

Relatório da Consulta Pública

Reformulação de Projeto

Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ

Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.

EIA 1476/2021

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

setembro de 2022

ÍNDICE

1. Introdução
2. Período de Consulta Pública
3. Publicitação
4. Proveniência e Quantificação das Exposições Recebidas
5. Análise das Exposições Recebidas
6. Conclusões

Anexo I - Participações rececionadas

Relatório de Consulta Pública

Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ

1. Introdução

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.

2. Período de Consulta Pública

Considerando que o Projeto se integra na 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, a Consulta Pública decorreu durante 10 dias úteis, tendo o seu início no dia 8 de agosto de 2022, tendo-se verificado que os documentos ficaram indisponíveis, o período da consulta pública foi alargado, até dia 24 de agosto de 2022.

3. Publicitação

Os elementos constantes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA), foram disponibilizados para consulta no portal Participa (<http://participa.pt>).

A divulgação desta Consulta foi feita por meio de afixação de edital na Câmara Municipal de Sesimbra, Junta de Freguesia de Castelo, na Agência Portuguesa do Ambiente e Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

4. Proveniência e Quantificação das Exposições Recebidas

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, as mesmas encontram-se em anexo ao presente Relatório, do qual fazem parte integrante.

5. Análise das Exposições Recebidas

Os principais fundamentos apresentados foram:

- O Projeto é omissivo relativamente às medidas definidas no Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC);
- O Projeto carece de uma melhor análise quanto aos impactos cumulativos,
- Tratando-se de um empreendimento turístico em regime de locação dia-a-dia (conforme define o PDM) não se entende a necessidade de prever caves nos lotes destinados a moradias;
- Tratando-se de lotes para moradias, não se entende se os mesmos estarão vedados e se sim, em que materiais
- O Projeto não faz uma única referência às características das construções a realizar, nomeadamente quanto a materiais, eficiência energética, soluções sustentáveis e ecológicas,
- O projeto não refere se o empreendimento será de edifícios que sejam de desempenho energético quase nulo (N-Zeb - Nearly Zero Energy Building);
- Não são abordados os temas da reciclagem, da compostagem e do reaproveitamento dos mesmos, nomeadamente na exploração agrícola (como fertilizantes);
- Não é previsto o aproveitamento da água das chuvas para a necessária rega (aliás, é admitida que se necessário, será utilizada para rega água da rede pública);
- O PIP viabilizado pela Câmara Municipal de Sesimbra está completamente desarticulado com a atual proposta. Acresce que o PIP tem a validade de um ano (conforme estipula o RJUE) e uma vez que a Câmara Municipal de Sesimbra não deliberou revalidar essa viabilidade, o PIP estará caducado desde o dia 23 de junho de 2022.
- A localização impede a construção, nomeadamente: a Rede Natura 2000, sendo que a área de intervenção é abrangida na sua globalidade pelo Sítio de Importância Comunitária Arrábida /Espichel (PTCON0010); a Reserva Ecológica Nacional tendo sido identificadas na área de intervenção as seguintes tipologias: "Arribas e falésias incluindo faixas de proteção", "Dunas Primárias e Secundárias", "Riscos de Erosão" e "Linha de Água", salvaguardadas também pelo Programa de Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel.
- O impedimento de construção deve ainda observar-se pela existência de vestígios arqueológicos devidamente classificados e pela perigosidade de incêndio alta e muito alta, nomeadamente porque o Parque Natural da Arrábida, ZPE (PTZPE0050) e IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel situam-se a apenas cerca de 800 metros para sudoeste.
- Os terrenos são rústicos e encontram-se em espaço definido como agrícola e natural (artº 51) pelo PDM. O PDM de Sesimbra não admite construções em zonas REN e RAN dos espaços agrícolas e naturais (artº 112), sendo mais restrito que a regulamentação geral, nem permite empreendimentos turísticos em loteamento (artº 116); este aspecto é reforçado pelo artº 117 que

proíbe loteamentos noutros espaços que não os urbanos/urbanizáveis. Não se compreende portanto sequer como pode o projeto ter tido PIPs favoráveis pois é incompatível com o PDM.

- Possibilitar a construção em solos com tantos impedimentos legais seria incompreensível e abriria ainda a porta à total privatização da gestão das riquezas naturais do concelho, e sua progressiva artificialização, o que não é compatível com o interesse público.
- Há também uma questão grave com a EN377 pois a solicitação diária tem já prevista, mesmo sem o projeto, um aumento substancial de tráfego - em 2028 7.700 veículos/dia, e em 2038 9.900 veículos/dia (p. 197 do Relatório Síntese). Ora o projeto apresenta apenas como contrapartida o alargamento numa pequeníssima parte da estrada 25 de Abril e alargamento com ligação à Rua das Ferrôas. Isto mesmo é reconhecido na pág. 341 do Relatório Síntese: “Afetação da qualidade de vida das populações - que se encontra essencialmente ligado ao aumento do tráfego rodoviário derivado do movimento dos utilizadores (o empreendimento apresenta uma capacidade para 900 pessoas), empregados e diversos fornecedores. Este impacto incidirá principalmente na EN377, e será mais intenso no período estival, quando aquela estrada exhibe também um maior tráfego. Este impacto negativo, será permanente e local, constituindo um impacto moderadamente significativo.” Faço notar ainda que já o CampiMeco, logo ao lado, está registado no Turismo como tendo uma capacidade para 12222 pessoas. O vector de sazonalidade é enorme sobre a EN377 (só não é tanto porque o CampiMeco funciona mais como condomínio fechado do que como parque de campismo e caravanismo...). Esta estrada de recolha tem ainda o problema de não ter quaisquer transportes públicos e de ter uma secção, junto à Lagoa Pequena, em risco de galgamento do mar em breve, devido às alterações climáticas. Projetos que aumentem a sobrecarga da estrada têm de propor acessibilidades alternativas, aumento dos transportes, e soluções de engenharia para o galgamento do mar.
- A Planta Síntese de Risco de Incêndio demonstra que se pretende construir em zonas de risco elevado e muito elevado, além de, numa grande extensão, a propriedade estar rodeada de risco elevado e muito elevado. Esta Planta não está completa em todas as zonas que confluem com a propriedade. Por outro lado constata-se que o loteamento constitui um semicírculo de moradias/apartamentos que funcionam como faixa de contenção em relação ao hotel,
- Ao nível da flora e fauna, foi confirmada a presença de espécies com interesse para a conservação.
- A área limite do projeto se insere 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, nomeadamente o projeto Pinhal da Prata e o projeto Pinhal do Atlântico, ambos a nordeste, criando uma área contínua de construção que se prolonga do litoral até à aldeia do Meco, e a sul estar em fase de aprovação o projeto Etosoto a noroeste da Azóia, todos eles num raio de 2 km e estar ainda prevista a requalificação turística do santuário do Cabo Espichel 4 km a sul.

- Acréscimo de permanente pressão humana sobre os habitats e a fauna e flora locais com impacto 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.

6. Conclusões

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 envolvente 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.

Responsável pela Consulta Pública

Helena Silva

Helena Silva

ANEXO I

Participações rececionadas

<http://www.ccdr-lvt.pt> · geral@ccdr-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém PORTUGAL tel +351 243 323 976
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 262 841 981



Dados da consulta

Nome resumido	Loteamento Turístico IDILUZ - Art.º 16
Nome completo	Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico da IDILUZ - Art.º 16
Descrição	O presente estudo traduz-se na reformulação do projeto inicial. 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 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; Alteração de traçado de caminho de apoio ao setor agrícola - Para salvaguardar habitat prioritário em bom estado de conservação;
Período de consulta	2022-08-08 - 2022-08-24
Data de início da avaliação	2022-08-25
Data de encerramento	
Estado	Em análise
Área Temática	Ambiente (geral)
Tipologia	Avaliação de Impacte Ambiental
Sub-tipologia	Procedimento de Avaliação
Código de processo externo	
Entidade promotora do projeto	Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.
Entidade promotora da CP	CCDR Lisboa e Vale do Tejo
Entidade coordenadora	Câmara Municipal de Sesimbra
Técnico	Helena Silva

Eventos

Documentos da consulta

Reformulação do EIA	Documento	https://drive.google.com/drive/folders/1rGl40IHIVeBsmQMc_FXoW8n_YPJX7Jdd?usp=sharing
---------------------	-----------	---

Anúncio da Consulta Pública IDILUZ	Edital / Aviso	anuncio_IDILUZ_v2.pdf
------------------------------------	----------------	-----------------------

Participações

ID 47842 Sandra Patrício em 2022-08-24

Comentário:

Exmos. Senhores, remeto em anexo documento relativo ao projecto: Loteamento Turístico IDILUZ - Art.º 16, localizado no Concelho de Sesimbra, Freguesia do Castelo, no âmbito da respectiva consulta pública. Cumprimentos, Sandra Patrício

Anexos: 47842_Participação.pdf

Estado: Tratada

Tipologia: Geral

Classificação:

Observações do técnico:

PARTICIPAÇÃO - IDILUZ

No âmbito da consulta pública promovida relativamente ao Projecto Reformulado: “Loteamento Turístico IDILUZ”, localizado no Concelho de Sesimbra, Freguesia do Castelo, e depois de consultar o conjunto de elementos disponibilizados:

CONSIDERANDOS SOBRE OS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS:

1. Na sequência daquela que foi a consulta pública promovida entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021 (42 dias) e na qual participei, surgem agora, para nova consulta pública (por um período de 17 dias) um conjunto de elementos reformulados que correspondem a um total de 103 documentos, distribuídos por 6 pastas.
2. Na mais de uma centena de elementos, não consta um único documento que enquadre esta reformulação do projecto, justificando o porquê desta nova versão.
3. Em apenas duas das peças reformuladas surge uma explicação:
 - P073_EIA_IDILUZ_Vol-I_RNT_c.pdf
 - *“Face a emissão de uma proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável à 1ª versão do EIA em setembro de 2021, foi apresentado requerimento para prorrogação do prazo de audiência prévia por dois períodos sucessivos, culminando no dia 31 de julho de 2022. Durante este período foram desenvolvidos novos levantamentos de campo que motivaram uma alteração ao Projeto e conseqüentemente uma revisão do EIA.”* (página 7).
 - P073_EIA_IDILUZ_Vol-II_RS_b.pdf
 - A página 22 repete o teor do parágrafo que acima transcrevi;
 - Na página 24 e transcrevo:
 - *“Setembro de 2021: Proposta de DIA desfavorável;*
 - *Entre outubro de 2021 e fevereiro de 2022 – Solicitação de prorrogação de prazo de audiência de interessados (até 31 de julho de 2022);*
 - *Entre março e maio de 2022, desenvolvimento de trabalho de campo com periodicidade quinzenal por forma a permitir fazer a caracterização da vegetação / habitats;*

- *Entre junho e julho de 2022, reformulação do projeto e do EIA tendo em conta o levantamento efetuado com vista a melhor adequar o Projeto à devida proteção dos valores naturais em presença;*
- *Julho de 2022, entrega do EIA revisto em função das alterações efetuadas ao projeto.”*
- Na página 25, que transcrevo parcialmente:
 - *“As alterações ao Projeto (...) decorreram “das recomendações enunciadas nos diversos pareceres datados de setembro de 2020, da recomendações e pedidos de esclarecimento do processo do EIA, do parecer da comissão de avaliação datado de setembro de 2021, da revisão da cartografia de habitats prioritários e também da evolução do projeto, que foi procurando soluções melhores e menos impactantes” (Memória Descritiva do PIP, julho de 2022).”*

4. Considero:

- O projecto reformulado deveria estar devidamente enquadrado, nomeadamente naquele que terá sido o *“parecer da comissão de avaliação datado de setembro de 2021”* que analisou o relatório relativo à consulta pública realizada entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021 e que, conduziu à *“emissão de uma proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável”*;
- Assim, da mais de uma centena de documentos disponibilizados nesta consulta pública, julgo que seria da maior importância constar o parecer emitido pela Comissão de Avaliação em Setembro de 2021, assim como a proposta desfavorável de DIA, para que a análise aos elementos reformulados fosse possível de articular com o estipulado nesses dois documentos;
- Por fim, 17 dias para consultar e analisar 103 documentos (sendo que um deles tem mais de 400 páginas) é manifestamente insuficiente.

No seguimento daquela que foi a minha participação na primeira consulta pública realizada sobre o “Loteamento Turístico IDILUZ”, seguirei a mesma metodologia.

A. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SESIMBRA:

1. O Projecto Reformulado continua a apresentar-se como *“Loteamento Turístico”*, sendo que *“pela relevância que assume para efeitos de EIA e atribuição de DIA favorável”* um dos elementos apresentados (pelo promotor) e disponibilizados nesta consulta pública é

relativo a *“uma análise jurídica da questão em apreço”* (promovida pelo promotor) - (página 8 da MEMÓRIA DESCRITIVA).

2. Face àquelas que foram as questões suscitadas no parecer emitido pela CCDR-LVT (aquando da proposta inicial disponibilizada na consulta pública realizada entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021, constante no documento identificado como P073_EIA_IDILUZ_Elementos_Adicionais_4863.pdf, datado de Junho de 2021, página 31) e que, entre outras, questionava *“como se compatibiliza a operação de loteamento com o disposto no artigo 117º do RPDM segundo o qual nos outros espaços além dos urbanos/urbanizáveis, industriais e turísticos, não são permitidas operações de loteamento”* (e que, conforme referi no ponto anterior, terá sido relevante na emissão de parecer desfavorável de DIA), o conjunto de elementos agora disponibilizados é omissivo quanto àquela que será a análise da CCDR-LVT sobre a *“análise jurídica”* promovida pelo promotor.
3. Considero por isso que essa análise por parte da CCDR-LVT seria imprescindível de constar nesta consulta pública porquanto a mesma subscreverá, ou rejeitará, o argumentado na *“análise jurídica”* promovida pelo promotor.
4. Considero no entanto que o presente projecto continua a carecer de adequação face ao que é possível de executar nos termos do Plano Director Municipal de Sesimbra em vigor: empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, que não resultem de uma operação de loteamento.
5. Conforme refere a MEMÓRIA DESCRITIVA (página 6) e que transcrevo: *“De acordo com a planta de ordenamento do PDM, a Área Intervencionada encontra-se classificada maioritariamente como espaço agrícola (presente na UOPG 1 e na UOPG 6) mas também abrange espaço natural.”* Quer isto dizer que, a área onde se localiza a pretensão não está classificada como *“espaço turístico”*.
6. Ora, nos *“espaços turísticos”* e de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos pelo PDM de Sesimbra, são permitidas operações de loteamento que visem a consolidação de empreendimentos turísticos. Esses *“espaços turísticos”* estão, nos termos do PDM de Sesimbra, localizados quer em *“solo urbano”*, quer em *“solo rústico”* (apesar do PDM de Sesimbra ainda não estar conformado com a Lei de Bases da Política dos Solos). E é nestes casos que, estando identificados no PDM como *“espaços turísticos”* (sejam *“solo urbano”* ou *“solo rústico”*) podem, nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, efectivar-se através de uma operação de loteamento.
7. Nos termos do PDM de Sesimbra, ao *“espaço agrícola”* localizado na UOPG 6 – Azoia, e que integra parte da propriedade, foi atribuída possibilidade construtiva *“devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes”* (artigo 112º. do regulamento do PDM). Em

nenhum dos artigos seguintes, nomeadamente o artigo 114º. (relativo aos empreendimentos turísticos), é referido que se aplica o estipulado no artigo 116º (e que regula especificamente o solo rústico e/ou urbano classificado como “espaço turístico”) e que, conseqüentemente, não se aplica o artigo 117º (que estipula a proibição de operações de loteamento e, simultaneamente, a obrigatoriedade de licenciamento de construção). Aliás, a alteração introduzida em Fevereiro de 2004 ao artigo 114º. do regulamento do PDM (entre outros), nada altera relativamente a esta questão: estabelece a obrigatoriedade de licenciar apenas três tipologias de empreendimentos turísticos, definindo igualmente que o empreendimento deverá destinar-se a fins turísticos, com locação dia-a-dia, na percentagem mínima de unidades de alojamento que a legislação turística impuser.

8. Acresce que a possibilidade construtiva admitida para o “espaço agrícola” definido na UOPG 6 – Azoia será uma excepção à regra. E como excepção que é, obedece a um conjunto de regras que nada têm em comum com o definido para os “espaços turísticos”. Desde logo porque os empreendimentos turísticos só são permitidos em propriedades de área superior a 20ha; só se poderão consolidar em três tipologias; o projecto terá de incluir as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal.
9. No CAPÍTULO VI do regulamento do PDM, relativo à “Autorização para construir e encargos do promotor”, a SECÇÃO 1, composta apenas por três artigos, estabelece o princípio a que deve estar sujeita a “Autorização para construir”. Assim, o artigo 115º., estabelece as regras a que devem obedecer as construções a realizar em “espaços urbanos/urbanizáveis e industriais”. O artigo 116º., estabelece as regras a que devem obedecer as construções a realizar em “espaços turísticos”. O artigo 117º., estabelece as regras a que devem obedecer as construções a realizar “noutros espaços”, nomeadamente, “espaços agrícolas e florestais”.
10. Considero que, face ao exposto, nesta localização, é permitida nos termos do PDM em vigor, a construção de um empreendimento turístico, em “espaço agrícola” mas não, de uma operação de loteamento. Ou seja, é possível a constituição de um aldeamento turístico ou de um conjunto turístico ou de um estabelecimento hoteleiro, desde que o mesmo não resulte de uma operação de loteamento numa área classificada como “espaço agrícola” e que, excepcionalmente tem possibilidade construtiva desde que sejam cumpridas as premissas definidas, nomeadamente nos artigos 112º., 113º., 114º., e 117º. do regulamento do PDM de Sesimbra.
11. Voltando ao estipulado no artigo 112º do regulamento do PDM e que define a “possibilidade construtiva”, transcrevo parcialmente o ponto 1: “É permitida a construção

de apoio à actividade agro-florestal, ou de empreendimentos turísticos (...).” Ou seja, em “espaço agrícola” é permitido ou construir um apoio agrícola ou, um empreendimento turístico. “Ou” significará construir apenas uma das duas possibilidades construtivas e não, a consolidação das duas possibilidades construtivas. Se assim não fosse, o articulado seria “e” ou “e/ou”. Ora a proposta de loteamento reformulada apresentada em consulta pública, apresenta a utilização das duas possibilidades construtivas o que desrespeitará o estipulado no artigo 112º. do regulamento do PDM de Sesimbra.

12.O artigo 114º. do regulamento do PDM de Sesimbra que regula a construção de empreendimentos turísticos em “espaço agrícola”, impõem três tipologias possíveis de realizar: estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico ou, conjuntos turísticos. De novo surge a alternativa “ou” e não, a consolidação das três tipologias admitidas (se assim não fosse, o articulado seria “e” ou “e/ou”).

13.Conforme definições do Turismo de Portugal:

- a. um Estabelecimento Hoteleiro proporciona *“serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária”*, sendo que existem três categorias possíveis: Hotéis, Hotéis-apartamentos e Pousadas;
- b. Um Aldeamento Turístico é constituído *“por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turista”*;
- c. Um Conjunto Turístico (também denominado ‘resort’) é constituído por *“núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro.*

14. Na página 65 da MEMÓRIA DESCRITIVA é referido que *“a operação de loteamento constante do PEDIDO destina-se a um Estabelecimento Hoteleiro, de turismo em espaço rural, na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 Estrelas”*. Ou seja, nos termos da definição do Turismo de Portugal, trata-se de um empreendimento que irá proporcionar *“serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária.”*
15. Na mesma página 65, surge um quadro quantitativo, definindo as tipologias de unidades de alojamento, o número máximo de unidades e de camas fixas. Têm-se 36 unidades de alojamento com 72 camas fixas (quartos/suites) e, 66 unidades de alojamento com 338 camas fixas (apartamentos e/ou moradias). Na página 66 da MEMÓRIA DESCRITIVA é referido que o projecto se destina *“a ser constituído em propriedade plural, vindo para tal a ser composto quer por lotes de terreno quer por edifícios a constituir em propriedade horizontal, afectos a uso turístico (...)”*. Importa também referir que nas tipologias de unidades de alojamento identificadas como apartamentos e/ou moradias, surge a legenda *“as tipologias indicadas (tipos e áreas máximas respectivas) têm natureza meramente indicativa”*.
16. Parece ressaltar que, para além de um *“Hotel-Apartamento de 4 Estrelas”* (onde estarão incluídas apenas 36 unidades de alojamento (quartos/suites), o projecto apresenta a constituição de *“lotes de terreno”* (para 42 moradias) e de *“edifícios a constituir em propriedade horizontal”* (24 apartamentos e/ou moradias) sendo que nestes dois casos, a tipologia indicada é meramente indicativa.
17. Isto significa que, para além de um *Hotel-Apartamento de 4 Estrelas”*, serão constituídos dois lotes destinados a apartamentos (que podem ser moradias), sendo que na planta síntese do loteamento surgem implantados 12 blocos de edifícios. Tratando-se de blocos de apartamentos (conforme consta no quadro síntese da mesma planta) corresponderão, nos termos definidos pelo Turismo de Portugal, a Apartamentos Turísticos.
18. Assim, não é cumprido o artigo 114º. do regulamento do PDM de Sesimbra, dado que o mesmo não permite a consolidação de Apartamentos Turísticos.
19. Relativamente aos *“lotes de terreno”* (para 42 moradias), configuram-se como sendo, nos termos das definições do Turismo de Portugal, um Aldeamento Turístico (desde que *“destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas”*).
20. Assim, ao contrário do que é afirmado na página 65 da MEMÓRIA DESCRITIVA de que *“a operação de loteamento constante do PEDIDO destina-se a um Estabelecimento Hoteleiro, de turismo em espaço rural, na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 Estrelas”*, a operação destinar-se-á a um estabelecimento hoteleiro mas, na tipologia Conjunto Turístico,

integrando um estabelecimento hoteleiro (hotel composto por 36 unidades de alojamento – quartos/suites) e um aldeamento turístico (composto por “*lotes de terreno*”).

21. Por fim, dizer que em nenhuma das peças disponibilizadas para consulta pública é referida a obrigatoriedade do empreendimento turístico se destinar a locação dia-a-dia, na percentagem mínima exigida legalmente (os documentos são completamente omissos relativamente ao número de unidades de alojamento que serão alocadas diariamente e obrigatoriamente).
22. Considero portanto que o presente projecto carece de adequação face ao que é possível de executar nos termos do Plano Director Municipal de Sesimbra em vigor: empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos e não, a apartamentos turísticos; empreendimentos turísticos que estando previstos em “espaço florestal” (e não em “espaço turístico”) não podem resultar de uma operação de loteamento; alocação, obrigatoriamente, de unidades de alojamento a um regime de utilização diário.

B. SOBRE O “PONTO 4.1. ENQUADRAMENTO NO PDM”, CONSTANTE NA “MEMÓRIA DESCRITIVA”:

1. Página 6 da MEMÓRIA DESCRITIVA: “O PDM admite o uso turístico nos espaços classificados como *espaço agrícola e natural*”. O PDM permite, e apenas em “espaço agrícola” (e não em “espaço natural”) a possibilidade construtiva (mediante o cumprimento de um conjunto de regras claras e inequívocas), de:
 - “*Construção de apoio à actividade agro-florestal*” (artigo 113º.), “*ou de empreendimentos turísticos*” (artigo 114º.).
2. Importa referir o ponto 2 do artigo 113º. (o único que não é evocado, mencionado ou utilizado nesta proposta reformulada) que permite também, a construção de habitação, remetendo para artigo 111º. (habitação própria para população radicada).
3. Dizer que o PDM admite o uso turístico em “espaço agrícola”, é o mesmo que dizer que o PDM admite o uso habitacional em “espaço agrícola”. O que o PDM de Sesimbra admite é que, em solo de uso agrícola, possam coexistir excepcionalmente e nos termos definidos, ou um apoio agrícola ou, uma habitação ou, um empreendimento turístico. E porque o uso do solo é agrícola, não são permitidas operações de loteamento. Sejam para a construção de apoio agrícola, sejam para a construção de habitação, sejam para construção de empreendimento turístico.

4. Acresce que, e conforme é referido na página 9 da MEMÓRIA DESCRITIVA, é *“possível a instalação de um empreendimento turístico através do licenciamento de obras de construção dos vários edifícios que compõem o empreendimento turístico, os quais são assumidos, (...) como um conjunto imobiliário (...)”*
5. *“Um conjunto imobiliário”*. Será esta exactamente a questão: não se trata de *“um conjunto imobiliário”* que visa promover a especulação e ser vendido em lotes. Trata-se de um Conjunto Turístico que integra um estabelecimento hoteleiro (hotel composto por 36 unidades de alojamento – quartos/suites) e um aldeamento turístico (composto por *“lotes de terreno”*) e que, nos termos estabelecidos pelo PDM de Sesimbra, deve destinar-se a um regime de locação dia-a-dia.
6. Considero portanto (e de novo) que, o presente projecto (reformulado) carece de adequação face ao que é possível de executar nos termos do Plano Director Municipal de Sesimbra em vigor: empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, que não resultem de uma operação de loteamento e, sujeitos a regime de locação dia-a-dia.

C. ENQUADRAMENTO NO REGIME JURIDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO:

1. Sendo evocado o regime jurídico da urbanização e edificação como factor preponderante para efectivar o empreendimento turístico através de uma operação de loteamento (o que, conforme acima explanei, contraria o disposto no artigo 117º do regulamento do PDM de Sesimbra), e uma vez que continuam a ser apresentados dados relativos ao PIP apresentado, considero que estão omissos, nos termos do nº. 2 do artigo do artigo 14.º do RJUE:
 - a) Elementos técnicos definidores da volumetria das edificações propostas;
 - b) Planta que evidencie as ligações previstas às infraestruturas gerais existentes;
 - c) Projeto de arquitetura das edificações previstas, incluindo plantas à escala de 1:500 ou superior, definindo a volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação, dos muros de vedação e das construções anexas;
 - d) Indicação da localização e dimensionamento das construções anexas, incluindo alçados a uma escala de 1:500 ou superior, para os efeitos previstos na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE.
2. Acresce que, e sendo referenciado artigo 116º (não aplicável conforme acima explanei), não são apresentados os obrigatórios estudos de conjunto daquilo que se propõe consolidar. As peças desenhadas apresentadas são relativas apenas a planimetrias, sem

alçados ou cortes de conjunto, e sem a necessária integração do que é projectado (volumetrias) na topografia existente.

3. Considero portanto que o presente PROJECTO carece de um conjunto de documentos que, sendo exigíveis legalmente, seriam fundamentais para uma melhor percepção daquilo que pretende que venha a ser o empreendimento turístico.

D. SOBRE OUTRAS NORMAS REGULAMENTARES

D1. PLANO METROPOLITANO DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS (PMAAC)

(Mantenho o que explanei na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021):

- O PMAAC resultou da colaboração das 18 Autarquias da AML, da qual Sesimbra faz parte. Neste Plano, são definidos princípios e objectivos que visam dotar a AML de soluções capazes de responder às alterações climáticas. No caso de Sesimbra, foram identificados diferentes riscos e vulnerabilidades, sendo os mais relevantes os directamente relacionados com o incêndio rural e florestal, o calor excessivo, a inundaçãõ costeira e erosão do litoral arenoso.
- O PROJECTO é omissivo relativamente às medidas definidas no PMAAC.

D2. VEÍCULOS ELÉCTRICOS

(Mantenho o que explanei na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021):

- A Resolução do Conselho de Ministros datada de 20 de Fevereiro de 2009, criou o Programa para a Mobilidade Eléctrica em Portugal. Com a publicação do Decreto-Lei nº. 39/2010, de 26 de Abril (na sua actual redacção), ficou expressa e cito *“a obrigação de garantir a infraestrutura necessária para a instalação de pontos de carregamento de acesso privativo em edifícios novos.”*
- Assim, todas as operações urbanísticas *“que disponham de locais de estacionamento de veículos, devem incluir uma infraestrutura eléctrica adequada para o carregamento de veículos eléctricos”* sendo que cada lugar do parque de estacionamento deve estar preparado *“para permitir a instalação de um posto de carregamento normal ou de uma tomada.”*
- Nenhuma das peças apresentadas identifica/contempla a implementação da obrigatoriedade legal definida.

D3. REGIME JURÍDICO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Face ao acima explanado, importará coadunar o projecto reformulado com aquela que é de facto a tipologia do empreendimento turístico: Conjunto Turístico que integra um estabelecimento hoteleiro (hotel composto por 36 unidades de alojamento – quartos/suites) e um aldeamento turístico (composto por “*lotes de terreno*”) e que, nos termos estabelecidos pelo PDM de Sesimbra, deve destinar-se a um regime de locação dia-a-dia.

E. SOBRE AS PROPOSTAS E SOLUÇÕES PRECONIZADAS PELO PROJECTO:

1. Naquela que seria uma faixa de protecção com 50m (definida pelo Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios) e sem possibilidade construtiva, são propostas várias estruturas de utilização comum, arruamentos e vários lotes. Naquela que deveria ser uma faixa de gestão de combustível com 50m (definida igualmente pelo Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios), ao redor dos edifícios é, na esmagadora maioria das soluções preconizadas relativamente ao edificado, inexistente.
2. A Planta “Ecologia – Áreas de Maior Relevância Ecológica na Área de Estudo” disponibilizada na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021, passou a constar na página 123 da peça identificada como “P073_EIA_IDILUZ_Vol-II_RS_b.pdf”, sendo que existem diferenças substanciais. Mantêm-se no entanto, áreas identificadas como de maior relevância ecológica, integradas em lotes (10, 11, 12, 13, 14 e 15), estando prevista a consolidação, nessas áreas, de um campo desportivo multiusos (em betão poroso) e respectivo edifício de apoio aos campos desportivos, assim como parque de estacionamento.
3. Na peça “P073_EIA_IDILUZ_VOL_II_RS_b” (página 45), é mantida a referência de que a: *“remoção da vegetação nos locais de construção: esta ação ocorrerá potencialmente em toda a área dos polígonos de implantação previstos, acessos novos e acessos a beneficiar”,* estando também previstas terraplanagens, aterros e escavações sendo que e *“tendo em conta a possibilidade de serem construídas caves (...) o volume total de movimentação de terras ascende aos 50 890 m³”*. Na página 315 é referida que esta intervenção corresponderá a uma área de cerca de 37ha (mais 2ha do que o inicialmente previsto e disponibilizado na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021) , sendo que cerca 28ha (mais de 11ha do que o inicialmente previsto e disponibilizado na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021) corresponderão a pinhal bravo, zona agrícola e matos que serão

destruídos. Importa salientar que, e apesar da área total do PROJECTO ser superior a 83ha, apenas cerca de 50ha serão destinados à implantação de todas as estruturas previstas pelo PROJECTO. Quer isto dizer que, dos cerca de 50ha de *“pinhal de pinheiro bravo e de pinheiro manso, matos de vegetação autóctone, prados e agricultura”* 37ha serão terraplanados, aterrados, escavados, abatidos, removidos. Esta acção, de acordo com a análise relativa aos *“IMPACTES AMBIENTAIS”* refere que e nomeadamente sobre a Paisagem, (página 331) *“poderá, de uma forma geral, originar impactes com alguma magnitude uma vez que interfere com as características biofísicas da zona onde será implantado, podendo implicar importantes degradações, tanto ao nível dos seus componentes físicos e ecológicos, como estéticos”* alertando que *“os impactes visuais na paisagem são decorrentes sobretudo da presença dos edifícios (...) do hotel, apartamentos, moradias e edifícios de utilização comum, dado corresponderem aos volumes de maiores dimensões”* e concluindo *“que o alcance visual dos observadores permite distinguir com nitidez as estruturas até cerca de 2.000 m.”*

4. Considero portanto que o presente PROJECTO estará sobredimensionado, não salvaguardando a faixa de protecção de 50m (sem construção), não cumprindo a faixa de gestão de combustível com 50m, prevendo a desmatação de cerca de *pinhal de pinheiro bravo e de pinheiro manso, matos de vegetação autóctone, prados e agricultura”* 37ha de *“pinhal de pinheiro bravo e de pinheiro manso, matos de vegetação autóctone, prados e agricultura”*. Numa área cujo uso é agrícola, e não turístico, considero que o PROJECTO deveria respeitar ao máximo as existências que considera relevantes, em detrimento do excesso de lotes que se propõe consolidar.

F. SOBRE O INDICE DE CONSTRUÇÃO

1. O Índice de construção é aplicado apenas sobre solos com possibilidade construtiva. No caso, o solo com possibilidade construtiva está classificado como “espaço agrícola” sendo que neste, e apenas neste, é possível aplicar o índice de construção máximo definido pelo artigo 114º. Do regulamento do PDM de Sesimbra: 0.05.
2. Em nenhuma das peças disponibilizadas nesta consulta pública é referida a área da propriedade que está classificada apenas como “espaço agrícola” e por isso, susceptível de aplicar o índice de construção máximo definido.
3. Em nenhuma das peças disponibilizadas nesta consulta pública é referida a área da propriedade que está classificada como REN e RAN e que integra a UOPG 6 – Azoia e que,

sendo áreas de REN e RAN sem capacidade construtiva, não aplicam o índice de construção máximo definido.

4. De acordo com o que é referido em várias das peças disponibilizadas nesta consulta pública, a área *“para efeitos de cálculo do índice que integra a UOPG 6”* corresponde a cerca de 50ha. Ora o índice de construção máximo definido pelo PDM não se aplica à área que integra a UOPG 6 (até porque a UOPG 6 tem vários índices de construção definidos nos termos do PDM). O índice de construção máximo definido aplica-se apenas e só ao *“espaço agrícola”* que integra a UOPG 6. Ou seja, estão excluídos desde logo, os espaços que, estando dentro da UOPG 6 – Azoia, estão classificados como REN e RAN.
5. É possível verificar na planta identificada como *“P073_P15_PDM_RAN.pdf”* que as áreas classificadas como RAN, corresponderão a cerca de 40% da área integrada na UOPG 6 – Azoia. Na planta identificada como *“P073_P16_REN_VIGOR_PROPOSTA.pdf”* que as áreas classificadas como REN corresponderão a cerca de 10% da área integrada na UOPG 6 – Azoia. Grosso modo, 50% da área que integra a UOPG 6 – Azoia e onde se pretenderá realizar este empreendimento turístico, não tem capacidade construtiva pelo que, apenas na área classificada como *“espaço agrícola”* será susceptível de aplicar o índice máximo definido.
6. Significa que, ao contrário da área *“para efeitos de cálculo do índice que integra a UOPG 6”* corresponder a cerca de 50ha, a área considerada *“para efeitos de cálculo do índice”*, classificada como *“espaço agrícola”* e *“que integra a UOPG 6”*, corresponde a cerca de 25ha. Ou seja, o índice de construção máximo igual a 0,05 definido pelo PDM, aplica-se apenas a cerca de 25ha, sendo que a área máxima de construção corresponderá a cerca de 12.500m² (e não a 19.446m²).
7. Considero, mais uma vez, que o presente projecto reformulado continua sobredimensionado, face ao que legalmente o PDM de Sesimbra em vigor, estabelece.

G. SOBRE ALGUMAS DAS PROPOSTAS CONCRETAS

1. Face ao que acima explanei, considero que carecerá de esclarecimento o porquê de:
 - a) Constituir lotes de moradias dentro da faixa de protecção de 50m;
 - b) Implementar equipamentos e infraestruturas de utilização comum dentro da faixa de protecção de 50m;
2. De acordo com a peça *“P073_P20_SÍNTESE_CONDICIONANTES.pdf”*, considero igualmente que carecerá de esclarecimento o porquê de continuar a integrar (e apenas para dar alguns exemplos):

- a) Áreas que estão classificadas como de “risco elevado” e “muito elevado” integradas nos lotes destinados a moradias;
- b) Numa área classificada como de “risco elevado”, estará localizado estacionamento;
- c) Colados a uma área classificada como de “risco elevado”, estarão os edifícios administrativos e o reservatório de gás (?);”;
- d) Rodeados por uma área de “risco elevado” estará a portaria e edifícios destinados a “estúdio de música/cowork” e “estábulo”;
- e) Rodeados por uma área de “risco muito elevado” estarão os quatro edifícios destinados a “health center/spa”;

H. OUTRAS QUESTÕES

H1. IMPACTOS CUMULATIVOS

Considero que o PROJECTO carece de uma melhor análise quanto aos impactes cumulativos, conforme explanei na anterior consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021.

H2. A PROPRIEDADE DIVIDIDA PELA RUA 25 DE ABRIL

(Mantenho o que explanei na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021):

- Relativamente aos atravessamentos em ponte sobre a Rua 25 de Abril (duas pontes), o projecto não define como efectuará a vedação das mesmas dado que na propriedade a poente da rua, o acesso é livre e público. Considero também que seria de maior importância a apresentação de desenhos de pormenor, com a indicação do perfil de via existente e a projecção das pontes previstas, demonstrando a forma como as mesmas se ligam às cotas de terreno.

H3. RESTAURAÇÃO E COMÉRCIO

(Mantenho o que explanei na consulta pública que decorreu entre os dias 13 de Julho de 2021 e 23 de Agosto de 2021):

- Na página 342 da peça “PO73_EIA_IDILUZ_VOL_II_RS_b”, é referido que o empreendimento terá “zona de restauração”. No entanto, essa “zona de restauração” não surge em nenhuma peça desenhada nem em nenhuma das peças escritas, desconhecendo-se por isso as características da mesma

(número de restaurantes, bares e similares) e em que medida a mesma estará aberta ao público em geral.

- Nos termos definido pelo regime jurídico de empreendimentos turísticos, os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, cumprem os requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos, nomeadamente (e apenas para referenciar um parâmetro) os lugares de estacionamento.
- Considero fundamental a definição desta “zona de restauração”.

I. NOTAS FINAIS

- Tratando-se de um empreendimento turístico em regime de locação dia-a-dia (conforme define o PDM) não se entende a necessidade de prever caves nos lotes destinados a moradias;
- Tratando-se de lotes para moradias, não se entende se os mesmos estarão vedados e se sim, em que materiais?
- O Projecto não faz uma única referência às características das construções a realizar, nomeadamente quanto a materiais, eficiência energética, soluções sustentáveis e ecológicas,...
- O projecto não refere se o empreendimento será N-Zeb (o que considero fundamental face ao local onde se irá implementar);
- Não são abordados os temas da reciclagem, da compostagem e do reaproveitamento dos mesmos, nomeadamente na exploração agrícola (como fertilizantes);
- Não é previsto o aproveitamento da água das chuvas para a necessária rega (aliás, é admitida que se necessário, será utilizada para rega água da rede pública);
- É irrelevante a menção ao PIP viabilizado pela Câmara Municipal de Sesimbra porquanto o mesmo está completamente desarticulado com a actual proposta. Acresce que o PIP tem a validade de um ano (conforme estipula o RJUE) e uma vez que a Câmara Municipal de Sesimbra não deliberou revalidar essa viabilidade, o PIP estará caducado desde o dia 23 de Junho de 2022.

Sandra M.B. Patrício

Sesimbra, 24 de Agosto de 2022

ID 47841 ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável em 2022-08-24

Comentário:

Exm@s. Senhor@s, Junto se anexa parecer da ZERO relativa à consulta em questão.
Cumprimentos

Anexos: 47841_Parecer_ZERO_Reserva_iDILUZ_reformulação.pdf

Estado: Tratada

Tipologia: Discordância

Classificação:

Observações do técnico:

**Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico
da IDILUZ, Sesimbra**

**Parecer relativo ao Estudo de Impacte Ambiental da Operação de
Loteamento de Empreendimento Turístico da IDILUZ, localizado no
concelho de Sesimbra e cujo proponente é a sociedade IDILUZ -
Investimentos Imobiliários, Lda.**

A ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável, com base na consulta dos documentos disponibilizados no Portal Participa, vem por este meio apresentar o seu parecer relativo ao EIA da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico da IDILUZ, Sesimbra.

Enquadramento

O empreendimento em apreciação localiza-se numa propriedade com cerca de 83 hectares (ha), no litoral oeste do concelho de Sesimbra a sudoeste da aldeia do Meco e a sul do parque de campismo Campimeco. O projeto encontra-se fora dos limites do Parque Natural da Serra da Arrábida, mas encontra-se dentro da Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel (PTCON0010).

Trata-se de um estabelecimento hoteleiro na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 estrelas com 102 unidades de alojamento (menos 10 que na 1ª versão), com um total de 410 camas (menos 42 que na 1ª versão) e respetivas estruturas de apoio. O projeto que prevê o fracionamento da propriedade em 46 lotes (antes eram 55) inclui para além de 36 quartos /suites, também um conjunto de 66 moradias (antes eram 76) onde se incluem os diversos equipamentos de utilização coletiva, incluindo área de apoio agrícola e um parque de estacionamento com 155 lugares (antes eram 51).

Tendo já esta associação se pronunciado com parecer emitido em relação ao primeiro processo de avaliação de impacte ambiental que decorreu em 2021, tivemos agora em conta as principais alterações introduzidas e que tentam responder e contornar o parecer da DIA desfavorável.

Há desde já a referir que não encontrámos disponibilizada ao público a DIA desfavorável à primeira versão do EIA e que terá sido emitida em Setembro de 2021 e cuja consulta teria sido importante para avaliar de melhor forma as alterações agora introduzidas nesta segunda versão do EIA, situação que demonstra o muito que há a fazer para tornar estes processos mais transparentes e reveladores de autoridades ambientais organizadas que fomentam a cidadania ambiental.

Caracterização do local

Esta área entre o cabo Espichel até ao parque de campismo (Campimeco), a norte, ainda corresponde a um espaço de mosaico com presença de habitats naturais e seminaturais, pouco humanizado, ocupada por matos e espaços florestais com alguma agricultura

extensiva com baixa densidade populacional, escassa edificação e baixa fragmentação de ecossistemas com elevado interesse conservacionista.

Toda a área do empreendimento faz parte da Área Estruturante Primária da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da área metropolitana de Lisboa, que inclui áreas de excepcional valor ambiental, conforme consta no Plano de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, PROT-AML.

No âmbito do PROT-AML são descritos nesta área corredores ecológicos estruturantes secundários com interesse e diversidade ecológica, representando espaços limite e de separação de sistemas urbanos desordenados e contínuos, sendo fundamental manter a viabilidade e conectividade entre as áreas e os sistemas identificados.

No Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro a área do projeto é também identificada como sobreposta ao nível do sistema natural e de conectividade ecológica nomeadamente pela presença da Rede Natura 2000 e do sistema litoral, fundamentais na estratégia para a valorização do capital natural.

- 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.
- Uma nota positiva para o facto de se apresentarem de forma mais completa e aprofundada a informação sobre os valores botânicos e habitats presentes na área e que tinham sido alvo de muito pouco trabalho de campo como referimos anteriormente.
- Na área da propriedade foram identificados 9 Habitats (mais 2 que na 1ª versão), Habitat 1240 - Falésias com vegetação das costas mediterrânicas com *Limonium* spp. endémicas, 2130* - Dunas fixas com vegetação herbácea («dunas cinzentas»), Habitat 2150* - Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*); Habitat 2260 - Dunas com vegetação esclerofila da *Cisto-Lavanduleta*, e ainda o Habitat 4030 - Charnecas secas europeias; Habitat 5210pt2 - Matagais arborescentes de *Juniperus* spp., Habitat 5330p7 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos, Habitat 6210 - Prados secos seminaturais e fâcies arbustivas em substrato calcário (*Festuco-Brometalia*) (*importantes habitats de orquídeas) e Habitat 6220 - Substepes de gramíneas e anuais da *Thero-Brachypodietea*.
- O espaço da propriedade corresponde a um mosaico entre áreas dunares, especialmente na zona mais litoral e áreas mais florestais tendo sido identificadas 16 classes distintas de ocupação do solo.
- Ao nível da flora, foi confirmada a presença das seguintes espécies florísticas com interesse para a conservação: *Ulex densus*, *Thymus carnosus*, *Herniaria maritima* e *Scrophularia sublyrata*.
- Ao nível da fauna, foram identificadas as seguintes espécies de maior valor para a conservação, com ocorrência confirmada - *Falco naumanni*, *Falco peregrinus*, *Larus*

fuscus, Phalacrocorax aristotelis, Miniopterus schreibersii, Myotis bechsteinii, Myotis blythii, Myotis escalerai, Myotis myotis, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Rhinolophus mehelyi, Rhinolophus euryale - ou potencial - *Podarcis carbonelli*.

- O território do projeto tem potencial enquanto área de nidificação para a avifauna e é referido o potencial de ocorrência como área de caça de aves com estatuto de conservação como o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), a águia-calçada (*Hieraaetus pennatus*) e a águia-cobreira (*Circaetus gallicus*).
- Foi ainda confirmada a presença de 18 sobreiros *Quercus suber*, espécie protegida pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.
- Importa ainda não esquecer que a área limite do projeto se insere 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 800 m para sudoeste.
- Importa ainda referir que a área de estudo se sobrepõe ao buffer de 5 km 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.

Projeto contraria as opções de gestão preconizadas para este espaço

A ZERO verifica que apesar de todos os esforços colocados pela equipa de projetistas e equipa que elaborou a primeira versão do EIA do projeto para contornar as condicionantes impostas pelos diversos instrumentos de ordenamento e legislação geral aplicável em vigor, a que acrescem agora as ligeiras alterações introduzidas nesta 2.ª fase, o mesmo deixa-nos fundadas reservas sobre a sua compatibilidade face aos objetivos de gestão previstos nos instrumentos de gestão do território em vigor. Assim mantemos no essencial aquilo que já afirmámos no parecer emitido na 1.ª fase deste projeto.

Toda a nossa análise relativa a este projeto tem em conta o efeito cumulativo 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, nomeadamente o projeto Pinhal da Prata e o projeto Pinhal do Atlântico, ambos a nordeste, criando uma área contínua de construção que se prolonga do litoral até à aldeia do Meco, e a sul estar em fase de aprovação o projeto Etosoto a noroeste da Azóia, todos eles num raio de 2 km e estar ainda prevista a requalificação turística do santuário do Cabo Espichel 4 km a sul. Nesta 2ª versão do projeto referem-se ainda mais três projetos que terão já parecer positivo do Turismo de Portugal, nomeadamente o Aldeamento Turístico do Casalinho, e o Aldeamento Turístico Cabanas do Meco e Apartamentos Turísticos Cabanas do Meco.

No que se reporta ao PROT-AML as condicionantes que conduzem às orientações de gestão adequadas foram previamente identificadas no "Diagnóstico Sectorial Conservação da Natureza e Biodiversidade de 2010" onde se afirma que "As alterações ocorridas nas áreas da rede secundária ou nas áreas vitais consistiram essencialmente na urbanização de espaços anteriormente livres ou na alteração de práticas agrícolas para sistemas mais

intensivos. Na generalidade, estas alterações tiveram como resultado uma diminuição do valor ecológico destas áreas e uma diminuição da conectividade da REM”. Neste caso o presente projeto visa a urbanização, pelo que conduzirá inevitavelmente a uma perda do valor ecológico da zona, a perdas muito substanciais da integridade dos ecossistemas e a uma perda de eficácia da Rede de Corredores Ecológicos da Área Metropolitana.

A conectividade através dos corredores entre a área a sul do parque de campismo (Campimeco) e a área da Lagoa de Albufeira /Arriba Fóssil da Caparica a norte, já de si comprometida pelos projetos Pinhal do Atlântico e da Prata, vê acrescido mais um polo de construção na mesma região.

No que concerne à inclusão como área da Rede Natura 2000 importa fazer referência à Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 publicada através do DR, 1.ª série – N.º 139 – 21 de Julho de 2008 (que aprovou o Plano Sectorial da Rede Natura 2000), onde foram previstas como especiais ameaças para este Sítio de Interesse Comunitário, entre outras a intensa e permanente pressão e perturbação associada a atividades humanas diversas: lazer, trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza; pressão da pesca comercial e lúdica; erosão provocada pela prática de atividades, humanas desadequadas (construção, silvicultura, agricultura, etc.) em zonas declivosas”.

As orientações de gestão para esta ZEC deviam ser, como é expresso na referida Resolução, fundamentalmente dirigidas para a manutenção da elevada diversidade e das características naturais que o tornam singular e que permitem albergar os valores aqui existentes. E isto implicaria, entre outras:

- Um correto ordenamento e gestão florestal, tendo em conta nomeadamente a manutenção dos núcleos existentes de coberto vegetal natural e seminatural e a substituição progressiva dos povoamentos florestais envelhecidos, constituídos por espécies exóticas, por plantações com espécies autóctones;
- Um correto ordenamento dos usos urbano e turísticos, acautelando a proliferação de edificação dispersa nas áreas rurais ou naturais bem como de infraestruturas;
- O ordenamento das atividades e práticas de recreio e de desporto da natureza por forma a salvaguardar os valores naturais mais vulneráveis aos impactes destas atividades;
- A proteção das linhas de água e das formações ripícolas associadas;
- Controlar as espécies infestantes, como o chorão (*Carpobrotus* sp.), *Ailanthus* sp., *Oxalis* sp..

Como decorre do projeto apresentado não nos parece que o loteamento previsto acautele a proliferação de edificação dispersa nas áreas rurais nem a necessidade de mais infraestruturas e equipamentos a elas associadas.

Fatores de ameaça diagnosticados

A proposta do presente projeto contraria as opções de gestão para esta ZEC pois vai trazer mais fatores de ameaça e quebra da sua integridade, nomeadamente:

- O efeito cumulativo deste projeto com outros previstos para esta ZEC e já atrás enumerados não pode ser omitido. Quando se afirma que apesar do acréscimo populacional acentuado, o município de Sesimbra mantém uma densidade populacional bastante inferior à da Área Metropolitana de Lisboa e que na área de estudo a densidade populacional é ainda bastante inferior à do município, tal é indicador das características ainda semirrurais da região e deve ser visto como um fator positivo em termos de conservação dos espaços naturais e não como uma oportunidade para mais construção e para criar mais atratividade para um território que deve ser vocacionado para manter uma baixa taxa de ocupação demográfica;
- Todos estes diversos projetos já apontados para esta região e outros que poderão vir a surgir trarão à região uma pressão humana acrescida que terá implicação no âmbito da necessidade de outras estruturas e equipamentos de apoio e no crescimento dos polos urbanos que marginam a ZEC. O impacto ambiental que o acréscimo de procura pela região vai gerar face a esta multiplicidade de projetos não pode ser controlado com as medidas que são propostas para as áreas dos projetos pois haverá sempre reflexos em toda a região e em todo o espaço litoral adjacente incluindo as arribas e praias. Aliás, a própria Câmara Municipal de Sesimbra na Revisão do Plano de Acessibilidades do Concelho de Sesimbra, Relatório Final, Março de 2013 conclui: “A manterem-se as expectativas de urbanização equacionadas na revisão do PDM de Sesimbra em curso, dificilmente haverá qualquer garantia que o sistema de acessibilidades funcione em condições aceitáveis a longo prazo sem que se proceda a intervenções de fundo na estrutura viária concelhia no sentido da diversificação dos acessos entre os principais sectores concelhios e destes para o exterior;” ou seja o que se antevê são mais e melhores acessibilidades para ligar todos estes novos projetos e trazer mais pessoas a este concelho e onde seguramente se está a pensar também no território em análise;
- Acréscimo de permanente pressão humana sobre os habitats e a fauna e flora locais com impacto 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;
- No que respeita a espécies de flora da Diretiva Habitats e ou da Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal continental referidas como de maior interesse conservacionista, confirmadas no projeto, refere-se que não há sobreposição dos elementos do projeto com a sua área de ocorrência, mas não se pode omitir o impacto que a maior presença e circulação de pessoas pode ter na sua área de ocorrência e potencial expansão;
- No extremo leste da área de implantação de algumas das moradias, está cartografada uma área com presença de habitat prioritário 2150*+2260 Dunas fixas

descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*) + Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-Lavenduletalia*, embora depois se refira que só está confirmado o 2150;

- Serão afetadas uma parte das manchas de *Ulex densus*, não se percebendo exatamente a dimensão da área afetada;
- Impacte na avifauna associada à ZPE do Cabo Espichel e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que lhe são adjacentes ao ocupar espaços potenciais de utilização pelas aves também tem de ser considerado;
- 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.

Não se compreende como é que se pode considerar (como é referido nomeadamente no resumo não técnico a pág. 24 em “Ordenamento do Território”) como impactes positivos do projeto o facto de se preservarem os valores paisagísticos e naturais da área do Programa de Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel e da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1 do Plano Diretor Municipal em vigor, ou ainda como impacte positivo a não ocupação urbanística das áreas de Reserva Agrícola Nacional com valorização da capacidade produtiva do solo agrícola (isto quando se está a pretender lotear áreas incluídas em RAN), quando tal deriva das condicionantes impostas pela legislação e instrumentos de ordenamento e não do facto de se implementar ou não este empreendimento no local.

Considerações Finais

Por estes motivos e apesar de todas as alterações introduzidas nesta 2.ª versão de EIA deste projeto e das medidas de minimização propostas em fase de obra e de exploração, e tendo em consideração a alteração de ocupação do território que este e os outros projetos turísticos vão induzir nesta região, a ZERO considera que este projeto não reúne condições para que seja emitida DIA favorável.

Lisboa, 24 de Agosto de 2022

A Direção da ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável

ID 47840 Quercus associação da conservação da natureza- Núcleo de Setúbal em 2022-08-24**Comentário:**

A Quercus Setúbal discorda totalmente da intenção da empresa IDILUZ- Investimentos Imobiliários, Lda, de avançar com um projeto de cariz imobiliário. Consideramos que seria muito grave e preocupante que as entidades com competência para licenciarem, pudessem autorizar que se avançasse com um projeto imobiliário em terreno de Rede Natura 2000, de Reserva Agrícola Nacional (RAN) e de Reserva Ecológica Nacional (REN). Aliás se tal acontecesse, então outras situações semelhantes também o poderiam fazer. Seria o fim em Portugal da Rede Natura 2000. Se por outro lado, tal acontecesse, como projeto excecional, então porquê a exceção. Todos os valores ecológicos neste local , estão acima de qualquer intenção imobiliária, pelo que esperamos, tal como tem acontecido noutras locais, que o ICNF e a CCDR-lv, emitam mais uma vez uma DIA Desfavorável. Entendemos que não existem possibilidades de um projeto imobiliário ser aprovado em terreno de Rede Natura 2000, REN e RAN. De qualquer forma, e como precaução, iremos enviar uma exposição à Comissão Europeia, bem como ao Departamento de Direitos Difusos do Ministério Público para avaliação preventiva. A Quercus Setúbal

Anexos: Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

ID 47833 Marion Muehelen em 2022-08-23**Comentário:**

O loteamento turístico esta planeado em area de terrenos rústicos e encontram-se em espaço definido como agrícola e natural (artº 51) pelo PDM. O PDM de Sesimbra não admite construções em zonas REN e RAN dos espaços agrícolas e naturais (artº 112), nem permite empreendimentos turísticos em loteamento (artº 116); este aspecto é reforçado pelo artº 117 que proíbe loteamentos noutras espaços que não os urbanos/urbanizáveis. Não se compreende portanto sequer como pode o projecto ter tido PIPs favoráveis pois é incompatível com o PDM.

Anexos: 47833_Paticipação em Consulta Pública_IDILUZ.docx**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

Participação em Consulta Pública - Loteamento Turístico Idiluz

"A localização impede a construção, nomeadamente: a Rede Natura 2000, sendo que a área de intervenção é abrangida na sua globalidade pelo Sítio de Importância Comunitária Arrábida /Espichel (PTCON0010); a Reserva Ecológica Nacional tendo sido identificadas na área de intervenção peça CCDR as seguintes tipologias: "Arribas e falésias incluindo faixas de proteção", "Dunas Primárias e Secundárias", "Riscos de Erosão" e "Linha de Água", salvaguardadas também pelo Programa de Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel. Por este motivo não admira a quantidade de habitats e espécies com especial proteção descritas na secção Ecologia (Fauna e Flora) do relatório não técnico e em muitas páginas do Relatório Síntese.

O impedimento de construção deve ainda observar-se pela existência de vestígios arqueológicos devidamente classificados e pela perigosidade de incêndio alta e muito alta, nomeadamente porque o Parque Natural da Arrábida, ZPE (PTZPE0050) e IBA (IBAP041) do Cabo Espichel situam-se a apenas cerca de 800 metros para sudoeste. Além disso os terrenos são rústicos e encontram-se em espaço definido como agrícola e natural (artº 51) pelo PDM. O PDM de Sesimbra não admite construções em zonas REN e RAN dos espaços agrícolas e naturais (artº 112), sendo mais restrito que a regulamentação geral, nem permite empreendimentos turísticos em loteamento (artº 116); este aspecto é reforçado pelo artº 117 que proíbe loteamentos noutros espaços que não os urbanos/urbanizáveis. Não se compreende portanto sequer como pode o projecto ter tido PIPs favoráveis pois é incompatível com o PDM.

Assim, refere o PDM:

SECÇÃO 5 Espaços agrícolas/florestais de Azoia, Alfarim, Zambujal e Santana

Artigo 112.o Possibilidade construtiva

1 — É permitida a construção de apoio à actividade agro-florestal, 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 116.o Em espaços turísticos

Nos espaços turísticos a construção deve, igualmente, ser precedida de estudos de conjunto. Não será, no entanto, permitido o loteamento urbano, devendo esses estudos ser implementadas no quadro de legislação em vigor para os empreendimentos turísticos.

Artigo 117.o Noutros espaços

Nas restantes classes de espaço em que se divide o concelho não serão permitidas operações de loteamento urbano, apenas sendo permitido o licenciamento de construção, de acordo com o definido nos capítulos anteriores.

É falso que não existam construções em sobreposição com REN. De facto, apesar do afastamento das arribas há ainda construções em cima de ribeiras profundas. De acordo com o Relatório Síntese o tipo de solos existentes, com muito risco de erosão, nomeadamente hídrica (pelo tipo de solo e ribeiras profundas), não recomendam

igualmente a construção (há implantação em solos de classe C, D e E), tipo de construção que é também proibido pela REN em vigor. Permitir construção aqui é permitir edifícios com problemas a breve trecho que provavelmente o empreendedor tenderá a vender logo após a construção, enganando os futuros proprietários, razão que parecer ser a justificativa do loteamento. É um tipo de negócio que não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Possibilitar a construção em solos com tantos impedimentos legais seria incompreensível e abriria ainda a porta à total privatização da gestão das riquezas naturais do concelho, e sua progressiva artificialização, o que não é compatível com o interesse público.

Há também uma questão grave com a EN377 pois a solicitação diária tem já prevista, mesmo sem o projecto, um aumento substancial de tráfico – em 2028 7.700 veículos/dia, e em 2038 9.900 veículos/dia (p. 197 do Relatório Síntese). Ora o projecto apresenta apenas como contrapartida o alargamento duma pequeníssima parte da estrada 25 de Abril e alargamento com ligação à Rua das Ferrôas. Isto mesmo é reconhecido na pág. 341 do Relatório Síntese: “Afetação da qualidade de vida das populações – que se encontra essencialmente ligado ao aumento do tráfego rodoviário derivado do movimento dos utilizadores (o empreendimento apresenta uma capacidade para 900 pessoas), empregados e diversos fornecedores. Este impacto incidirá principalmente na EN377, e será mais intenso no período estival, quando aquela estrada exhibe também um maior tráfego. Verifica-se, contudo, que a habitação existente na envolvente é maioritariamente sazonal, considerando-se que terá uma magnitude reduzida. Este impacte negativo, será permanente e local, constituindo um impacte moderadamente significativo.” Faço notar ainda que já o CampiMeco, logo ao lado, está registado no Turismo como tendo uma capacidade para 12222 pessoas. O vector de sazonalidade é enorme sobre a EN377 (só não é tanto porque o CampiMeco funciona mais como condomínio fechado do que como parque de campismo e caravanismo...). Esta estrada de recolha tem ainda o problema de não ter quaisquer transportes públicos e de ter uma secção, junto à Lagoa Pequena, em risco de galgamento do mar em breve, devido às alterações climáticas. Projectos que aumentem a sobrecarga da estrada têm de propor acessibilidades alternativas, aumento dos transportes, e soluções de engenharia para o galgamento do mar.

Finalmente a Planta Síntese de Risco de Incêndio demonstra que se pretende construir em zonas de risco elevado e muito elevado, além de, numa grande extensão, a propriedade estar rodeada de risco elevado e muito elevado. Esta Planta não está completa em todas as zonas que confluem com a propriedade. Por outro lado constata-se que o loteamento constitui um semicírculo de moradias/apartamentos que funcionam como faixa de contenção em relação ao hotel, o que é inadmissível e de novo não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Habitats e espécies protegidas

A desadequação duma gestão privada a valores com interesse público é notória na forma como nas cartas de sobreposição de habitats ao projecto são identificados apenas seis habitats quando são inúmeros os habitats protegidos.

Também na pág. 98/111 do Relatório Síntese se identifica habitats importantes para as aves: “Na zona terrestre mais interior o Sítio Arrábida/Espichel, as zonas de planalto são ocupadas por uma densa cobertura arbustiva composta por tojais e urzais (habitat 4030), tomilhais e carrascais (habitat 5330) e singulares bosques de zambujeiro (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*) e alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*) (habitat 9320). Em zonas mais arenosas surgem comunidades arbustivas de *Juniperus* sp. (habitat 2250*) e pinhais bravos em dunas com sub-coberto bem conservado (habitat 2270*).”, assim como na pág. 104/116 a flora: “Considerou-se que 7 das espécies listadas apresentam bastante potencial de ocorrência na área analisada, ou seja, com ocorrência “Muito Provável” (isto é, a sua presença é conhecida na área classificada do Sítio Arrábida/ Espichel e tem biótopo de ocorrência favorável na área de estudo), nomeadamente, *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, *Armeria rouyana*, *Euphorbia transtagana*, *Herniaria maritima*, *Iberis procumbens* subsp. *microcarpa*, *Thymus camphoratus* e *Thymus carnosus*. Todas estas espécies estão incluídas nos Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013 à exceção de *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, que está incluída no Anexo B-V. Durante o trabalho de campo realizado foi confirmada a presença de *Thymus carnosus*, *Herniaria maritima* e *Scrophularia sublyrata*, na parte nordeste da área de estudo, em particular na área de duna com presença de habitat 2130*+2330 (Figura 5.33). Em algumas áreas de matos, foi identificada a presença de *Ulex densus* (Figura 5.33). Refira-se ainda a presença de uma espécie protegida por legislação nacional, designadamente, o sobreiro (*Quercus suber*), que ocorre pontualmente na área de estudo, em áreas florestais – pinhal bravo, pinhal misto ou pinhal manso e matos.”, na pág. 110/126 a fauna: “De referir que 14 das espécies inventariadas são consideradas ameaçadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006) e/ou no congénere da UICN (www.uicnredlist.org). A comparação deste valor face ao total nacional representa cerca de 11% das espécies com estatutos de conservação desfavoráveis no nosso país. Importa destacar que, de entre as espécies ameaçadas, com inventariadas para a área de estudo, apenas 10 correspondem a grupos mais suscetíveis de perturbação relacionado com a tipologia do Projeto, nomeadamente répteis e mamíferos.”, na pág. 111/126 a avifauna: “Desta lista, existem 4 espécies classificadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006), com estatutos de conservação desfavoráveis: o francelho (*Falco naumanni*), o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), gaivota-de-asa-escura (*Larus fuscus*) e galheta (*Phalacrocorax aristotelis*) com estatuto “Vulnerável” (Cabral et al, 2006). Refere-se ainda a presença potencial de águia-cobreira (*Circaetus gallicus*) e águia-calçada (*Hieraetus pennatus*), espécies incluídas no Anexo A-I do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013, de 8 de novembro.”, e na pág. 112/128 os quirópteros: “De entre as espécies elencadas, 9 apresentam estatuto de conservação desfavorável: o morcego-de-ferradura-mourisco (*Rhinolophus mehelyi*), morcego-de-ferradura-mediterrânico (*Rhinolophus euryale*) e

morcego-rato-pequeno (*Myotis blythii*) com estatuto “Criticamente em Perigo”; o morcego de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) classificado como “Em Perigo”; o morcego-de-peluche (*Miniopterus schreibersii*), morcego-ratogrande (*Myotis myotis*), o morcego-de-franja do Sul (*Myotis escalerai*), o morcegode-ferraduragrande (*Rhinolophus ferrumequinum*) e o morcego-de-ferradura-pequeno (*Rhinolophus hipposideros*) com estatuto “Vulnerável”. Importa ainda referir que de acordo com a bibliografia consultada (ICNB, 2008b), 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 (Figura 5.34).” Na pág. 116/132 temos os habitats protegidos existentes: “A cartografia do SIC Arrábida/ Espichel (elaborada à escala de 1: 100 000) indica ainda que é conhecida a ocorrência de 6 habitats na zona onde se insere a área de estudo – Habitat 1410, 2110, 2120, 2150, 2260 e 4030. Em resultado da visita efetuada à área de estudo, verificou-se que atualmente a mesma se encontra bastante alterada, registando alguns fatores de perturbação, dos quais se salienta a presença de espécies exóticas invasoras, o que pode refletir-se pela presença de habitats fragmentados ou degradados. Ainda assim, foram identificados 7 habitats com ocorrência confirmada – 2130*, 2230, 2150*, 2260, 4030 e 5330, ou potencial – 1410.” A reversibilidade dos danos não está sustentada em planos, e investimento, suficientemente detalhados e não deve acima de tudo colocar-se na mão de privados a gestão de espécies e habitats em risco de interesse público global.”

Marion Muehlen

ID 47829 Anabela Rocha em 2022-08-22

Comentário:

Participação em anexo. Cumprimentos

Anexos: 47829_consulta Idiluz2.pdf

Estado: Tratada

Tipologia: Discordância

Classificação:

Observações do técnico:

A localização impede a construção, nomeadamente: a Rede Natura 2000, sendo que a área de intervenção é abrangida na sua globalidade pelo Sítio de Importância Comunitária Arrábida /Espichel (PTCON0010); a Reserva Ecológica Nacional tendo sido identificadas na área de intervenção peça CCDR as seguintes tipologias: "Arribas e falésias incluindo faixas de proteção", "Dunas Primárias e Secundárias", "Riscos de Erosão" e "Linha de Água", salvaguardadas também pelo Programa de Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel. Por este motivo não admira a quantidade de habitats e espécies com especial proteção descritas na secção Ecologia (Fauna e Flora) do relatório não técnico e em muitas páginas do Relatório Síntese.

O impedimento de construção deve ainda observar-se pela existência de vestígios arqueológicos devidamente classificados e pela perigosidade de incêndio alta e muito alta, nomeadamente porque o Parque Natural da Arrábida, ZPE (PTZPE0050) e IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel situam-se a apenas cerca de 800 metros para sudoeste.

Além disso os terrenos são rústicos e encontram-se em espaço definido como agrícola e natural (artº 51) pelo PDM. O PDM de Sesimbra não admite construções em zonas REN e RAN dos espaços agrícolas e naturais (artº 112), sendo mais restrito que a regulamentação geral, nem permite empreendimentos turísticos em loteamento (artº 116); este aspecto é reforçado pelo artº 117 que proíbe loteamentos noutros espaços que não os urbanos/urbanizáveis. Não se compreende portanto sequer como pode o projecto ter tido PIPs favoráveis pois é incompatível com o PDM.

Assim, refere o PDM:

SECÇÃO 5 Espaços agrícolas/florestais de Azoia, Alfarim, Zambujal e Santana

Artigo 112.o Possibilidade construtiva

1 — É permitida a construção de apoio à actividade agro-florestal, 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 116.o Em espaços turísticos

Nos espaços turísticos a construção deve, igualmente, ser precedida de estudos de conjunto. Não será, no entanto, permitido o loteamento urbano, devendo esses estudos ser implementadas no quadro de legislação em vigor para os empreendimentos turísticos.

Artigo 117.o Noutros espaços

Nas restantes classes de espaço em que se divide o concelho não serão permitidas operações de loteamento urbano, apenas sendo permitido o licenciamento de construção, de acordo com o definido nos capítulos anteriores.

É falso que não existam construções em sobreposição com REN. De facto, apesar do afastamento das arribas há ainda construções em cima de ribeiras profundas. De acordo com o Relatório Síntese o tipo de solos existentes, com muito risco de erosão, nomeadamente hídrica (pelo tipo de solo e ribeiras profundas), não recomendam igualmente a construção (há implantação em solos de classe C, D e E), tipo de construção que é também proibido pela REN em vigor. Permitir construção aqui é permitir edifícios com problemas a breve trecho que provavelmente o empreendedor tenderá a vender logo após a construção, enganando os futuros proprietários, razão que parecer ser a justificativa do loteamento. É um tipo de negócio que não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Possibilitar a construção em solos com tantos impedimentos legais seria incompreensível e abriria

ainda a porta à total privatização da gestão das riquezas naturais do concelho, e sua progressiva artificialização, o que não é compatível com o interesse público.

Há também uma questão grave com a EN377 pois a solicitação diária tem já prevista, mesmo sem o projecto, um aumento substancial de tráfico – em 2028 7.700 veículos/dia, e em 2038 9.900 veículos/dia (p. 197 do Relatório Síntese). Ora o projecto apresenta apenas como contrapartida o alargamento duma pequeníssima parte da estrada 25 de Abril e alargamento com ligação à Rua das Ferrôas. Isto mesmo é reconhecido na pág. 341 do Relatório Síntese: “Afetação da qualidade de vida das populações – que se encontra essencialmente ligado ao aumento do tráfego rodoviário derivado do movimento dos utilizadores (o empreendimento apresenta uma capacidade para 900 pessoas), empregados e diversos fornecedores. Este impacte incidirá principalmente na EN377, e será mais intenso no período estival, quando aquela estrada exhibe também um maior tráfego. Verifica-se, contudo, que a habitação existente na envolvente é maioritariamente sazonal, considerando-se que terá uma magnitude reduzida. Este impacte negativo, será permanente e local, constituindo um impacte moderadamente significativo.” Faço notar ainda que já o CampiMeco, logo ao lado, está registado no Turismo como tendo uma capacidade para 12222 pessoas. O vector de sazonalidade é enorme sobre a EN377 (só não é tanto porque o CampiMeco funciona mais como condomínio fechado do que como parque de campismo e caravanismo...). Esta estrada de recolha tem ainda o problema de não ter quaisquer transportes públicos e de ter uma secção, junto à Lagoa Pequena, em risco de galgamento do mar em breve, devido às alterações climáticas. Projectos que aumentem a sobrecarga da estrada têm de propor acessibilidades alternativas, aumento dos transportes, e soluções de engenharia para o galgamento do mar.

Finalmente a Planta Síntese de Risco de Incêndio demonstra que se pretende construir em zonas de risco elevado e muito elevado, além de, numa grande extensão, a propriedade estar rodeada de risco elevado e muito elevado. Esta Planta não está completa em todas as zonas que confluem com a propriedade. Por outro lado constata-se que o loteamento constitui um semicírculo de moradias/apartamentos que funcionam como faixa de contenção em relação ao hotel, o que é inadmissível e de novo não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Habitats e espécies protegidas

A desadequação duma gestão privada a valores com interesse público é notória na forma como nas cartas de sobreposição de habitats ao projecto são identificados apenas seis habitats quando são inúmeros os habitats protegidos.

Também na pág. 98/111 do Relatório Síntese se identifica habitats importantes para as aves: “Na zona terrestre mais interior o Sítio Arrábida/Espichel, as zonas de planalto são ocupadas por uma densa cobertura arbustiva composta por tojais e urzais (habitat 4030), tomilhais e carrascais (habitat 5330) e singulares bosques de zambujeiro (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*) e alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*) (habitat 9320). Em zonas mais arenosas surgem comunidades arbustivas de *Juniperus* sp. (habitat 2250*) e pinhais bravos em dunas com sub-coberto bem conservado (habitat 2270*).”, assim como na pág. 104/116 a flora: “Considerou-se que 7 das espécies listadas apresentam bastante potencial de ocorrência na área analisada, ou seja, com ocorrência “Muito Provável” (isto é, a sua presença é conhecida na área classificada do Sítio Arrábida/ Espichel e tem biótopo de ocorrência favorável na área de estudo), nomeadamente, *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, *Armeria rouyana*, *Euphorbia transtagana*, *Herniaria maritima*, *Iberis procumbens* subsp. *microcarpa*, *Thymus camphoratus* e *Thymus carnosus*. Todas estas espécies estão incluídas nos Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013 à exceção de *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, que está incluída no Anexo B-V. Durante o trabalho de campo realizado foi confirmada a presença de *Thymus carnosus*, *Herniaria maritima* e *Scrophularia sublyrata*, na parte nordeste da área de estudo, em particular na área de duna com presença de habitat 2130*+2330 (Figura 5.33).

Em algumas áreas de matos, foi identificada a presença de *Ulex densus* (Figura 5.33). Refira-se ainda a presença de uma espécie protegida por legislação nacional, designadamente, o sobreiro (*Quercus suber*), que ocorre pontualmente na área de estudo, em áreas florestais – pinhal bravo, pinhal misto ou pinhal manso e matos.”, na pág. 110/126 a fauna: “De referir que 14 das espécies inventariadas são consideradas ameaçadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006) e/ou no congénere da UICN (www.uicnredlist.org). A comparação deste valor face ao total nacional representa cerca de 11% das espécies com estatutos de conservação desfavoráveis no nosso país. Importa destacar que, de entre as espécies ameaçadas, com inventariadas para a área de estudo, apenas 10 correspondem a grupos mais suscetíveis de perturbação relacionado com a tipologia do Projeto, nomeadamente répteis e mamíferos.”, na pág. 111/126 a avifauna: “Desta lista, existem 4 espécies classificadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006), com estatutos de conservação desfavoráveis: o francelho (*Falco naumanni*), o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), gaivota-de-asa-escura (*Larus fuscus*) e galheta (*Phalacrocorax aristotelis*) com estatuto “Vulnerável” (Cabral et al, 2006). Refere-se ainda a presença potencial de águia-cobreira (*Circaetus gallicus*) e águia-calçada (*Hieraetus pennatus*), espécies incluídas no Anexo A-I do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013, de 8 de novembro.”, e na pág. 112/128 os quirópteros: “De entre as espécies elencadas, 9 apresentam estatuto de conservação desfavorável: o morcego-de-ferradura-mourisco (*Rhinolophus mehelyi*), morcego-de-ferradura-mediterrânico (*Rhinolophus euryale*) e morcego-rato-pequeno (*Myotis blythii*) com estatuto “Criticamente em Perigo”; o morcego de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) classificado como “Em Perigo”; o morcego-de-peluche (*Miniopterus schreibersii*), morcego-ratogrande (*Myotis myotis*), o morcego-de-franja do Sul (*Myotis escaleraei*), o morcego-de-ferraduragrande (*Rhinolophus ferrumequinum*) e o morcego-de-ferradura-pequeno (*Rhinolophus hipposideros*) com estatuto “Vulnerável”. Importa ainda referir que de acordo com a bibliografia consultada (ICNB, 2008b), 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 (Figura 5.34).”. Na pág. 116/132 temos os habitats protegidos existentes: “A cartografia do SIC Arrábida/ Espichel (elaborada à escala de 1: 100 000) indica ainda que é conhecida a ocorrência de 6 habitats na zona onde se insere a área de estudo – Habitat 1410, 2110, 2120, 2150, 2260 e 4030. Em resultado da visita efetuada à área de estudo, verificou-se que atualmente a mesma se encontra bastante alterada, registando alguns fatores de perturbação, dos quais se salienta a presença de espécies exóticas invasoras, o que pode refletir-se pela presença de habitats fragmentados ou degradados. Ainda assim, foram identificados 7 habitats com ocorrência confirmada – 2130*, 2230, 2150*, 2260, 4030 e 5330, ou potencial – 1410.”. A reversibilidade dos danos não está sustentada em planos, e investimento, suficientemente detalhados e não deve acima de tudo colocar-se na mão e privados a gestão de espécies e habitats em risco de interesse público global.