



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

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, integrado no Plano de Urbanização da Penha
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	Urban Vision, S.A.
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	30 de setembro de 2024

Breve descrição do projeto
O projeto de operação de loteamento incide sobre uma área de 62 948,00m², constituindo 6 novos lotes com a área total de 11 975,00m², destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos, os quais darão origem a 123 novos fogos habitacionais. O projeto prevê a cedência de 34 386,00m² de área destinada a equipamento de utilização colectiva e espaços verdes, onde se incluirá o futuro parque agro-urbano previsto no Plano de Urbanização da Penha. O projeto prevê ainda a cedência de 16 586,00m² 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 56 novos lugares de estacionamento públicos. Os novos edifícios a construir nos 6 lotes previstos terão o número máximo de 8 pisos, sendo 6 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, com uma área total de construção de 28 598,00m² e uma área total de implantação de 7 090,00m², valor que corresponde a uma impermeabilização da área de lotes



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

que ronda os 60%.

Os novos edifícios irão dispor de 198 lugares de estacionamento automóvel privativos, a localizar nos pisos abaixo da cota de soleira, pelo que a operação de loteamento irá criar um total de 254 novos lugares de estacionamento, distribuídos entre públicos e privados.

Resumo do procedimento e fundamentação da decisão

A área do Loteamento insere-se no PU da Penha, que foi sujeito a avaliação ambiental estratégica (AAE) tendo sido emitida declaração ambiental em março de 2014. O plano foi publicado na 2ª série do Diário da República nº 156, de 14 de agosto de 2014, pelo Aviso nº 9356/2014, sujeito à 1ª alteração, publicada na 2ª série do Diário da República nº 103, de 27 de maio de 2021, pelo edital nº 598/2021 e sujeito a correção material, publicada na 2ª série do Diário da República nº 54, de 16 de março de 2023, pelo Aviso nº 5628/2023.

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, com referência aos critérios relevantes enumerados no Anexo III do RJAIA, realçar o seguinte:

- As características do projeto estão alinhadas com os objetivos programáticos do Plano de Urbanização da Penha e respetiva Declaração Ambiental, sendo esperadas as evidentes emissões de GEE resultantes do funcionamento de máquinas e equipamentos e circulação de veículos, na fase de construção e também na fase de exploração ao nível da utilização dos lotes, no entanto, o projeto integra solo urbano, bem como solo rústico, sendo que faz parte do projeto uma área de cerca de 10.000,00m², destinada a parque agro-urbano, que inclui o tratamento da Ribeira das Lavadeiras, que se irá constituir como um sumidouro de carbono capaz de mitigar os impactos negativos ao nível de poluição, bem como diminuir o risco de catástrofes ao nível de cheias rápidas, os quais serão pouco significativos.
- A localização do projeto está igualmente alinhada com o zonamento do plano, respeitando a afectação do uso do solo e promovendo as soluções adequadas às diferentes categorias de espaços.
- As características do impacto potencial do projeto são, genericamente, negativos, diretos, locais, certos, reversíveis, de médio prazo e de magnitude e significado reduzidos e, ao nível do



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

ordenamento do território, o impacto será positivo, significativo, certo, permanente e irreversível. 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 5 do relatório entregue pelo promotor.

Medidas previstas para evitar os efeitos negativos significativos no ambiente

Fase de projeto e preparação de obra:

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. Adequar a calendarização de obra à época de reprodução da fauna na área de influência do local dos trabalhos evitando os períodos críticos entre o início de abril e o final de junho.
4. Adotar acções de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores, relativamente às acções susceptíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar.

Fase de construção:

5. O estaleiro de obra deve ser vedado e não poderá ocupar áreas do domínio hídrico, zonas de protecção de águas subterrâneas ou outras áreas com estatuto de protecção.
6. A biomassa vegetal e outros resíduos resultantes de desmatção devem ser removidos e encaminhados para reutilização.
7. Os trabalhos de desmatção, limpeza e decapagem dos solos, bem como escavações e movimentação de terras, devem ser objeto de acompanhamento arqueológico.
8. Os materiais resultantes de escavações devem ser utilizados como material de aterro, sempre que se conclua que podem ser aproveitados, por não apresentar contaminação.
9. As operações ruidosas, na proximidade de habitações, devem restringir-se ao período diurno, nos dias úteis.