



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, destinado a actividades económicas, com constituição de um lote
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	Irmãdona Supermercados, Unipessoal, 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	10 de abril de 2025

Breve descrição do projeto
O projeto de operação de loteamento incide sobre uma área de 15 990,00m², constituindo 1 novo lote destinado a actividades económicas – comércio. O projeto prevê a cedência de 1 124,15m² de área destinada a habitação pública; uma outra área de cedência de 1 297,35m² destinada a espaços verdes públicos e ainda 2 835,10m² de área destinada a infraestruturas urbanas, onde estão incluídos 270 novos lugares de estacionamento, públicos e privados. O novo edifício a construir no lote previsto terá o número máximo de pisos de 2, sendo 2 pisos acima da cota de soleira e 0 pisos abaixo da cota de soleira, com uma área total de construção de 7 975,30m² e uma área total de implantação de 3 987,65m², valor que corresponde a uma impermeabilização da área de intervenção que ronda os 25%.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

Resumo do procedimento e fundamentação da decisão

A área do Loteamento insere-se na categoria do espaço habitacional, subcategoria de área de consolidação urbana, do PDM de Faro, publicado na 2ª série do Diário da República nº 183, de 20 de setembro de 2024, pelo Aviso nº 20948/2024/2, e sujeito correção material, publicada na 2ª série do Diário da República nº 231, de 28 de novembro de 2024, pelo Aviso nº 26741/2024/2.

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 efeito os elementos previstos no Anexo IV do diploma.

Da análise efectuada aos elementos entregues destaca-se desde logo a conformidade do projeto com as normas aplicáveis, nomeadamente o PDM de Faro.

Com referência aos critérios relevantes enumerados no Anexo III do RJAIA, realçamos:

- Características do projecto: Apesar de o projecto se localizar fora de "Zona Urbana Consolidada", a área total da parcela a intervir apresenta uma área inferior a 2 hectares e pretende constituir um único lote destinado a um supermercado da cadeia "Mercadona", com uma área total de construção de 7 975,30m² e uma área total de implantação de 3 987,65m², valor que corresponde a uma impermeabilização da área de intervenção que ronda os 25%, relativamente ao edifício que irá integrar o novo lote.
- Localização do projecto: a propriedade integra solo urbano do PDM de Faro, fora de "área sensível", bem caracterizado no capítulo III do relatório entregue pelo promotor.
- Características do impacte potencial: O impacte da operação decorre das fases de construção e de funcionamento, sendo que o promotor não define nenhum horizonte para a fase de desactivação. Os impactes decorrentes da fase de construção afiguram-se pouco significativos e concentram-se no funcionamento das máquinas que resulta em maior emissão de gases com efeito de estufa e produção de ruído, durante aproximadamente 10 meses. Os impactes decorrentes da fase de funcionamento, também se afiguram pouco significativos e resultam no acréscimo de tráfego automóvel e no funcionamento dos equipamentos que vão integrar o edifício, para o funcionamento do supermercado. Para atenuar estes impactes, O capítulo IV do relatório entregue pelo promotor identifica claramente as medidas a implementar.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO

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, 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:

1. Implementação do Plano de Gestão Ambiental da Obra e do Plano de Prevenção e Gestão dos Resíduos de Construção e Demolição;
2. Evitar as ações de desmatamento e decapagem durante a época de reprodução da maioria das espécies faunísticas (essencialmente de março a junho).