



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

DECLARAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Identificação			
Designação do Projecto:	Hotel de Apartamentos da Praia dos Moinhos		
Tipologia de Projecto:	Empreendimento Turístico	Fase em que se encontra o Projecto:	Estudo Prévio
Localização:	Praia dos Moinhos, freguesia e concelho de Alcochete, distrito de Setúbal		
Proponente:	Sulway LCC.		
Entidade licenciadora:	Câmara Municipal de Alcochete		
Autoridade de AIA:	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT)	Data: 29 de Maio de 2009	

Decisão:	Declaração de Impacte Ambiental (DIA) Desfavorável
-----------------	---

Assinatura:	<p>O Secretário de Estado do Ambiente</p> <p>Humberto Delgado Ubach Chaves Rosa (No uso das delegações de competências, despacho n.º 16162/2005 (2.ª série), publicado no Diário da República de 25/07/2005)</p>
--------------------	--

Anexo: Resumo do conteúdo do procedimento, incluindo dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas; Resumo da Consulta Pública; e Razões de facto e de direito que justificam a decisão.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

ANEXO

<p>Resumo do conteúdo do procedimento, incluindo dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas:</p>	<p><u>Resumo do conteúdo do Procedimento</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Início Procedimento: 25-6-2008▪ Pedido elementos: 29-7-2008 e 18-8-2008▪ Conformidade do EIA: 18-11-2008▪ Fax ao proponente a transmitir intenção de emitir parecer desfavorável: 15-12-2008▪ Pedido de elementos sem paragem de prazo: 2-1-2009▪ Reunião com proponente para esclarecimentos: 12-01-2009▪ Consulta Pública: 9-12-2008 a 14-01-2009▪ Visita da CA ao local: 19-01-2009▪ Entrada da Reclamação Graciosa apresentada pelo proponente: 23-01-2009▪ Pedido de suspensão do procedimento pelo proponente: 3-02-2009▪ Ofício ao proponente a aceitar suspensão do procedimento: 10-02-2009 (89º DIA)▪ Junção de documentos por parte do advogado do proponente: 31-03-2009▪ Cessação da suspensão do procedimento: 1-04-2009▪ Envio do parecer da CA à Autoridade de AIA: 29-04-2009▪ Preparação da proposta de DIA Desfavorável e envio para a tutela▪ Realização de Audiência Prévia dos interessados, nos termos do artigo 100.º, e seguintes, do Código do Procedimento Administrativo, entre 6.05.2009 e 20.05.2009, tendo sido recebidas as alegações do proponente sobre a proposta de DIA a 20.05.2009.▪ Apreciação das alegações pela Autoridade de AIA e envio para a tutela dos resultados da referida apreciação a 26.05.2009, através do Fax Ref.ª DSA/DAMA-000395-2009, de 26.05.2009.▪ Emissão da DIA. <p><u>Pareceres Externos</u></p> <p>Instituto Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação, I.P. (INETI)</p> <p>Analisa os factores ambientais “geologia”, “recursos minerais” e “hidrogeologia”. Essa análise foi incluída no parecer da CA, nos respectivos temas.</p> <p>Administração da Região Hidrográfica do Tejo, I.P.</p> <p>O parecer desta entidade está vertido no parecer da CA, no capítulo referente aos recursos hídricos.</p> <p>Câmara Municipal de Alcochete</p> <p>Informa que não vê inconveniente na implementação do projecto desde que este se enquadre nas exigências da autoridade de AIA. Confirma ainda que o projecto agora em avaliação é o mesmo que foi apreciado aquando do pedido de informação prévia, o qual foi objecto de informação favorável.</p> <p>Relativamente à classificação da zona no âmbito do regulamento geral do Ruído, informa que pretende atribuir à área em questão a classificação de “zona mista”.</p> <p>Administração do Porto de Lisboa, S.A.</p> <p>Informa que parte da área do projecto se localiza em Domínio Público Marítimo (DPM),</p>
---	---



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

	<p>em área de jurisdição portuária, pelo que o projecto está sujeito a licença de obras, licença de ocupação e licença de utilização do DPM.</p> <p>Alerta para a necessidade de garantir o livre acesso às áreas de DPM.</p> <p>Refere a importância de ter em conta a altura prevista para as vedações junto à frente ribeirinha, no sentido de minimizar as barreiras visuais entre o espaço público e privado.</p> <p>Alerta para a necessidade de apresentar uma alternativa para o encaminhamento das águas residuais no caso da ETAR de Alcochete (em remodelação) não se encontrar em funcionamento pleno no momento do início da actividade desta infra-estrutura turística.</p> <p>Alerta para o facto de não ser propícia a criação de condições que legitimem a prática balnear ou mesmo o desenvolvimento de infra-estruturas de apoio ao uso desta frente, uma vez que esta praia se encontra interdita a banhos de acordo com a Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo.</p> <p>Propõe a eventual criação de um depósito de águas pluviais para uso na rega, com vista à economia de recursos.</p>
<p>Resumo do resultado da consulta pública:</p>	<p>Autoridade Nacional de Protecção Civil</p> <p>Alerta para o facto de o projecto não respeitar o artigo 50º do RPDM. (A CA concorda com esta posição).</p> <p>Alerta para o facto de, em picos de ocupação, o número de pessoas na área poder ser superior a 1500. (a CA expressa a sua posição quanto à densidade de camas prevista no capítulo do ordenamento do território).</p> <p>Considera que não são clarificados os impactes decorrentes do acréscimo do fluxo viário. (Esta questão é analisada no capítulo da socioeconomia).</p> <p>Considera que não são avaliados os impactes das marés nas pessoas e bens e que deveriam ter sido equacionados cenários de subida do nível médio das águas. (A CA pronuncia-se sobre este tema no capítulo da REN e recursos hídricos).</p> <p>Alerta para o facto de, sendo uma zona sujeita a inundações e prevendo o projecto a construção de estacionamento em cave, não terem sido avaliados os impactes sobre pessoas e bens. Refere o DL nº 39/2008 (regime jurídico da instalação de empreendimentos turísticos) e o DL 54/2005 (que estabelece a titularidade dos recursos hídricos) e lembra a necessidade de obter parecer favorável por parte da autoridade competente para o licenciamento de utilização de recursos hídricos quando estejam dentro do limite da cheia com período de retorno de 100 anos. (A este propósito refira-se que a CA partilha as preocupações da ANPC, tal como se pode verificar no capítulo relativo aos recursos hídricos e solos).</p> <p>Considera que deve ser esclarecida a potencialidade dos solos para a liquefação devido ao risco sísmico da zona.</p> <p>Apresenta alguns aspectos a ter em conta na fase de execução e exploração.</p> <p>QUERCUS – Associação Nacional de Conservação da Natureza</p> <p>Considera que não é avaliado o impacto do que considera ser uma densificação urbana na envolvente do projecto, nomeadamente nas Salinas do Samouco - zona identificada para a protecção da avifauna como contrapartida pela construção da Ponte Vasco da Gama.</p> <p>(A CA concorda que não foi dada a devida atenção aos habitats envolventes do projecto, nomeadamente na avaliação dos impactes do projecto sobre a avifauna das salinas – ver capítulo sistemas ecológicos).</p> <p>No que diz respeito ao facto das Salinas do Samouco terem sido identificadas como zonas de protecção da avifauna como contrapartida pela construção da Ponte Vasco da Gama, importa referir que os compromissos assumidos e garantias dadas pelo Estado Português nas negociações com a Comissão Europeia (realizadas através dos</p>



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

gabinetes dos antecessores dos actuais Ministério da Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional), no âmbito do financiamento europeu à Ponte Vasco da Gama e da respectiva AIA, relativamente aos terrenos da PESCAL e da SNAB, conduziram à decisão do Governo de não os expropriar, como se pode verificar no disposto no Despacho SEOT 5-XIII/97 de 31 de Março, e na Cláusula XI da Resolução de Conselho de Ministros nº 25-B/2000 de 13 de Maio, alterando o disposto na base LXVIII do Anexo I do Decreto-Lei n.º 168/94 de 15 de Junho.).

Considera que não são avaliados os impactes decorrentes do acréscimo de cerca de 500 pessoas em permanência (considerando a ocupação média de 60%).

Insurge-se contra o facto de não ter sido apresentado estudo de viabilidade económica para o projecto. (Apesar de não ser da responsabilidade da CA proceder à avaliação da viabilidade económica do projecto, considera-se que deveria ter sido apresentada uma análise que permitisse avaliar se o projecto minimiza a carga humana otimizando a relação benefício/custo em termos ambientais e económicos, tal como expresso no capítulo "sistemas ecológicos e rede natura 2000").

Alerta para o facto de, apesar do EIA considerar que os solos na zona de implantação são sensíveis, o projecto inclui a construção de 204 garagens em cave, potenciando o risco de erosão e de inundação, o que, tendo em conta os cenários possíveis face às alterações climáticas, e estando esta zona sujeita a cheias periódicas, considera perigoso. (A este propósito, e como já referido, a CA partilha as preocupação da Quercus, tal como se pode verificar no capítulo relativo aos recursos hídricos, solos e ordenamento do território).

Propõe a alteração de algumas características do projecto, nomeadamente a substituição do estacionamento em cave por estacionamento à superfície.

Considera que o EIA não avalia os impactes cumulativos. (Sobre este assunto ver a posição da CA para cada factor ambiental).

Considera que, numa óptica de requalificação do espaço, poderiam ser encontradas formas alternativas de valorizá-lo, nomeadamente através da implantação de equipamentos sociais e educativos e usufruto para as populações locais em consonância com a área de elevado valor ambiental e patrimonial em que se inserem.

Direcção-Geral da Saúde

Alerta para o facto de haver também em avaliação para a área de estudo um outro projecto do mesmo proponente (Conjunto Turístico), bem como um Hotel Resort já aprovado no terreno imediatamente a Este do Esteiro do Brito. Tendo em conta que, no conjunto, os 3 projectos apresentam uma capacidade de alojamento da ordem das 1300 camas, entende que a dimensão global aconselha a que sejam ponderados os efeitos cumulativos especialmente no que respeita aos períodos considerados de "época alta".

Considera ainda que devem ser acauteladas diversas situações no interesse de maximizar a qualidade de vida e as condições de saúde dos residentes e trabalhadores, pelo que propõe a inclusão de algumas medidas de minimização.

Estradas de Portugal, S.A.

Informa que o presente projecto não interfere com a rede viária existente e não existem em curso estudos ou projectos de novas estradas da sua responsabilidade, pelo que nada tem a opor à implementação do projecto.

Autoridade Nacional de Comunicações (ANACOM)

Informa que a área do projecto não se encontra presentemente sujeita a qualquer condicionante decorrente da existência de ligações hertzianas ou centros radioeléctricos com servidão associada já constituída ou em processo de constituição, pelo que não coloca objecção à implementação do projecto no local em causa.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

<p>Razões de facto e de direito que justificam a decisão:</p>	<p>A emissão da presente DIA é fundamentada no teor desfavorável do Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), e na respectiva Proposta de DIA, bem como na análise técnica da Autoridade de AIA aos elementos apresentados pelo proponente no âmbito da audiência prévia dos interessados, realizada nos termos do artigo 100.º, e seguintes, do Código do Procedimento Administrativo, de onde se destacam os aspectos seguidamente descritos.</p> <p>O projecto em análise localiza-se na Área Metropolitana de Lisboa, freguesia e concelho de Alcochete, distrito de Setúbal, numa área localmente designada por Secas do Bacalhau/Praia dos Moinhos. Em termos de morfologia urbana, o local constitui o extremo da malha urbana poente da Vila de Alcochete, não constituindo no entanto, morfologicamente nem funcionalmente, uma área urbana de continuidade. Está inserido na Zona de Protecção Especial PTZPE0010-Estuário do Tejo e no Sítio de Importância Comunitária PTCON0009-Estuário do Tejo.</p> <p>O projecto apresenta como objectivo estratégico a requalificação e valorização de um espaço edificado expectante, pouco atractivo e não gerido, localizado numa área de elevado potencial paisagístico e ambiental. Propõe a reconversão das antigas instalações de seca de bacalhau da Empresa Comercial Industrial de Pesca – PESCAL, unidade industrial desactivada há várias décadas, transformando-a num Hotel de Apartamentos de 5***** estrelas com 292 camas. O terreno objecto da pretensão articula-se com um terreno contíguo, a Poente, propriedade do mesmo promotor, a SULWAY LLC, ambos locais da antiga seca do bacalhau de Portugal, sendo o segundo terreno simultaneamente objecto de Avaliação de Impacte Ambiental.</p> <p>O EIA justifica o projecto como sendo uma solução para a necessidade de oferta turística de qualidade actualmente sentida na região, assim como uma forma de dar resposta ao objectivo da Câmara Municipal de Alcochete em qualificar o concelho como pólo turístico da AML, destacando as suas potencialidades, nomeadamente aproveitar a relação de proximidade entre o rio, a reserva natural e o centro histórico, em conjugação com as tradições de Alcochete.</p> <p>De facto, ao nível socioeconómico, a CA considera que se trata de um projecto que contribuiria para o aumento de oferta turística de qualidade no concelho de Alcochete ao mesmo tempo que permitiria a requalificação de uma antiga área industrial desactivada. As acessibilidades à área são directas, incluindo a proximidade ao novo aeroporto de Lisboa.</p> <p>Embora o EIA considere que o tráfego gerado é significativo face ao contexto de pequena dimensão de Alcochete, considera também que a rede viária prevista para o empreendimento (nomeadamente as melhorias a introduzir) é adequada à gestão dos fluxos e tem capacidade de integração do tráfego a gerar.</p> <p>No entanto, e justamente tendo em conta que o turismo (e em especial o turismo costeiro) é um dos sectores estratégicos da economia portuguesa, e que o turismo associado à qualidade do território é uma mais valia para o crescente desenvolvimento do sector, importa garantir que a sua evolução se faça num quadro de desenvolvimento sustentável e de salvaguarda da integridade da zona costeira, o que se considera não acontecer neste caso.</p> <p>Em termos de orientações estratégicas para a área, o PROTAML prevê a salvaguarda das frentes viradas ao Tejo, enquanto património paisagístico e de identidade sociocultural de enquadramento do Estuário, e a manutenção da função ecológica deste território como dominante, prioritária e estruturante, prescrevendo parâmetros de baixa densidade para os empreendimentos turísticos a implementar nestes espaços.</p> <p>Julga-se que a densidade preconizada no projecto em análise colide com a estratégia territorial definida pelo PROTAML uma vez que se considera que 87 camas por hectare não constituem um empreendimento turístico de baixa densidade.</p> <p>Considera-se também que a integral demolição das estruturas de seca de bacalhau existente e a sua substituição por empreendimentos turísticos de cariz genérico pouco contribuem para a valorização das margens do estuário como elemento de centralidade e de identidade sociocultural.</p> <p>Entende-se ainda que a localização próxima da área do projecto em relação ao</p>
--	--



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO
REGIONAL

Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

Estuário, a sua topografia praticamente plana e a particularidade das áreas estarem perfeitamente encaixadas entre ambientes aquáticos, aconselha a que se extrapole, neste caso, a aplicação de medidas similares às identificadas na Estratégia Nacional da Gestão Integrada das Zonas Costeiras (ENGIZC), que alerta para a necessidade de uma zona costeira segura através da prevenção e redução dos efeitos dos riscos naturais e em particular os decorrentes das alterações climáticas. A ENGIZC refere que “o reconhecimento de que a zona costeira funciona como um espaço tampão - função especialmente relevante no quadro das alterações climáticas e de subida geral do nível médio das águas do mar, que não se inverterá nos próximos anos - é um conceito fundamental que deve ser assumido como um princípio de ordenamento do território. A introdução deste princípio associado a um estatuto *non aedificandi* da orla costeira deverá ser considerado um mecanismo de salvaguarda fundamental para as situações de risco e para os troços de maior vulnerabilidade na zona costeira.

Em termos da Reserva Ecológica Nacional, considera-se que o projecto vai afectar o equilíbrio ecológico dos vários ecossistemas presentes (estuário, e praia) e a dinâmica dos seus processos biofísicos, pondo em causa a manutenção do equilíbrio e da dinâmica flúvio-marinha.

Acresce ao anteriormente exposto que o projecto incorre em desconformidade com o disposto no n.º 1 do art.º 50.º do Plano Director Municipal de Alcochete (PDMA), que impede que sejam alteradas as áreas de implantação existentes, e com o disposto no n.º 3 do art. 5º e do n.º 4 do art.º 6º do Regulamento do Plano de Gestão da Zona de Protecção Especial, que interdita qualquer nova edificação e a abertura de uma nova via que não estejam previstas no PDMA.

Em suma, considera-se que o projecto, para além de não estar conforme com as disposições do RPDMA, do RPGZPE e de não se enquadrar nas normas orientadoras do PROTAML (que prevêm para a zona turismo de baixa densidade), provocará impactes nos ecossistemas biofísicos de REN aí presentes.

Para além disso, e tendo como base as orientações da ENGIZC, considera-se que o projecto implica uma edificabilidade elevada numa área de risco, em termos de segurança.

Face ao exposto, conclui-se que o projecto “Hotel de Apartamentos da Praia dos Moinhos” não poderá ser aprovado.