



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

# Parecer Técnico

## REFORMULAÇÃO

Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ

Sociedade IDILUS – Investimentos Imobiliários, Lda.

**Processo de AIA nº 1476/2021**

outubro 2022



COESÃO TERRITORIAL

[www.ccdr-lvt.pt](http://www.ccdr-lvt.pt) · [geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt)  
Rua Alexandre Herculano, 37 - 1250-009 Lisboa · Tel. 213 837 100 - Fax 213 837 192  
Rua Zeferino Brandão - 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 - Fax 243 323 289  
Rua de Camões, 85 - 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 - Fax 262 842 537

## Parecer Técnico

Identificação			
Designação do EIA/projeto:	Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ		
Tipologia de projeto.	Operações de Loteamento Urbano	Fase em que se encontra o projeto:	Estudo Prévio
Proponente:	Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.		
Entidade Licenciadora:	Câmara Municipal de Sesimbra		
Equipa responsável pela elaboração do EIA:	RR Planning Lda		
Autoridade de AIA:	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo		
Data	04-10-2022		

Enquadramento Legal:	Alínea b) do nº 10 do Anexo II - Área Sensível do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro que altera e republica o Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro (RJAIA).
Procedimento em cursos:	Artigo 16º do RJAIA

<b>Resumo do Conteúdo do Procedimento</b>	<p><u>Procedimentos utilizados</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ deu entrada no Licenciamento Único de Ambiente em 25 de março de 2021, em fase de estudo prévio ao abrigo da alínea b) do n.º 10 do Anexo II do Decreto-Lei 151/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro de 2017.</li> <li>✓ No decorrer da fase de análise de conformidade do EIA, a Comissão de Avaliação (CA) considerou necessário solicitar elementos adicionais ao proponente, com suspensão do prazo do procedimento até à sua entrega. O pedido de elementos foi solicitado ao proponente via Plataforma LUA, no âmbito do processo de licenciamento único ambiental, em 26 de abril de 2021, tendo sido concedido o prazo até 30 de junho de 2021.</li> <li>✓ Em 18 de junho de 2021, os elementos anteriormente mencionados foram apresentados na Plataforma LUA, sob a forma de um Aditamento ao EIA, incluindo a reformulação do Resumo Não Técnico;</li> <li>✓ Após a análise destes documentos a CA considerou que tinha sido dada resposta adequada, tendo sido declarada a conformidade do EIA, a 5 de julho de 2021. tendo, no entanto, sido solicitados elementos complementares acerca de aspetos relacionados com os fatores ambientais: Recursos Hídricos, Ordenamento do Território. O proponente entregou os elementos complementares em 26 de julho de 2021</li> <li>✓ Face à tipologia do projeto e à sua localização, foram solicitados pareceres a entidades com competências para a apreciação do projeto, nomeadamente ao Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (ERRALVT), Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG), Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), Autoridade Nacional de Emergência e da Proteção Civil (ANEPC). Os pareceres recebidos são apresentados no Anexo II do presente parecer.</li> </ul>
---	---

## Parecer Técnico

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ A Consulta Pública realizou-se entre 13 de julho de 2021 e 23 de agosto de 2021, tendo sido rececionados 9 contributos.</li><li>✓ Atendendo ao contexto de calamidade, devido à pandemia de doença COVID-19, os representantes da CA não visitaram o local.</li><li>✓ Em 30 de setembro de 2021 foi emitida Proposta de DIA desfavorável ao projeto da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ.</li><li>✓ Em 9 de Outubro de 2021, o proponente solicitou prorrogação do prazo para a entrega das alegações até 28 de novembro, alegando a necessidade de reunir com várias entidades, pedido que foi concedido.</li><li>✓ Em 26 de novembro, pelas mesmas razões, solicitou novo pedido de prorrogação do prazo para entrega das alegações, até 1 de fevereiro de 2022, sendo que a solicitação foi aceite.</li><li>✓ Em 31 de janeiro de 2022, o proponente solicitou mais uma prorrogação da entrega das alegações até 31 de julho de 2022, alegando que teria de efetuar um estudo técnico da cartografia de Habitats, o qual só poderia ser realizado no período da floração, com vista a arguir relativamente às conclusões da Comissão de Avaliação. Tendo em atenção esta fundamentação, o pedido foi aceite.</li><li>✓ Em 29 de julho de 2022, o proponente apresentou as alegações à Proposta de DIA Desfavorável, concluindo que o estudo efetuado comprovou a ocorrência de impactes significativos nos <i>habitats</i> prioritários da Diretiva Habitats e vegetação endémica da região de Lisboa e Vale do Tejo, pelo que por razões de celeridade e eficiência procedimental, solicitou a aplicação do artigo 16º do RJAIA, apresentando um EIA revisto que acompanha e sustenta o Projeto reformulado, o qual alegadamente evita ou minimiza os efeitos significativos no ambiente anteriormente identificados.</li><li>✓ Atentos à natureza e conteúdos da reformulação de projeto apresentada foi entendimento da autoridade de AIA repetir as seguintes formalidades: pedido de pareceres ao ICNF, DRALPVT/ERRALVT e Câmara Municipal de Sesimbra, bem como realizar novo período de Consulta Pública.</li></ul>
--	---

<b>Descrição sumária do projeto</b>	<p><b>Objetivos e Justificação do Projeto</b></p> <p>A Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ adiante designada por IDILUZ, surgiu numa perspetiva de criação de uma unidade hoteleira diferenciada, que apontando para o aproveitamento económico do potencial turístico daquela área, reconheça a importância de assegurar a preservação dos valores paisagísticos e ambientais de exceção que aí ocorrem.</p> <p>Os valores naturais presentes fazem parte integrante do conceito do IDILUZ, que assume a responsabilidade de compatibilizar as atividades humanas com os recursos, na defesa e valorização da biodiversidade, proteção contra incêndios e pisoteio, e na gestão racional e sustentável da paisagem, do ponto de vista ecológico, económico e social.</p> <p>O projeto de integração e valorização paisagística é suportado pelos seguintes objetivos e princípios de intervenção:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Contribuir para a criação de um empreendimento em que as relações entre os utentes e o ambiente sejam harmoniosas, sem comprometer os valores naturais e paisagísticos existentes, e que proporcione experiências reais de profunda inserção e comunhão com a natureza.</li><li>2. Respeitar os habitats naturais da fauna e flora presentes, contribuindo para a sua salvaguarda, assegurando a manutenção da sua área de ocupação e do mosaico que deu origem à sua ocorrência, e melhorando o seu grau de conservação.</li><li>3. Recuperar as zonas degradadas, através da implementação de medidas concretas que contribuam para a remoção de espécies invasoras, e reinstalação gradual das espécies autóctones. Estas medidas devem ser encaradas como valorizadoras do empreendimento, podendo inclusivamente envolver os hóspedes de forma efetiva.</li><li>4. Minimizar e diluir visualmente o carácter urbano das zonas edificadas relativamente à envolvente, em especial a sul e nascente, através da conservação e valorização de mata mista existente, e do seu</li></ol>
-------------------------------------	--

## Parecer Técnico

enriquecimento com espécies autóctones.

5. Implementar estratégias que conduzam a boas práticas de uso do solo e gestão da paisagem, em especial ao nível da conservação do solo e da água, maximizando infiltração e retenção da água, e minimizando a erosão e degradação do solo;
6. Contribuir para a existência de uma paisagem onde os recursos naturais sejam geridos de forma equilibrada, suportada por um modelo sustentável, permitindo assim aumentar os níveis de conforto, a biodiversidade, a segurança (nomeadamente contra incêndios) e a beleza natural do lugar.

Este empreendimento turístico, para além do objetivo económico para o promotor, traduz-se como vantajoso para a economia regional na medida em que contribui para o desenvolvimento turístico da região da Arrábida/Espichel, numa perspetiva de turismo sustentável.

### Localização do Projeto

O IDILUZ, localiza-se na freguesia de Castelo do concelho de Sesimbra, distrito de Setúbal.

A ligação à área de intervenção é efetuada por estrada municipal, em ligação à EM569 e à EN377 e daí à EN10.

### Enquadramento

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ deu entrada no Licenciamento Único de Ambiente em 25 de março de 2021, em fase de estudo prévio.

Em 30 de setembro de 2021 foi emitida Proposta de DIA desfavorável ao projeto da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ, por se ter considerado que o projeto iria afetar irreversivelmente *habitats* prioritários da Diretiva Habitats e vegetação endémica da região de Lisboa e Vale do Tejo.

O proponente solicitou a aplicação do artigo 16º do RJAIA, apresentando um EIA revisto que acompanha e sustenta o Projeto reformulado, o qual alegadamente evita ou minimiza os efeitos significativos no ambiente anteriormente identificados.

A propriedade onde se pretende implantar o projeto insere-se no Sítio de Importância Comunitária Arrábida Espichel - PTCON0010 (aprovado pela RCM n.º 142/97 de 28 de agosto), o qual foi objeto de classificação como Zona Especial de Conservação Arrábida Espichel - PTCON0010, através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020 de 16 de março. Esta área apresenta uma grande qualidade e diversidade do ponto de vista ecológico e paisagístico, assumindo grande importância em termos de conservação.

A propriedade possui cerca de 83,2 ha, no entanto, apenas se prevê ocupar a parcela nordeste do mesmo numa área com cerca de 51,2 ha.

A área onde se pretende implantar o projeto inclui uma matriz de base florestal, onde predomina o pinheiro bravo e pinheiro manso, bem como uma zona costeira dunar. O padrão de ocupação do solo relaciona-se estreitamente com a proximidade ao mar, obsedando-se uma transição entre áreas florestadas ou agrícolas para áreas naturais costeiras.

A área é atravessada por dois cursos de água principais, o ribeiro da Pipa e o ribeiro da Crieira de reconhecida importância da rede hidrográfica ali presente.

Para além de uma ruína não existe qualquer ocupação edificada no terreno.

O terreno é atravessado sensivelmente a meio pela R. 25 de Abril com a área de 3.967,85 m<sup>2</sup>, sendo que foi fixada condição em sede de PIP, quanto a esta matéria: *“Retificação da área da propriedade, tendo em consideração não só, a diferença de áreas descritas e o levantamento topográfico, como também a anexação dos artigos envolvidos - o artigo 3 e o artigo 26, ambos da secção P - e ainda ao abatimento para o domínio público da área afeta à R. 25 de Abril, que atravessa o terreno.”*

A parcela localizada a sudeste da Rua 25 de Abril será objeto da operação de loteamento e possui 512 702,42 m<sup>2</sup> (51,2 ha), excluindo a parte que pertence à UOPG1 do PDM.

A parcela localizada a noroeste da Rua 25 de Abril destina-se a espaço natural (a preservar) de utilização comum, na qual serão instalados equipamentos de recreio e lazer, mantendo tal parcela natureza privada de uso público. Possui uma área total resultante de levantamento topográfico de 315 333,61 m<sup>2</sup> (31,5 ha) que não foi qualificada/quantificada na área total da operação de loteamento pelos seguintes fundamentos:

- (i) a circunstância da Rua 25 de Abril ter gerado uma separação física, a qual constitui uma pré-existência



## Parecer Técnico

(a qual será materializada juridicamente com a aprovação da operação de loteamento em apreço),

(ii) sobre a referida parcela não existir qualquer proposta de intervenção que não seja de mera preservação, e

(iii) a contrário, a opção de quantificar a mesma na operação de loteamento, geraria uma qualificação jurídica dissonante da noção legal de loteamento, i.e. ações que visam a constituição de lotes e que resulte da divisão de um ou vários prédios, pois a mesma constitui tão só uma parcela a preservar, e que a divisão que a mesma apresenta face a demais área intervencionada (parcela a sudeste) constitui uma divisão física consequente da construção da estrada municipal Rua 25 de Abril, em tempos promovida pelo município

Assim, a área objeto da operação urbanística de loteamento totaliza 507 018,86 m<sup>2</sup>.

### Descrição do Projeto Inicial

O projeto de loteamento prevê o fracionamento da área intervencionada em 55 lotes (num total de 142 79,004 m<sup>2</sup>) destinados à edificação urbana afeta a um Empreendimento turístico, estabelecimento hoteleiro na tipologia Hotel-Apartamento de 4 Estrelas. Terá 112 unidades de alojamento (36 unidades no lote 1 - estabelecimento hoteleiro e as restantes 76 unidades nos restantes lotes em redor - apartamentos nos lotes 54 e 55 e moradias). O número total de camas previsto é de 450.

Para além da área afeta à constituição dos lotes, tem-se áreas comuns que permanecem na posse privada, arruamentos viários e pedonais (nos quais se inserem as redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações), instalações e equipamentos técnicos de utilização comum, espaços verdes de utilização comum, e espaços agrícolas de utilização comum.



Tem-se ainda parcelas a ceder ao domínio público, correspondentes a alargamento da estrada 25 de Abril (a desafetar da parcela sudeste), nova ligação à estrada 25 de Abril, e alargamento da rua das Ferreas.

Os lotes são constituídos por:

- Núcleo Central:
  - ✓ Constituído pelo lote destinado aos blocos aos quartos e/ou *suites* do Estabelecimento Hoteleiro, num total de 36 unidades de alojamento (Lote 1);
  - ✓ O estabelecimento hoteleiro "(...) foi localizado numa zona central do terreno, de forma a promover a circulação entre este núcleo e todas as unidades de alojamento. Esta área apresenta um baixo nível de revestimento vegetal, praticamente sem estrato arbóreo, sendo nesse sentido favorável à inserção destes edifícios de maior área de implantação."
  - ✓ Módulo de apoio aos hóspedes, que para além da tradicional receção, prevê a instalação de uma zona de restauração, com a respetiva área de serviço, salas de reunião, loja, biblioteca, rouparia (em

## Parecer Técnico

fase de Aditamento e face à evolução do Projeto, não existirá piscina exterior)

- Em redor do núcleo central:
  - ✓ Os lotes destinados aos apartamentos e/ou moradias, agrupados por zonas em função da dimensão do terreno e do programa habitacional, de modo a obter a maior diversidade de oferta, com áreas de construção que variam entre os 100 m<sup>2</sup> e os 720 m<sup>2</sup> (estes últimos que correspondem aos dois lotes de apartamentos (Lote 54 e Lote 55), perfazendo no total 76 unidades de alojamento.
  - ✓ *“As moradias, de diferentes dimensões, distribuem-se nas encostas suaves envolventes à área agrícola, ocupando bolsas do terreno que estão mais degradadas, e evitando as linhas de água e a sua proximidade imediata, para que a localização seja compatível com a preservação dos valores naturais presentes, e beneficie destes. Pretende-se que os pequenos edifícios se implantem de forma cuidadosa nas encostas suaves, com fortes medidas cautelares de forma a preservar a paisagem envolvente.”*

São ainda previstos os seguintes equipamentos de utilização comum:

- Portaria (200 m<sup>2</sup>) que se localiza “(...) no lado sul do terreno, junto ao início do caminho municipal existente - denominado Rua das Ferrôas, que liga o lugar de Aldeia Nova à referida Rua 25 de Abril, e constitui o ponto de entrada principal deste empreendimento turístico. O edifício alberga as instalações de segurança, as caixas de correio e o Posto de Transformação público, com ligação direta à via pública. Do lado oposto (lado norte) está previsto outro posto de controlo de acessos”.
- Edifício administrativo (435 m<sup>2</sup>), “(...) localizado na zona sul do terreno e nele ficarão instalados os serviços de gestão do empreendimento, as áreas reservadas ao pessoal (vestiários, balneários, refeitório, sala de descanso), zonas de oficinas e arrecadações”.
- Celeiro (500 m<sup>2</sup>), Health Center/SPA (850 m<sup>2</sup>) e Estúdio de música/Cowork (600 m<sup>2</sup>), campo desportivo descoberto (1.725,40 m<sup>2</sup>), edifício de apoio aos campos desportivos (59,50 m<sup>2</sup>) e edifício *back office* (150 m<sup>2</sup>)

É referido no Aditamento que a implantação dos referidos usos no Lote 1 (assim como nos restantes) não se encontra fechada, e será apenas formalizada em fase de Projeto de Execução, sendo que serão sempre salvaguardas as condicionantes existentes.

A restante área corresponde a:

- Áreas verdes de utilização comum (AVC):
  - ✓ Espaços naturais com 129 765,41 m<sup>2</sup> (AVC1) - que enquadram as áreas com maior sensibilidade e valor natural (estando inseridas na Reserva Ecológica nacional, no Programa da Orla Costeira (POC) ou apresentam habitats relevantes enquadráveis na RN2000). Desta forma constituem-se como áreas que não serão objeto de proposta de ocupação ou de intervenções durante a obra. Serão áreas a sujeitar a ações de proteção, limpeza, recuperação pontual e medidas de gestão dirigidas para a sua conservação, a definir no âmbito das fases seguintes do projeto, propondo-se ainda a consolidação dos percursos existentes, e a criação de alguns troços que completem os atuais.

Segundo o Aditamento, na zona noroeste a intervenção é muito reduzida, limitando-se a preconizar a recuperação de percursos pedonais existentes, e a sua interligação, de forma a originar uma rede pedonal que permita a circulação pedonal nesta unidade de paisagem, de forma controlada. Os percursos estão propostos em saibro, estando a ser considerada a sua redução em largura, e a implantação de balizadores pontuais em madeira, para dissuadir a circulação de veículos ligeiros, que ocorre no presente sem qualquer limitação.

Na sua totalidade, os trilhos totalizam 8 869 m<sup>2</sup>, o que corresponde a 1,7% da área em causa (a noroeste da rua 25 de Abril).

Pretende-se ainda a limpeza das zonas de pinhal, com remoção dos lixos e entulhos, remoção de árvores mortas e partes secas, numa estratégia associada à defesa contra incêndios, e ações de recuperação paisagística de zonas ocupadas por infestantes.

- ✓ Espaços de enquadramento e proteção com 39 235,00 m<sup>2</sup> (AVC2) - que correspondem a áreas verdes de utilização comum que serão alvo do projeto de integração paisagística (junto ao estúdio de música e celeiro; junto a entrada e aos campos desportivos; ao longo dos arruamentos).
- Áreas agrícolas de utilização comum (AAC1) com 155 096,096 m<sup>2</sup>, que corresponde a área inserida na RAN, prevendo-se a manutenção do uso agrícola contemplando as seguintes utilizações: armazém (300

## Parecer Técnico

m<sup>2</sup>), estábulo (200 m<sup>2</sup>), estufas, armazém de máquinas agrícolas (100 m<sup>2</sup>), área de transformação e secagem de aromáticas (100 m<sup>2</sup>), identificando-se ainda uma ruína/estufa amovível (281,25 m<sup>2</sup>).

- Áreas de infraestruturas de utilização comum, (AIC1), com 37 333,06 m<sup>2</sup>, que compreende:
  - ✓ Arruamentos viários: principais (5 m de largura) e secundários (3,5 m de largura)
  - ✓ Zona de estacionamento, constituído por um parque público de 111 lugares e 60 lugares privados.
  - ✓ Percursos pedonais - constituído por uma rede de trilhos proposta: Trilho da Quinta, Trilho das Lagoas, Trilho do Vale, e Trilho do Ribeiro das Vinhas Velhas.

A operação de loteamento prevê apenas a cedência para domínio público municipal da área afeta à Estrada 25 de Abril existente e ao seu alargamento para noroeste e sudeste, à nova ligação à Estrada 25 de Abril e ao alargamento da Rua das Ferreas, num total de 8 654,95 m<sup>2</sup>. Não estão previstas cedências para integração no domínio público de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

Os materiais a utilizar na consolidação dos caminhos existentes e dos novos percursos serão constituídos principalmente por pavimentos soltos, do tipo saibro, nas camadas superficiais de desgaste, sobre bases de agregados. Nos arruamentos exteriores ao empreendimento propõe-se a utilização de saibro estabilizado, dada a sua maior capacidade de carga e durabilidade. As estradas, os passeios, os caminhos, o estacionamento e os campos de ténis serão semipermeáveis (Aditamento).

Serão ainda utilizados passadiços e estrados de madeira, quando for favorável que o percurso se destaque do terreno. Este material permite garantir a existência de superfícies totalmente permeáveis.

Para efeitos de verificação da conformidade com o PDM é esclarecido no aditamento que:

- a superfície total de implantação é de 18 394,50 m<sup>2</sup>
- a superfície total de pavimentos é de 19 694,50 m<sup>2</sup>

É ainda esclarecido a seguinte informação sobre "Áreas impermeáveis propostas, áreas semipermeáveis propostas e áreas semipermeáveis existentes":

- Áreas impermeáveis propostas (na UOPG6) = 18 675,75 m<sup>2</sup>
- Áreas semipermeáveis (propostas + existentes = 66 385,07 m<sup>2</sup>)
  - propostas (total = 47 180,05 m<sup>2</sup>)
    - . na UOPG6 = 38 482,09 m<sup>2</sup>
    - . na UOPG 1 = 8 697,96 m<sup>2</sup>
  - existentes (total = 19 205,02 m<sup>2</sup>)
    - . na UOPG1 = 9 967,30 m<sup>2</sup>
    - . na UOPG 2 = 9 237,72 m<sup>2</sup>

Prevê-se a instalação de painéis solares fotovoltaicos para produção de energias renováveis cuja localização não ocupará áreas de terreno (evitado impacto sobre o solo) estando associada à cobertura dos edifícios (unidades de alojamento, edifícios de utilização comum e/ou edifícios de apoio agrícola) ou ainda sobre as estruturas de ensombramento previstas na área de estacionamento.

O projeto prevê a integração na área agrícola de um efetivo animal que compreenderá 10 galinhas, 5 ovelhas/cabras e 2 cavalos.

O faseamento previsto considera numa primeira fase a construção do Hotel bem como das restantes infraestruturas e serviços mínimos exigidos para a tipologia de *Hotel-Apartamento de 4 estrelas*, incluindo as redes de infraestruturas e alguns dos equipamentos de uso comum. Nas fases seguintes serão desenvolvidas as restantes unidades de alojamento bem como as restantes infraestruturas. Segundo o Aditamento o cronograma detalhado será apresentado na fase seguinte de RECAPE.

Na fase de exploração, considerando a ocupação total do empreendimento prevê-se que o Tráfego Médio Diário Anual (TMDA) seja, no período diurno 268 viagens, 53 viagens no entardecer e 47 viagens no período noturno.

Não está prevista a construção de projetos associados.

## Parecer Técnico

### Projeto Reformulado

O projeto reformulado contém as seguintes principais alterações:

- Eliminação de bolsas de estacionamento - Para salvaguardar a comunidade de *Thymus villosus* presente no local;
- Eliminação de 10 lotes - Para reduzir a intervenção, diminuir o impacto do projeto, reduzir área de implantação e salvaguardar *habitats* prioritários em bom estado de conservação e que seriam afetados pela disposição dos lotes na sua versão anterior;
- Reconfiguração de lotes - Consequência da eliminação de lotes, de forma a compatibilizar a implantação dos mesmos com o objetivo da salvaguarda das manchas de *habitats* prioritários a conservar e valorizar;
- Alteração de traçado de arruamento (Rua F) - Para salvaguardar *habitat* prioritário em bom estado de conservação e para adaptar o arruamento à nova configuração dos lotes, permitindo deste modo a reconfiguração do lote do hotel;
- Alteração de traçado do trilho da praia das bicas no trecho compreendido entre a entrada pedonal (na estrada 25 de abril) e o trilho das lagoas - Para salvaguardar *habitat* prioritário em bom estado de conservação;
- Alteração de traçado de caminho de apoio ao setor agrícola - Para salvaguardar *habitat* prioritário em bom estado de conservação;



Essas alterações estão sintetizadas no quadro seguinte:

ALTERAÇÃO	JUSTIFICAÇÃO
Eliminação de edifícios administrativos próximos da entrada sul	Para reduzir a área de implantação de implantação, minimizar movimentos de terras e redistribuir programa hoteleiro de um modo menos impactante

## Parecer Técnico

Relocalização de PTs	Para compatibilizar a implantação com a redefinição dos limites dos lotes
Ligeira revisão da implantação dos campos desportivos e caminhos associados	Para minimizar movimentos de terra e reduzir área de implantação
Eliminação de bolsas de estacionamento	Para salvaguardar a comunidade de <i>Thymus villosus</i> presente no local
Proposta de bolsas de estacionamento de buggies e para carregamento de veículos elétricos (a norte da Rua A)	Para desincentivar a utilização de automóveis dentro da propriedade, garantindo uma alternativa de mobilidade menos impactante
Eliminação dos passeios no interior da propriedade e redução de alguns arruamentos de 5.0m para 3.5m	Proposta de circulação mista nos arruamentos em saibro com 3.5/5.0m de largura e de circulação pedonal nos restantes percursos; para minimizar movimentos de terras e reduzir a área pavimentada
Eliminação de 10 lotes	Para reduzir a intervenção, diminuir o impacto do projeto, reduzir área de implantação e salvaguardar habitats prioritários em bom estado de conservação que interessem versão anterior dos lotes
Reconfiguração de lotes	Consequência da eliminação de lotes; para articular as implantações com as manchas de habitats prioritários a conservar e valorizar; para não incluir Domínio Hídrico Público no interior dos lotes
Alteração de traçado de arruamento (Rua F)	Para salvaguardar habitat prioritário em bom estado de conservação e para adaptar o arruamento à nova configuração dos lotes; para permitir alargamento do lote do hotel
Aumento da área do lote do hotel	Para uma melhor adequação ao programa do hotel; para permitir uma implantação mais integrada no terreno
Alteração do trilho do ribeiro das vinhas velhas	Consequência da alteração da configuração dos lotes; para privilegiar a implantação sobre percursos existentes; para criar percurso de interpretação da natureza (sobre-elevado e balizado por guardas) adjacente ao habitat de orquídeas
Alteração de traçado de percurso em saibro e substituição de troço por passadiço e ponte de madeira de pinho, no trilho das lagoas (troço poente)	Para minimizar a intervenção em Domínio Hídrico Público; para melhor adaptação da proposta à morfologia do terreno; para minimizar movimentos de terra
Adaptação do desenho das lagoas e passadiços associados	Para melhor adaptação da proposta à morfologia do terreno; para minimizar movimentos de terra
Eliminação de lagoa (a nascente do Health center / spa)	Para minimizar movimentos de terra em REN
Proposta de piscina biológica junto ao Health center / spa)	Para compensar a subtração da lagoa e complementar o programa do Health center / spa)



## Parecer Técnico

Adaptação de traçado da Rua H	Para melhor adaptação da proposta à morfologia do terreno; para minimizar movimentos de terra
Adaptação de traçado de pontes pedonais sobre a estrada 25 de abril	Para melhor adaptação da proposta à morfologia do terreno; para minimizar movimentos de terra; reduzir pendentes e melhorar acessibilidades
Eliminação de passadiço elevado nas árvores	Para minimizar intervenções no vale da Crieira
Eliminação dos troços do trilho do vale da Crieira em REN	Para minimizar intervenções em REN
Adaptação de traço do trilho do vale da Crieira em REN	Para evitar a intervenção em Domínio Hídrico Público
Alteração de traçado do trilho da praia das bicás no troço compreendido entre a entrada pedonal (na estrada 25 de abril) e o trilho das lagoas	Para salvaguardar habitat prioritário em bom estado de conservação
Relocalização da entrada norte	Para melhor adaptação da proposta à morfologia do terreno; para minimizar movimentos de terra
Definição de bolsa de estacionamento e zona de cargas e descargas na entrada norte	Para facilitar operação logística associada à atividade agrícola
Alteração de traçado de caminho de apoio ao setor agrícola	Para salvaguardar habitat prioritário em bom estado de conservação
Eliminação de lagoa (a nascente do Health center / spa)	Para minimizar movimentos de terra em REN
Eliminação das estufas associadas à ruína e reorganização do programa do núcleo de edifícios de apoio agrícola (redução de 180m <sup>2</sup> )	Para reduzir área de implantação; o programa passa a organizar-se em dois edifícios (armazém e estábulo) em vez dos quatro da versão anterior (armazém, estábulo, armazém de máquinas agrícolas, edifícios de transformação e secagem de aromáticas); em alternativa às estufas propostas na fase anterior, propõem-se duas estufas amovíveis, com pé direito até 2,5 m de altura constituídas por plástico e com estrutura leve, em betão, madeira ou metal, cravados diretamente no solo
Alteração de traçado de Rua J	Para salvaguardar habitat prioritário em bom estado de conservação

A área afeta à operação urbanística de loteamento corresponde à parte sudeste da Rua 25 de Abril, excluindo a parte que pertence à UOPG1, e totalizando os 507.018,86 m<sup>2</sup>.

Nessa parcela Sudeste, o Projeto prevê o fracionamento em 46 lotes destinados à edificação urbana afetos a Estabelecimento Hoteleiro, de turismo em espaço rural, na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 Estrelas, em cumprimento dos requisitos constantes do anexo I da Portaria n.º 309/2015 de 25 de setembro, com a redação constante da declaração de retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro. Estes lotes incidem na Área Intervencionada, são constituídos por:

**Núcleo Central:**

- Constituído pelo lote destinado às unidades de quartos ou suites do Estabelecimento Hoteleiro, num total de 36 unidades de alojamento (Lote 1 e Lote 2);
- Três edificações de utilização comum, que para além do espaço de receção, prevêm a instalação de um conjunto de funções comuns complementares, integrando um edifício de uso flexível destinado a refeições, encontros e ao recolhimento dos hóspedes, um espaço de bar/restaurante e de fornecimento de produtos locais, uma loja conceptualizada a partir das necessidades de vivência e da identidade do empreendimento, uma piscina exterior (biológica) e os espaços de suporte e serviços técnicos necessários.

## Parecer Técnico

	<p>Em redor do núcleo central:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lotes destinados aos apartamentos e/ou moradias, agrupados por zonas em função da dimensão do terreno e do programa habitacional, de modo a obter a maior diversidade de oferta, com áreas de construção que variam entre os 100m<sup>2</sup> e os 720m<sup>2</sup> (estes últimos que correspondem aos dois lotes de apartamentos (Lote 45 e Lote 46), perfazendo no total 66 unidades de alojamento.</li></ul> <p>São ainda previstos os seguintes equipamentos de utilização comum:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Portarias - sendo que a portaria principal que se localiza "(...) no lado sul do terreno, junto ao início do caminho municipal existente - denominado Rua das Ferrôas, que liga o lugar de Aldeia Nova à referida Rua 25 de Abril, e constitui o ponto de entrada principal deste empreendimento turístico. O edifício alberga as instalações do segurança, as caixas de correio e o Posto de Transformação público, com ligação direta à via pública. Do lado oposto (lado norte) está previsto outro posto de controlo de acessos".</li><li>• Celeiro, SPA e piscina biológica, Estúdio de música, campos desportivos, edifício de apoio com balneários.</li></ul> <p>A edificação - cuja implantação está localizada nas áreas em que é permitida, tendo ainda sido tomadas em consideração parâmetros adicionais como as acessibilidades, vistas, declives e exposição solar".</p> <p>A restante área corresponde a:</p> <p>Áreas verdes de utilização comum:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Espaços de enquadramento e proteção - que correspondem a áreas que serão alvo do projeto de integração paisagística;</li><li>• Espaços naturais - que enquadram as áreas com maior sensibilidade e valor natural (estando inseridas na Reserva Ecológica Nacional, no Programa da Orla Costeira (POC) ou apresentam habitats relevantes enquadráveis na RN2000). Desta forma, constituem-se como áreas que não serão objeto de proposta de ocupação ou de intervenções durante a obra. Serão áreas a sujeitar a ações de proteção, limpeza, recuperação pontual e medidas de gestão dirigidas para a sua conservação - com especial foco nos habitats de elevado valor ecológico identificados no âmbito do EIA -, a definir no âmbito das fases seguintes do projeto, propondo-se ainda a consolidação dos percursos existentes, e a criação de alguns troços que completem os atuais. Para estas áreas preconizam-se também ações de recuperação paisagística de zonas ocupadas por infestantes - chorão-das-praias (<i>Carpobrotus edulis</i>) - nas áreas próximas da falésia, e em parte no pinhal adjacente, através de: Arranque de infestantes, respetivo transporte para fora do terreno e posterior destruição; Restauração ecológica, pela instalação de vegetação característica das dunas suspensas, por plantação e sementeira.</li></ul> <p>Áreas agrícolas de utilização comum, que correspondem à totalidade da área inserida na RAN, para a qual se prevê a manutenção do uso agrícola, incluindo o seguinte mosaico de culturas: pomar de macieiras, pomar misto, produção hortícola, produção cerealífera, produção de aromáticas e produção de flores de corte. Propõe-se também a instalação de um conjunto de edificações de apoio agrícola, em particular um armazém, um estábulo, duas estufas amovíveis, assim como pequenos tanques para armazenamento de água para rega, e uma rede de acessos. Esta é constituída por uma rede de circulação estritamente pedonal com 2,50 m de largura e uma rede de circulação de máquinas agrícolas e de transporte de mercadorias, com acessos de 3,50 m de largura em saibro, ligadas à criação de um acesso de apoio dedicado ao setor agrícola e florestal, com 5,00 m de largura.</p> <p>Áreas de infraestruturas viárias de utilização comum, que compreende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arruamentos viários: principais (5 m de largura) e secundários (3,5 m de largura), todos em saibro, que coincidem em grande parte com percursos existentes.</li><li>• Entradas: A entrada principal do empreendimento situa-se no lado sul (ES) a partir da rua das Ferrôas, encontra-se equipada com uma portaria e conduz à zona de estacionamento. A localização da entrada neste ponto pretende assegurar uma circulação rápida e funcional, a partir de acessos viários beneficiados. No ponto mais próximo da Aldeia do Meco, foi criada uma entrada (EN), que permite um acesso imediato aoanel central distribuidor que se desenvolve no centro da área intervencionada. Este acesso servirá a atividade afeta à zona agrícola, tornando-a independente da função residencial e de visitação. A existência das duas entradas permite repartir os fluxos quer para a atividade agrícola quer para a atividade turística, de forma que estes não sejam concentrados numa só entrada.</li></ul>
--	--

## Parecer Técnico

- Estacionamento, constituído por uma zona de estacionamento junto à entrada sul para veículos ligeiros, com capacidade de 93 lugares, e na sua proximidade, uma bolsa de estacionamento e carregamento elétrico de buggies. Na entrada são disponibilizados outros 3 lugares de estacionamento comuns, sendo os lugares privados na ordem dos 59. Não se prevê lugares públicos reservados para outros usos diferenciados.
- Percursos pedonais - constituído por uma rede de trilhos proposta em grande parte desenhados sobre caminhos existentes e cuidadosamente ajustados para reduzir o abate de árvores, e garantir a mínima movimentação de terras.

Os percursos pedonais ocorrem na zona noroeste e sudeste, mas apresentando características necessariamente diferentes, tal como descrito na Memória Descritiva do PIP. Na zona noroeste do terreno, preconiza-se a consolidação de percursos pedonais existentes, e a sua interligação, de forma a originar uma rede pedonal que permita a circulação pedonal nesta unidade de paisagem, de forma controlada, sendo identificados os seguintes:

- *“Trilho da Praia das Bicas: Trilho que ocorre sobre um caminho existente, e se estende desde a estrada 25 de Abril até ao ponto da arriba que permite aceder à Praia das Bicas, atravessando o pinhal.*
- *Trilho do Medos da Foz: Trilho que contorna a elevação proeminente entre os vales encaixados da Ribeira da Pipa e da Ribeira da Crieira. Uma grande parte deste percurso é sobre caminhos existentes, tendo sido proposto um troço novo, que une os atuais. No ponto mais próximo da costa propõe-se a construção de uma estrutura de observação - Observatório da Pipa - em madeira, que permita tirar partido da posição excepcional daquele lugar, privilegiado para a observação das aves, nomeadamente das espécies migratórias de passagem, e também das aves que nidificam nas falésias, como o falcão peregrino (Falco peregrinus).*
- *Trilho do Vale da Crieira: Trilho que se desenvolve ao longo do vale do Ribeiro da Crieira, em grande parte sobre caminhos existentes, e que faz a ligação desde o pinhal até ao Trilho da Praia das Bicas e à estrada 25 de Abril.”*

Na zona sudeste do terreno, são identificados os seguintes:

- *“Trilho da Quinta: trilho muito favorável do ponto de vista altimétrico, que permite o atravessamento da zona da vinha, olival e hortas e pinhal, contribuindo paralelamente os acessos de apoio ao funcionamento das atividades agrícolas.*
- *Trilho das Lagoas: Trilho que percorre o relevo ondulado que intercala festos e talvegues na zona central do terreno, ligando as unidades de alojamento a sul com a zona norte, e passando pelas bacias de armazenamento de água.*
- *3. Trilho do Vale: Trilho na zona sul do terreno, que faz a ligação pelo vale entre a zona dos campos desportivos e a zona central;*
- *4. Trilho do Ribeiro das Vinhas Velhas: Trilho de atravessamento do vale do Ribeiro das Vinhas Velhas, ligando dois arruamentos secundários ao arruamento principal. Trilho proposto com o intuito de facilitar a circulação pedonal entre os lotes do limite poente do terreno e a zona central da propriedade, e de criar um percurso de interpretação da natureza (sobre-elevado e balizado por guardas) adjacente ao habitat de orquídeas. Tem um pequeno troço em ponte.”*

As redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações encontram-se implantadas ao longo dos arruamentos viários e pedonais.

Por fim, destaca-se a previsão de instalação de painéis solares fotovoltaicos para produção de energias renováveis cuja localização não ocupará áreas de terreno estando associada à cobertura dos edifícios (unidades de alojamento, edifícios de utilização comum e/ou edifícios de apoio agrícola) ou ainda sobre as estruturas de ensombramento previstas na área de estacionamento.

Em termos gerais, é apresentado um total de área máxima impermeabilizada de 17 327,25 m<sup>2</sup>.

Sendo assim, e fazendo a relação com as definições dos parâmetros urbanísticos definidos no PDM de Sesimbra ter-se-á que:

- Área Máxima de Implantação (Superfície total de implantação) - 17 046,00 m<sup>2</sup> que corresponde à soma superfície total de implantação das unidades de alojamento com a superfície total de implantação das parcelas de utilização comum.
- Área Máxima de Construção (Superfície total de pavimentos) - 19 444 m<sup>2</sup> que exclui as áreas da



## Parecer Técnico

ruína existente, passadiços e campos desportivos.

### Apreciação técnica

Tendo em atenção o disposto no nº 5 do artigo 16º, foi solicitado parecer à Câmara Municipal de Sesimbra, ao Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), bem como à DRAPLVT/ERRALVT - Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo e ainda a realização de nova consulta pública.

A DRAPLVT/ERRALVT - Entidade Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo, não emitiu parecer.

A **Câmara Municipal de Sesimbra**, informa o seguinte:

#### Situação face aos instrumentos de Gestão Territorial

##### 1. Plano Diretor Municipal (PDM)

Face ao PDM de Sesimbra, a propriedade insere-se nas UOPG 1 (Costa de Sesimbra) e 6 (Azóia) e encontra-se classificada, como Espaço Natural (art.º 21º) e Espaço Agrícola (art.ºs 21º e 51º). A implantação do empreendimento será localizada apenas em Espaço Agrícola da UOPG 6, pelo que se enquadra nas tipificações de ordenamento dispostas nos artigos 112º a 114º, dos quais se salientam os parâmetros urbanísticos relevantes aplicáveis à pretensão:

#### Artigo 112.º

##### Possibilidade construtiva

1 — É permitida a construção de apoio à atividade agroflorestal, ou de empreendimentos turísticos, devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes.

2 — As edificações permitidas não poderão ocupar áreas da REN e da RAN.

#### Artigo 114.º

##### Empreendimentos turísticos

1 — Só serão licenciados empreendimentos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos.

2 — Os empreendimentos turísticos só são permitidos em propriedades de área não inferior a 20 ha.

3 — A área do empreendimento deve ocupar toda a propriedade ou uma parte desta, a destacar, desde que tenha uma área não inferior a 20 ha.

4 — O projeto deverá abranger a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal.

5 — Índice de construção máximo: 0,05.

6 — Deverá destinar-se a fins turísticos, com locação dia-a-dia, a percentagem mínima de unidades de alojamento que a legislação turística em vigor impuser para cada tipo de empreendimento.

7 — Sendo o empreendimento faseado, a 1.ª fase deverá respeitar o disposto da alínea anterior.



Art.ºs 21 e 51º: Classe Espaço

##### 2. Outros IGT's e Condicionalismos de Utilidade Pública

#### RESERVAS NACIONAIS:

RAN	Sim	Na UOPG 6
REN	Sim	Em ambas as UOPG. Implantação fora de REN

## Parecer Técnico

PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO/OUTROS:		
Rede Natura 2000	Sim	ZEC Arrábida/Espichel (100%)
POFACE	Sim	Na UOPG 1 Fora da zona de implantação do Empreendimento
POPNA	Não	-
POOC	Não	-
PIDFCI	Sim	<u>Ocupação do Solo:</u> Floresta (≈28%), Agricultura (≈17%), Mato e Pastagem (≈54%), Urbano (<1%) <u>Faixas de Gestão de Combustível:</u> Edificações, Interface urbano-florestal, Rede elétrica média tensão <u>Perigosidade:</u> Níveis de muito baixo a muito elevado
<b>ÁREAS DE PROTEÇÃO</b>	<b>Não</b>	

3. Análise comparativa PDM / EIA 1ª versão / EIA reformulação  
 Área da Propriedade: 832.003,88 m<sup>2</sup> (conforme levantamento topográfico)

	PDM	EIA (1ª versão)	EIA (reformulação)
<b>Área parcial terreno – Noroeste via</b>	-	315.333,61 m <sup>2</sup>	315.333,61 m <sup>2</sup>
<b>Área parcial terreno – Sudeste via</b>	-	512.702,42 m <sup>2</sup>	512.702,42 m <sup>2</sup>
<b>Área considerada para efeitos de cálculo do índice de construção</b>	-	512.702,42 m <sup>2</sup>	507.018,86 m <sup>2</sup> (**)
<b>Área total dos lotes</b>	-	142.794,00 m <sup>2</sup>	135.252,00 m <sup>2</sup>
<b>N.º de lotes</b>	-	55	46 (- 9)
<b>Índice de construção máx. (UOPG 6)</b>	0,05	0,038	0,038
<b>Área máxima construção</b>	25.350,94 m <sup>2</sup>	19.694,50 m <sup>2</sup>	19.466,00 m <sup>2</sup>
<b>Unidades de Alojamento</b>	-	112	102

## Parecer Técnico

<b>N.º de camas</b>		-	450	410
<b>Lugares de estacionamento</b>		(*)	171	155
<b>N.º de pisos</b>	Abaixo solo	-	1	1
	Acima solo		1 ou 2	2

(\*) De acordo com a Orientação Técnica n.º 5/DVO/2016 do Turismo de Portugal não se aplicam aos empreendimentos turísticos os parâmetros de estacionamento estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março. A dotação de estacionamento é assim determinada pela Portaria n.º 309/2015 de 25 de Setembro e Declaração de Retificação n.º 49/2015 de 2 de Novembro, pelo que, para a categoria em análise, são previstos 20 lug./u.a, o que resulta em 20,4 lug. mínimos.

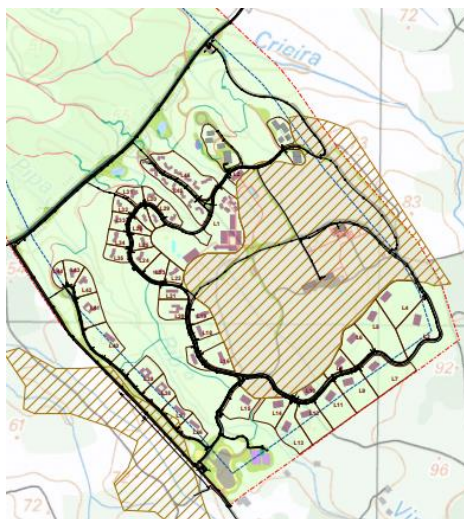
(\*\*) De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 21º do PDM, não é permitida a construção ou ampliação de edificações em espaço classificado como natural e agrícola da UOPG 1, pelo que apenas foi considerado para efeitos de índice o espaço classificado como agrícola da UOPG 6.

- 3.1. **Ocupação do Solo:** Da análise das alterações apresentadas verifica-se que a pretensão agora sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental mantém de um modo geral o enquadramento face ao previsto em PDM para o espaço em questão (agrícola UOPG 6) relativamente ao EIA anteriormente apresentado.

Deste modo, tendo em conta as características da pretensão, nomeadamente o uso pretendido como empreendimento turístico de tipologia estabelecimento hoteleiro e a área da propriedade em que se insere, verifica-se que se mantém o cumprimento do disposto nos artigos 112º e 114º, à exceção do n.º 2 do artigo 112º.

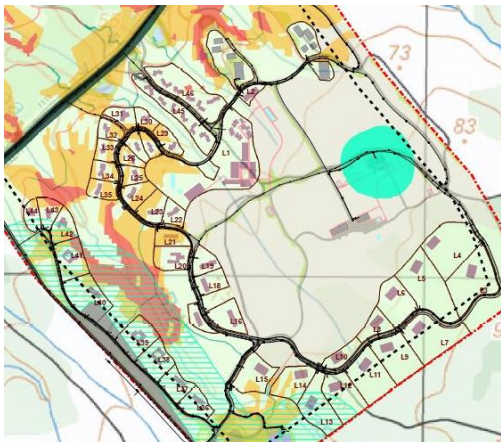
Apesar da redução das edificações de apoio à exploração agrícola propostas para a área localizada em RAN, verifica-se que se mantém proposta a implantação de armazém (300 m<sup>2</sup>), estábulo (220 m<sup>2</sup>) e duas estufas amovíveis.

EIA - Implantação em área de RAN (castanho)



Segundo o disposto no referido n.º 2 do artigo 112º do PDM “As edificações permitidas não poderão ocupar áreas de REN ou RAN.”, pelo que se mantém a desconformidade já indicada no Parecer emitido relativamente ao EIA anterior.

- 3.2. **Planos de Ordenamento:** A implantação proposta para o estabelecimento hoteleiro mantém-se fora dos limites das faixas de proteção do Programa de Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POCACE).



EIA – Implantação carta perigosidade (amar./verm.)

- 3.3. SGIFR: De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 60º do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, em vigor, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 119-A/2021 de 22 de Dezembro “*Nas áreas das APPS correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “elevada” e “muito elevada” (...) em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação.*”.

O Decreto-Lei n.º 49/2022 de 19 de Julho veio suspender a nova carta de perigosidade de incêndio rural (Aviso n.º 6345/2022), mantendo-se em vigor as cartas de perigosidade constantes dos Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Da análise dos elementos apresentados, nomeadamente Planta n.º 18 verifica-se que, apesar da implantação do edificado proposto se encontrar fora de APPS, a operação de loteamento ocupa áreas classificadas como de perigosidade elevada, em desconformidade com o previsto no SGIFR.

- 3.4. Parâmetros urbanísticos: No que respeita este aspeto, nomeadamente índices de construção, implantação, volumetria das edificações e lugares de estacionamento, verifica-se que se mantém o cumprimento do disposto no PDM. A eliminação de 9 lotes, reconfiguração dos restantes e consecutiva diminuição do n.º de unidades de alojamento e camas não origina desconformidades, acabando por minimizar o impacto da volumetria edificada no terreno em que se insere.
- 3.5. Estrutura Viária: A nível de vias que servem o território em análise, a propriedade é atravessada por caminho público municipal, designado de Rua da Foz / Rua 25 de Abril (CM1043) e, no seu limite sudoeste, encontra-se presente a Rua das Ferreas, classificada como caminho rural público municipal.
- Ambas as vias serão objeto de obras de beneficiação, aumentando o perfil viário para 6m (2 faixas de rodagem de 3m), com percurso pedonal e pavimento em saibro estabilizado, conforme solução previamente aceite pelos serviços municipais.
- A proposta prevê a criação de duas entradas no empreendimento, uma por cada via de acesso, com bolsas de estacionamento e portaria. O acesso pela Rua 25 de Abril servirá maioritariamente a zona agrícola, localizando-se o acesso principal do empreendimento na Rua das Ferreas, onde se pretende que fiquem os veículos, favorecendo-se outros métodos de circulação no interior do empreendimento.
- 3.6. Hidrografia: A propriedade é atravessada por linhas de água de 2ª e 3ª ordem, nomeadamente as Ribeiras da Pipa e da Crieira, tendo estas, bem como as suas respetivas margens, sido respeitadas para a proposta de delimitação do loteamento.

Face ao acima exposto, emite parecer desfavorável à reformulação do EIA, uma vez que se mantém o incumprimento do previsto no n.º 2 do artigo 122º do PDM (ponto 3.1.) e a pretensão se encontra em desconformidade relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (ponto 3.3.).

O ICNF da análise efetuada informa o seguinte:

Relativamente aos **Sistemas Ecológicos**, salienta que, antes de mais, o parecer desfavorável do ICNF ao projeto inicial se deveu à afetação irreversível de *habitats* prioritários da Diretiva *Habitats* e de vegetação endêmica da região de Lisboa e Vale do Tejo, bem como ao facto de se considerar que os impactes incrementais (negativos) do projeto sobre

## Parecer Técnico

os valores naturais em presença possam vir a ter uma significância elevada

Da informação contida no EIA reformulado, relativamente à **Flora**, considera o seguinte:

### Metodologia

Em complemento à visita de campo efetuada em 6-6-2019 foram realizadas visitas entre março e maio de 2022, com periodicidade quinzenal. Estas visitas tiveram por objetivo acompanhar o surgimento de populações de orquídeas (e outras espécies RELAPE) e completar o elenco florístico.

Para cada biótopo foram identificadas as espécies dominantes e foram ainda identificadas, sempre que possível, as espécies bioindicadoras dos *habitats* da RN2000 (listados no Anexo B-I do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013 de 8 de novembro).

É apresentado, como complemento ao relatório, um Memorando elaborado pelo Prof. Pedro Arsénio.

### Caracterização situação referência

Como resultado do trabalho de campo e da pesquisa bibliográfica foram identificadas 368 *taxa* com ocorrência confirmada ou potencial (ver elenco florístico no Anexo III do Volume IV - Anexos). O trabalho de campo permitiu confirmar a presença de 187 destas espécies na área do projeto.

Relativamente às espécies de maior relevância ecológica o relatório refere o seguinte:

Classificou-se o potencial de ocorrência das espécies *Arabis sadina*, *Convolvulus fernandesii*, *Limonium lanceolatum*, *Narcissus calcicola*, *Thymus camphoratus*, *Pseudarrhenatherum pallens* e *Silene longicilia*, como “improvável”, pois embora a presença destas espécies seja conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel, o seu biótopo de ocorrência não está presente na área de estudo.

Por outro lado, as espécies *Arnica montana*, *Scrophularia sublyrata* e *Jonopsidium acaule* têm ocorrência “possível”, pois apesar de a sua presença ser conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel, os núcleos da espécie ou são muito localizados ou o biótopo de ocorrência na área de estudo não é o mais favorável.

Relativamente às espécies *Armeria rouyana*, *Euphorbia transtagana* e *Iberis procumbens* subsp. *Microcarpa*, considerou-se que apresentam bastante potencial de ocorrência, ou seja, com ocorrência “muito provável” (isto é, a sua presença é conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel e tem biótopo de ocorrência favorável na área de estudo).

Todas as espécies mencionadas estão incluídas nos Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação e constituem endemismos lusitanos (excetuando *Scrophularia sublyrata* - endemismo ibérico e *Arnica montana*).

No que diz respeito a *Ulex densus*, foram identificadas várias áreas de matos baixos dominadas por esta espécie, as quais ficaram identificadas pela ocorrência do *habitat* 5330pt7 (Planta n.º 08 - Volume III - Peças Desenhadas). Também *Ulex australis* subsp. *welwitschianus*, *Ruscus aculeatus* e *Thymus capitellatus* foram observados na área de estudo, designadamente em áreas de matos, ao passo que os *taxa* *Narcissus bulbocodium* e *Thymus villosus* subsp. *villosus* foram observados em áreas recentemente sujeitas a roça de matos. Foi confirmada também a presença de *Juncus valvatus* em dois curtos troços de ribeira, tanto na ribeira da Pipa como na ribeira da Crieira.

De salientar que *Juncus valvatus* consta do Anexo B-II do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril e constitui endemismo lusitano; *Thymus capitellatus* e *Thymus villosus* subsp. *villosus* constam do Anexo B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril e constituem endemismos lusitanos; *Ulex densus*, *Ulex australis* subsp. *welwitschianus* constituem endemismos lusitanos.

Foi também confirmada a presença de *Herniaria maritima* e *Thymus carnosus* na área de estudo coincidente com areias litorais. Ambas as espécies constam do Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação e constituem, respetivamente, endemismo lusitano e endemismo ibérico.

Relativamente às orquídeas, foi registada a presença de 17 espécies distintas, às quais se somou um híbrido intragenérico.

Refira-se ainda a presença de sobreiro (*Quercus suber*): 33 exemplares na área de estudo.

Por fim, é de referir a presença de 11 espécies classificadas como “exóticas invasoras”, de acordo com o Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho.

### **Análise - Flora**

De entre as espécies cuja ocorrência foi confirmada ou classificada como “muito provável” destacam-se as seguintes:

- *Euphorbia transtagana*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação;



## Parecer Técnico

endemismo lusitano.

- *Armeria rouyana*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Iberis procumbens* subsp. *Microcarpa*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Ulex densus*: endemismo lusitano.
- *Ulex australis* subsp. *welwitschianus*: endemismo lusitano.
- *Thymus capitellatus*: Anexo B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Thymus villosus* subsp. *villosus*: Anexo B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Juncus valvatus*: Anexo B-II do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Herniaria marítima*: Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação; endemismo lusitano.
- *Thymus carnosus*: Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação; endemismo ibérico.
- 17 Espécies de orquídeas: CITES - Convenção sobre o Comércio Internacional das Espécies Silvestres Ameaçadas de Extinção.

Embora tenham sido localizados alguns exemplares de algumas destas espécies e tenha sido feita uma tentativa de adaptar o projeto à sua salvaguarda, nem todas as espécies foram localizadas.

Acresce ainda que a reformulação do projeto de forma a salvaguardar alguns destes núcleos não impede que os *habitats* das respetivas espécies venham a sofrer de fragmentação e conseqüente efeito de orla, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

### **Habitats**

#### Metodologia

O proponente refere que em complemento à visita de campo efetuada em 6-6-2019 foram realizadas visitas entre março e maio de 2022, com periodicidade quinzenal.

Foram identificados os biótopos e/ou habitats existentes em cada polígono delimitado por fotointerpretação e, sempre que necessário, a delimitação dos polígonos foi ajustada em função da observação no local. A informação obtida foi referenciada em SIG tendo sido considerada a escala de 1:1 000 para a digitalização das parcelas.

Considerou-se que um habitat da Diretiva Habitats tem ocorrência “confirmada” quando foi observado durante o trabalho de campo e cumpre os critérios da respetiva ficha do PSRN2000; e “potencial” quando apenas foi observada a presença de biótopo favorável, não tendo sido possível confirmar a presença/abundância das espécies bioindicadoras.

É apresentado, como complemento ao relatório, um Memorando elaborado pelo Prof. Pedro Arsénio.

#### Caracterização situação referência

Como resultado do trabalho de campo e da pesquisa bibliográfica foram identificados 16 biótopos e 9 habitats durante o trabalho de campo (quadro 5.22 e planta n.º 08 - Volume III - Peças Desenhadas), que se elencam:

- 1240 - Arribas litorais com vegetação mediterrânica com *Limonium* e *Armeria* sp.pl. endémicos.
- **2130\*pt1 - Duna cinzenta com matos camefíticos dominados por *Armeria pungens* e *Thymus carnosus***
- **2150 - \* Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*)** Subtipo nacional **2150pt1 - Dunas fixas com tojais-urzais e tojais-estevais psamófilos com *Ulex australis* subsp. *welwitschianus***
- 2260 - Dunas com vegetação esclerofila da *Cisto-Lavanduletalia*
- 4030 - Charnecas secas europeias/ Subtipo nacional 4030pt3 - Urzais, urzais-tojais e urzais-estevais mediterrânicos não litorais
- 5210pt2 - Zimbrais-carrascais de *Juniperus turbinata* subsp. *turbinata* sobre calcários
- 5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos/ Subtipo nacional 5330pt7 - Matos baixos calcícolas
- **6210\* - Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (*Festuco - Brometalia*)**

## Parecer Técnico

- 6220 - \* Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*/Subtipo nacional 6220pt3 - \* Arrelvados vivazes neutrobasófilos de gramíneas altas

### Análise - Habitats

- A identificação e cartografia dos habitats Rede Natura 2000 foi feita assumindo uma interpretação rigorosa das fichas técnicas dos habitats.
- Tal como já referido no anterior parecer do ICNF, o habitat 5330pt7 - matos baixos calcícolas que ocorre naquela zona é definido por uma comunidade vegetal endémica de Lisboa e Vale do Tejo, pelo que merece um estatuto especial. No caso do projeto em análise a áreas deste habitat deveria ser incluída nas “Áreas de maior relevância ecológica”, que não devem, por este motivo, ser afetadas.
- Por outro lado, nas áreas ocupadas pelo habitat 4030pt3 (urzais, urzais-tojais e urzais-estevais mediterrânicos não litorais) ocorrer *Ulex jussiaei* subsp. *jussiaei* (que ocorre frequentemente na zona) estamos perante uma situação como a referida anteriormente, e assim, também estas áreas deveriam ser incluídas nas “Áreas de maior relevância ecológica”, não devendo ser afetadas.
- Na cartografia de habitats e biótopos surge a categoria de “prados e pastagens perturbadas”, referido como “potencial para restauro do habitat 6210” (ver tabela de atributos da *shapefile* “habitats\_biótopos”). Estas áreas sobrepõem-se, em parte, às “áreas agrícolas de utilização comum”. Considera-se importante a introdução desta abordagem, não se compreendendo, no entanto, porque não é proposto um plano de recuperação do habitat degradado.
- Também não se compreende porque não foi adotada a mesma abordagem para as áreas de pinhal manso e pinhal misto, delimitadas na *shapefile* acima referida. Ou seja, efetuar uma análise de quais os habitats potenciais, em especial para o subcoberto, e propor modelos de gestão consequentes.
- Em relação às “áreas agrícolas de utilização comum” (cerca de 15 hectares) não foi possível encontrar no EIA uma avaliação clara dos impactes da atividade agrícola. É certo que neste momento toda aquela área se encontra com ocupação agrícola ou preparada para o uso agrícola (portanto com a vegetação natural removida), mas nalguns casos é evidente que os trabalhos de remoção da vegetação natural foram recentes.

### Fauna

Não houve nenhuma alteração neste capítulo face ao projeto inicial. O trabalho de campo consistiu em 2 visitas ao terreno (06-06-2019 e 11-11-2020).

Durante o trabalho de campo foram confirmadas para o local do projeto 43 espécies. Nenhuma consta dos anexos B-II e/ou B-IV do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de abril na sua atual redação nem possui estatuto de conservação desfavorável, à exceção de:

- águia-calçada (*Hieraetus pennatus*) - Anexo A-I; estatuto de conservação “quase ameaçada”; ocorre nas quadriculas localizadas a norte, tendo nidificação confirmada numa delas.
- coelho-bravo (*Oryctolagus cuniculus*) - estatuto de conservação “quase ameaçada”.

Para além das espécies confirmadas no trabalho de campo, consideram também como espécies confirmadas para a área todas aquelas cuja ocorrência está confirmada para a quadrícula 10x10km em que a área de estudo se insere (sendo características dos biótopos que aí ocorrem). Nesta situação encontram-se:

- 36 espécies constantes do Anexo A-I, B-II e/ou B-IV do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de abril na sua atual redação;
- 15 espécies cujo estatuto de conservação é desfavorável (3 “criticamente em perigo”, 1 “em perigo”, 8 “vulnerável” e 3 “quase ameaçada”);
- 2 endemismos ibéricos.

### Análise - Fauna

Também no caso da fauna se considera que os habitats das respetivas espécies (sobretudo as mais sensíveis) virão a sofrer de fragmentação e consequente efeito barreira, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

### Impactes Cumulativos

Relativamente ao descritor “ecologia” o EIA reformulado refere o seguinte:

*“Considera-se que o projeto conduzirá à ocorrência de impactes negativos, nomeadamente, afetação de habitats com valor ecológico, perturbação das comunidades faunísticas, sendo, contudo, classificados como pouco significativos, de um modo geral. Por outro lado, identificam-se também os impactes positivos, compensando as alterações que irão ocorrer.*

*Tendo em conta a presença humana na envolvente à área de estudo, verifica-se existir alguma pressão urbanística, nomeadamente no que diz respeito à presença de pressão turística em localidades próximas e ao uso das respetivas vias de acesso. Esta pressão contribui para o aumento da fragmentação da área, assim como para a degradação e perda dos habitats e exclusão da fauna. Assim, cumulativamente, estes impactes (perda de habitat, efeito de exclusão) poderão adquirir, para as espécies mais sensíveis (e.g. espécies com estatuto de conservação desfavorável), uma maior significância, ainda que de forma ligeira.”*

### **Análise - Impactes Cumulativos**

Considera-se que a análise agora efetuada é superficial, redutora e pouco realista, tendo em conta que o projeto em análise constituirá um acréscimo de cerca de 25% de camas relativamente às que já foram aprovadas.

Na área envolvente próxima do projeto em análise estão previstos outros 3 empreendimentos turísticos, todos eles já alvo de DIA favorável condicionada e todos eles no interior da ZEC Arrábida-Espichel. A carga prevista, incluindo o projeto em análise é a seguinte:

- Pinhal do Atlântico: Aparthotel, 411 unidades de alojamento, 1168 camas.
- Pinhal da Prata: Aldeamento Turístico, 95 unidades de alojamento, 360 camas.
- Eco-hotel ETOSOTO: hotel de apartamentos, 58 unidades de alojamento (cabanas sobre pilares), 88 quartos, 116 camas.
- Empreendimento IDILUZ: hotel de apartamentos, 102 unidades de alojamento, 410 camas.

O total de unidades de alojamento será, pois, de 666 e o número de camas de 2054.

Importa também lembrar que para o cálculo dos impactes cumulativos devem ser tidos em conta os impactes incrementais da ação em análise, quando somados aos de outras ações, passadas, presentes ou razoavelmente previsíveis num determinado local. Isto deverá incluir, naturalmente, todas as ações que contribuam para aumentar a pressão gerada pela ação humana sobre o recurso (valores naturais), ou seja: não apenas os projetos turísticos, mas todas as ações suscetíveis de gerar impactes: edificação, vias, indústrias, projetos agrícolas, etc.

Tendo em conta (apenas) o número total de unidades de alojamento/camas previsto para os projetos turísticos referidos, afigura-se que os impactes incrementais (negativos) do projeto em análise sobre os valores naturais em presença possam vir a ter uma significância elevada; desde logo pelo acréscimo permanente de pressão humana e conseqüente perturbação sobre os ecossistemas.

Considera-se que o projeto em análise contribuirá de forma muito significativa para o aumento da fragmentação dos habitats da área da ZEC Arrábida-Espichel, com conseqüências negativas para a espécie que os ocupam.

Importa lembrar que o relatório do Tribunal de Contas Europeu (2017) que avalia a questão *“A rede Natura 2000 foi implementada de forma adequada?”* indica que *“Os Estados-Membros visitados não avaliaram de forma adequada o impacto dos projetos nos sítios Natura 2000”*.

Refere ainda que *um elemento fundamental do exercício de “avaliação adequada” consiste em ter em conta os “efeitos cumulativos» de outros projetos”. A partir da amostra do Tribunal, constituída por 47 casos, a auditoria constatou que os Estados-Membros não avaliaram bem os efeitos cumulativos em 32 casos e não acompanharam suficientemente outras avaliações de projetos vizinhos. Alguns controlos não tiveram em conta a eventual ocorrência de efeitos cumulativos e outros não foram suficientemente aprofundados. Consequentemente, existia o risco de potenciais impactes na rede Natura 2000 não serem detetados.*

### **Florestas**

- A área de intervenção não está inserida em Regime Florestal (e.g. Mata Nacional, Perímetro Florestal) ou em freguesia prioritária para efeitos de fiscalização da gestão de combustível em 2021 (em conformidade com o Despacho nº3403/2021 de 30 de Março).
- Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro na sua atual redação).
- Abate de sobreiros/ azinheiras (Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004 de 30 de junho).



## Parecer Técnico

- Regime Jurídico aplicável às ações de arborização e rearborização (Decreto-Lei n.º 96/2013 de 19 de julho na sua atual redação).
- Regime jurídico aplicável ao controlo, à detenção, à introdução na natureza e ao repovoamento de espécies exóticas (Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho).
- Medidas extraordinárias de proteção fitossanitária indispensáveis ao controlo do nemátodo da madeira do pinheiro (Decreto-Lei n.º 123/2015 de 3 de julho).

Do exposto, o ICNF emite parecer desfavorável ao projeto pelo facto de se considerar que contribuirá de forma muito significativa para o aumento da fragmentação dos habitats da área da ZEC Arrábida-Espichel, com consequências negativas para a espécies que os ocupam.

### Participação Pública

Em cumprimento do preceituado no ponto 2 do artigo 16º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, procedeu-se à Consulta Pública da reformulação do Projeto da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ da Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.

A Consulta Pública decorreu durante 10 dias úteis, tendo o seu início no dia 8 de agosto de 2022, até dia 24 de agosto de 2022.

Durante o período de consulta pública foram rececionadas cinco participações provenientes de cidadãos, de forma individual, e duas de organizações não-governamentais:

- ZERO - Associação Sistema Terra Sustentável.
- Quercus associação da conservação da natureza- Núcleo de Setúbal

As participações rececionadas quatro (4) são discordantes ao projeto e uma (1) classificada como geral,

Das participações rececionadas conclui-se o seguinte:

- A área do empreendimento faz parte integrante da Natura 2000, Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel (PTCON0010). Esta área classificada possui uma extraordinária qualidade e diversidade do ponto de vista paisagístico e ecológico, assumindo grande importância em termos de conservação.
- Ao nível da flora e fauna, foi confirmada a presença de espécies com interesse para a conservação.
- A área limite do projeto insere-se tanto nas imediações do Parque Natural da Arrábida, mas também da Zona de Proteção Especial (ZPE) do Cabo Espichel (PTZPE0050) e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que situam a cerca de 800m para sudoeste.
- A área de estudo se sobrepõe ao *buffer* de 5km de dois abrigos de quirópteros com importância nacional (correspondentes a grutas) e que se localizam a mais de 6 km de abrigos de importância local ou regional.
- Efeitos cumulativos que se antevê pelo facto de na envolvência deste empreendimento existir já um parque de campismo a norte (Campimeco) e estarem aprovados ou em fase de aprovação outros empreendimentos.
- Acréscimo de permanente pressão humana sobre os *habitats* - fauna e flora locais com impacte também na envolvente da propriedade;
- Mais perturbação humana associada ao lazer, ao trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza;
- A inserção desta área numa área passível de ser utilizada pelas populações de morcegos da região também pode afetar as populações destas espécies, muitas delas com estatuto de conservação vulnerável, em perigo e criticamente em perigo pois o próprio relatório refere que ainda que a utilização da área de estudo para criação/hibernação seja altamente improvável poderá ser utilizada como área de alimentação;
- Apesar das medidas de prevenção propostas, as construções vão continuar a inserir-se em áreas limítrofes a zonas classificadas como de risco elevado de incêndio em espaço rural, o que manterá um risco considerável face a incêndios.

#### Comentários:

As questões colocadas em sede de consulta pública foram tidas em consideração neste parecer.

## Parecer Técnico

### Conclusões

Da análise efetuada ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ e sequente reformulação do projeto, tendo em conta o conteúdo dos pareceres acima explicitados bem como o resultado da Consulta Pública, foram ponderados os potenciais efeitos decorrentes do projeto, concluindo-se o seguinte:

1. A reformulação do EIA, mantém o incumprimento do previsto no n.º 2 do artigo 122º do PDM, encontrando-se também em desconformidade relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
2. No que diz respeito aos sistemas ecológicos, nomeadamente no que concerne à flora, embora a reformulação do projeto vise salvaguardar alguns destes núcleos não impede que os *habitats* das respetivas espécies venham a sofrer de fragmentação e conseqüente efeito de orla, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

Também no caso da fauna se considera que os *habitats* das respetivas espécies (sobretudo as mais sensíveis) virão a sofrer de fragmentação e conseqüente efeito barreira, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

De referir que o projeto em análise constituirá um acréscimo de cerca de 25% de camas relativamente às que já foram aprovadas.

Salienta-se, que na área envolvente próxima do projeto em análise estão previstos outros 3 empreendimentos turísticos, todos eles já alvo de DIA favorável condicionada e todos eles no interior da ZEC Arrábida-Espichel. A carga prevista, incluindo o projeto em análise é a seguinte:

- Pinhal do Atlântico: Aparthotel, 411 unidades de alojamento, 1 168 camas.
- Pinhal da Prata: Aldeamento Turístico, 95 unidades de alojamento, 360 camas.
- Eco-hotel ETOSOTO: hotel de apartamentos, 58 unidades de alojamento (cabanas sobre pilares), 88 quartos, 116 camas.
- Empreendimento IDILUZ: hotel de apartamentos, 102 unidades de alojamento, 410 camas.

O total de unidades de alojamento será, pois, de 666 e o número de camas de 2054.

Importa lembrar que para o cálculo dos impactes cumulativos devem ser tidos em conta os impactes incrementais da ação em análise, quando somados aos de outras ações, passadas, presentes ou razoavelmente previsíveis num determinado local. Isto deverá incluir, naturalmente, todas as ações que contribuam para aumentar a pressão gerada pela ação humana sobre o recurso (valores naturais), ou seja: não apenas os projetos turísticos, mas todas as ações suscetíveis de gerar impactes: edificação, vias, indústrias, projetos agrícolas, etc.

Tendo em conta (apenas) o número total de unidades de alojamento/camas previsto para os projetos turísticos referidos, afigura-se que os impactes incrementais (negativos) do projeto em análise sobre os valores naturais em presença possam vir a ter uma significância elevada; desde logo pelo acréscimo permanente de pressão humana e conseqüente perturbação sobre os ecossistemas.

Considera-se que o projeto em análise contribuirá de forma muito significativa para o aumento da fragmentação dos *habitats* da área da ZEC Arrábida-Espichel, com conseqüências negativas para a espécies que os ocupam.

Assim, tendo como fundamento o acima exposto, emite-se parecer desfavorável ao projeto da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ.

## Parecer Técnico

---

<p>Assinatura</p>	<p>A Técnica Superior</p> <p><i>Helena Silva</i></p> <p>(Helena Silva)</p>
-------------------	--

**ANEXO I**

**Planta de Implantação**











**ANEXO II**

**Pareceres Externos**

**De:** Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas de Lisboa e Vale do Tejo <DRCNF.LVT@icnf.pt>  
**Enviado:** 13 de setembro de 2022 12:14  
**Para:** helena.silva@ccdr-lvt.pt; cristiano.amaro@ccdr-lvt.pt; isabel.marques@ccdr-lvt.pt; ambiente@ccdr-lvt.pt  
**Assunto:** RE: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental - Loteamento Turístico IDILUZ- Investimentos Imobiliários, Lda Licenciador: Câmara Municipal de Sesimbra Freguesia: Sesimbra (Castelo)  
**Anexos:** S-035386.pdf

Exmos. Senhores,

Junto se envia o n/ofício 35386/2022 sobre o assunto em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

O Secretariado  
Paula Rodrigues

**Paula Rodrigues**  
Assistente Técnica  
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP  
Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas de Lisboa e Vale do Tejo  
Parque Natural da Arrábida  
Praça da República - 2900-587 Setúbal  
T: +265541140  
[www.icnf.pt](http://www.icnf.pt)

---

**De:** ICNF-Geral  
**Enviada:** 4 de agosto de 2022 16:39  
**Para:** Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas de Lisboa e Vale do Tejo <[DRCNF.LVT@icnf.pt](mailto:DRCNF.LVT@icnf.pt)>  
**Assunto:** 20220804\_1621\_FW: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental - Loteamento Turístico IDILUZ- Investimentos Imobiliários, Lda Licenciador: Câmara Municipal de Sesimbra Freguesia: Sesimbra (Castelo)

Reencaminhado

 **ICNF**  
Instituto da Conservação  
da Natureza e das Florestas  
Av. da República, 16  
1050-191 LISBOA - PORTUGAL  
T.: (+351) 213 507 900  
[www.icnf.pt](http://www.icnf.pt)

---

**De:** Ambiente [<mailto:ambiente@ccdr-lvt.pt>]  
**Enviada:** 4 de agosto de 2022 16:21  
**Para:** ICNF-Geral <[geral@icnf.pt](mailto:geral@icnf.pt)>



**Assunto:** Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental Artigo 16 RJAI Projeto - Loteamento Turístico IDILUZ  
**Proponente:** IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda  
**Licenciador:** Câmara Municipal de Sesimbra  
**Freguesia:** Sesimbra (Castelo)  
**Concelho:** Sesimbra - Nº S11065-...

Exmos. Senhores

Remete-se em anexo o ofício S11065-202208-DSA/DAMA-S, para os efeitos aí previstos.

Mais se informa que, de acordo com o determinado no n.º 2 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de Abril, na sua redação atual, a correspondência transmitida por via eletrónica tem o mesmo valor da trocada em suporte de papel, devendo ser-lhe conferida, pela Administração e pelos particulares, idêntico tratamento.

Com os melhores cumprimentos,






**O Secretariado da**  
**Direção de Serviços de Ambiente**  
  
Tel. 213 837 100  
  
[www.ccdr-lvt.pt](http://www.ccdr-lvt.pt) | [geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt)  
  
Rua Alexandre Herculano, n.º 37, 1250-009 Lisboa

**Para resposta utilize o e-mail geral da CCDR-LVT: [geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt)**



Lisboa e Vale do Tejo  
Centro Nacional de Exposições (CNEMA) Quinta das Cegonhas,  
2000-471 SANTARÉM

CCDRLVT  
Rua Alexandre Herculano 37  
Lisboa  
1250-009 LISBOA  
[Helena.silva@ccdr-lvt.pt](mailto:Helena.silva@ccdr-lvt.pt)  
[Cristiano.amaro@ccdr-lvt.pt](mailto:Cristiano.amaro@ccdr-lvt.pt)  
[Isabel.marques@ccdr-lvt.pt](mailto:Isabel.marques@ccdr-lvt.pt)

 [www.icnf.pt](http://www.icnf.pt) | [rubus.icnf.pt](http://rubus.icnf.pt)  
 [gdp.lvt@icnf.pt](mailto:gdp.lvt@icnf.pt)  
 243306530

<b>vossa referência</b> <i>your reference</i>	<b>nossa referência</b> <i>our reference</i>	<b>nosso processo</b> <i>our process</i>	<b>Data</b> <i>Date</i>
	S-035386/2022	P-015911/2021	2022-09-09
<b>Assunto</b> <i>subject</i>	AIA nº 1476/2021: Operação de loteamento para a instalação do empreendimento turístico IDILUZ  Proponente: IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.  Art. 16º RJAIA - REFORMULAÇÃO PROJETO  PARECER ICNF		

No âmbito do procedimento de AIA em assunto, deu entrada na CCDRLVT (Autoridade de AIA) a pronúncia do requerente em sede de audiência de interessados, na qual o proponente solicita a aplicação do artigo 16º do Decreto-Lei nº 151-B/2013 de 31 de outubro na sua atual redação, apresentando para esse efeito a reformulação do projeto e respetivo EIA.

Tendo a CCDRLVT aceite o pedido do proponente, vem agora solicitar ao ICNF a emissão do respetivo parecer, através de ofício nº S11065-202208-DSA/DAMA de 4-8-2022.

No âmbito das competências deste Instituto informa-se o seguinte:

### **1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO REFORMULADO**

O projeto localiza-se no concelho de Sesimbra, na freguesia do Castelo, numa parcela com cerca de 83 ha. A área afeta à operação urbanística de loteamento totaliza 51 ha.

O projeto prevê o fracionamento em lotes destinados à construção de um estabelecimento hoteleiro de Turismo em Espaço Rural, na categoria de hotel-apartamento de 4 estrelas.

É de realçar o seguinte no projeto reformulado:

- 46 lotes (menos 9 que projeto inicial)
- 36 unidades de alojamento em hotel (igual ao projeto inicial)



- 66 unidades de alojamento em moradias/ apartamentos (menos 10 que projeto inicial)
- Total de unidades de alojamento: 102 (menos 10 que projeto inicial)
- Número de camas: 410 (menos 30 que projeto inicial)
- Lugares de estacionamento: 155 (menos 16 que projeto inicial)
- Área de construção de quartos/ suites no hotel: 4100 m<sup>2</sup> (mais 1300 m<sup>2</sup> que projeto inicial)
- Área de construção de apartamento/ moradias: 12300 m<sup>2</sup> (menos 1040 m<sup>2</sup> que projeto inicial)
- Área afeta a atividade agrícola é de cerca de 15 hectares (igual ao projeto inicial)

O terreno insere-se no Sítio de Importância Comunitária Arrábida Espichel - PTCO0010 (aprovado pela RCM n.º 142/97 de 28 de agosto), o qual foi objeto de classificação como Zona Especial de Conservação Arrábida Espichel – PTCO0010, através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020 de 16 de março.

## **2. ANÁLISE**

### **SISTEMAS ECOLÓGICOS**

Importa, antes de mais, lembrar que o parecer desfavorável do ICNF ao projeto inicial se deveu à afetação irreversível de habitats prioritários da Diretiva Habitats e de vegetação endémica da região de Lisboa e Vale do Tejo, bem como ao facto de se considerar que os impactes incrementais (negativos) do projeto sobre os valores naturais em presença possam vir a ter uma significância elevada.

### **FLORA**

#### **INFORMAÇÃO CONTIDA NO EIA REFORMULADO**

##### **Metodologia**

Em complemento à visita de campo efetuada em 6-6-2019 foram realizadas visitas entre março e maio de 2022, com periodicidade quinzenal. Estas visitas tiveram por objetivo acompanhar o surgimento de populações de orquídeas (e outras espécies RELAPE) e completar o elenco florístico.



Para cada biótopo foram identificadas as espécies dominantes e foram ainda identificadas, sempre que possível, as espécies bioindicadoras dos habitats da RN2000 (listados no Anexo B-I do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013 de 8 de novembro).

É apresentado, como complemento ao relatório, um Memorando elaborado pelo Prof. Pedro Arsénio.

#### Caracterização situação referência

Como resultado do trabalho de campo e da pesquisa bibliográfica foram identificadas 368 taxa com ocorrência confirmada ou potencial (ver elenco florístico no Anexo III do Volume IV - Anexos). O trabalho de campo permitiu confirmar a presença de 187 destas espécies na área do projeto.

Relativamente às espécies de maior relevância ecológica o relatório refere o seguinte:

Classificou-se o potencial de ocorrência das espécies *Arabis sadina*, *Convolvulus fernandesii*, *Limonium lanceolatum*, *Narcissus calcicola*, *Thymus camphoratus*, *Pseudarrhenatherum pallens* e *Silene longicilia*, como “improvável”, pois embora a presença destas espécies seja conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel, o seu biótopo de ocorrência não está presente na área de estudo.

Por outro lado, as espécies *Arnica montana*, *Scrophularia sublyrata* e *Jonopsidium acaule* têm ocorrência “possível”, pois apesar de a sua presença ser conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel, os núcleos da espécie ou são muito localizados ou o biótopo de ocorrência na área de estudo não é o mais favorável.

Relativamente às espécies *Armeria rouyana*, *Euphorbia transtagana* e *Iberis procumbens* subsp. *Microcarpa*, considerou-se que apresentam bastante potencial de ocorrência, ou seja, com ocorrência “muito provável” (isto é, a sua presença é conhecida na ZEC Arrábida/ Espichel e tem biótopo de ocorrência favorável na área de estudo).

Todas as espécies mencionadas estão incluídas nos Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação e constituem endemismos lusitanos (excetuando *Scrophularia sublyrata* – endemismo ibérico e *Arnica montana*).

No que diz respeito a *Ulex densus*, foram identificadas várias áreas de matos baixos dominadas por esta espécie, as quais ficaram identificadas pela ocorrência do habitat 5330pt7 (Planta n.º 08 – Volume III – Peças Desenhadas). Também *Ulex australis* subsp. *welwitschianus*, *Ruscus aculeatus* e *Thymus capitellatus* foram observados na área de estudo, designadamente em áreas de matos, ao passo que os taxa *Narcissus bulbocodium* e *Thymus villosus* subsp. *villosus* foram



observados em áreas recentemente sujeitas a roça de matos. Foi confirmada também a presença de *Juncus valvatus* em dois curtos troços de ribeira, tanto na ribeira da Pipa como na ribeira da Crieira.

De salientar que *Juncus valvatus* consta do Anexo B-II do DL n.º 140/99 de 24 de abril e constitui endemismo lusitânico; *Thymus capitellatus* e *Thymus villosus* subsp. *villosus* constam do Anexo B-IV do DL n.º 140/99 de 24 de abril e constituem endemismos lusitânicos; *Ulex densus*, *Ulex australis* subsp. *welwitschianus* constituem endemismos lusitânicos.

Foi também confirmada a presença de *Herniaria maritima* e *Thymus carnosus* na área de estudo coincidente com areias litorais. Ambas as espécies constam do Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação e constituem, respetivamente, endemismo lusitano e endemismo ibérico.

Relativamente às orquidáceas, foi registada a presença de 17 espécies distintas, às quais se somou um híbrido intragenérico (quadro 5.19 e figura 5.26).

Refira-se ainda a presença de sobreiro (*Quercus suber*): 33 exemplares na área de estudo (Figura 5.25).

Por fim, é de referir a presença de 11 espécies classificadas como “exóticas invasoras”, de acordo com o Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho (figura 5.24).

## ANÁLISE FLORA

De entre as espécies cuja ocorrência foi confirmada ou classificada como “muito provável” destacam-se as seguintes:

- *Euphorbia transtagana*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação; endemismo lusitano.
- *Armeria rouyana*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Iberis procumbens* subsp. *Microcarpa*: Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Ulex densus*: endemismo lusitano.
- *Ulex australis* subsp. *welwitschianus*: endemismo lusitano.
- *Thymus capitellatus*: Anexo B-IV do DL n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.



- *Thymus villosus* subsp. *villosus*: Anexo B-IV do DL n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Juncus valvatus*: Anexo B-II do DL n.º 140/99 de 24 de abril; endemismo lusitano.
- *Herniaria marítima*: Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação; endemismo lusitano.
- *Thymus carnosus*: Anexo B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de abril na sua atual redação; endemismo ibérico.
- 17 Espécies de orquídeas: CITES - Convenção sobre o Comércio Internacional das Espécies Silvestres Ameaçadas de Extinção.

Embora tenham sido localizados alguns exemplares de algumas destas espécies e tenha sido feita uma tentativa de adaptar o projeto à sua salvaguarda, nem todas as espécies foram localizadas.

Acresce ainda que a reformulação do projeto de forma a salvaguardar alguns destes núcleos não impede que os habitats das respetivas espécies venham a sofrer de fragmentação e consequente efeito de orla, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

## **HABITATS**

### **INFORMAÇÃO CONTIDA NO EIA REFORMULADO**

#### **Metodologia**

Em complemento à visita de campo efetuada em 6-6-2019 foram realizadas visitas entre março e maio de 2022, com periodicidade quinzenal.

Foram identificados os biótopos e/ou habitats existentes em cada polígono delimitado por fotointerpretação e, sempre que necessário, a delimitação dos polígonos foi ajustada em função da observação no local. A informação obtida foi referenciada em SIG tendo sido considerada a escala de 1:1 000 para a digitalização das parcelas.

Considerou-se que um habitat da Diretiva Habitats tem ocorrência “confirmada” quando foi observado durante o trabalho de campo e cumpre os critérios da respetiva ficha do PSRN2000; e “potencial” quando apenas foi observada a presença de biótopo favorável, não tendo sido possível confirmar a presença/abundância das espécies bioindicadoras.



É apresentado, como complemento ao relatório, um Memorando elaborado pelo Prof. Pedro Arsénio.

### Caracterização situação referência

Como resultado do trabalho de campo e da pesquisa bibliográfica foram identificados 16 biótopos e 9 habitats durante o trabalho de campo (quadro 5.22 e planta n.º 08 - Volume III - Peças Desenhadas), que se elencam:

- 1240 - Arribas litorais com vegetação mediterrânica com *Limonium* e *Armeria* sp.pl. endémicos.
- **2130\*pt1 - Duna cinzenta com matos camefíticos dominados por *Armeria pungens* e *Thymus carnosus***
- **2150 - \* Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*)/ Subtipo nacional 2150pt1 - Dunas fixas com tojais-urzais e tojais-estevais psamófilos com *Ulex australis* subsp. *welwitschianus***
- 2260 - Dunas com vegetação esclerofila da *Cisto-Lavanduletalia*
- 4030 - Charnecas secas europeias/ Subtipo nacional 4030pt3 - Urzais, urzais-tojais e urzais-estevais mediterrânicos não litorais
- 5210pt2 - Zimbrais-carrascais de *Juniperus turbinata* subsp. *turbinata* sobre calcários
- 5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos/ Subtipo nacional 5330pt7 – Matos baixos calcícolas
- **6210\* - Prados secos seminaturais e fácies arbustivas em substrato calcário (*Festuco - Brometalia*)**
- **6220 - \* Subestepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*/ Subtipo nacional 6220pt3 - \* Arrelvados vivazes neutrobásófilos de gramíneas altas**

### ANÁLISE HABITATS

- A identificação e cartografia dos habitats Rede Natura 2000 foi feita assumindo uma interpretação rigorosa das fichas técnicas dos habitats.
- Tal como já referido no anterior parecer do ICNF, o habitat 5330pt7 - matos baixos calcícolas que ocorre naquela zona é definido por uma comunidade vegetal endémica de Lisboa e Vale do Tejo, pelo que merece um estatuto especial. No caso do projeto em



análise a áreas deste habitat deveria ser incluída nas “Áreas de maior relevância ecológica”, que não devem, por este motivo, ser afetadas.

- Por outro lado, nas áreas ocupadas pelo habitat 4030pt3 (urzais, urzais-tojais e urzais-estevais mediterrânicos não litorais) ocorrer *Ulex jussiaei* subsp. *jussiaei* (que ocorre frequentemente na zona) estamos perante uma situação como a referida anteriormente, e assim, também estas áreas deveriam ser incluídas nas “Áreas de maior relevância ecológica”, não devendo ser afetadas.
- Na cartografia de habitats e biótopos surge a categoria de “prados e pastagens perturbadas”, referido como “potencial para restauro do habitat 6210” (ver tabela de atributos da shapefile “habitats\_biótopos”). Estas áreas sobrepõem-se, em parte, às “áreas agrícolas de utilização comum”. Considera-se importante a introdução desta abordagem, não se compreendendo, no entanto, porque não é proposto um plano de recuperação do habitat degradado.
- Também não se compreende porque não foi adotada a mesma abordagem para as áreas de pinhal manso e pinhal misto, delimitadas na shapefile acima referida. Ou seja, efetuar uma análise de quais os habitats potenciais, em especial para o subcoberto, e propor modelos de gestão consequentes.
- Em relação às “áreas agrícolas de utilização comum” (cerca de 15 hectares) não foi possível encontrar no EIA uma avaliação clara dos impactes da atividade agrícola. É certo que neste momento toda aquela área se encontra com ocupação agrícola ou preparada para o uso agrícola (portanto com a vegetação natural removida), mas nalguns casos é evidente que os trabalhos de remoção da vegetação natural foram recentes.

## **FAUNA**

### **INFORMAÇÃO CONTIDA NO EIA REFORMULADO**

Não houve nenhuma alteração neste capítulo. O trabalho de campo consistiu em 2 visitas ao terreno (6-6-2019 e 11-11-2020).

De acordo com o EIA, durante o trabalho de campo foram confirmadas para o local do projeto 43 espécies. Nenhuma consta dos anexos B-II e/ou B-IV do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de abril na sua atual redação nem possui estatuto de conservação desfavorável, à exceção de:





- águia-calçada (*Hieraetus pennatus*) - Anexo A-I; estatuto de conservação “quase ameaçada”; ocorre nas quadrículas localizadas a norte, tendo nidificação confirmada numa delas.
- coelho-bravo (*Oryctolagus cuniculus*) - estatuto de conservação “quase ameaçada”.

Para além das espécies confirmadas no trabalho de campo, o EIA considera também como espécies confirmadas para a área todas aquelas cuja ocorrência está confirmada para a quadrícula 10x10km em que a área de estudo se insere (sendo características dos biótopos que aí ocorrem). Nesta situação encontram-se:

- 36 espécies constantes do Anexo A-I, B-II e/ou B-IV do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de abril na sua atual redação;
- 15 espécies cujo estatuto de conservação é desfavorável (3 “criticamente em perigo”, 1 “em perigo”, 8 “vulnerável” e 3 “quase ameaçada”);
- 2 endemismos ibéricos.

## ANÁLISE FAUNA

Também no caso da fauna se considera que os habitats das respetivas espécies (sobretudo as mais sensíveis) virão a sofrer de fragmentação e conseqüente efeito barreira, em especial na área da ZEC Arrábida-Espichel.

## IMPACTES CUMULATIVOS

### INFORMAÇÃO CONTIDA NO EIA REFORMULADO

Relativamente ao descritor “ecologia” o EIA reformulado refere o seguinte:

*“Considera-se que o projeto conduzirá à ocorrência de impactes negativos, nomeadamente, afetação de habitats com valor ecológico, perturbação das comunidades faunísticas, sendo, contudo, classificados como pouco significativos, de um modo geral. Por outro lado, identificam-se também os impactes positivos, compensando as alterações que irão ocorrer.*

*Tendo em conta a presença humana na envolvente à área de estudo, verifica-se existir alguma pressão urbanística, nomeadamente no que diz respeito à presença de pressão turística em localidades próximas e ao uso das respetivas vias de acesso. Esta pressão contribui para o aumento da fragmentação da área, assim como para a degradação e perda dos habitats e*



*exclusão da fauna. Assim, cumulativamente, estes impactes (perda de habitat, efeito de exclusão) poderão adquirir, para as espécies mais sensíveis (e.g. espécies com estatuto de conservação desfavorável), uma maior significância, ainda que de forma ligeira.”*

### ANÁLISE IMPACTES CUMULATIVOS

Considera-se que a análise efetuada no EIA é superficial, redutora e pouco realista, tendo em conta que o projeto em análise constituirá um acréscimo de cerca de 25% de camas relativamente às que já foram aprovadas.

Na área envolvente próxima do projeto em análise estão previstos outros 3 empreendimentos turísticos, todos eles já alvo de DIA favorável condicionada e todos eles no interior da ZEC Arrábida-Espichel. A carga prevista, incluindo o projeto em análise é a seguinte:

- Pinhal do Atlântico: Aparthotel, 411 unidades de alojamento, 1168 camas.
- Pinhal da Prata: Aldeamento Turístico, 95 unidades de alojamento, 360 camas.
- Eco-hotel ETOSOTO: hotel de apartamentos, 58 unidades de alojamento (cabanas sobre pilares), 88 quartos, 116 camas.
- Empreendimento IDILUZ: hotel de apartamentos, 102 unidades de alojamento, 410 camas.

O total de unidades de alojamento será, pois, de 666 e o número de camas de 2054.

Importa também lembrar que para o cálculo dos impactes cumulativos devem ser tidos em conta os impactes incrementais da ação em análise, quando somados aos de outras ações, passadas, presentes ou razoavelmente previsíveis num determinado local. Isto deverá incluir, naturalmente, todas as ações que contribuam para aumentar a pressão gerada pela ação humana sobre o recurso (valores naturais), ou seja: não apenas os projetos turísticos, mas todas as ações suscetíveis de gerar impactes: edificação, vias, indústrias, projetos agrícolas, etc.

Tendo em conta (apenas) o número total de unidades de alojamento/ camas previsto para os projetos turísticos referidos, afigura-se que os impactes incrementais (negativos) do projeto em análise sobre os valores naturais em presença possam vir a ter uma significância elevada; desde logo pelo acréscimo permanente de pressão humana e conseqüente perturbação sobre os ecossistemas.



Considera-se que o projeto em análise contribuirá de forma muito significativa para o aumento da fragmentação dos habitats da área da ZEC Arrábida-Espichel, com consequências negativas para a espécies que os ocupam.

Importa lembrar que o relatório do Tribunal de Contas Europeu (2017) que avalia a questão “A rede Natura 2000 foi implementada de forma adequada?” indica que “Os Estados-Membros visitados não avaliaram de forma adequada o impacto dos projetos nos sítios Natura 2000”.

Refere ainda que *um elemento fundamental do exercício de “avaliação adequada” consiste em ter em conta os “efeitos cumulativos» de outros projetos”*. A partir da amostra do Tribunal, constituída por 47 casos, a auditoria constatou que os Estados-Membros não avaliaram bem os efeitos cumulativos em 32 casos e não acompanharam suficientemente outras avaliações de projetos vizinhos. Alguns controlos não tiveram em conta a eventual ocorrência de efeitos cumulativos e outros não foram suficientemente aprofundados. Consequentemente, existia o risco de potenciais impactes na rede Natura 2000 não serem detetados.

## **FLORESTAS**

- A área de intervenção não está inserida em Regime Florestal (e.g. Mata Nacional, Perímetro Florestal) ou em freguesia prioritária para efeitos de fiscalização da gestão de combustível em 2021 (em conformidade com o Despacho nº3403/2021 de 30 de Março).
- Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro na sua atual redação).
- Abate de sobreiros/ azinheiras (Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004 de 30 de junho).
- Regime Jurídico aplicável às ações de arborização e rearboreção (Decreto -Lei n.º 96/2013 de 19 de julho na sua atual redação).
- Regime jurídico aplicável ao controlo, à detenção, à introdução na natureza e ao repovoamento de espécies exóticas (Decreto-Lei n.º 92/2019 de 10 de julho).
- Medidas extraordinárias de proteção fitossanitária indispensáveis ao controlo do nemátodo da madeira do pinheiro (Decreto-Lei nº 123/2015 de 3 de julho).



### 3. CONCLUSÃO

Do exposto, emite-se parecer desfavorável ao projeto pelo facto de se considerar que contribuirá de forma muito significativa para o aumento da fragmentação dos habitats da área da ZEC Arrábida-Espichel, com consequências negativas para a espécies que os ocupam.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional de Conservação da Natureza e das Florestas de Lisboa e Vale do Tejo

Rui Pombo

Documento processado por computador, nº S-035386/2022

**De:** Magda Pereira <Magda.Pereira@cm-sesimbra.pt>  
**Enviado:** 26 de setembro de 2022 17:24  
**Para:** helena.silva@ccdr-lvt.pt; geral@ccdr-lvt.pt  
**Cc:** Marta Franco  
**Assunto:** RE: Consulta Pública no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental - Artigo 16.º do RJAIA - S12216-202208-DSA/DAMA #PROC:450.10.229.01.00006.2021#  
**Anexos:** IDILUZ\_Art16RJAIA.pdf

**Consulta Pública no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental – Artigo 16.º do RJAIA**

S12216-202208-DSA/DAMA

450.10.229.01. 00006.2021

Projeto: Loteamento Turístico IDILUZ

Proponente: IDILUZ – Investimentos Imobiliários, Lda

Freguesia: Castelo, Concelho: Sesimbra

Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Sesimbra

Cara Dra. Helena Silva,

Na qualidade de representante da CMS na Comissão de Avaliação, no processo cujo requerente é IDILUZ – Investimentos Imobiliário, Lda., enviamos Parecer da CMS.

Com os melhores cumprimentos,

**Magda Pereira**

Arquiteta | Dirigente Intermédio de 3º Grau

**Unidade Técnica de Acompanhamento de Projetos de Interesse Municipal****Departamento de Ordenamento do Território e Urbanismo**

CÂMARA MUNICIPAL DE SESIMBRA

Rua Manuel de Arriaga, 23G

2970 Sesimbra

Tel: n.º 21 228 86 83 T.93 228 85 04

[www.cm-sesimbra.pt](http://www.cm-sesimbra.pt)[www.twitter.com/cmsesimbra](https://www.twitter.com/cmsesimbra)**De:** Helena Silva <helena.silva@ccdr-lvt.pt>**Enviada:** 30 de agosto de 2022 12:56**Para:** Magda Pereira <Magda.Pereira@cm-sesimbra.pt>**Cc:** Cristiano Guilherme Silva Amaro <cristiano.amaro@ccdr-lvt.pt>**Assunto:** RE: Consulta Pública no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental - Artigo 16.º do RJAIA - S12216-202208-DSA/DAMA #PROC:450.10.229.01.00006.2021#

Boa tarde

Na sequência do email infra, informamos que os elementos se encontram disponíveis para consulta através do link:  
[https://drive.google.com/drive/folders/15HzzVdg38gfZR9M4j\\_k4SLszWJH5j3u3?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/15HzzVdg38gfZR9M4j_k4SLszWJH5j3u3?usp=sharing)

Solicitamos o vosso parecer até 16 de setembro de 2022.

Com os melhores cumprimentos

**Helena Silva**

Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental  
Direcção de Serviços de Ambiente



Rua Alexandre Herculano, 37  
1250-009 Lisboa

T: +351 213 837 100

F: +351 213 837 192

M: +351 000 000 000

[geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt)

[helena.silva@ccdr-lvt.pt](mailto:helena.silva@ccdr-lvt.pt)

[www.ccdr-lvt.pt](http://www.ccdr-lvt.pt)



REPÚBLICA PORTUGUESA

---

**De:** Magda Pereira <[Magda.Pereira@cm-sesimbra.pt](mailto:Magda.Pereira@cm-sesimbra.pt)>

**Enviada:** 26 de agosto de 2022 17:10

**Para:** [geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt); Helena Silva ([helena.silva@ccdr-lvt.pt](mailto:helena.silva@ccdr-lvt.pt)) <[helena.silva@ccdr-lvt.pt](mailto:helena.silva@ccdr-lvt.pt)>

**Cc:** Marta Franco <[Marta.Franco@cm-sesimbra.pt](mailto:Marta.Franco@cm-sesimbra.pt)>

**Assunto:** Consulta Pública no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental – Artigo 16.º do RJAIA

Exm. (s) Sr.(s),

Na sequência do v/ofício S11115-202208-DAS/DAMA – 450.10.229.01.00006.2021, por nós recebido em 11.08.2022, cujo assunto é a Consulta Pública no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental – Artigo 16.º do RJAIA, cujo promotor é IDILUZ – Investimentos Imobiliários, Lda; integrando a Câmara, a Comissão de Avaliação prevista no Artigo 9.º do mesmo diploma, entendemos oportuno questionar se os procedimentos previstos no n.º 5 do Artigo 16.º, nomeadamente, a nova recolha de pareceres e nova pronúncia da CA vão ter lugar, uma vez que no ofício não nos é solicitada a emissão de parecer.

Com os melhores cumprimentos,

**Magda Pereira**

Arquiteta | Dirigente Intermédio de 3º Grau

**Unidade Técnica de Acompanhamento de Projetos de Interesse Municipal**

**Departamento de Ordenamento do Território e Urbanismo**

CÂMARA MUNICIPAL DE SESIMBRA

Rua Manuel de Arriaga, 23G

2970 Sesimbra

Tel: n.º 21 228 86 83 T.93 228 85 04

[www.cm-sesimbra.pt](http://www.cm-sesimbra.pt)

[www.twitter.com/cmsesimbra](https://www.twitter.com/cmsesimbra)







## UNIDADE TÉCNICA DE ACOMPANHAMENTO DE PROJETOS DE INTERESSE MUNICIPAL

Idilus - Investimentos Imobiliários, Lda.

3454/2021

### Estudo de Impacte Ambiental

#### 1. ASSUNTO

Refere-se o presente Processo à Reformulação do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) relativo ao Estudo Prévio de Loteamento de um Empreendimento Turístico da tipologia Estabelecimento Hoteleiro e categoria Hotel-Apartamento de 4\*, que “Idilus – Investimentos Imobiliários, Lda.” pretende levar a efeito na propriedade localizada na Aldeia do Meço e registada na matriz predial rústica da freguesia do Castelo - Sesimbra sob os n.ºs 3 e 26 da secção P (parte).

No âmbito da integração da Câmara Municipal de Sesimbra na Comissão de Avaliação, de acordo com o disposto na alínea h) do n.º 2 do artigo 9º do RJAIA na sua versão atual, republicado no Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de Dezembro, a CCDD-LVT, enquanto autoridade de AIA, solicitou à C.M.S. ao abrigo do previsto no n.º 5 do art.º 16º do mesmo diploma, o parecer relativo à apreciação do EIA, no que respeita ao seu âmbito de competências.

#### 2. ANTECEDENTES

- 2.1. Estudo de Impacte Ambiental com decisão de desconformidade emitida em Setembro de 2021;
- 2.2. Prorrogação do prazo para pronúncia no âmbito de Audiência Prévia por 2 períodos sucessivos, até à data de 31/07/2022.

#### 3. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Encontra-se instruído ao abrigo do disposto no artigo 16º do RJAIA – Reformulação do EIA.

Uma vez que a intervenção se trata de projeto turístico para construção de Hotel-Apartamento, com capacidade  $\geq$  a 50 camas, localizada, de acordo com o disposto no ponto ii) da alínea a) do art.º 2º do RJAIA em área sensível (Sítios da Rede Natura 2000), encontra-se abrangida na tipificação identificada na alínea c) do n.º 12 do Anexo II e sujeita a AIA obrigatória, conforme previsto no ponto i) da alínea b) do n.º 3 do art.º 1º do mesmo Regime Jurídico.

#### 4. SITUAÇÃO EXISTENTE

Área da Propriedade (m <sup>2</sup> )	Certidão de Teor	Levantamento Topográfico
	829.000,00 m <sup>2</sup> ( $\approx$ 83 ha)	832.003,88 m <sup>2</sup> ( $\approx$ 83 ha) (*)

(\*) Verifica-se uma discrepância de 3.003,88 m<sup>2</sup> entre a área da propriedade registada e a verificada em Levantamento Topográfico. As áreas indicadas mantêm-se em relação ao EIA apresentado anteriormente.

## 5. SITUAÇÃO FACE AOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### 5.1. Plano Diretor Municipal (PDM)

Face ao PDM de Sesimbra, a propriedade insere-se nas UOPG 1 (Costa de Sesimbra) e 6 (Azóia) e encontra-se classificada, como Espaço Natural (art.º 21º) e Espaço Agrícola (art.ºs 21º e 51º). A implantação do empreendimento será localizada apenas em Espaço Agrícola da UOPG 6, pelo que se enquadra nas tipificações de ordenamento dispostas nos artigos 112º a 114º, dos quais se salientam os parâmetros urbanísticos relevantes aplicáveis à pretensão:

#### Artigo 112.º

##### Possibilidade construtiva

1 — É permitida a construção de apoio à atividade agroflorestal, ou de empreendimentos turísticos, devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes

2 — As edificações permitidas não poderão ocupar áreas da REN e da RAN

#### Artigo 114.º

##### Empreendimentos turísticos

1 — Só serão licenciados empreendimentos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos

2 — Os empreendimentos turísticos só são permitidos em propriedades de área não inferior a 20 ha

3 — A área do empreendimento deve ocupar toda a propriedade ou uma parte desta, a destacar, desde que tenha uma área não inferior a 20 ha

4 — O projeto deverá abranger a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal

5 — Índice de construção máximo: 0,05.

6 — Deverá destinar-se a fins turísticos, com locação dia-a-dia, a percentagem mínima de unidades de alojamento que a legislação turística em vigor impuser para cada tipo de empreendimento

7 — Sendo o empreendimento faseado, a 1.ª fase deverá respeitar o disposto da alínea anterior.



Art.ºs 21 e 51º: Classe Espaço

### 5.2. Outros IGT's e Condicionalismos de Utilidade Pública

	Aplicável:	Observações:
<b>RESERVAS NACIONAIS:</b>		
RAN	Sim	Na UOPG 6
REN	Sim	Em ambas as UOPG. Implantação fora de REN
<b>PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO/OUTROS:</b>		
Rede Natura 2000	Sim	ZEC Arrábida/Espichel (100%)
POCACE	Sim	Na UOPG 1 Fora da zona de implantação do Empreendimento
POPNA	Não	-
POOC	Não	-
PIDFCI	Sim	<u>Ocupação do Solo:</u> Floresta (≈28%), Agricultura (≈17%), Mato e Pastagem (≈54%), Urbano (<1%) <u>Faixas de Gestão de Combustível:</u> Edificações, Interface urbano-florestal, Rede elétrica média tensão <u>Perigosidade:</u> Níveis de muito baixo a muito elevado
<b>ÁREAS DE PROTEÇÃO</b>	<b>Não</b>	

## 6. ANÁLISE

### 6.1. Análise comparativa PDM / EIA 1ª versão / EIA reformulação

Área da Propriedade: 832.003,88 m<sup>2</sup> (conforme levantamento topográfico)



	PDM	EIA (1ª versão)	EIA (reformulação)
Área parcial terreno – Noroeste via	-	315.333,61 m <sup>2</sup>	315.333,61 m <sup>2</sup>
Área parcial terreno – Sudeste via	-	512.702,42 m <sup>2</sup>	512.702,42 m <sup>2</sup>
Área considerada para efeitos de cálculo do índice de construção	-	512.702,42 m <sup>2</sup>	507.018,86 m <sup>2</sup> ( <sup>(*)</sup> )
Área total dos lotes	-	142.794,00 m <sup>2</sup>	135.252,00 m <sup>2</sup>
N.º de lotes	-	55	46 (- 9)
Índice de construção máx. (UOPG 6)	0,05	0,038	0,038
Área máxima construção	25.350,94 m <sup>2</sup>	19.694,50 m <sup>2</sup>	19.466,00 m <sup>2</sup>
Unidades de Alojamento	-	112	102
N.º de camas	-	450	410
Lugares de estacionamento	( <sup>(*)</sup> )	171	155
N.º de pisos	Abaixo solo	-	1
	Acima solo	-	2

(<sup>(\*)</sup>) De acordo com a Orientação Técnica n.º 5/DVO/2016 do Turismo de Portugal não se aplicam aos empreendimentos turísticos os parâmetros de estacionamento estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março. A dotação de estacionamento é assim determinada pela Portaria n.º 309/2015 de 25 de Setembro e Declaração de Retificação n.º 49/2015 de 2 de Novembro, pelo que, para a categoria em análise, são previstos 20 lug./u.a, o que resulta em 20,4 lug. mínimos.

(<sup>(\*\*)</sup>) De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 21º do PDM, não é permitida a construção ou ampliação de edificações em espaço classificado como natural e agrícola da UOPG 1, pelo que apenas foi considerado para efeitos de índice o espaço classificado como agrícola da UOPG 6.

6.2. Ocupação do Solo: Da análise das alterações apresentadas verifica-se que a pretensão agora sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental mantém de um modo geral o enquadramento face ao previsto em PDM para o espaço em questão (agrícola UOPG 6) relativamente ao EIA anteriormente apresentado.



EIA - Implantação em área de RAN (castanho)

Deste modo, tendo em conta as características da pretensão, nomeadamente o uso pretendido como empreendimento turístico de tipologia estabelecimento hoteleiro e a área da propriedade em que se insere, verifica-se que se mantém o cumprimento do disposto nos artigos 112º e 114º, à exceção do n.º 2 do artigo 112º.

Apesar da redução das edificações de apoio à exploração agrícola propostas para a área localizada em RAN, verifica-se que se mantém proposta a implantação de armazém (300 m<sup>2</sup>), estábulo (220 m<sup>2</sup>) e duas estufas amovíveis.

Segundo o disposto no referido n.º 2 do artigo 112º do PDM “As edificações permitidas não poderão ocupar áreas de REN ou RAN.”, pelo que se mantém a desconformidade já indicada no Parecer emitido relativamente ao EIA anterior.

6.3. Planos de Ordenamento: A implantação proposta para o estabelecimento hoteleiro mantém-se fora dos limites das faixas de proteção do Programa de Orla Costeira Alcobça – Cabo Espichel (POCACE).

6.4. SGIFR: De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 60º do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, em vigor, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 119-A/2021 de 22 de Dezembro “Nas áreas das APPS correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural “elevada” e “muito elevada” (...) em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação.”.



EIA – Implantação carta perigosidade (amar./verm.)

O Decreto-Lei n.º 49/2022 de 19 de Julho veio suspender a nova carta de perigosidade de incêndio rural (Aviso n.º 6345/2022), mantendo-se em vigor as cartas de perigosidade constantes dos Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Da análise dos elementos apresentados, nomeadamente a Planta n.º 18 verifica-se que, apesar da implantação do edificado proposto se encontrar fora de APPS, a operação de loteamento ocupa áreas classificadas como de perigosidade elevada, em desconformidade com o previsto no SGIFR.

6.5. Parâmetros urbanísticos: No que respeita este aspeto, nomeadamente índices de construção, implantação, volumetria das edificações e lugares de estacionamento, verifica-se que se mantém o cumprimento do disposto no PDM. A eliminação de 9 lotes, reconfiguração dos restantes e consecutiva diminuição do n.º de unidades de alojamento e camas não origina desconformidades, acabando por minimizar o impacto da volumetria edificada no terreno em que se insere.

6.6. Estrutura Viária: A nível de vias que servem o território em análise, a propriedade é atravessada por caminho público municipal, designado de Rua da Foz / Rua 25 de Abril (CM1043) e, no seu limite sudoeste, encontra-se presente a Rua das Ferreas, classificada como caminho rural público municipal.

Ambas as vias serão objeto de obras de beneficiação, aumentando o perfil viário para 6m (2 faixas de rodagem de 3m), com percurso pedonal e pavimento em saibro estabilizado, conforme solução previamente aceite pelos serviços municipais

A proposta prevê a criação de duas entradas no empreendimento, uma por cada via de acesso, com bolsas de estacionamento e portaria. O acesso pela Rua 25 de Abril servirá maioritariamente



a zona agrícola, localizando-se o acesso principal do empreendimento na Rua das Ferreas, onde se pretende que fiquem os veículos, favorecendo-se outros métodos de circulação no interior do empreendimento.

- 6.7. Hidrografia: A propriedade é atravessada por linhas de água de 2ª e 3ª ordem, nomeadamente as Ribeiras da Pipa e da Crieira, tendo estas, bem como as suas respetivas margens, sido respeitadas para a proposta de delimitação do loteamento.

## 7. CONCLUSÃO

---

Face ao exposto considera-se, emitir parecer desfavorável à reformulação do EIA, uma vez que se mantém o incumprimento do previsto no n.º 2 do artigo 122º do PDM (ponto 6.2) e a pretensão se encontra em desconformidade relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (ponto 6.4).

Magda Pereira, Arq.ª  


Sesimbra, 26-09-2022

Marça Franco, Dra.  
