



Decisão sobre pedido de apreciação prévia de sujeição a AIA
(Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31/10 – Artigo 3.º, nº 1)

Identificação	
Designação do projecto	Operação de loteamento urbano com prévia delimitação de unidade de execução, integrada no Plano de Urbanização do Vale da Amoreira
Tipologia do projecto	Anexo II, ponto 10, alínea b), do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua actual redacção.
Afectação de áreas sensíveis	Não são afectadas áreas sensíveis, definidas nos termos do disposto na alínea a) do artigo 2.º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua actual redacção.
Localização	União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), concelho de Faro
Promotor	PINPROPCO, Lda.
Entidade licenciadora	Câmara Municipal de Faro
Decisão	Projeto não susceptível de provocar impactes negativos significativos no ambiente, pelo que se entende que não deve ser sujeito a procedimento de avaliação de impacte ambiental. Devem ser acauteladas em fase de projeto e de obra as medidas propostas na documentação apresentada pelo promotor, e na presente decisão.
Data de emissão	12 de janeiro de 2024

Breve descrição do projeto

O projeto de operação de loteamento incide sobre uma área de 81 028,50m², constituindo 18 novos lotes destinados a habitação, residências para estudantes, comércio, serviços e equipamentos, os quais darão origem a 496 novos fogos habitacionais e um máximo de 366 unidades de alojamento.

O projeto prevê a cedência de 1 154,00m² de área destinada a equipamento de utilização colectiva, contigua a uma outra área de cedência de 56 974,95m² destinada á criação de um grande Parque Verde previsto no Plano de Urbanização do Vale da Amoreira.

O projeto prevê ainda a cedência de 4 381,05m² de área destinada á instalação das infraestruturas necessárias ao correto funcionamento da operação de loteamento e articulação com a envolvente urbana imediata, onde estão incluídos 284 novos lugares de estacionamento públicos.

Os novos edifícios a construir nos 18 lotes previstos terão o número máximo de pisos de 8, sendo 6 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, com uma área total de construção de 58 000,00m²



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

e uma área total de implantação de 14 795,00m², valor que corresponde a uma impermeabilização da área de intervenção que ronda os 20%.

Os novos edifícios irão dispor de 620 lugares de estacionamento automóvel privados, a localizar nos pisos abaixo da cota de soleira, pelo que a operação de loteamento irá criar um total de 904 novos lugares de estacionamento, distribuídos entre públicos e privados.

Resumo do procedimento e fundamentação da decisão

A área do Loteamento insere-se no PU do Vale da Amoreira, que foi sujeito a avaliação ambiental estratégica (AAE) tendo sido emitida declaração ambiental em abril de 2011, tendo sido publicado na 2ª série do Diário da República nº 95, de 17 de maio de 2011, e sujeito à 1ª alteração, publicada na 2ª série do Diário da República nº 23, de 1 de fevereiro de 2023, pelo Aviso nº 2277/2023.

Insere-se na Unidade de Execução 1 (UE1), publicada pelo Edital nº 109/2020, de 06 de julho.

Esta ainda a coberto do Contrato de Urbanização celebrado com o Município de Faro para a EU 1 da UOPG 2 do Plano de Urbanização do Vale da Amoreira, assinado a 30-7-2020 e aditado a 9-9-2021.

O projeto corresponde à tipologia prevista na alínea b) do ponto 10 do Anexo II ao Decreto- Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, adiante designado por RJAIA, estando definido como limiar para sujeição obrigatória a procedimento de AIA as operações de loteamento urbano que ocupem área maior ou igual a 10 ha ou construção superior a 500 fogos.

Dado que o projeto não atinge o referido limiar, constatou-se estar o mesmo abrangido pela "Dispensa de caso a caso" prevista também na alínea b) do nº 10 do Anexo II, para o "Caso geral", como é o presente, pelo que o promotor foi notificado para apresentar o procedimento de "Apreciação Prévia e Decisão de Sujeição a AIA", consagrado no n.º 1 do art.º 3.º do RJAIA, juntando para o efeitos os elementos previstos no Anexo IV do diploma.

Da análise efectuada aos elementos entregues destaca-se desde logo a conformidade do projeto com o contrato de urbanização outorgado no seguimento da delimitação da unidade de execução e, consequentemente, a conformidade do projeto com o Plano de Urbanização do Vale da Amoreira.

Com referência aos critérios relevantes enumerados no Anexo III do RJAIA, destacamos o quadro integrado no capítulo 5 do relatório entregue pelo promotor, do qual realçamos:

- Poluição e incómodos causados foram devidamente abordados no relatório ambiental do PUVA, nomeadamente o Tráfego Rodoviário maior gerador de poluição atmosférica – EN2+Estrada da Penha já bastante poluentes. As novas vias propostas no PUVA vêm incrementar significativamente esse fator (40 000 movimentos/dia), no entanto prevê o PUVA ações atenuantes, nomeadamente: arborização nas vias, áreas verdes de enquadramento, criação de um Parque Verde e promoção de vias cicláveis, pedonais e utilização de transportes públicos.
- A riqueza relativa, a qualidade e capacidade de regeneração dos recursos naturais da área, para além



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

de não apresentarem uma riqueza relevante, a proposta impermeabiliza cerca de 27% do cômputo geral da área do Loteamento com edificações e estacionamento, sendo que o PUVA define índices máximos de impermeabilização já ponderados em sede de AAE. A área do loteamento não interfere com a linha de água e o loteamento não prevê a captação de águas subterrâneas nem terá escavações que afectem o aquífero. Além disto a qualidade da água será objeto de medidas de mitigação durante a fase de construção.

- A capacidade de absorção do ambiente natural, com especial atenção para as zonas identificadas na alínea c) do nº 2 do Anexo III do RJAIA, não se aplicam a este projeto pelo facto de este não integrar nenhuma das zonas elencadas.

Pelo que se conclui, da análise técnica desenvolvida pelos serviços e dadas as características do projeto e do local onde se irá desenvolver, que o mesmo não é susceptível de provocar impactes negativos significativos no ambiente desde que implementadas as medidas de mitigação previstas no capítulo 4 do relatório entregue pelo promotor.

Medidas previstas para evitar os efeitos negativos significativos no ambiente

Fase de projeto:

1. Elaboração de um Plano de Prevenção e Gestão dos Resíduos de Construção e Demolição;
2. Elaboração de um Plano de Gestão Ambiental da Obra;
3. Implementação do Projeto de Arquitetura Paisagista para o Loteamento e Parque Verde, considerando:
 - a. A integração de, primordialmente, espécies autóctones, ou, caso seja necessário, exóticas que comprovadamente não possuam carácter invasor;
 - b. O transplante de espécies arbóreas e alguns exemplares arbustivos presentes na área de projeto, de forma a serem usados no projeto de integração paisagística.

Fase de construção:

4. No interior da área de projeto, os trabalhos com impacto no solo deverão ser alvo de acompanhamento arqueológico permanente e presencial.
5. Evitar as ações de desmatamento e decapagem durante a época de reprodução da maioria das espécies faunísticas (essencialmente de março a junho).