo 1º do RJAIA. Esta pronúncia, da CCDR-Alg, foi feita no âmbito de um pedido de parecer por parte do proponente.

A AIA tem como **objetivos**:

- Avaliar os potenciais efeitos (impactes), positivos e negativos;
- Identificar as medidas para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos;
- Indicar as medidas de controlo (monitorização) a adotar, antes de uma decisão ser tomada.

A AIA também permite que as entidades e o público interessado se possam pronunciar, contribuindo para uma decisão sobre o projeto.

Assim, o proponente de um projeto sujeito a AIA deve preparar um documento, designado como **EIA**, contendo as informações sobre os potenciais efeitos do projeto e as medidas que se propõe adotar para evitar, reduzir ou compensar os efeitos negativos significativos, bem como as medidas para valorizar os impactes positivos.

Este EIA é apresentado a uma entidade da Administração Pública, designada como **Autoridade de AIA**, para apreciação. No caso do projeto do Nova Vila Retail Park, a Autoridade de AIA é a **CCDR-Alg**.

O EIA foi desenvolvido entre novembro de 2021 e fevereiro de 2022 e é constituído pelos seguintes quatro volumes, autónomos, para permitir uma melhor perceção do documento:

- **Resumo Não Técnico**, que corresponde ao presente documento, de síntese;
- **Relatório Síntese**, que corresponde ao volume no qual a informação sobre o local e o projeto é analisada com maior detalhe;
- **Anexos**, que correspondem a elementos complementares considerados pertinentes para o total entendimento da análise do projeto (incluindo os desenhos);
- **Plano de Gestão Ambiental de Obra**, que corresponde a um documento com a atribuição das responsabilidades e descrição das medidas de minimização, que devem ser seguidos na empreitada no âmbito da gestão ambiental.

Após a apreciação do EIA por parte de uma comissão (a Comissão de Avaliação), nomeada para o efeito, o procedimento termina com a emissão de uma **Declaração de Impacte Ambiental (DIA)**. Esta declaração é emitida pela Autoridade de AIA e pode ser favorável, favorável condicionada ou desfavorável. A DIA deve ter em conta a avaliação de impactes constante do EIA, o parecer da Comissão de Avaliação, bem como os resultados da consulta pública realizada. O projeto apenas pode ser licenciado após a emissão de uma DIA favorável ou favorável condicionada.



Sítio internet: <https://ccdr-alg.pt/site/>  
Telefone: 289 895 200

Quando a DIA é **favorável condicionada**, a realização do projeto obriga à concretização das medidas consideradas necessárias para valorizar os efeitos positivos do projeto e para evitar, reduzir ou compensar os seus efeitos negativos significativos. Exemplos destas medidas são a implementação de planos de gestão ambiental ou o acompanhamento arqueológico das obras.

**Qual o projeto objeto de AIA? Quem é o proponente? E quem é a entidade licenciadora?**

O projeto analisado no EIA é o do **Nova Vila Retail Park** e o proponente é a **PORTIRP Investment Unipessoal, Lda.**, proprietária do terreno.

A entidade licenciadora é a **Câmara Municipal de Portimão**.

**Em que fase se encontra o projeto?**

A AIA pode decorrer em fase de estudo prévio (também chamada “anteprojecto”) ou na fase de projeto de execução.

O loteamento encontra-se em fase de **projeto de execução**, ou seja, encontra-se numa fase em que os detalhes necessários para o licenciamento e subsequente construção e exploração estão definidos.

**Quais os objetivos do projeto? E como se justifica na área onde se insere?**

O projeto surge com a intenção de substituir o conjunto comercial anterior, que foi destruído por um incêndio em 2012, de modo a requalificar o terreno expectante.

O **objetivo** do projeto consiste em explorar as potencialidades da região Algarvia e, simultaneamente, contribuir para a consolidação de um espaço abrangente de comércio e restauração, não sujeito à sazonalidade da região, servindo um universo de clientes não configurando apenas os moradores e limites do concelho.

Pretende dar resposta aos níveis de procura pela população e pelos lojistas; a implementação de novas marcas no Algarve; promover a zona e promover o crescimento económico e a criação de empregos, que desempenham um papel fundamental no desenvolvimento da economia local.

**Onde se localiza o projeto? Quais as suas características principais? E qual é a programação temporal das suas várias fases?**

O projeto objeto do presente EIA, localiza-se na **urbanização Vale da Arrancada, sítio do Chão das Donas, freguesia de Portimão, distrito de Faro**.

Considerando a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o projeto localiza-se na NUTS II - **Algarve** e na NUTS III - **Algarve**).

A sigla **NUTS** corresponde a um sistema hierárquico de divisão em três níveis do território português, para fins estatísticos.

O projeto localiza-se num terreno expectante, delimitado, a norte pela EN125, que atravessa longitudinalmente o litoral sul do Algarve, ligando Vila do Bispo a Vila Real de Santo António; a sul pelo Vale da Arrancada e Aldeia do Carrasco; a nascente pela povoação de Alcorão e a poente pela povoação de Penina. (ver **Figura 1**)

A área de estudo localiza-se numa área urbanizada, que se encontra, na sua grande maioria, pavimentada.

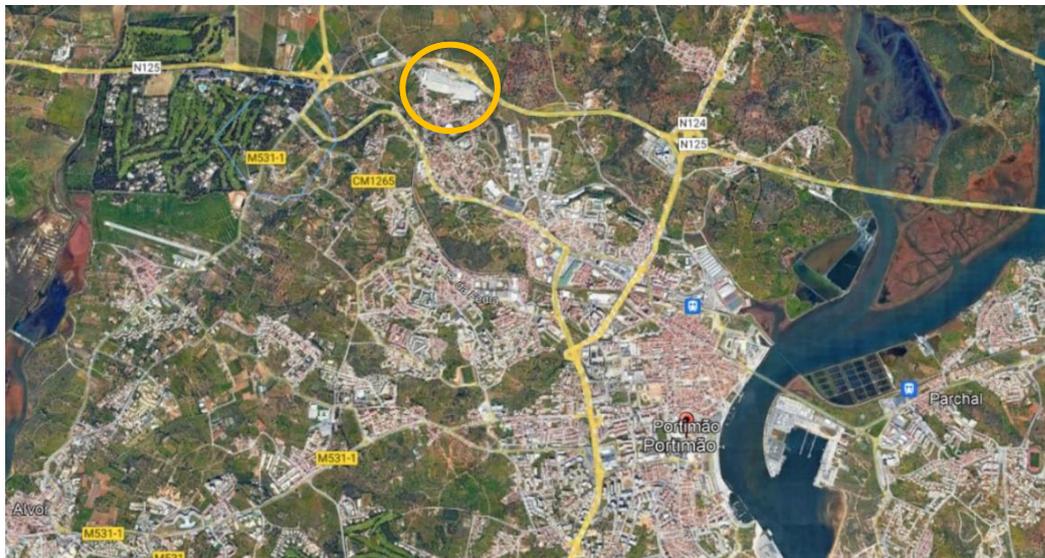


Figura 1 – Localização esquemática do projeto (circunferência a amarelo).

O Nova Vila Retail Park, pretende a concretização de um novo conjunto comercial, cuja construção irá respeitar os parâmetros gerais constantes no Plano Diretor Municipal (PDM) de Portimão e os parâmetros definidos para o Lote em questão, nomeadamente os limites do polígono máximo de implantação do lote, sem ultrapassar as áreas máximas de implantação, de construção e de impermeabilização (ver **Quadro 1**).

Quadro 1 – Parâmetros específicos do projeto.

Parâmetros	Limites Máximos	Total Proposto
Área total do lote (m <sup>2</sup> )	78 927	78 927
Área de implantação (m <sup>2</sup> )	21 575	21 562
Área total de construção (m <sup>2</sup> )	23 000	21 268
Área de construção remanescente (m <sup>2</sup> )	-	1 732
Área de impermeabilização (m <sup>2</sup> )	30 205	29 649
Altura máxima da fachada (cércea) (m)	9	9
Número de pisos	2	2
Nº de lugares de estacionamento de ligeiros	832	839
Nº de lugares de estacionamento de pesados	10	10

De modo a dar cumprimento à área máxima de impermeabilização, o pavimento do parque de estacionamento e da área correspondente à de circulação, será substituído por um pavimento que garante 100% de permeabilidade.

A presente operação urbanística não produz áreas de cedência ao município, na medida em que as mesmas já foram realizadas no âmbito de operação de loteamento.

Pretende-se organizar o novo “retail park” em zonas de menor dimensão, fragmentando visualmente o edificado. Este irá organizar-se a partir de um eixo central, alinhado com a rotunda de acesso e onde se colocará uma escadaria de ingresso pedonal.

O **edifício principal** será implantado em forma de “L”, com o corpo de maior extensão paralelo à EN-125, em posição recuada, e um corpo perpendicular ao primeiro, no lado poente do terreno.

Será constituído por dois corpos de lojas separados por um corpo central mais baixo, alinhado com o eixo central e realizando a transição entre os corpos principais. Aqui, irão localizar-se as **lojas mais pequenas**, assim como os espaços de apoio do “retail park”.

As **lojas de maior dimensão**, serão colocadas nos topos Nascente e Poente e a circulação pedonal entre lojas será realizada através de uma galeria ao ar livre, coberta, ao longo das frentes de loja. O corpo a Nascente do edifício principal será constituído por uma única loja de grande dimensão.

O **parque de estacionamento** automóvel será colocado na frente do edifício, entre este e a EN-125. Nesta área, irá implantar-se um conjunto de lojas destinadas a restauração, que irão formar uma praça, formando um volume de menor dimensão em relação ao edifício principal do conjunto comercial.

Os **acessos viários** ao local são os já existentes, previstos no Alvará n.º 02/2005, já executados para o anterior “retail park”, com exceção de um novo acesso de serviço, previsto no 2º aditamento ao referido Alvará e que será realizado no âmbito da presente obra.

O projeto prevê ainda a localização de um espaço comercial que poderá operar como loja *Drive-In* ou de apoio a um possível futuro posto de abastecimento de combustível, que será objeto de licenciamento autónomo.

A **linguagem arquitetónica** do empreendimento será contemporânea, conceptualmente inspirada em princípios da arquitetura popular algarvia.



Figura 2 – Planta Síntese do projeto.

Relativamente à **solução paisagística** adotada, pretende-se promover “a criação de espaços exteriores de qualidade onde se cumprem objetivos de ordem estética, funcional e ecológica”.

A **escadaria de acesso** será integrada com zonas plantadas “terraceadas” com muretes de pedra, criando um acesso pedonal diferenciado ao empreendimento, mantendo a materialidade existente, orientada de acordo com o sentido dominante de circulação pedonal.

A **galeria comercial** será enquadrada por diversas zonas plantadas, que separam a circulação pedonal do estacionamento. Será marcada por um alinhamento de palmeiras que irá conferir verticalidade ao elemento edificado, marcando o ritmo regular dos módulos arquitetónicos. Ao longo da galeria o percurso será pontuado com mobiliário urbano, como bancos e papelarias. As ligações pedonais à galeria serão pontuadas por espécies perenifólias com marcada variação cromática ao longo do ano.

No praça que forma o **pátio**, serão instaladas as esplanadas dos restaurantes. Este espaço será pontuado por uma métrica de laranjeiras plantadas em caldeira, recriando a imagem do laranjal algarvio. Nesta zona será também considerada uma pequena zona de recreio infantil.

As **zonas de estacionamento** serão marcadas por alinhamentos de árvores de ensombramento. Nas traseiras desta unidade existira uma ampla zona de prado, pontuada por plantações de árvores fruteiras, recriando a métrica do pomar de sequeiro algarvio.

A **vegetação** proposta no presente projeto será composta pela utilização dos três estratos de vegetação, composto por espécies de elevada resistência e de fácil manutenção:

- **Arbóreo;**
- **Herbáceo-arbustivo;**
- **Revestimento/relvados.**

A **rede de rega** será automática em todos os espaços verdes, nomeadamente zonas arbustivas, caldeiras de árvores, e zonas verdes de enquadramento com prado de regadio. As restantes áreas verdes de enquadramento, serão revestidas com prado de sequeiro, considerando que esta zona terá uma rede geral de

abastecimento de água, com bocas de rega, para rega manual. A rega será maioritariamente localizada, propondo-se que o sistema de rega gota-a-gota seja utilizado em caldeiras e árvores e zonas com revestimento arbóreo-arbustivas, com cerca de 620m<sup>2</sup>. Na restante área verde de enquadramento a regar existirão prados/arrelvados, regados por pulverização/aspersão, com uma área de 1545m<sup>2</sup>.

Estima-se que para a fase de construção da presente obra, sejam necessários **12 meses**.

Na fase de construção do projeto, prevêem-se as seguintes **atividades**:

- Demolições e remoção de entulho a vazadouro;
- Escavações;
- Construção de redes de infraestrutura;
- Construção de fundações e da estrutura;
- Construção civil;
- Acabamentos;
- Acessos e estacionamento;
- Execução de arranjos exteriores.

Prevê-se a utilização dos **materiais** habitualmente utilizados em obras de construção civil, como betão, cimento, ferro, aço, tubagens de materiais diversos, misturas betuminosas, bem como a utilização de energia elétrica, combustíveis fósseis e água potável, de modo a garantir as condições de trabalho, a iluminação, o funcionamento dos diversos equipamentos e a manutenção das áreas afetadas à obra.

Na fase de construção, é previsível que sejam produzidas **águas residuais** domésticas do estaleiro e, eventualmente, águas residuais resultantes da lavagem de equipamentos e máquinas (que podem conter pequenas quantidades de óleos lubrificantes ou combustíveis). As primeiras devem ser encaminhadas para sanitários estanques ou para a rede de esgotos municipal e as segundas devem ser recolhidas e armazenadas em local impermeabilizado e encaminhadas para tratamento em instalação adequada.

Prevê-se também a produção de **resíduos**, maioritariamente de construção e demolição e de tipologia urbana, bem como um aumento do **ruído** devido ao funcionamento dos equipamentos. As **emissões atmosféricas** produzidas correspondem, na sua maioria, a gases de escape associados aos equipamentos e aos veículos envolvidos na obra.

Dada a utilização predominantemente comercial e de serviços do loteamento, na **fase de exploração** prevê-se um conjunto de atividades relacionadas com estas atividades, destacando-se:

- Fornecimento de refeições e outros serviços de restauração;
- Limpeza corrente dos espaços habitacionais, de comércio e serviços;
- Reparação e manutenção dos edifícios e das infraestruturas;
- Manutenção de espaços verdes;
- Limpeza de espaços públicos;
- Transporte rodoviário de moradores, utentes e visitantes;

- Transporte de bens e produtos, garantindo o abastecimento das atividades comerciais e de serviços;
- Transporte de resíduos decorrentes das atividades exercidas.

Para o exercício das atividades que se prevê virem a ocorrer na fase de exploração são necessários os **materiais** e recursos usuais numa área comercial deste tipo, nomeadamente géneros alimentares, materiais de limpeza, materiais de construção, produtos fitofarmacêuticos para manutenção dos espaços verdes e zonas de utilização coletiva, entre muitos outros.

Na sua fase de funcionamento, para efeitos da estimativa do **consumo de água** no Conjunto Comercial, sem considerar a rede de incêndio, considerou-se um valor de 20 L/m<sup>2</sup>/dia para a área de lojas do “retail park”. Tem-se uma estimativa de consumo diário de água de 425 360 L/dia (425,360 m<sup>3</sup>/dia), resultando em **155 mil m<sup>3</sup>/ano**. Considerando 80% deste volume como água residual, prevê-se a produção de cerca de **124 mil m<sup>3</sup>/ano**.

Para cálculo das **necessidades de rega**, considerou-se que para Portimão os valores médios de pico (período crítico julho/agosto) serão de 6mm para as áreas de prado e 4mm para as arbóreo-arbustivas (6L/m<sup>2</sup>/dia e 4L/m<sup>2</sup>/dia, respetivamente). Atendendo à área estimada serão 2,48m<sup>3</sup>/dia para o sistema gota-a-gota e 9,27m<sup>3</sup>/dia para o sistema de aspersão, num total de 11,75m<sup>3</sup>/dia. Prevê-se que o abastecimento de água seja feito através da rede pública.

Também se prevê o consumo de **energia elétrica**.

Prevê-se a produção de **resíduos** urbanos ou equiparados, resultantes das atividades das áreas comerciais e de serviços. Todos os resíduos produzidos serão devidamente encaminhados para valorização ou tratamento.

As principais **emissões atmosféricas** produzidas correspondem a gases de escape associados à circulação do tráfego automóvel, que será também responsável pelo aumento dos níveis de ruído.

Embora não esteja prevista a **desativação** do projeto, caso esta venha a ocorrer, envolverá ações de demolição e desmantelamento das infraestruturas construídas, originando assim um conjunto de resíduos de construção e demolição, na sua maioria constituída por elementos suscetíveis de reciclagem. Alguns dos resíduos, contaminados com óleos, serão qualificados como perigosos devendo ser alvo de encaminhamento para valorização ou deposição adequada.

Prevê-se que a fase de construção do projeto implique, em média, o envolvimento de 50 a 60 trabalhadores e cerca de 100 a 120 em pico, embora com caráter temporário e de forma faseada ao longo do tempo. O **emprego** direto previsto para a fase de exploração estima-se em cerca de 211 postos de trabalho, orientados sobretudo para as lojas e, cerca de 12 postos de trabalho no conjunto comercial (excluindo lojas), associados aos serviços de manutenção e limpeza.

O **investimento estimado** para o projeto, incluindo edifícios, é de cerca de 20 milhões de euros, excluindo o valor do terreno.

### Foram consideradas alternativas?

Não foram consideradas alternativas de localização, uma vez que este local já se encontra urbanizado devido ao projeto anterior, da mesma tipologia.

Também não são analisados outros tipos de alternativas, por se considerar que as soluções de projeto correspondem à otimização dos objetivos do projeto, tendo em conta o cumprimento dos regulamentos aplicáveis e o objetivo da maior sustentabilidade ambiental possível para o programa definido. A consideração de outro tipo de alternativas não representaria certamente um contributo para uma solução com menores impactes ambientais negativos.

### Quais as principais características da área de implantação do projeto?

A área do projeto situa-se dentro dos limites do perímetro urbano de Portimão. É circundada por áreas urbanas vias de circulação públicas e terrenos abandonados.

A área do projeto apresenta um **clima** do tipo Csa, tratando-se de um temperado (mesotérmico) com inverno chuvoso e verão seco (Cs), sendo do tipo (a) com verão quente pois a temperatura média do ar no mês mais quente é superior a 22 °C.

Quanto à **geologia**, insere-se na bacia do Algarve na região formada por areias e calcários margosos e arenosos. O projeto não afeta concessões mineiras, ocorrências geotérmicas, águas minerais ou águas de nascente. Também não são conhecidos quaisquer geossítios na zona. Em termos de **sismicidade**, o projeto localiza-se numa zona com grau de intensidade máxima.

O projeto situa-se numa área urbana, onde o solo existente foi destruído, encontrando-se atualmente totalmente nivelado e impermeabilizado, pelo que os **solos** na área do projeto já não são naturais. Segundo a Avaliação da Contaminação dos Solos, os valores obtidos nas análises se encontram abaixo dos limites referidos na Tabela E do Guia Técnico para solos contaminados da APA.

A área de estudo insere-se na unidade **hidrogeológica** Orla Meridional, integrada no sistema aquífero de Mexilhoeira Grande-Portimão (M3), que se localiza entre as ribeiras do Arão, a W, e da Boia, a E. Segundo o PGRH das Ribeiras do Algarve (RH8), o estado químico das massas de águas subterrâneas é classificado como medíocre (APA, 2019).

O projeto não intersecta diretamente nenhuma massa de **água superficial**. Insere-se em duas bacias hidrográficas; a bacia hidrográfica do rio Arade, a nascente, e a bacia hidrográfica da rib<sup>a</sup> da Torre, a poente, correspondentes a massas de água de rios. De acordo com a cartografia presente no Plano de Gestão dos Riscos de Inundação (PGRI), a área do projeto tem suscetibilidade nula a cheias ou inundações. A drenagem superficial do local do projeto foi artificializada pelas obras de urbanização do loteamento do conjunto comercial anterior, que incluíram a substituição da linha de água existente pela rede de drenagem pluvial.

Um **geossítio** é um lugar de interesse particular para o estudo da geologia, geralmente com características notáveis do ponto de vista científico, didático ou turístico.

A Tabela E do Guia Técnico para solos contaminados da APA, estipula os valores de referência para uma remediação não estratificada do solo.

Em termos da **qualidade do ar**, a principal fonte poluente na área do projeto é o tráfego rodoviário. Observou-se o cumprimento dos valores limites legislados para todos os poluentes em estudo (NO<sub>2</sub>, CO, PM10 e PM2,5).

De igual forma, o tráfego rodoviário é a principal fonte de **ruído** identificada, sendo que para os locais avaliados, os valores de ruído registados cumprem os valores limite de exposição aplicáveis para ausência de classificação acústica.

A recolha de **resíduos** urbanos no concelho de Portimão é assegurada pela EMARP - Empresa Municipal de Águas e Resíduos de Portimão, que são, no essencial, enviados para a ALGAR - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A., entidade responsável pelo tratamento dos mesmos.

Em termos de **biodiversidade**, o projeto não ocupa áreas classificadas. Destas, as mais próximas correspondem à Zona Especial de Proteção (ZEC) Ria de Alvor, que se localiza a cerca de 2 km e à Zona Especial de Proteção (ZEC) Arade/Odelouca, que se localiza a cerca de 4 km do projeto.

A área de estudo apresenta um valor florístico nulo, não existindo habitats classificados, mas apenas manchas de vegetação, dominadas por espécies nitrófilas ruderais e ornamentais, distribuídas, sobretudo, pelas áreas marginais da área do projeto. As zoocenoses da área do projeto são muito pobres, características de áreas verdes em meio urbano e não apresentam elementos relevantes para a conservação das espécies, como é regra em meio urbano.



Sítio internet: [www.emarp.pt](http://www.emarp.pt)

Telefone: 282 400 260



Sítio internet: [www.algar.com.pt](http://www.algar.com.pt)

Telefone: 289 894 480



Figura 3 – Vista para a área de intervenção.

O **Plano Diretor Municipal** é um dos tipos de planos territoriais de âmbito municipal, hierarquicamente superior ao plano de urbanização, no qual se define o ordenamento do território de determinado concelho. Para tal, no PDM são definidas classes de espaços às quais são associados determinados usos autorizados, especificando-se ainda as regras para estes usos.

O projeto do Nova Vila Retail Park localiza-se no **perímetro urbano da cidade de Portimão**, tal como definido no respetivo PDM. Localiza-se na classe de **espaços urbanizáveis**, na categoria de **espaços habitacionais**. De acordo com o artigo 37.º-2, alínea a) do Regulamento do PDM, esta categoria é destinada “dominantemente a habitação, podendo integrar equipamentos, espaços verdes,

espaços de atividades económicas compatíveis com a malha urbana, serviços, comércio e infraestruturas complementares”. O projeto é um conjunto comercial, atividade económica compatível com a malha urbana, pelo que se enquadra nesta disposição do PDM.

Em termos **socioeconómicos**, é de destacar que Portimão tem vindo a ocupar uma posição central nas dinâmicas socioeconómicas da região do Algarve, assentes no crescimento e massificação do turismo, com a consequente densificação urbanística, a localização de infraestruturas, atividades e serviços, comerciais e da administração, e o desenvolvimento do setor terciário. A repartição do emprego pelos diferentes setores de atividade económica é bem demonstrativa desta progressiva especialização do concelho.

O ramo de atividade do **comércio por grosso e retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos**, no qual se insere a grande maioria dos estabelecimentos a instalar no projeto, representou cerca de **41% do volume total de negócios do concelho de Portimão** no ano de 2019; para esse mesmo ano, **o valor acrescentado bruto (VAB)** no mesmo ramo de atividade correspondia a **13,5% do VAB concelho**

A estimativa do volume de negócios gerado nos vários estabelecimentos a instalar é da ordem dos 52 milhões de euros por ano. Este valor corresponde a cerca de 7,8% do volume total de negócios dos estabelecimentos dos mesmos ramos de atividade no concelho de Portimão, utilizando como referência os valores de 2019, o que dá uma medida da importância deste empreendimento para a economia do concelho.

Relativamente ao **património**, foi possível constatar a ausência de ocorrências de interesse cultural.

Tendo em conta as características da área, bem como o seu uso do solo, a qualidade da **paisagem**, associada ao projeto, é classificada entre baixa, média e elevada. Apesar da sua área, o local do projeto apresenta limites visuais próximos bem marcados, consubstanciados pelos taludes/muros que o delimitam a sul e poente e um pouco mais afastados o perfil das povoações à volta.

Em termos de **alterações climáticas**, a área do projeto não tem quaisquer vulnerabilidades relevantes.

Os estabelecimentos a instalar no Retail Park serão maioritariamente de comércio a retalho, que se inserem, para fins estatísticos, no ramo de atividade do “comércio por grosso e retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos”. Com menor peso existirão estabelecimentos inseridos no ramo de “alojamento, restauração e similares”.

O **Valor Acrescentado Bruto (VAB)** é a diferença entre o valor dos bens produzidos e os custos dos bens intermédios (isto é, os bens que são utilizados para produzir outros bens tais como as matérias-primas e os serviços) utilizados na sua produção. É, portanto, sempre inferior ao volume de negócios.

Na pesquisa documental, identificou-se apenas uma ocorrência na área de estudo, posicionada na zona de enquadramento, a cerca de 370 m do limite mais próximo da área de incidência, correspondendo à presença de vestígios de superfície de Época Romana. Na zona de enquadramento, não se registam imóveis classificados nem sítios de interesse arqueológico.

### Quais os principais efeitos (impactes) do projeto?

Foram identificados e avaliados no EIA, **impactes significativos** quer positivos quer negativos, destacando-se os seguintes:

- Criação de emprego, em ambas as fases do projeto (positivo);
- Dinamização da economia por aquisição de bens e serviços, em ambas as fases do projeto (positivo);
- Intrusão visual, durante a fase de construção (negativo);

No EIA são ainda analisados os **impactes cumulativos** esperados do presente projeto, considerando a ocupação urbana atual e prevista na zona. A principal conclusão desta análise é que, com base nos valores obtidos, verifica-se o efeito

Um **impacte cumulativo** é um efeito positivo ou negativo que se faz sentir num determinado recurso

cumulativo das emissões atmosféricas associadas ao projeto com as emissões externas ao projeto.

ou valor (por exemplo, água, plantas, animais, população, entre outros), por influência dos vários projetos passados, presentes ou previstos na região que afetam esse mesmo recurso.

### Quais as principais medidas de mitigação dos impactes negativos e de potenciação dos impactes positivos? E quais as consequências dessas medidas nos impactes anteriormente identificados?

No EIA propõe-se um conjunto de medidas para evitar, minimizar e compensar os efeitos negativos decorrentes da construção e exploração do projeto, bem como para maximizar os efeitos dos impactes positivos.

Algumas destas medidas dizem respeito a procedimentos de gestão ambiental da fase de construção, com os objetivos, entre outros, de prevenir a poluição do solo e das águas, de minimizar a afetação da população mais próxima ao ruído e à emissão de poeiras/partículas. São também propostas medidas de minimização de emissões de GEE em linha com as previstas pelo Plano Nacional de Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2030).

Salientam-se ainda as seguintes medidas:

- A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade e devem ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento;
- Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuem na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.
- 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 (RGR).
- A solução prevista para suprir as necessidades de rega dos espaços verdes previstos, consiste no reaproveitamento das águas da chuva. Propõe-se que sejam recolhidas as águas pluviais apenas em alguns edifícios. O objetivo será reaproveitar um volume suficiente de águas pluviais para que não seja necessário utilizar a água de abastecimento da rede pública.

### E foi proposta monitorização?

Tendo em conta os impactes residuais avaliados, o único programa de monitorização que se justifica considerar é relativo ambiente sonoro, na fase de exploração. Embora não se preveja a ultrapassagem dos limites legais aplicáveis no âmbito do RGR, nem a ocorrência de impactes significativos, julga-se adequado propor um plano de monitorização, com o objetivo de verificar a conformidade com os limites legais aplicáveis.

**Qual a conclusão que se retira da análise efetuada?**

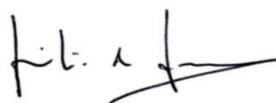
A análise realizada no EIA permite concluir que o projeto não apresenta impactes negativos que inviabilizem o projeto Nova Vila Retail Park.

O projeto apresenta apenas **um impacte negativo significativo**, registado na fase de construção, sendo, por esse motivo, temporário e apresenta **quatro impactes positivos significativos e um impacte positivo muito significativo**, relacionados com a socioeconomia e saúde humana, durante a fase de exploração, destacando-se nestes a criação de emprego, a dinamização da economia por aquisição de bens e serviços e o estímulo à economia local e efeitos de saúde.

Paralelamente, o projeto considera a adoção de um conjunto de **medidas de mitigação** que permitem melhorar o desempenho ambiental do projeto, tanto na sua fase de construção como na sua fase de exploração.

O único **programa de monitorização** que se justifica considerar é relativo ambiente sonoro, na fase de exploração, com o objetivo de verificar a conformidade com os limites legais aplicáveis.

Lisboa, fevereiro de 2022



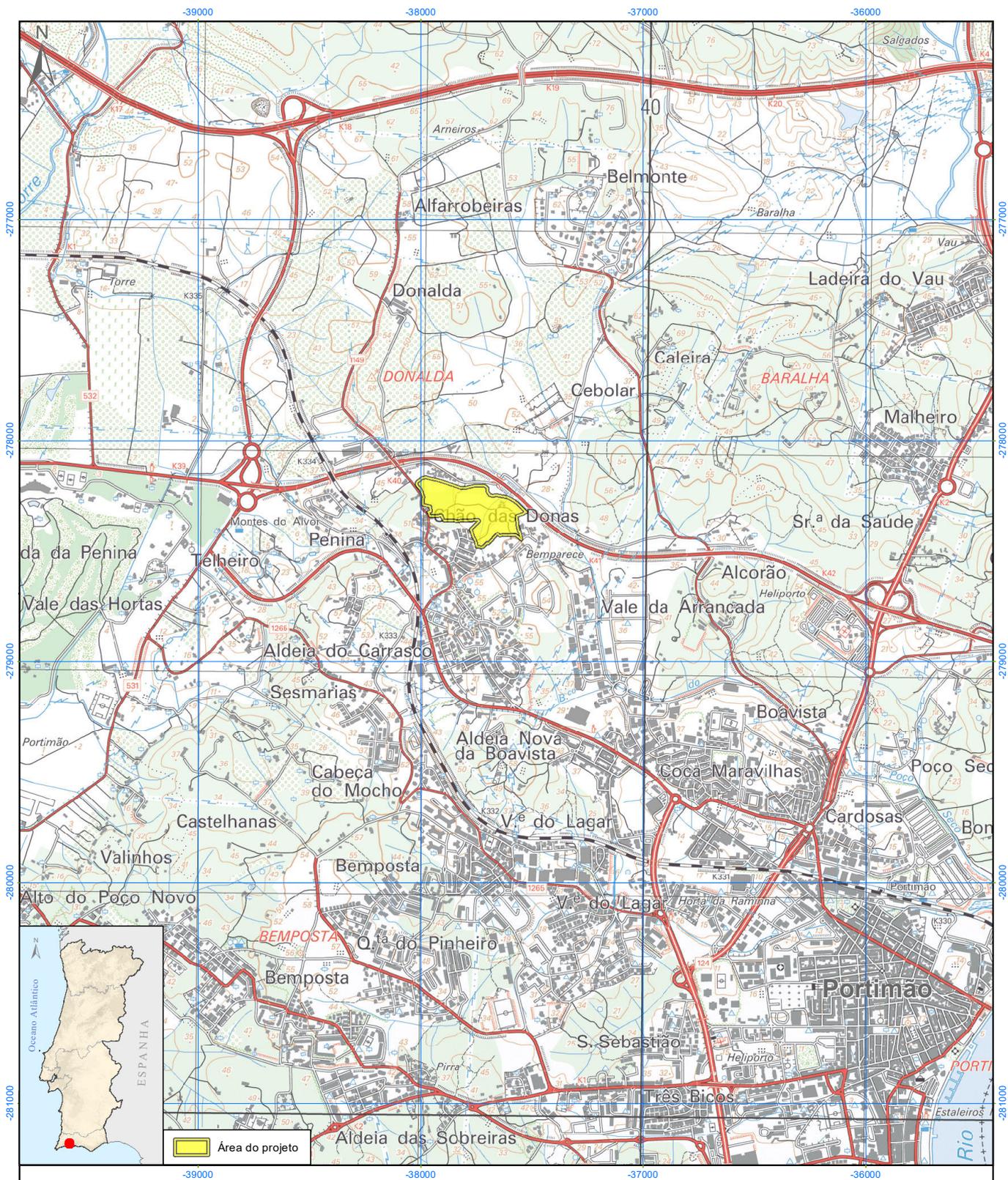
Júlio de Jesus, eng.º do ambiente,  
OE 19972, Perito Competente em AIA



Margarida Lameiras, Geóloga, Mestre em Geociências

**SIGLAS**

- AIA – Avaliação de Impacte Ambiental
- APA – Agência Portuguesa do Ambiente
- APAI – Associação Portuguesa de Avaliação de Impactes
- CCDR-Alg – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
- DIA – Declaração de Impacte Ambiental
- EIA – Estudo de Impacte Ambiental
- NUTS – Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
- OE – Ordem dos Engenheiros
- PDM – Plano Diretor Municipal
- PGRI – Plano de Gestão dos Riscos de Inundações
- RGR – Regulamento Geral do Ruído
- RJAIA – Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental
- RNT – Resumo Não Técnico
- ZEC – Zona Especial de Conservação



Designação do projeto:		<b>Vila Nova Retail Park</b>	
Designação do desenho:		N.º do desenho:	
Planta de Localização em Carta Militar		<b>1</b>	
Escala:		Data:	
1:25 000		Outubro 2021	
Base: Carta Militar, série M888, escala 1:25000, folhas 594 e 603 Limites administrativos: CAOP 2020 Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89			