

Parecer Técnico

Identificação			
Designação do EIA/projeto:	Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos		
Tipologia de projeto.	Operações de Loteamento Urbano	Fase em que se encontra o projeto:	Estudo Prévio
Proponente:	RIBERALVES IMOBILIÁRIA, Lda.		
Entidade Licenciadora:	Câmara Municipal de Alcochete		
Equipa responsável pela elaboração do EIA:	Ecophysis Ambiente		
Autoridade de AIA:	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.		
Data:	13/09/2024		
Tipologia de projeto	Alínea c) do n.º 12 do Anexo II - área sensível - do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico sobre Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA). Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas.		
Enquadramento Legal:	Subalínea b) do n.º 3 do Artigo 1.º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação		
Procedimento em curso:	Artigo 16º do RJAIA		

Resumo do Conteúdo do Procedimento	<p>O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto “Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos” deu entrada na Plataforma de Licenciamento Único de Ambiente (PLUA) em 08 de fevereiro de 2023, em fase de estudo prévio ao abrigo do n.º 12, alínea c), do n.º 12, do Anexo II do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico sobre Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA).</p> <p>Aplicados e desenvolvidos os procedimentos contidos nos artigos 14º e 15º do RJAIA a Comissão de Avaliação emitiu, em 23-12-2023, o parecer técnico previsto no ponto 1 do artigo 16º (em anexo), o qual concluiu em sentido desfavorável fundamentado nos impactes negativos significativos ao nível do fator ambiental Sistemas Ecológicos.</p> <p>Nesta sequência:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ A 18 de janeiro de 2024 o Proponente solicita a ação do disposto no art. 16.º, n.º 2 do RJAIA e a interrupção do procedimento pelo prazo máximo de seis meses para apresentar os elementos reformulados do projeto.✓ A 22 de janeiro de 2024, é aceite o procedimento previsto no artigo 16º do
---	--

Parecer Técnico

	<p>Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, procedendo à reformulação de projeto num prazo limite de 180 dias.</p> <ul style="list-style-type: none">✓ A 03 de julho de 2024, é recebido o Parecer de interpretação jurídica no âmbito de aplicação do Regulamento do Plano de Gestão da Zona de Proteção Especial (RPGZPE) do Estuário do Tejo emitido pelo Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF).✓ A 08 de agosto de 2024, o Proponente submete o projeto reformulado.✓ 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, Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste (ARHTO) e Câmara Municipal de Alcochete (CMA), bem como realizar novo período de Consulta Pública.✓ Teve lugar uma segunda CP, que decorreu durante 10 dias úteis, tendo o seu início no dia 08 de agosto de 2024, até dia 24 de agosto de 2024, tendo sido rececionados doze (12) contributos.✓ Prazo final do procedimento:18-10-2024
--	---

Descrição sumária do projeto	<p>Objetivos e Justificação do Projeto</p> <p>O projeto do Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos prevê a reconversão das instalações industriais da Sociedade Nacional de Armadores de Bacalhau (doravante designada por SNAB) e da Empresa Comercial Industrial de Pesca (doravante designada por PESCAL), agora propriedade da empresa Riberalves, que se encontram desativadas há vários anos, num empreendimento turístico composto por dois edifícios de Apartamentos Turísticos, e um Estabelecimento Hoteleiro.</p> <p>Insere-se numa região e área importantes e marcantes do ponto de vista das qualidades naturais e vivência das mesmas, com um património natural e paisagístico muito relevante do qual se destaca toda a zona do estuário do Tejo e as zonas húmidas das salinas e sapais, zonas que se encontram inseridas na Rede Natura 2000. Por outro lado, a proximidade de Alcochete a Lisboa, muito incrementada com a construção da Ponte Vasco da Gama, potenciou uma maior fixação de população no concelho e uma maior acessibilidade do território e dos seus valores concelhios.</p> <p>A vasta frente ribeirinha do concelho de Alcochete possui um valor inquestionável de ligação e relação histórica com o Rio, fenómeno esse que tem vindo a ser expresso e reforçado no modo como o município de Alcochete tem vindo a enquadrar e/ou promover diversas ações.</p> <p>O projeto do Conjunto Turístico na Praia dos Moinhos, em Alcochete, beneficia de ajustes e melhorias que resultaram de um processo com mais de 13 anos de interações com várias entidades.</p> <p>Com a concretização do projeto podem apontar-se assim, 3 principais objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none">• O projeto oferece a oportunidade de o Município resolver um problema estrutural, e que a passagem do tempo só fará acentuar, da degradação do espaço e do edificado. Pensado para o território concreto, é indissociável da história e tradição do lugar.• O desenvolvimento de projeto diferenciador e fortemente orientado por padrões de pleno respeito ambiental que é um fator a considerar num espaço em que a valorização do capital natural é um fator crítico. O conceito do projeto internaliza
-------------------------------------	--

Parecer Técnico

esta preocupação, oferecendo simultaneamente a oportunidade de regenerar um “passivo ambiental” e de garantir a implementação de um conceito pioneiro na região em termos de valorização e respeito pleno da inserção no local. Esta ideia de convergência de atuações públicas e privadas onde as restrições ambientais constituem também a mais-valia diferenciadora do projeto constitui uma relação *win-win* que o projeto irá assegurar.

- A implementação de um projeto gerador de emprego e dinamização económica associada a desenvolvimento territorial, sustentabilidade ambiental e usufruto para população.

Localização do Projeto

O Projeto localiza-se a cerca de 1 km a oeste do centro urbano de Alcochete e do local denominado de Praia dos Moinhos, ocupando uma faixa de terreno de forma sensivelmente retangular, situada entre o Estuário do Rio Tejo – Mar da Palha e a zona da praia dos Moinhos (a norte) e uma área de salinas (salinas da Fundação Jorge Gonçalves Júnior e salinas da Fundação das Salinas do Samouco a nascente, sul e poente), na freguesia e concelho de Alcochete, distrito de Setúbal.



Figura 1 - Localização do Projecto face à RFCN
(Áreas Protegidas, Zonas Especiais de Conservação; Zonas de Proteção Especial)

A propriedade onde se pretende implantar o projeto encontra-se integrado na Zona Especial de Conservação (ZEC) do Estuário do Tejo (PTCON009), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97 de 28 de agosto e na Zona de Proteção Especial (ZPE) do Estuário do Tejo (PTZPE0010), criada pelo Decreto de Lei n.º 280/94 de 5 de novembro, com as alterações do D.L. 140/2002 de 20 de maio, que cria a ZPE do Estuário do Tejo). Na sua proximidade da área de intervenção, localiza-se a Reserva Natural do Estuário do Tejo.

Em termos de acessos rodoviários a área de intervenção é servida localmente por uma estrada secundária que deriva da EM501. Além da EM501 verifica-se, ainda, a proximidade de diversas vias rodoviárias importantes, nomeadamente:

- Ponte Vasco da Gama (que estabelece a ligação a Alcochete por Norte);
- A12 (que estabelece a ligação a Setúbal a partir da Ponte Vasco da Gama);
- A33 (faz a ligação entre o IC21 e A12, com ligação à Ponte Vasco da Gama);
- IC3, que permite a ligação à EN118 e a EN4, que se desenvolve a sul da área de intervenção.

Parecer Técnico

Delimitada a norte pelo rio Tejo, e a sul e oeste por um conjunto de salinas, das quais fazem parte as Salinas do Samouco, a sua posição única integra valores naturais e paisagísticos particularmente interessantes e significativos.

Descrição do Projeto Inicial

Trata-se de um projecto de Conjunto Turístico, em fase de Estudo Prévio, que compreende dois empreendimentos turísticos, designadamente Apartamentos Turísticos (quatro edifícios com capacidade para 690 camas) e um Estabelecimento Hoteleiro com 300 camas, perfazendo uma capacidade total de 990 camas.

A situar-se em Alcochete, junto ao local denominado de “Praia dos Moinhos”, nas antigas secas de bacalhau, integrando as instalações da PESCAL e da SNAB, num terreno com uma área total de 13,89 ha. A área encontra-se atualmente ocupada por edifícios e armazéns industriais, hoje obsoletos, muito degradados, depósitos de materiais, edifícios de escritórios, edifícios de habitação, posto médico e balneários, e ainda por todo um conjunto de áreas pavimentadas, em betonilha e pontualmente em calçada, que serviam de apoio ao processo da seca do bacalhau.

O conjunto confronta a Norte com o local denominado Praia dos Moinhos, sendo delimitados a Sul por um caminho marginal que se desenvolve ao longo da área das Salinas do Samouco e das Salinas João Gonçalves Júnior e a Poente e a Nascente igualmente pela área das referidas Salinas.



Figura 2 - Planta com a área de estudo e de implantação do projecto inicial - (FONTE: EIA 2023)

Estabelecimento Hoteleiro, Apartamentos Turísticos e Edifício da Recepção - implantam-se dentro dos limites dos polígonos de implantação das construções existentes, extravasando pontualmente esses limites, inserindo-se, contudo, nessas situações, quase integralmente nas áreas já impermeabilizadas com pavimentos em betonilha/betuminoso ou com calçada, e residualmente em áreas não impermeabilizadas por motivos de correção geométrica dos seus volumes. Os edifícios integrantes possuem na generalidade dois pisos acima do solo, sendo que os dois edifícios de Apartamentos Turísticos localizados a sul e o edifício do Estabelecimento Hoteleiro terão um piso resultante do aproveitamento da cobertura. O Piso 0 dos edifícios será elevado do terreno entre cerca de 1,30 m e 1,50 m, reforçando o carácter palafítico dos mesmos, e respeitará a cota de 5m.

Espaços e áreas verdes de uso comum - incluem um circuito de manutenção localizado junto do limite sul dos terrenos (que funcionará como um corredor destinado a veículos de emergência). Os equipamentos de desporto e lazer, incluindo a piscina junto ao hotel, estão inseridos nas diversas áreas verdes previstas.

Estacionamento - o projeto prevê ao longo das vias principal e secundárias, diversas bolsas, de veículos ligeiros, destinadas aos utilizadores do Conjunto Turístico e ainda uma bolsa destinada ao estacionamento de veículos pesados de passageiros (na proximidade do Estabelecimento Hoteleiro).

Parecer Técnico

Vias - o projeto prevê uma via de acesso principal (automóvel e pedonal) com desenvolvimento paralelo ao rio, e ainda uma via de serviço que contorna, serpenteando, o limite sul do terreno, com dupla função de circuito de manutenção / percurso de desporto, e de via de emergência e apoio ao Conjunto Turístico, o qual se encontra integrado, de acordo com o EIA, nos espaços e áreas verdes de uso comum previstos.

A proposta considera um percurso de ligação à Praia dos Moinhos, a poente, através de um passadiço sobrelevado de madeira que se desenvolverá ao longo do conjunto turístico, articulando os percursos pedonais com o areal da Praia dos Moinhos defronte do Conjunto Turístico.

Foi considerada uma área de cedência, para espaço público correspondendo a mesma, na sua grande maioria, à área compreendida entre a via de circulação principal e o limite norte do terreno junto do areal da praia.

Integra uma via de serventia pública existente, localizada na junção dos terrenos das duas Secas, a qual garante o acesso a uma bolsa de estacionamento público existente junto da margem do rio, estando equacionada a sua regularização e aplicação de pavimento semipermeável, à semelhança dos restantes arruamentos do projeto.

Associado aos edifícios de apartamentos (EA2 e EA4) é proposta a criação de Zonas de Recreio Informal, com manchas de conjuntos arbóreos, arbustivos, herbáceos e prados. Em complemento, associado aos restantes edifícios (EA1 e EA3), prevê-se a construção de áreas de logradouro associadas aos edifícios, também com vegetação autóctone e espécies aromáticas.

A solução paisagística proposta promove a reposição dos ecossistemas autóctones degradados e introduz estruturas que permitem o usufruto do espaço sem perturbação dos ecossistemas em continuidade com a intervenção ribeirinha que o Município tem vindo a promover, incluindo um percurso de ligação à Praia dos Moinhos, a poente, através de um passadiço sobrelevado de madeira, pedonal e ciclável com pontos de paragem, o qual visa assegurar o desenvolvimento do sistema dunar e o restabelecimento da vegetação natural, evitando o pisoteio e a degradação do local. O mesmo desenvolve-se ao longo do conjunto turístico, articulando os percursos pedonais com o areal da Praia dos Moinhos defronte do conjunto, sendo que no seu final, será proposto um observatório de avifauna que permitirá o estudo e a observação de possíveis grupos faunísticos que ocorram na área envolvente da proposta.

Preconizado no EIA, é proposto um outro observatório, próximo da zona de Sapal, sensivelmente a meio da área de intervenção, que procura tirar partido das vistas deste local, que funciona como refúgio e abrigo para aves aquáticas.

Projeto Reformulado

O Projeto foi reformulado, por forma a reduzir a carga no território, e a aumentar o afastamento às Salinas Fundação João Gonçalves Júnior.

O projeto reformulado incidiu sobre os seguintes temas:

- **Avifauna e medidas de mitigação:** elenca-se um vasto conjunto de medidas de mitigação (minimização e compensação) dos impactes mais prováveis sobre a avifauna: perturbação por aumento do número de pessoas, tráfego e ruído, e perturbação e efeitos devido ao aumento da luminosidade artificial. As medidas propostas contemplam as fases de construção e operação;
- **Alteração ao projeto:** alterações que visam contribuir para a mitigação dos impactes referentes à Avifauna, e assentam, essencialmente, no aumento da distância dos edifícios às salinas; na redução do comprimento dos edifícios EA1 e EA2; e na redução do número de Apartamentos e de Camas. Apresenta igualmente um quadro comparativo da evolução (redução) do projeto ao longo do tempo e

Parecer Técnico

consequente redução dos respetivos impactes esperados;

- **Enquadramento no plano de gestão de ZPE:** é apresentada uma análise aprofundada da conformidade do Projeto alterado com os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente com o PGZPE do Estuário do Tejo;
- **Cenário 0:** é apresentada a evolução da situação na ausência de Projeto, correspondente ao Cenário 0 (situação de referência), que se encontra a ser equacionado pelo proponente, perante a possibilidade de não vir a ser concretizado o Projeto turístico, como uma opção de uso alternativa a dar aos terrenos e respetivas edificações de que é proprietário em Alcochete, através da utilização do edificado para atividades de armazenagem;
- **Avaliação de impactes - comparação de cenários:** procede-se à reavaliação de impactes sobre os fatores ambientais relevantes, com comparação de impactes verificados nos dois cenários analisados: cenário da situação de referência, assumindo a modalidade de arrendamento do edificado para atividade de armazenagem (cenário 0); e o cenário com a concretização do projeto turístico depois das alterações agora consideradas.

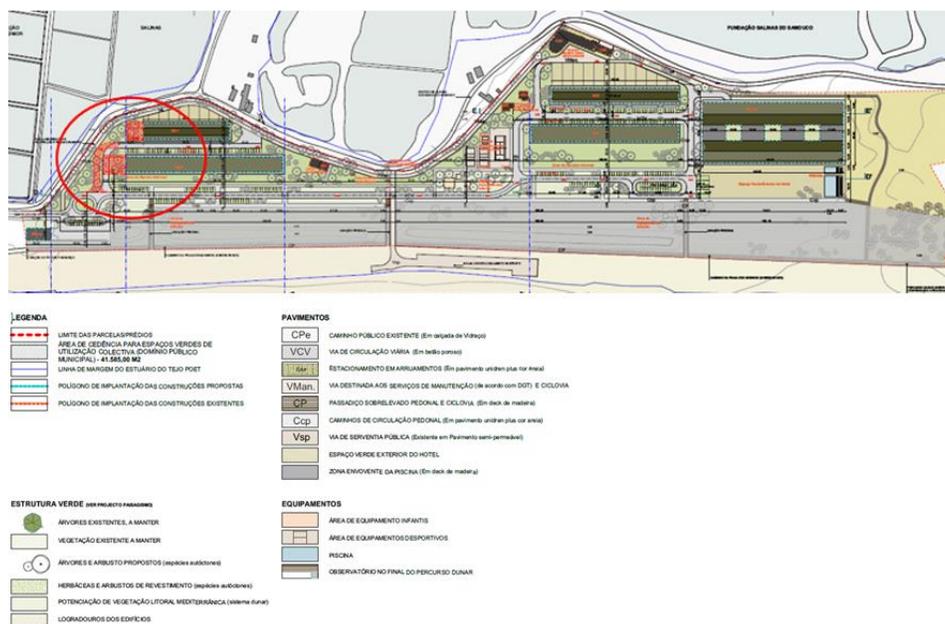


Figura 3 - Comparação com alteração ao projeto - (Fonte: projeto reformulado junho de 2024)

A alteração introduzida diz, acima de tudo, respeito à redefinição dos Edifícios de Apartamentos localizados a nascente do conjunto, implantados a uma maior proximidade do conjunto das Salinas Fundação João Gonçalves Júnior, mais precisamente os edifícios EA1 e EA2, com vista a contribuir para a mitigação dos impactes referentes à Avifauna, tendo-se para tal considerado as seguintes situações:

- Aumento da distância dos edifícios às salinas, de modo a reduzir o impacte dos mesmos sobre essa realidade;
- Redução do comprimento dos edifícios EA1 e EA2;
- Redução do número de Apartamentos e de Camas.

A redução da extensão do bloco habitacional localizado mais a este, e afastamento para oeste da via de circulação interna ao empreendimento localizada mais a este, resultam

Parecer Técnico

num afastamento dos edifícios e vias de circulação do empreendimento localizados a menor distância das salinas, com a consequente redução dos níveis de perturbação sobre a avifauna das salinas, associados à presença de pessoas e veículos, ao ruído e à luminosidade artificial.

No que se refere ao aumento da distância dos edifícios às salinas, no caso do edifício EA1, é de cerca de 17 m, e no caso do edifício EA2, é de aproximadamente 22 m.

No que se refere à redução do comprimento dos edifícios EA1 e EA2, traduziu-se na redução da Superfície de Pavimento do conjunto em cerca de 4%, mais precisamente de 1.140,00 m² (de 35.989,0 m² para 34.849,0 m²) e, ainda mais relevante, na redução de 525,00 m² no que se refere à área de implantação/ impermeabilização pelo Conjunto de edifícios, que na versão anterior do projeto totalizava 17.051,6 m² passando agora a totalizar 16.525,6 m².

Esta redução do comprimento dos edifícios reflete-se numa redução do número de Apartamentos e de Camas: considerou-se uma redução de 9 Apartamentos, correspondente a uma redução de 54 camas. Na versão de 2023 já se previa a redução face à versão de 2013, de 8,5% no número de quartos e camas, para 495 e 990, respetivamente, e uma redução de 4,8% da área construída, totalizando 42.333 m². A versão atual de 2024 propõe uma redução adicional de 5,5% no número de quartos e camas para 468 e 936, respetivamente, a que está associada uma redução de 3,7% da área construída para 40.761 m².

Verifica-se ainda uma redução de 178,97 m², relativamente à área em que as construções propostas extravasam os limites das existentes, nomeadamente na área em que aquelas se implantam sobre pavimentos existentes em betonilha.

TOTAIS DOS DIFERENTES COMPONENTES	Projeto base	Alterações ao projeto
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO (INTERIOR)	35 989,00 m ²	34 849,00 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DAS VARANDAS	6 344,00 m ²	5 912,00 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	42 333,00 m ²	40 761,00 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DOS TERRAÇOS	4 042,50 m ²	3 962,50 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (APARTAMENTOS TURÍSTICOS+HOTEL)	15 807,00 m ²	15 282,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (APARTAMENTOS TURÍSTICOS+HOTEL+PORTARIA)	16 107,00 m ²	15 582,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (CONSTRUÇÕES EXISTENTES A REABILITAR)	944,60 m ²	944,60 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL	17 051,60 m ²	16 526,60 m ²
NÚMERO DE PISOS ACIMA DO SOLO	2 + 1 RECUADO	2 + 1 RECUADO
NÚMERO DE QUARTOS (ESTABELECIMENTO HOTELEIRO)	150	150
NÚMERO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS (T3)	115	106
NÚMERO DE CAMAS (APARTAMENTOS TURÍSTICOS+HOTEL)	990 camas	936 camas
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO (APARTAMENTOS TURÍSTICOS+HOTEL)	276 Lug.	276 Lug.
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO MOBILIDADE CONDICIONADA	14 Lug.	14 Lug.

Quadro 1 - Resumo das alterações ao projeto - (Fonte: Relatório Síntese da Reformulação do Projeto)

No que se refere aos espaços canais, resultantes da alteração agora proposta, salienta-se o facto de que, para além do espaço já considerado, com 242 m de largura, entre os edifícios EA1/ EA2 e os edifícios EA3/ EA4, a redução do comprimento dos edifícios EA1/ EA2, permite o aumento do espaço canal, delimitado pelos referidos edifícios e a portaria de entrada no Conjunto Turístico, passando o mesmo a ser de 74,00 m de largura.

Refere-se que a versão inicial do projeto de 2008 previa um total de 608 quartos (em Hotel e Apartamento turístico), totalizando 1.216 camas e uma área construída de 47.176 m². Com a revisão de 2013 reduziu-se 11% no número de quartos e camas, para 541 e 1.082, respetivamente, e reduziu-se a área construída em 5,7%, resultando em 44.471 m². Em 2023, o EIA previa uma nova redução de 8,5% no número de quartos e camas, para 495 e 990, respetivamente, e uma redução de 4,8% da área construída, para os 42.333 m². A versão de 2024, referente à reformulação do projeto, consolida essa tendência com uma redução adicional de 5,5% do número de quartos e camas, para 468 e 936, respetivamente, e uma redução de 3,7% da área construída para 40.761 m².

Em termos de impacte esperado na circulação, o projeto de 2008 estimava uma circulação

Parecer Técnico

diária de 755 pessoas e 420 veículos em época baixa e 1.197 pessoas e 649 veículos em época alta, enquanto na versão atual do projeto de 2024 prevê-se a circulação de 596 pessoas e 323 veículos em época baixa e 922 pessoas e 500 veículos em época alta.

PROJETO		Versão de 2008	Versão de 2013	Versão de 2023 (EIA submetido)	Versão de 2024 (alteração ao projeto)
Total (H+AT)	Nº Quartos	608	541	495	468
	Nº Camas	1 216	1 082	990	936
Hotel	Nº Quartos	200	157	150	150
	Apt Turist.	408	384	345	318
Hotel	Nº Quartos	400	314	300	300
	Apt Turist.	816	768	690	636
Área Construída (m2)		47 176	44 471	42 333	40 761

ESTIMATIVA CIRCULAÇÃO*	2008		2013		2023		2024	
	Época Baixa	Época Alta						
Total de pessoas	775	1 197	688	1 063	630	973	596	922
Nº trabalhadores	106	164	93	143	85	132	81	126
Nº hóspedes	669	1034	595	920	545	842	515	796
Total de veículos	420	649	373	576	342	528	323	500
Veículos Ligeiros	415	642	369	570	338	522	319	494
Veículos pesados	5	7	4	6	4	6	4	6

Quadro 2 - Histórico da evolução do projeto e efeitos nas estimativas de circulação (Fonte: RS da Reformulação do Projeto)

A alteração da planta de implantação do Projeto, resultou igualmente numa alteração das várias especialidades que compõem o projeto, designadamente:

- No traçado das redes de abastecimento de água e de saneamento, onde foi necessário proceder a ligeiros ajustes. A redução do número de camas, naturalmente resulta também numa redução no consumo de água e no volume de efluente doméstico estimado, mas com pouca relevância face ao consumo total do conjunto turístico.
- Nas infraestruturas elétricas, onde foi necessário proceder a ligeiros ajustes do posicionamento de caixas de visita e do traçado da rede de distribuição de energia elétrica. A redução do número de camas não terá impacte relevante na estimativa de Potência prevista.
- Nas infraestruturas de telecomunicações, onde foi necessário proceder a ligeiros ajustes do posicionamento de caixas de visita e do traçado da rede de telecomunicações. A redução do número de camas não terá impacte relevante nas necessidades previstas para esta rede.
- No plano de geral de Arranjos Exteriores, onde se procedeu à reorganização da proposta de plantação e sementeiras, de acordo com o novo layout de implantação, com ligeiro aumento de área verde tratada.

Evolução da situação de referência na ausência de projeto

A Riberalves Imobiliária, Lda. é proprietária de dois prédios urbanos, descritos respetivamente sob as fichas n.ºs 1548 e 2486, da freguesia de Alcochete, na Conservatória do Registo Predial de Alcochete. A utilização das edificações encontra-se titulada por licenças de construção (conforme Informação CSM.016/2023/02/02 emitida pela CMA e por autos autorizativos da sua utilização emitidos entre 1955 e 1968 para o uso genérico de armazenagem, pelo que na ausência de projeto turístico poderá ponderar a utilização do edificado existente da seguinte forma:

- Hipótese A na qual se considera o arrendamento a 10 unidades autónomas, com aproximadamente 2.000 m² cada.
- Hipótese B em que se considera um arrendamento único para os dois edifícios.

A diferença entre as hipóteses A e B traduz essencialmente a incorporação de uma

Parecer Técnico

expectativa de sensibilidade relativa à capacidade de adaptação às dinâmicas de procura do mercado de arrendamento de armazéns, quando puderem vir a ser disponibilizados no mercado de arrendamento.

No que concerne às vantagens e desvantagens para o Promotor, associadas a cada uma das hipóteses, manifestam-se maioritariamente no plano das questões operacionais e de gestão. Estimam que não se antecipam diferenças substanciais de impacte ambiental entre estas duas hipóteses, uma vez que assentam em pressupostos basilares semelhantes, como seja a relação entre o número de trabalhadores e veículos que se estima virem a circular diariamente no local, face à área disponível para armazenagem.

A estimativa de circulação de pessoas e veículos, considera o uso alternativo do edificando para a atividade económica 52102 “Armazenagem não frigorífica”, conforme consta na Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE – revisão 3), doravante referida como Armazenagem, considerando o perfil de atividade e outros pressupostos metodológicos.

Com base nos dados obtidos através da Plataforma Sabi Informa, estima-se:

- Hipótese A, a presença diária de cerca de 1.000 trabalhadores e a circulação média diária de aproximadamente 600 veículos ligeiros e de 100 veículos pesados.
- Hipótese B, a presença diária de cerca de 1.000 trabalhadores e a circulação média diária de cerca de 600 veículos ligeiros e de 50 veículos pesados.

	Hip. A arrendamento de 10 unidades autónomas	Hip. B Arrendamento único
N.º de unidades	10	1
Dimensão média total (m ²)	20.000	20.800
N.º total de trabalhadores	1.000	1.000
Número médio de veículos ligeiros (n.º)	600	600
Total de entradas diárias de veículos ligeiros (n.º)	790	760
Número médio de veículos pesados (n.º)	100	50
Total de entradas diárias de veículos pesados (n.º)	100	100

Quadro 3 - Indicadores Gerais para o cenário 0 - (Fonte: Relatório Síntese da Reformulação do Projeto)

Comparativamente com o cenário do Projeto turístico, constata-se que o cenário da utilização exequível do edificando existente para atividades de armazenagem impõe maior pressão ambiental sobre o território onde se insere o Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos, no Relatório Síntese da Reformulação do Projeto, quando comparado com o cenário para o projeto de empreendimento turístico, em termos de circulação de pessoas e de veículos.

Indicadores	Época Alta	Época Baixa
N.º total de empregados e hóspedes por dia, dos quais:	922	596
N.º de empregados por dia	126	81
N.º de hóspedes por dia	796	515
N.º total de veículos ligeiros por dia	494	319
N.º total de veículos pesados por dia	6	4

Quadro 4 - Estimativa de fluxos de circulação associada ao projeto de empreendimento turístico em função dos períodos sazonais (após alterações ao projeto) - (Fonte: Relatório Síntese da Reformulação do Projeto)

Parecer Técnico

Apreciação técnica

Tendo em atenção o disposto no nº 5 do artigo 16º, foi solicitado parecer aos serviços da CCDR com competência em Ordenamento do Território, à Câmara Municipal de Alcochete, ao Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), bem como à Administração de Região Hidrográfica do Tejo e Oeste (ARHTO) e ainda a realização de nova consulta pública.

Quanto ao **Ordenamento do Território**, após análise de todos os elementos instrutórios do EIA em articulação com os IGT, especificamente o Plano de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT), o PDM de Alcochete e a REN, conclui-se que relativamente às orientações do PROTAML o projeto deve ser ajustado no sentido de acautelar parâmetros de baixa densidade e, numa perspetiva preventiva, a redução da carga humana e da exposição de pessoas e bens aos fenómenos de cheias, tendo em conta os instrumentos para a gestão/graduação do mesmo, no âmbito do considerado pela APA e pela ANEPC.

No que concerne ao PDM em vigor, são na generalidade acautelados os normativos aplicáveis em matéria de uso e ocupação do solo. O projeto respeita a cêrcea das construções existentes face ao PDM, no entanto estão em causa diferentes tipologias e morfologias de edificado que justificam uma aproximação em termos de altura às construções existentes com implicações na redução da edificabilidade e da carga urbanística e humana.

A proposta integra ações interditas que se realizam em áreas referidas no Anexo III do RJREN, pelo que carece de autorização da CCDR nos termos do artº 42.º do RJREN. Caberá ao Município a aferição final e integral do cumprimento do PDM em matéria de uso e ocupação do solo e articulação com a proposta de revisão em curso e de delimitação da REN, seja pelas suas competências próprias, seja pela natureza das normas aplicáveis.

Este EIA é abrangido pelo PROTAML (RCM n.º 68/2002, de 8/04), o PROFLVT e o PDM de Alcochete (RCM n.º 141/97, de 22 de agosto, e sequentes alterações). O concelho de Alcochete não tem Carta de REN publicada, aplicando-se-lhe o artigo 42º do RJREN pelo que os usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do respetivo diploma carecem de autorização da CCDR.

No presente projeto registam-se ações interditas em área com as características referidas na alínea e) do Anexo III - “Estuário, Sapais, Lagunas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes, incluindo uma faixa de proteção com a largura de 200 m a partir da linha de máxima preia-mar de águas-vivas equinociais”, pelo que o projeto carece de autorização da CCDR. São abrangidas várias condicionantes e dispositivos legais específicos que exigem a pronúncia das entidades competentes.

Relativamente às disposições do PROTAML (RCM. n.º 68/2002, publicada no DR n.º 82, I Série-B, de 8 de abril), em particular no modelo territorial e na estrutura ambiental (EMPVA) com esta a identificar rede primária associada ao rio Tejo e o corredor estruturante primário estuário do Tejo-estuário do Sado, sendo evidente nas orientações/diretrizes territoriais o enfoque na sensibilidade e interesse dos elementos naturais em presença e consequente adequação dos usos/ocupações previstos no sentido da sua proteção e valorização. Assim, e ainda que o projeto não constitua em si uma divergência com as diretrizes do PROTAML, parece fundamental que a sua dimensão e carga gerada sobre aquele território deve ponderar e refletir o valor da componente ambiental. Acrescerão as pronúncias das entidades competentes, nomeadamente, nos riscos, biodiversidade/conservação e domínio hídrico. Importa sublinhar que o PDM de Alcochete é anterior à publicação do PROT pelo que não incorpora na sua disciplina as suas orientações.

Relativamente ao PDM de Alcochete (RCM n.º 141/97, de 22/08, alterado pelo Aviso n.º 17956/2018, de 04/12 (RERAE) e pelo Aviso n.º 14820/2020, de 28/09 (RERAE). O projeto insere-se maioritariamente em “Espaços de Recreio” como “RL1 - Alcochete (artigos 49.º a 50.º) e “Espaços Naturais” como “Espaços Naturais de categoria I” (artigos 21.º a 23.º). Considera-se que relativamente à cêrcea dos edifícios existentes e confrontando com a disciplina do PDM, pode conclui-se o seguinte:

- As edificações propostas concentram-se na área atualmente impermeabilizada (edifícios + pavimentos) e residualmente noutras áreas (225,74 m²);
- A área total de implantação (17.051,60 m²) é inferior à área existente (25.447,00 m²), respeitando o n.º 1 do artigo 50.º;
- A cêrcea dos novos edifícios (terrenos da SNAB) é de 9,60 m, coincidente com a das edificações existentes

Parecer Técnico

(segundo certidão da CM), respeitando o n.º 1 do artigo 50.º; Contudo, importa ter presente que à data de elaboração do PDM, que dispôs naquele sentido, a definição de cêrcea (artigo 9.º do regulamento) não correspondia à altura total da edificação como acontece hoje, ou seja, no caso concreto esta diferença é relevante porque através dos pisos recuados a altura total das edificações pode acrescer 3,50 m totalizando 13,10m. Atentas essas orientações de contenção construtiva que resultam do PDM e transpostas para a atualidade com o reforço dos princípios e objetivos de qualidade ambiental e vivencial, também estes patentes no PROTAML, parece justificado e oportuno uma redução da altura das edificações o que converge para a redução da área de construção e, conseqüentemente, da carga sobre estes espaços;

- O PDM não estabelece parâmetros de captação de estacionamento aplicáveis ao setor do turismo, afirmando o EIA que a proposta teve por base a Portaria n.º 327/2008, de 28/04, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, e Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro) que define a dotação mínima a observar em diferentes tipologias de turismo. Neste âmbito específico será determinante o parecer do TdP para efeito de enquadramento na legislação setorial.

Face ao exposto conclui-se que há conformidade com o disposto no PDM de Alcochete, salvaguardada a demonstração do pavimento semipermeável a ser utilizado nas ações a realizar junto ao estuário e crescendo (não obrigatório) uma reformulação da altura das edificações/redução da massa construtiva. Acrescem as posições das restantes entidades competentes em matérias setoriais específicas, designadamente em matéria de conformidade legal com as servidões/restrições aplicáveis.

O Concelho de Alcochete não tem carta de REN publicada, aplicando-se-lhe o artº 42º do RJREN. Assim, os usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do respetivo diploma carecem de autorização da CCDR. No presente EIA estão previstas ações interditas em área com as características referidas na alínea e) do Anexo III, ou seja “Estuário, Sapais, Lagunas, lagoas costeiras e zonas húmidas adjacentes, incluindo uma faixa de proteção com a largura de 200m a partir da linha de máxima preia-mar de águas-vivas equinociais”. Podem ainda ocorrer áreas da alínea b) “Dunas costeiras litorais, primárias e secundárias”. A delimitação de algumas tipologias carece ainda de ser verificada e caso ocorrerem alterações o projeto de execução deve ser reformulado ponderando e respeitando as respetivas funções.

O cumprimento das funções das tipologias afetadas exige a conjugação dos pareceres da CCDRLVT, da APA e do ICNF. A serem obtidos os pareceres favoráveis do ICNF e da APA, deve para efeito do projeto de execução serem atendidos os seguintes aspetos:

- A delimitação das tipologias Sapal e Dunas carece de ser verificada, com base em informação atualizada da autarquia ou trabalho de campo, o que será conseqüente na avaliação do EIA no sentido do cumprimento das funções efetivamente em presença. Não podem ser ocupadas por vias, estacionamento ou a piscina ou quaisquer outras ações que impliquem construção ou pavimentos impermeáveis ou semipermeáveis ou realização de aterros e escavações.
- Assegurar que toda a área identificada para cedência de espaços verdes será naturalizada e recuperado o cordão dunar para espaço natural e não um espaço verde equipado de recreio e lazer, devendo a bolsa de estacionamento ser restrita ao mínimo indispensável, a fundamentar face às necessidades previstas.
- Garantir o maior afastamento possível ao limite sul do terreno e a sua naturalização.
- Garantir que em fase de construção, nomeadamente decorrente de obras de demolição, construção e aterros e escavações não haja qualquer afetação direta e indireta da área do sapal, nomeadamente, no que respeita ao plano de acessos, de gestão resíduos e ao plano acompanhamento ambiental a desenvolver em fase de RECAPE.
- Devem ser explicitadas as características dos materiais a utilizar e comprovar a sua permeabilidade e, ainda, ser esclarecido o proposto para o piso vazado das edificações. A ocupação prevista a sua relação com a capacidade de carga destes espaços deve ser aferida em função da gradação do risco em presença, a definir pela APA.
- Têm de ser salvaguardadas as áreas de servidão e outras áreas condicionadas por dispositivos legais setoriais aplicáveis.
- Importa sublinhar que, por razões de ordenamento/organização física e funcional destes espaços em que o

Parecer Técnico

acesso público à frente ribeirinha é central, da importância de manter o acesso de serventia e assegurar que este seja um elemento de ligação/fluidez do próprio aldeamento turístico e da sua envolvente.

- É fundamental para a fase de RECAPE a explicitação e consistência da programação e financiamento do EIA.
- Na globalidade considera-se que o projeto é viável desde que cumpra o conjunto de aspetos enunciados relativamente à sua conformidade com o PDM e ao cumprimento do RJREN.

Assim, atenta a natureza das ações e os efeitos expectáveis face às características do território e às prescrições/regras que lhe estão associadas, entende-se o Ordenamento do Território como não sendo limitante/impeditivo da implementação do projeto.

Projeto Reformulado

Mantendo-se na generalidade a apreciação vertida anteriormente, sem prejuízo da apreciação seguinte.

Relevam-se para a análise seguinte as seguintes alterações:

- aumento da distância dos edifícios às salinas:
 - edifício EA1 - aumento da distância em 17 m;
 - edifício EA2 - aumento da distância em 22 m.
- redução do comprimento dos edifícios EA1 e EA2:
 - redução da Superfície de Pavimento do conjunto em cerca de 4% (1.140 m²)
 - redução da área de implantação/ impermeabilização em 525 m²
- redução do número de Apartamentos e de Camas:
 - redução de 9 apartamentos turísticos · redução de 27 quartos/54 camas · 495 para 468 quartos e 990 para 936 camas.

Verifica-se a redução dos parâmetros urbanísticos, à exceção dos seguintes: - *Área de implantação (construções existentes a reabilitar)*; - *n.º de pisos acima do solo*; - *n.º de quartos dos estabelecimento hoteleiro* e *n.º de lugares de estacionamento* (apartamentos + hotel + mobilidade condicionada) que se mantêm.

Verifica-se ainda uma redução de 178,97 m², relativamente à área em que as construções propostas extravasam os limites das existentes, nomeadamente na área em que aquelas se implantam sobre pavimentos existentes em betonilha.

Destaca-se a redução da Superfície de Pavimento do conjunto em cerca de 4%, mais precisamente de 1.140,00 m² (de 35.989,0 m² para 34.849,0 m²) e a redução de 525,00 m² no que se refere à área de implantação/ impermeabilização pelo Conjunto de edifícios, que na versão anterior do projeto totalizava 17.051,6 m² passando agora a totalizar 16.525,6 m².

Em termos de impacte esperado na circulação, o projeto de 2008 estimava uma circulação diária de 755 pessoas e 420 veículos em época baixa e 1.197 pessoas e 649 veículos em época alta, enquanto na versão atual do projeto de 2024 prevê-se a circulação de 596 pessoas e 323 veículos em época baixa e 922 pessoas e 500 veículos em época alta.

A alteração do projeto resultou igualmente numa alteração das várias especialidades, nas redes de abastecimento de água e de saneamento, nas infraestruturas; nas infraestruturas de telecomunicações e no plano geral de Arranjos Exteriores.

Enquadramento legal/urbanístico:

- **PROTAML** (ratificado pela RCM. n.º 68/2002, publicada no DR n.º 82, I Série-B, de 8 de abril)
Não foi objeto de dinâmica, mantendo-se a apreciação emitida que aponta para algumas condições a verificar em RECAPE;
- **Plano Diretor Municipal (PDM) de Alcochete** (publicado pela RCM n.º 141/97, de 22 de agosto, alterado pelo Aviso n.º 17956/2018, de 04/12;

Parecer Técnico

- **Regime Excepcional de Regularização da Atividade Económica (RERAE)**, pelo Aviso n.º 14820/2020, de 28/09 (RERAE) e pelo Aviso n.º 15747/2024/2, de 30/07/2024 (alteração).

Em 30/07/2024 o PDM foi objeto de alteração (reclassificação de solo rústico em solo urbano com categoria de espaço de atividades económicas) não implica, no entanto, com a área e o projeto em presença. Refere-se, ainda que, o procedimento de revisão do PDM de Alcochete e de delimitação da REN estão em curso, pelo que a situação de referência poderá estar alterada em fase de RECAPE.

Sobre o PDM em vigor o mesmo classifica/qualifica a área do projeto como “Espaço de Recreio e Lazer” inserido numa área mais vasta designada “RL1 - Alcochete” e regulada pelos artigos 49º e 50º do seu regulamento.

São ainda abrangidos, residualmente a poente, **Espaços Naturais**, categoria de “**Espaços Naturais de categoria I**”, regulados pelos artigos 21.º a 23.º do regulamento. O projeto não prevê ocupação edificatória nestes espaços, nem qualquer tipo de ações interditas no artigo 22.º do RPDM.

Atentas as alterações, introduzidas na reformulação do projeto, que apontam para a redução da implantação e da edificabilidade, bem como do n.º de UA (quartos/camas) e consequente carga, sem alteração de outros parâmetros (ex. cêrcea dos edifícios (*)) o projeto tem enquadramento no PDM de Alcochete em vigor, considerando os pressupostos e as condições apontados na apreciação anterior à referida alteração, e sem prejuízo das posições das restantes entidades competentes em matérias setoriais específicas, designadamente em matéria de conformidade legal com as condicionantes e SARUP envolvidas.

(*) refere-se no RS que a proposta constante do presente Estudo considerou um novo nível, a partir do qual se definiram os diversos pisos, sendo de salientar que ainda assim os valores das Cêrceas dos novos edifícios não excedem a cêrcea máxima existente no conjunto das duas secas que é de 9.60 m.

Face ao acima exposto conclui-se que as alterações introduzidas:

- não colocam em causa a compatibilidade e a conformidade com o PROTAML e com o PDM em vigor, nos termos acima indicados;

no âmbito da REN conclui-se que a proposta atual face à anterior não agrava os impactes existentes, tendo de ser consideradas todas as questões suscitadas, para efeitos de futura análise em sede de RECAPE e de autorização nos termos do RJREN.

A **Câmara Municipal de Alcochete**, corrobora a interpretação acima exposta de que a proposta apresentada está enquadrada com o PDM em vigor e da proposta que se encontra em revisão.

Todavia, e tendo em conta a proposta de cedência ao domínio público, deverá ser indicada se a área se manterá como duna cinzenta e que tipo de intervenção paisagística está prevista.

No que se refere aos **Recursos Hídricos** e da análise da reformulação apresentada, designadamente das alterações introduzidas ao projeto de arquitetura, considera-se que as mesmas não alteram na generalidade o conteúdo e conclusões constantes no Parecer da CA no que diz respeito a este fator ambiental, mantendo-se válidas as condições que poderiam ter desenvolvimento e minimização em sede de RECAPE. Podendo ainda nessa sede vir a ser consideradas as seguintes medidas.

No que concerne às medidas de minimização e compensação propostas na reformulação do projeto, salientam-se as seguintes questões:

- Medidas de minimização - fase de exploração

- A “Utilização de barreiras acústicas em redor dos espaços desportivos no empreendimento”, poderá ter efeito nas condições de funcionalidade da corrente, no normal escoamento das águas e no espraiamento das cheias, de acordo com o n.º 3, do artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação (RURH).

Assim, a sua instalação deverá ser realizada recorrendo à plantação de sebes vivas com espécies autóctones. Nos casos em que não seja possível realizar as barreiras acústicas recorrendo a sebes vivas (p.e. as barreiras do campo de Padle) a proposta de implantação dos campos de jogos e das barreiras acústicas realizadas em material inerte, a desenvolver em fase de projeto, deve adotar uma orientação que privilegie o escoamento das águas em caso de cheias, de modo a oferecer a menor resistência à circulação das águas.

Parecer Técnico

- Quanto à “Colocação de barreira física e acústica (sebe) na entrada e ao longo do limite sul que diminua o ruído e impeça a visualização de pessoas dentro do empreendimento pelas aves”, nada se verifica a obstar, por se tratar de sebes vivas, devendo, no entanto, ser escolhidas espécies vegetais autóctones.
- Medidas de compensação associadas à “Diminuição da perturbação e mortalidade por colisão nas imediações do empreendimento” e em específico quanto à “Instalação de barreira ao longo da estrada que contorna as salinas para impedir visualização de viaturas e carros pelas aves”, a mesma, de forma a cumprir o n.º 3, do artigo 62.º do RURH, deverá ser realizada recorrendo à plantação de sebes vivas com espécies autóctones.

No que diz respeito à evolução da situação de referência na ausência de projeto (cenário 0) considera-se que:

- A utilização do edificado existente para atividades de armazenagem impõe maior pressão ambiental sobre o território quando comparado com o cenário para o projeto de empreendimento turístico, em termos de circulação de pessoas e de veículos;
- A comparação entre os dois cenários aponta para um maior impacte de riscos ambientais, bem como, dos riscos associados aos recursos hídricos, no cenário da atividade de armazenagem.

Atendendo ao acima exposto e em conclusão, considera-se que para além das medidas indicadas e constantes no Parecer da CA. devem ainda, e face ao apresentado, serem integrados os seguintes aspetos/retificações em face de RECAPE:

- Medida de minimização - A instalação de barreiras acústicas em redor dos espaços desportivos no empreendimento deverá ser realizada recorrendo à plantação de sebes vivas com espécies autóctones. Nos casos em que não seja possível realizar as barreiras acústicas recorrendo a sebes vivas (p.e. as barreiras do campo de Padle) a proposta de implantação dos campos de jogos e das barreiras acústicas realizadas em material inerte, a desenvolver em fase de projeto, deve adotar uma orientação que privilegie o escoamento das águas em caso de cheias, de modo a oferecer a menor resistência à circulação das águas.
- Medida de minimização - A sebe viva colocada como barreira física e acústica na entrada e ao longo do limite sul que diminua o ruído e impeça a visualização de pessoas dentro do empreendimento pelas aves, deverá ser instalada com recurso a espécies vegetais autóctones.
- Medidas de compensação associadas à “Diminuição da perturbação e mortalidade por colisão nas imediações do empreendimento” e em específico quanto à “Instalação de barreira ao longo da estrada que contorna as salinas para impedir visualização de viaturas e carros pelas aves”, deverão ser realizadas com recurso à plantação de sebes vivas com espécies vegetais autóctones.

Quanto ao fator ambiental **Sistemas Ecológicos**:

Na área de intervenção do projeto é aplicável a subcategoria Espaços de Recreio e Lazer / RL1 - Alcochete, do PDM de Alcochete, abrangida pela ZPE Estuário do Tejo.

Afigura-se assim, o cumprimento do PDM de Alcochete e, por conseguinte, do Plano de Gestão da ZPE do Estuário do Tejo, aprovado pela Portaria n.º 670-A/99 (2.ª série), de 30 de Junho (PGZPE Estuário do Tejo), cuja elaboração se encontra prevista no Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro. O PGZPE Estuário do Tejo, vinculativo de entidades públicas e privadas, na sua carta de zonamento, determina para a área em causa a aplicação de Zonas de Especial Interesse para a Conservação da Avifauna, Prioridades I e II.

Para efeitos de cumprimento do PDM, constata-se que as áreas de implantação de cada edifício proposto e o seu somatório por cada terreno (prédio) não são superiores às respetivas pré-existências, sendo considerado que a proposta prevê no Prédio 2486 uma área de implantação de 12.469,00 m² e no prédio 1548 uma área de implantação de 4.057,60m², tendo como resultado 16.526,60m².

Embora seja cumprida a área de implantação em termos quantitativos, extravasa os limites dos polígonos de implantação de construções existentes ou de espaços dados como pavimentados, demonstrado na Planta com a Indicação das Áreas em que as Novas Construções Extravassam as Áreas de Implantação Existentes, relativa à 2.2.4, (áreas sobre pavimento em calçada de 107,45 m²; área sobre pavimento em betonilha de 2.767,87 m²; área sobre o terreno de 225,74 m²). Estas diferenças proporcionam uma menor distância das frentes dos edifícios EA2 e EA4 ao Rio.

Parecer Técnico

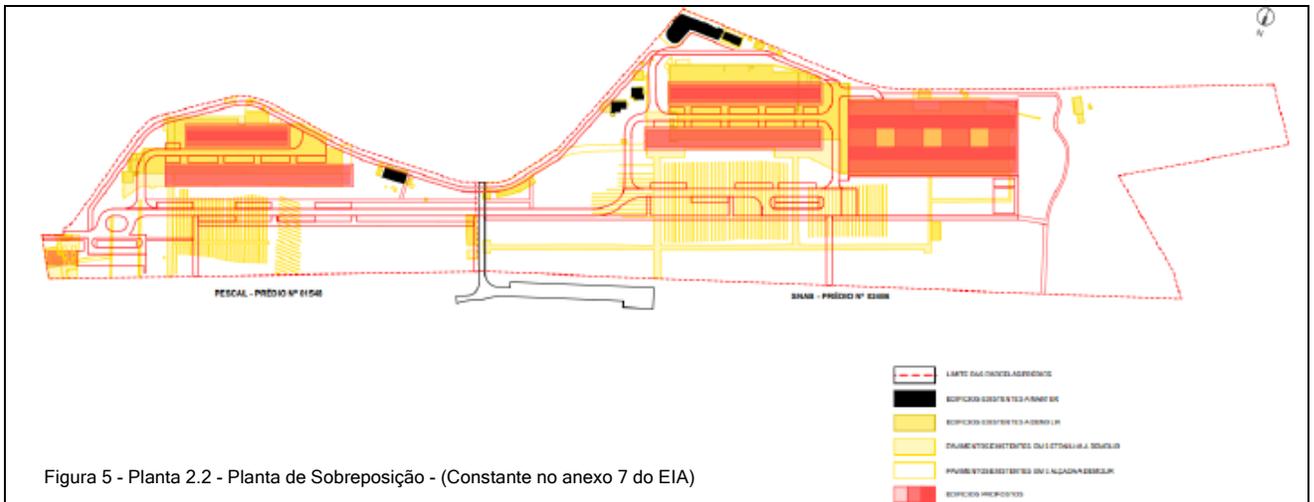


Figura 5 - Planta 2.2.2 - Planta de Sobreposição - (Constante no anexo 7 do EIA)

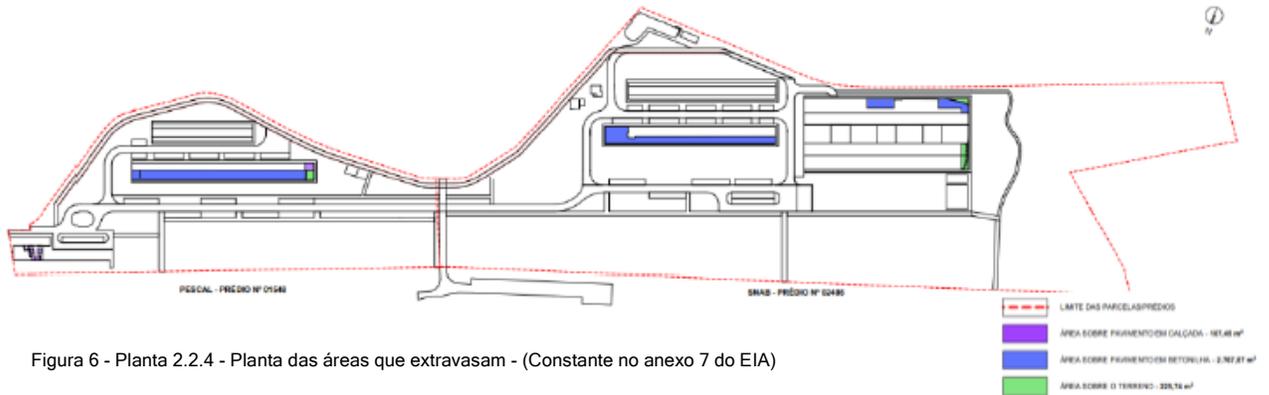


Figura 6 - Planta 2.2.4 - Planta das áreas que extravasam - (Constante no anexo 7 do EIA)

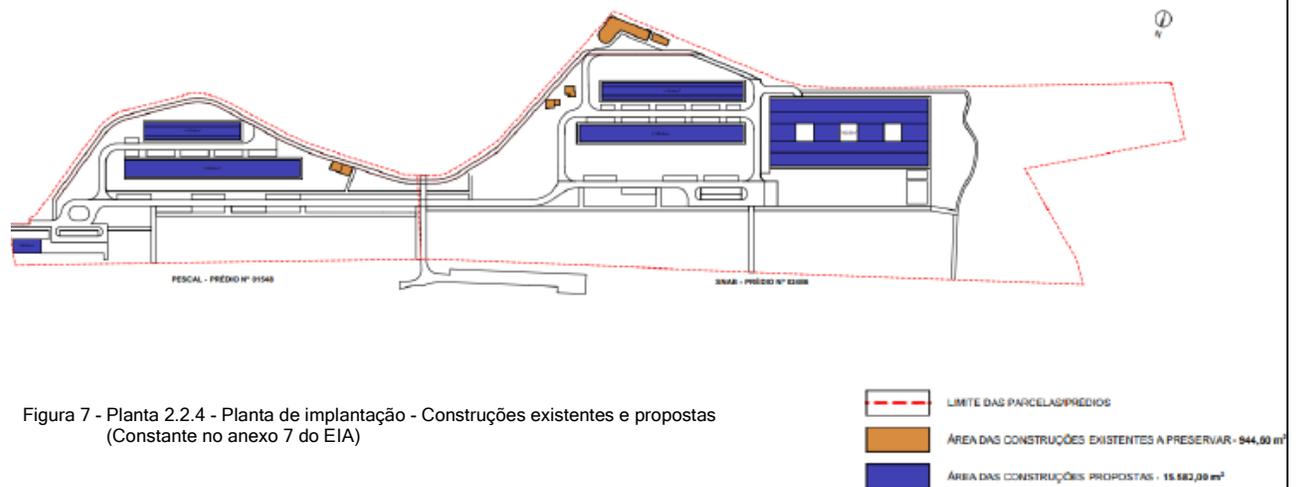


Figura 7 - Planta 2.2.4 - Planta de implantação - Construções existentes e propostas (Constante no anexo 7 do EIA)

Parecer Técnico

O PDM de Alcochete em vigor ao determinar que qualquer intervenção respeitará obrigatoriamente o Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro reconhece a incidência na área em causa da ZPE do Estuário do Tejo e da importância em salvaguardar esta área de impactes que possam colocar em causa o equilíbrio dos sistemas ecológicos existentes.

Relativamente aos Sistemas Ecológicos, entende-se que não houve alterações relevantes e significativas ao projeto, considerando que a reformulação apresentada não dá resposta às questões que deram origem ao parecer desfavorável do ICNF apostado no Parecer da CA, nomeadamente:

- O projeto afeta as áreas que correspondem a habitats muito importantes para a conservação das populações de aves aquáticas e terrestres, designadamente espécies constantes no anexo I da Diretiva Aves. Nestas áreas só são permitidas atividades que visem a manutenção das suas características atuais (artigos 5º e 6º do regulamento do Plano de Gestão da ZPE).
- O projeto localiza-se entre os dois habitats indispensáveis para as espécies de avifauna em causa: zona de alimentação no intertidal e zona de refúgio de preia-mar nas Salinas do Samouco sensu lato, as quais constituem um dos mais importantes refúgios de preia-mar nesta zona da ZPE do Estuário do Tejo, contando-se vários milhares de aves em diferentes épocas do ano.
- Salienta-se a importância determinante das Salinas do Samouco para a manutenção da diversidade de espécies no contexto daquela área da ZPE, tendo em conta a elevada riqueza específica destas salinas no contexto deste sector da ZPE Estuário do Tejo.
- Dada a importância da área para a avifauna, as opções de desenvolvimento deste sector da ZPE devem favorecer a recuperação destas zonas com o objetivo de assegurar a manutenção ou restabelecimento do estado de conservação das populações de aves selvagens inscritas no anexo A-I e dos seus habitats, bem como das espécies de aves uma progressiva e cumulativa degradação das mesmas.
- A construção deste projeto e o seu funcionamento contribuirá para o aumento do efeito barreira (entre a zona de alimentação no intertidal e a zona de refúgio de preia-mar nas salinas) com um aumento significativo da presença humana, de viaturas, de atividades exteriores de lazer, do aumento da perturbação (ruído e perturbação luminosa e visual), induzindo (tal como referido no EIA) impactes negativos muito significativos na avifauna, não minimizáveis e continuados no tempo.
- Deve ainda considerar-se o impacte cumulativo deste empreendimento com o empreendimento vizinho (Praia do Sal Resort), o qual já constitui uma barreira para as aves das Salinas do Brito, que são já atualmente limitadas a este por aquele empreendimento e que serão ainda mais constrangidas por este novo projeto a jusante. As aves deste sector nascente das salinas ficam significativamente condicionadas nos seus movimentos entre as zonas de preia-mar e as zonas de refúgio. Isto significa que terão de despender mais energia para chegarem a estas duas zonas fundamentais, o que tem um impacte direto, em particular sobre as espécies migradoras que não têm a possibilidade de despender mais energia do que a mínima essencial. Deste modo considera-se que a integridade desta zona da ZPE fica fortemente condicionada.
- De acordo com o nº 9 do artigo 10 do Decreto-Lei nº 140/99 de 24 de abril na sua atual redação, apenas podem ser autorizados projetos “quando tiver sido assegurado que não afetam a integridade do sítio da lista nacional de sítios, do sítio de interesse comunitário, da ZEC ou da ZPE em causa”.
- O projeto irá afetar negativamente e de forma significativa as espécies de aves protegidas presentes (para as quais a ZPE foi designada), bem como a integridade deste setor da ZPE, constituindo um efeito barreira entre as duas zonas essenciais para estas aves e aumentando a perturbação de forma significativa. A afetação não é minimizável.

Face ao acima exposto, tendo em conta que, embora em matérias de edificabilidade as alterações ao projeto cumprirem com o PGZPE Estuário do Tejo:

- i não houve a introdução de alterações relevantes ao projeto no âmbito do art. 16º do RJAIA;
- ii os impactes induzidos pelo projeto na avifauna são negativos, muito significativos e não minimizáveis;

A reformulação do projeto poderia ter ido muito mais além, e terem sido consideradas várias alternativas significativas ao mesmo, o que não foi feito, possibilitando assim a uma eventual minimização dos impactes negativos significativos identificados, nomeadamente:

Parecer Técnico

- eliminação de todas as áreas de circulação pedonal e zonas de equipamentos existentes;
- realocação das zonas de circulação automóvel utilizando as áreas entre os edifícios;
- realocação de todo o estacionamento para a área edificada (concentrando nas áreas entre os edifícios e no interior dos mesmos);
- redução significativa do nº de camas, no mínimo de 30% a 40% sobre o valor agora proposto e desde que venha a evidenciar a diminuição dos impactes acrescidos decorrentes da pressão humana sobre os habitats muito importantes para a conservação das populações de aves aquáticas e terrestres, designadamente espécies constantes no anexo I da Diretiva Aves.
- identificação de medidas de minimização, que comprovadamente contribuam para a diminuição dos impactes do projeto sobre os sistemas ecológicos em presença ou que resultem na melhoria do estado de conservação das espécies/habitats mais afetados.

Participação Pública

Em cumprimento do preceituado no n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, procedeu-se à Consulta Pública da Reformulação do Projeto do Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos, da RIBERALVES - Imobiliária, Lda.

A CP decorreu durante 10 dias úteis, tendo o seu início no dia 08 de agosto de 2024, até dia 24 de agosto de 2024.

Durante o período de consulta pública foram rececionadas 12 (doze) participações, das quais 03 (três) provenientes de Entidades:

- ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável
- Fapas - Associação Portuguesa para a Conservação da Biodiversidade
- SPEA - Sociedade Portuguesa para o Estudo das Aves

e 9 (nove) participações provenientes de cidadãos.

As participações rececionadas apresentam a seguinte classificação: 10 (dez) Discordâncias, 1 (uma) Reclamação e 1 (uma) sugestão. A participação classificada como Reclamação foi inserida nos fundamentos apresentados na discordância.

As participações rececionadas sintetizam-se no seguinte:

- A redução de camas e o ligeiro afastamento relativamente às salinas na sua zona nascente), são mínimas e não alteram na globalidade os aspetos negativos que o projeto trará para esta área classificada da Rede Natura 2000 e em particular na avifauna da zona, prefigurando uma violação grave da Diretiva Aves;
- O projeto coloca em causa a existência e a perturbação de zonas naturais e seminaturais de grande valor, nomeadamente as áreas estuarinas e de salinas, de grande importância para a avifauna, como as que se encontram presentes;
- O presente projeto além de se instalar numa área de grande importância classificada na Rede Natura 2000, corresponde a uma zona de risco muito sensível às cheias e à subida gradual do nível da água do mar;
- Está ainda ausente do EIA uma caracterização e avaliação dos impactes cumulativos causados pelo projeto, designadamente a perturbação causada pela presença humana na zona de maré, os movimentos limitados das aves devido às construções já existentes a leste ou ainda o efeito cumulativo adverso das atividades desportivas neste local, nomeadamente o kitesurf. Também é de salientar o efeito de exclusão e barreira decorrente do aumento da luminosidade das habitações e hotel, pelo que é notório que não é só durante a construção mas também durante a exploração, que o projeto implicará uma perturbação significativa no local (devido ao aumento de viaturas e pessoas na área do projeto), condicionando os movimentos das aves, as quais tenderão a abandonar a área, como foi já constatado no estuário do Sado, associado à redução da qualidade dos refúgios de maré alta, muitos deles antigas salinas;

Parecer Técnico

- Ocupação de vastas áreas para habitação turística, em Alcochete, com elevada pressão sobre os recursos e ambiente;
- Comparação tecnicamente falaciosa com cenário zero, a apresentação de um suposto cenário de um projeto contemplando “atividade de armazenagem” como cenário zero não é tecnicamente sério e rigoroso. O cenário zero corresponde a uma evolução na ausência de projeto e será, pois, a previsível tomada do terreno pela vegetação e uso pela fauna circundante, o que parcialmente já acontece, naquilo que se poderá denominar de uma eventual renaturalização do espaço.

Ainda relativamente ao rececionado, a sugestão indica o seguinte:

- Aquisição pelo Estado dos terrenos, procedendo à sua renaturalização, através da demolição do edificado existente. Processo, este, que constituiria um contributo para Portugal cumprir as metas com as quais se comprometeu no pacto europeu. Constituiria também uma maneira de cumprir com as medidas de compensação ambiental relativa à construção da ponte Vasco da Gama (durante o qual o processo de expropriação apenas chegou às áreas de salinas, mas não às áreas das secas de bacalhau).

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

Conclusões

Da análise da reformulação do projeto, tendo em conta os resultados da Consulta Pública e a análise e conclusões ao nível do fator ambiental Sistemas Ecológicos, emite-se parecer **desfavorável** ao projeto reformulado do Conjunto Turístico da Praia dos Moinhos.

Assinatura

O Técnico superior



(Rafael Fernandes)