

**Relatório da Consulta Pública**

**Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ**

**Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.**

**EIA 1476/2021**

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo**

**setembro de 2021**

## ÍNDICE

1. Introdução
2. Período de Consulta Pública
3. Publicitação
4. Proveniência e Quantificação das Exposições Recebidas
5. Análise das Exposições Recebidas
6. Conclusões

Anexo I - Participações rececionadas

## Relatório de Consulta Pública

### Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ

#### 1. Introdução

Em cumprimento do preceituado no ponto 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei nº 152-B/2017, de 11 de dezembro, o qual alterou e republicou o Regime Jurídico sobre Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) previsto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, procedeu-se à Consulta Pública do Estudo Prévio da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ da Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.

#### 2. Período de Consulta Pública

Considerando que o Projeto se integra na alínea b) do nº 10 do Anexo II - Área Sensível do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro que altera e republica o Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, a Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, tendo o seu início no dia 13 de julho de 2021 e o seu termo no dia 23 de agosto de 2021.

#### 3. Publicitação

Os elementos constantes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA), foram disponibilizados para consulta no portal Participa (<http://participa.pt/>).

A divulgação desta Consulta foi feita por meio de afixação de edital na Câmara Municipal de Sesimbra, Junta de Freguesia de Castelo, na Agência Portuguesa do Ambiente e Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

#### 4. Proveniência e Quantificação das Exposições Recebidas

Durante o período de consulta pública foram rececionadas nove participações provenientes de cidadãos, de forma individual, e uma de uma organização não-governamental - ZERO - Associação Sistema Terra Sustentável.

As participações rececionadas são discordantes ao projeto e encontram-se em anexo ao presente Relatório, do qual fazem parte integrante.

#### 5. Análise das Exposições Recebidas

Os principais fundamentos apresentados foram:

- A área do empreendimento faz parte integrante da Natura 2000, Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel (PTCON0010). Esta área classificada possui uma extraordinária

qualidade e diversidade do ponto de vista paisagístico e ecológico, assumindo grande importância em termos de conservação.

- Na área da propriedade foram identificados 5 Habitats, Habitat 2130\* - Dunas fixas com vegetação herbácea («dunas cinzentas»), Habitat 2150\* - Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*); Habitat 2230 - Dunas com prados de *Malcolmietalia*, (estes 3 prioritários), e ainda o Habitat 4030 - Charnecas secas europeias; Habitat 5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos e identificado como potencial o Habitat 1410 - Prados salgados mediterrânicos (*Juncetalia maritimi*).
- O espaço da propriedade corresponde a um mosaico entre áreas dunares, especialmente na zona mais litoral e áreas mais florestais tendo sido identificadas 11 classes distintas de ocupação do solo: Áreas artificializadas, culturas anuais de sequeiro, incultos, pinhal bravo, pinhal manso, pinhal misto, eucaliptal, vegetação arbustiva, duna, costa e ponto de água.
- Ao nível da flora, foi confirmada a presença das seguintes espécies florísticas com interesse para a conservação: *Ulex densus*, *Thymus carnosus*, *Herniaria maritima* e *Scrophularia sublyrata*.
- Ao nível da fauna, foram identificadas as seguintes espécies de maior valor para a conservação, com ocorrência confirmada - *Falco naumanni*, *Falco peregrinus*, *Larus fuscus*, *Phalacrocorax aristotelis*, *Miniopterus schreibersii*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis blythii*, *Myotis escaleraei*, *Myotis myotis*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus mehelyi*, *Rhinolophus euryale* - ou potencial - *Podarcis carbonelli*.
- O território do projeto tem potencial enquanto área de nidificação para a avifauna e é referido o potencial de ocorrência como área de caça de aves com estatuto de conservação como o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), a águia-calçada (*Hieraaetus pennatus*) e a águia-cobreira (*Circaetus gallicus*).
- Foi ainda confirmada a presença de 18 sobreiros *Quercus suber*, espécie protegida pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.
- A área limite do projeto se insere tanto nas imediações do Parque Natural da Arrábida, mas também da Zona de Proteção Especial (ZPE) do Cabo Espichel (PTZPE0050) e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que situam a cerca de 800m para sudoeste.
- A área de estudo se sobrepõe ao *buffer* de 5km de dois abrigos de quirópteros com importância nacional (correspondentes a grutas) e que se localizam a mais de 6 km de abrigos de importância local ou regional.
- O estudo denota muito pouco trabalho de campo efetivo de levantamento da flora e fauna (2 dias para fauna e 1 para flora).

- Na descrição do Núcleo Central do projeto é mencionado o Módulo de apoio aos hóspedes que para além da receção, tem uma zona de restauração, com a respetiva área de serviço, salas de reunião e uma piscina exterior, que não são discriminadas no quadro de Caracterização das instalações, equipamentos e infraestruturas da Operação.
- Efeitos cumulativos que se antevê pelo facto de na envolvência deste empreendimento existir já um parque de campismo a norte (Campimeco) e estarem aprovados ou em fase de aprovação outros empreendimentos, nomeadamente o projeto Pinhal da Prata e o projeto Pinhal do Atlântico, ambos a nordeste, criando uma área contínua de construção que se prolonga do litoral até à aldeia do Meco, e a sul estar em fase de aprovação o projeto Etosoto a noroeste da Azóia, todos eles num raio de 2 km e estar ainda prevista a requalificação turística do santuário do Cabo Espichel 4 km a sul.
- No que se refere ao PROT-AML, o presente projeto visa a urbanização, pelo que conduzirá inevitavelmente a uma perda do valor ecológico da zona, a perdas muito substanciais da integridade dos ecossistemas e a uma perda de eficácia da Rede de Corredores Ecológicos da Área Metropolitana.
- A conectividade através dos corredores entre a área a sul do parque de campismo (Campimeco) e a área da Lagoa de Albufeira /Arriba Fóssil da Caparica a norte, já de si comprometida pelos projetos Pinhal do Atlântico e da Prata, vê acrescido mais um polo de construção na mesma região.
- No que concerne à inclusão como área da Rede Natura 2000 de salientar a Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 publicada através do DR, 1.ª série – N.º 139 – 21 de Julho de 2008 (que aprovou o Plano Sectorial da Rede Natura 2000), onde foram previstas como especiais ameaças para este Sítio de Interesse Comunitário, entre outras a intensa e permanente pressão e perturbação associada a atividades humanas diversas: lazer, trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza; pressão da pesca comercial e lúdica; erosão provocada pela prática de atividades, humanas desadequadas (construção, silvicultura, agricultura, etc.) em zonas declivosas”.
- As orientações de gestão para esta ZEC deviam ser, como é expresso na referida Resolução, fundamentalmente dirigidas para a manutenção da elevada diversidade e das características naturais que o tornam singular e que permitem albergar os valores aqui existentes. E isto implicaria, entre outras:
  - ✓ Um correto ordenamento e gestão florestal, tendo em conta nomeadamente a manutenção dos núcleos existentes de coberto vegetal natural e seminatural e a substituição progressiva dos povoamentos florestais envelhecidos, constituídos por espécies exóticas, por plantações com espécies autóctones;
  - ✓ Um correto ordenamento dos usos urbano e turísticos, acautelando a proliferação de edificação dispersa nas áreas rurais ou naturais bem como de infraestruturas;

- ✓ O ordenamento das atividades e práticas de recreio e de desporto da natureza por forma a salvaguardar os valores naturais mais vulneráveis aos impactes destas atividades;
  - ✓ A proteção das linhas de água e das formações ripícolas associadas.
  - ✓ Controlar as espécies infestantes, como o chorão (*Carpobrotus* sp.), *Ailanthus* sp., *Oxalis* sp.;
- Os diversos projetos previstos para esta região e outros que poderão vir a surgir trarão à região uma pressão humana acrescida que terá implicação no âmbito da necessidade de outras estruturas e equipamentos de apoio e no crescimento dos polos urbanos que marginam a ZEC. O impacte ambiental que o acréscimo de procura pela região vai gerar face a esta multiplicidade de projetos não pode ser controlado com as medidas que são propostas para as áreas dos projetos pois haverá sempre reflexos em toda a região e em todo o espaço litoral adjacente incluindo as arribas e praias.
  - Acréscimo de permanente pressão humana sobre os habitats e a fauna e flora locais com impacto também na envolvente da propriedade;
  - Mais perturbação humana associada ao lazer, ao trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza;
  - No que respeita a espécies de flora da Diretiva *Habitats* e ou da Lista Vermelha da Flora Vasculare de Portugal continental referidas como de maior interesse conservacionista, confirmadas no projeto, refere-se que não há sobreposição dos elementos do projeto com a sua área de ocorrência, mas não se pode omitir o impacte que a maior presença e circulação de pessoas pode ter na sua área de ocorrência e potencial expansão;
  - No extremo leste da área de implantação de algumas das moradias, está cartografada uma área com presença de habitat prioritário 2150\*+2260 Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*) + Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-Lavenduletalia*, embora depois se refira que só está confirmado o 2150;
  - Serão afetadas uma parte das manchas de *Ulex densus*, não se percebendo exatamente a dimensão da área afetada;
  - Impacte na avifauna associada à ZPE do Cabo Espichel e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que lhe são adjacentes ao ocupar espaços potenciais de utilização pelas aves também tem de ser considerado;
  - A inserção desta área numa área passível de ser utilizada pelas populações de morcegos da região também pode afetar as populações destas espécies, muitas delas com estatuto de conservação vulnerável, em perigo e criticamente em perigo pois o próprio relatório refere que ainda que a utilização da área de estudo para criação/hibernação seja altamente improvável poderá ser utilizada como área de alimentação;

- Apesar das medidas de prevenção propostas, as construções vão continuar a inserir-se em áreas limítrofes a zonas classificadas como de risco elevado de incêndio em espaço rural, o que manterá um risco considerável face a incêndios.
- Nos termos do PDM em vigor, é permitida a construção de um empreendimento turístico mas não, de uma operação de loteamento. Ou seja, é possível a constituição de um aldeamento turístico ou de um conjunto turístico ou de um estabelecimento hoteleiro, desde que o mesmo não resulte de uma operação de loteamento. Tendo em conta pontos infra, a presente operação não será um loteamento (porquanto um loteamento pressupõe um uso público, como sejam dos arruamentos) mas sim um condomínio privado “turístico” (em que o uso é público mas privado dos condóminos), a ser comercializado em propriedade horizontal, integrando o conceito tradicional de lote/moradia/ apartamento, associado ao conceito de *co-living* e *co-working* com a constituição de quartos/suites (tipo *hostel*) apoiados em áreas comuns (como sejam e cito: “*zona de salas de reunião, loja, biblioteca, rouparia e uma piscina exterior*”);
  - ✓ Na página 51 da “*MEMÓRIA DESCRITIVA*” é mencionado: “*o Projecto destina-se a ser constituído em propriedade plural, vindo para tal a ser composto quer por lotes de terreno quer por edifícios a constituir em propriedade horizontal.*” Ora a constituição de propriedade horizontal visa a constituição de frações comercializáveis. Afigura-se que não se tratará de um empreendimento turístico, em que cada utente alugará por um determinado período de tempo uma unidade de alojamento (seja quarto, suite, apartamento ou moradia) num regime de locação dia-a-dia mas sim, de um condomínio privado adjetivado de “turístico”, em que cada utente comprará em propriedade horizontal, a sua própria unidade de alojamento (seja quarto, suite, apartamento ou moradia).
  - ✓ Ainda na página 51 da “*MEMÓRIA DESCRITIVA*” é referido que: “*as tipologias indicadas (tipos e áreas máximas respetivas) têm natureza meramente indicativa*” dado que a tipologia será aquela que vier a corresponder à vontade do comprador da fração/lote do condomínio “turístico.” O que se mostrará difícil de concretizar será o número de camas previstas (378 em apartamento ou moradia) porquanto a tipologia é meramente indicativa. Ou seja, não vinculativa.

Ainda sobre o Enquadramento do PDM constante da Memória Descritiva salienta-se:

No último parágrafo da página 9 é mencionado: “*A operação de loteamento em solo rústico afeta a empreendimento turístico é expressamente admitida pelo artº 38º do Regime jurídico de urbanização e edificação (o “RJUE”), pelo artº 52º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (o “RJET”), sendo ainda admitida pelo disposto no art.º 116º do PDM (com a redação resultante da Declaração nº 23/2004 de 6 de Fevereiro publicada no DR nº 31).*”

No ponto 1 do artigo 38º. do RJUE é mencionado: “*os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico das operações de loteamento nos casos em que se pretenda efetuar a divisão*

*jurídica do terreno em lotes.*” Contudo a divisão jurídica do terreno em lotes está proibida nos termos definidos pelo artigo 117º. do regulamento do PDM.

No ponto 2 do mesmo artigo 38º. do RJUE refere que a operação de loteamento poder-se-á realizar: *“em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.”* Segundo o disposto no PDM é exatamente o oposto: o uso definido é agrícola, sendo permitida: *“a construção de apoio à atividade agro-florestal, ou de empreendimentos turísticos, devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes”* nomeadamente no artigo 117º que refere: *“não serão permitidas operações de loteamento urbano, apenas sendo permitido o licenciamento de construção.”* Acresce que o artigo 8º do regulamento do PDM define um conjunto de classes de espaços e respetivos usos sendo que no seu ponto 10 define os *“espaços agrícolas”* sendo este o uso definido (agrícola) *“ou com aptidão para tal”*. E o artigo 50º que define as classes de espaços da UOPG 6, não apresenta um único espaço “turístico”. Quer isto dizer que o PDM prevê para a UOPG 6, cinco classes de espaços: agrícola, natural, urbanos/urbanizáveis, de transição e para equipamentos. Não existem definidos na UOPG 6, espaços de uso turístico. O que existe é a possibilidade de, em espaço agrícola, poderem existir empreendimentos turísticos desde que o projeto abranja *“a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal”* (ponto 4 do artigo 114º). A ideia não é transformar o espaço agrícola em loteamentos turísticos; a ideia será a de preservar o uso agrícola podendo coexistir com essa atividade empreendimentos turísticos.

Desta forma, não terá aplicabilidade o previsto no artigo 52º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, sendo que o artigo 116º do PDM não se aplica à área do presente Projecto porquanto o espaço não está classificado no PDM como *“espaço turístico”*. Aliás, na peça identificada como *“P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a”* é referido (página 195): *“Aplica-se ainda à área de intervenção, o disposto no Artigo 117.º - Noutros espaços, que interdita as operações de loteamento urbano.”*

Na peça *“P073\_EIA\_IDILUZ\_ELEMENTOS ADICIONAIS\_4863”* (elementos adicionais que visam esclarecer as questões solicitadas) face à pergunta relativamente ao artigo 117º do PDM que proíbe operações de loteamento em espaços que não sejam urbanos/urbanizáveis, industriais e turísticos (página 31, questão 33), é mencionado no segundo parágrafo da resposta (33): *“Entende-se que a norma em apreço visa clarificar a proibição de operações de loteamento urbano noutras classes de espaço, como operação urbanística destinada a estruturar projetos próprios do solo urbano, i.e., projetos habitacionais/comerciais/serviços/industriais.”* Ora o PDM de Sesimbra define 14 classes de espaços. Retirando aquelas onde o regulamento do PDM permite loteamentos, sobram 9 classes de espaços. Destas, cinco destinam-se a espaços para equipamentos (como sejam escolas), espaços de indústrias extractivas (pedreiras e areeiros), espaços canais (de proteção às vias principais), espaço portuário (porto de Sesimbra) e espaços militares (os existentes) e onde, não existe outra possibilidade construtiva ou de loteamento, para além daquela que existe atualmente consolidada no território sesimbrense. Das 4 classes de espaços que restam, haverá que retirar os espaços naturais (onde naturalmente a construção, o loteamento e a urbanização é proibida; até pela força legal de

outros Planos de ordenamento, reservas e servidões). Restam 3 classes de espaços: agrícolas, florestais e agrícolas/florestais. E é exatamente nestes que se aplica o artigo 117º do PDM, porquanto nestes espaços é possível construir mas não, através de operações de loteamento.

O projeto é omissivo relativamente às medidas definidas no Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC)

O Projeto propõe a constituição de 19.694,50m<sup>2</sup>, conforme quadro sinóptico constante na peça “P073\_P03\_Planta síntese loteamento”, ultrapassando o máximo admitido.

O projeto estará sobredimensionado, face ao que legalmente o PDM de Sesimbra em vigor, estabelece.

## 6. Conclusões

Das participações rececionadas conclui-se o seguinte:

O projeto desrespeita inúmeras condicionantes do PDM de Sesimbra, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Domínio Público Hídrico para além de estar a ser projetado para solo classificado como agrícola. Acresce que a área em estudo se sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000

Das variadas infrações destacam-se:

- \*Construção de habitação de grande volume em solo classificado como agrícola.
- \*Construção de estradas em Reserva Ecológica Nacional.
- \*Construção de estradas em Reserva Agrícola Nacional.
- \*Completo desrespeito do domínio hídrico com construção de habitação e estradas sobre o mesmo.
- \*Construção de habitação em zonas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada.

A área em estudo sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000. Esta área foi classificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97 de 28 de agosto, por ser relevante pela diversidade que apresenta ao nível ecológico, assumindo importância em termos de conservação.

Em suma trata-se de um projeto turístico de grande escala sobre a faixa costeira e a mata de Sesimbra com grandes impactos ambientais.

Responsável pela Consulta Pública



Rui Mourato

## ANEXO I

### Participações rececionadas



## Dados da consulta

<b>Nome resumido</b>	Loteamento IDILUZ
<b>Nome completo</b>	Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ A propriedade onde se pretende implantar o Projeto possui cerca de 83,2 ha. No entanto, apenas prevê ocupar a parcela nordeste do mesmo numa área com cerca de 51,2 ha, Nessa parcela Nordeste, o Projeto prevê o fracionamento em 55 lotes destinados à edificação urbana afetos a Estabelecimento Hoteleiro, de turismo em espaço rural, na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 Estrelas. Estes lotes são constituídos por: Núcleo Central: Constituído pelo lote destinado aos blocos aos quartos e /ou suites do Estabelecimento Hoteleiro, num total de 36 unidades de alojamento (Lote 1); O estabelecimento hoteleiro; Módulo de apoio aos hóspedes, que para além da tradicional receção, prevê a instalação de uma zona de restauração, com a respetiva área de serviço, salas de reunião e uma piscina exterior Em redor do núcleo central: Os lotes destinados aos apartamentos e/ou moradias, agrupados por zonas em função da dimensão do terreno e do programa habitacional, com áreas de construção que variam entre os 100m2 e os 720m2 , perfazendo no total 76 unidades de alojamento. São ainda previstos os seguintes equipamentos: Portaria, Edifício administrativo, Celeiro, Health Center/SPA e Estúdio de música/Cowork, campo desportivo descoberto, edifício de apoio aos campos desportivos, e edifício back office.
<b>Descrição</b>	
<b>Período de consulta</b>	2021-07-13 - 2021-08-23
<b>Data de início da avaliação</b>	2021-08-24
<b>Data de encerramento</b>	
<b>Estado</b>	Em análise
<b>Área Temática</b>	Ambiente (geral)
<b>Tipologia</b>	Avaliação de Impacte Ambiental
<b>Sub-tipologia</b>	Procedimento de Avaliação
<b>Código de processo externo</b>	
<b>Entidade promotora do projeto</b>	Sociedade IDILUS - Investimentos Imobiliários, Lda.
<b>Entidade promotora da CP</b>	CCDR Lisboa e Vale do Tejo
<b>Entidade coordenadora</b>	CCDR Lisboa e Vale do Tejo
<b>Técnico</b>	Rui Mourato

## Eventos

## Documentos da consulta

Anúncio da Consulta Pública	Edital / Aviso	Anuncio_IDILUZ.pdf
Resumo Não Técnico	Documento	P073_EIA_IDILUZ_Vol_I_RNT_b.pdf
Relatório Síntese	Documento	P073_EIA_IDILUZ_Vol_II_RS_a.pdf
Anexos	Documento	P073_EIA_IDILUZ_Vol_IV_ANX_a.pdf
Parecer da Câmara	Documento	PARECER COMISSÃO.pdf
Memória descritiva	Documento	0_Memória descritiva.pdf
Planta situação existente	Documento	2_Planta situação existente.pdf
Planta situação existente-zona A	Documento	2A_Planta situação existente-zona A.pdf
Planta situação existente-zona B	Documento	2B_Planta situação existente-zona B.pdf
Plano geral	Documento	3_Plano geral.pdf
Planta síntese loteamento	Documento	4_Planta síntese loteamento.pdf
Planta síntese loteamento_zona A	Documento	4A_Planta síntese loteamento_zona A_5932.pdf
Planta síntese loteamento_zona B	Documento	4B_Planta síntese loteamento_zona B.pdf
Planta Síntese POOC+UOPG	Documento	5_POOC+UOPG.pdf
Planta Síntese REN	Documento	6_REN.pdf
Planta Síntese RAN	Documento	7_RAN.pdf
Planta Síntese - Risco de Incêndio	Documento	8_Risco incêndio.pdf
Plano implantação	Documento	9_Plano implantação.pdf
Plano acessibilidades	Documento	10_Plano acessibilidades.pdf
PIP Instalações Elétricas	Documento	11_NCH19-289-PIP-R3-INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.pdf
PIP Gás	Documento	12_NCH19-289-PIP-R3-GÁS.pdf
PIP Telecomunicações	Documento	13_NCH19-289-PIP-R3-TELECOMUNICAÇÕES.pdf
PIP Drenagem	Documento	14_NCH19-289-PIP-R3-DRENAGEM.pdf
Rede de Distribuição de Água	Documento	15_NCH19-289-PIP-R3-AGUAS.pdf
16_Hipsometria	Documento	16_Hipsometria.pdf
Fisiografia	Documento	17_Fisiografia.pdf

Declives	Documento	18_Declives_3040.pdf
Exposição solar	Documento	19_Exposição solar.pdf
Geologia	Documento	20_Geologia.pdf
Habitats prioritários	Documento	21_Habitats prioritários.pdf
Condicionantes legais-Sobreposição proposta	Documento	22_Condicionantes legais-Sobreposição proposta.pdf
Habitats-Sobreposição proposta	Documento	23_Habitats-Sobreposição proposta.pdf
Aptidão construção-Sobreposição proposta	Documento	24_Aptidão construção-Sobreposição proposta.pdf
Unidades homogêneas paisagem	Documento	25_Unidades homogêneas paisagem.pdf
Perfis	Documento	26_Perfis.pdf
Perfis longitudinais	Documento	27_Perfis longitudinais.pdf
Perfis transversais	Documento	28_Perfis transversais.pdf
P01_LOCALIZACAO_GEO_a	Documento	P073_P01_LOCALIZACAO_GEO_a.pdf
P02_Plano implantação	Documento	P073_P02_Plano implantação.pdf
P03_Planta síntese loteamento	Documento	P073_P03_Planta síntese loteamento.pdf
P04_Bio-Habitats	Documento	P073_P04_BIO_HABITATS_a_5033.pdf
Áreas de Relevância Ecológica	Documento	P073_P05_BIO_AM_RELEVANCIA_ECO_a.pdf
Planta da Qualidade Visual da Paisagem	Documento	P073_P06_QUALIDADE_V_PAISAGEM_a.pdf
Planta da Capacidade de Absorção Visual da Paisagem	Documento	P073_P07_ABSORCAO_PAISAGEM_a.pdf
Planta de Sensibilidade Visual da Paisagem	Documento	P073_P08_SENSIBILIDADE_V_PAISAGEM_a.pdf
Planta de Bacias Visuais	Documento	P073_P09_BACIAS_VISUAIS_a.pdf
PDM_UOPG1_POC_ACE	Documento	P073_P10_PDM_UOPG1_POC_ACE_a.pdf
PDM_RAN	Documento	P073_P11_PDM_RAN_a.pdf
Ecosistemas - REN	Documento	P073_P12_ECOSSISTEMAS_REN_a.pdf
Perigosidade de Risco de Incêndio e faixas de gestão de combustível	Documento	P073_P13_PIDFCI_a.pdf

(PIDFCI)		
Planta do Patrimônio	Documento	P073_P14_PATRIMONIO_a.pdf
Síntese de Condicionantes	Documento	P073_P15_SINTESE_CONDICIONANTES_a.pdf
Elementos Adicionais	Documento	P073_EIA_IDILUZ_Elementos_Adicionais_4863.pdf
Elementos Adicionais - Anexo I - Estudo Hidrológico	Documento	T164 - MD - Estudo Hidrológico.pdf
Elementos Adicionais - Anexo I - Estudo Hidrológico - Águas de Drenagem	Documento	T164 - Vias_águas_drenagem_V8_EH.pdf
Elementos Adicionais - Anexo II - Boletins - REL-120107-2021	Documento	REL-120107-2021.pdf
Elementos Adicionais - Anexo II - Boletins - REL-143470-2021	Documento	REL-143470-2021.pdf
Elementos Adicionais - Anexo III - Parecer da DRAP LVT	Documento	Anexo III - DOC080421-08042021122018.pdf
Elementos Adicionais - Anexo IV - Saúde Humana	Documento	P073_EIA_IDILUZ_Anexo_Saude_Humana.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Cartográfica - Patrimônio	Documento	P073_P14_PATRIMONIO_a_3516.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 1	Documento	Fotografia1.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 2	Documento	Fotografia2.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 3	Documento	Fotografia3.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 4	Documento	Fotografia4.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 5	Documento	Fotografia5.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica -	Documento	Fotografia6.JPG

---

Fotografia 6		
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 7	Documento	Fotografia7.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 8	Documento	Fotografia8.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 9	Documento	Fotografia9.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Fotografia 10	Documento	Fotografia10.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 1	Documento	Inventario1.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 2	Documento	Inventario2.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 3	Documento	Inventario3.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 4a	Documento	Inventario4a.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 4b	Documento	Inventario4b.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 4c	Documento	Inventario4c.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 5	Documento	Inventario5.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 6	Documento	Inventario6.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica -	Documento	Inventario7a.JPG

---

Inventário - Fotografia 7a		
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 7b	Documento	Inventario7b.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 13a	Documento	InventarioE13a.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Documentação Fotográfica - Inventário - Fotografia 13b	Documento	InventarioE13b.JPG
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_1	Documento	fichasitiodgpc_1.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_2	Documento	fichasitiodgpc_2.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_3	Documento	fichasitiodgpc_3.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_4	Documento	fichasitiodgpc_4.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_5	Documento	fichasitiodgpc_5.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_6	Documento	fichasitiodgpc_6.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Ficha de Trabalho Arqueológico - ficha sitio dgpc_E13	Documento	fichasitiodgpc_E13.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Relatório Final de Arqueologia	Documento	RelatorioFinalIDILUZ.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Relatório Final de Arqueologia - DGPC	Documento	C0006_21_EIA_202_19_RelFinal.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Sobreposição da Proposta - VERSÃO DO PIP	Documento	19021_sobrep_EiA_PIP_P01.pdf

Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Planta de Ordenamento - Faixas de Proteção e Salvaguarda	Documento	P073_P02_PO_01A_UOPG.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Identificação das Linhas de Água Relevantes	Documento	P073_P03_LA_RELEVANTES.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Vias águas drenagem_V8_base EIA-13 - DD - Loteamento	Documento	T164 - Vias_águas_drenagem_V8_base EIA-13 - DD - Loteamento.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Vias águas drenagem_V8_base EIA-15 - DP - Loteamento	Documento	T164 - Vias_águas_drenagem_V8_base EIA-15 - DP - Loteamento.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Vias águas drenagem_V8_base EIA-16 - DP - Loteamento	Documento	T164 - Vias_águas_drenagem_V8_base EIA-16 - DP - Loteamento.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - PDM em Vigor	Documento	P073_P05_PO_PDMvigor.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - REN em Vigor	Documento	P073_P06_REN_VIGOR_PROPOSTA.pdf
Elementos Adicionais - Anexo - Planta - Biotopos - Habitas	Documento	P073_P07_BIOTOPOS_HABITATS.pdf

## Participações

### **ID 41385 ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável em 2021-08-23**

#### **Comentário:**

Exmos/as. Senhores/as, Serve a presente para remeter parecer da ZERO ao Loteamento IDILUZ. Cumprimentos Paulo Lucas Direção

**Anexos:** 41385\_Parecer\_ZERO\_Rerserva\_iDILUZ.pdf

**Estado:** Tratada

**Tipologia:** Discordância

**Classificação:**

**Observações do técnico:**

**Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico  
em solo Rústico - Reserva IDILUZ, Sesimbra**

**Parecer relativo ao Estudo de Impacte Ambiental da Operação de  
Loteamento de Empreendimento Turístico em solo Rústico - Reserva  
IDILUZ, localizado no concelho de Sesimbra e cujo proponente é a  
empresa iDILUS - Investimentos Imobiliários Lda.**

A ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável, com base na consulta dos documentos disponibilizados no Portal Participa, vem por este meio apresentar o seu parecer relativo ao EIA da Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico em solo Rústico - Reserva IDILUZ, Sesimbra.

### **Enquadramento**

O empreendimento em apreciação localiza-se numa propriedade com cerca de 83,2 hectares (ha), no litoral oeste do concelho de Sesimbra a sudoeste da aldeia do Meço e a sul do parque de campismo Campimeco. O projeto encontra-se fora dos limites do Parque Natural da Serra da Arrábida, mas encontra-se dentro da Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel (PTCON0010).

Trata-se de um estabelecimento hoteleiro na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 estrelas com 112 unidades de alojamento, com um total de 450 camas e respetivas estruturas de apoio. O projeto que prevê o fracionamento da propriedade em 55 lotes inclui para além de 36 quartos /suites, também um conjunto de 76 moradias ocupando todas estas estruturas uma área de 53 ha do total da propriedade e onde se incluem os equipamentos de utilização coletiva compostos pelas seguintes estruturas: Portaria e Edifício Administrativo, *Health Centre/SPA*, Campo Desportivo descoberto e edifício de apoio ao campo desportivo, Estúdio de música/*Cowork*, Estábulo e área de apoio agrícola e um Parque de estacionamento com 171 lugares.

### **Caracterização do local**

Esta área entre o cabo Espichel até ao parque de campismo (Campimeco), a norte, ainda corresponde a um espaço de mosaico com presença de habitats naturais e seminaturais, pouco humanizado, ocupada por matos e espaços florestais com alguma agricultura extensiva com baixa densidade populacional, escassa edificação e baixa fragmentação de ecossistemas com elevado interesse conservacionista.

Toda a área do empreendimento faz parte da Área Estruturante Primária da Rede Ecológica Metropolitana (REM) da área metropolitana de Lisboa, que inclui áreas de excecional valor ambiental, conforme consta no Plano de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, PROT-AML.

No âmbito do PROT-AML são descritos nesta área corredores ecológicos estruturantes secundários com interesse e diversidade ecológica, representando espaços limite e de

separação de sistemas urbanos desordenados e contínuos, sendo fundamental manter a viabilidade e conectividade entre as áreas e os sistemas identificados.

No Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro a área do projeto é também identificada como sobreposta ao nível do sistema natural e de conectividade ecológica nomeadamente pela presença da rede natural e do sistema litoral, fundamentais na estratégia para a valorização do capital natural.

A área do empreendimento faz parte integrante da Natura 2000, Zona Especial de Conservação (ZEC) Arrábida/Espichel (PTCON0010). Esta área classificada possui uma extraordinária qualidade e diversidade do ponto de vista paisagístico e ecológico, assumindo grande importância em termos de conservação.

- Na área da propriedade foram identificados 5 Habitats, Habitat 2130\* - Dunas fixas com vegetação herbácea («dunas cinzentas»), Habitat 2150\* - Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*); Habitat 2230 - Dunas com prados de *Malcolmietalia*; (estes 3 prioritários), e ainda o Habitat 4030 - Charnecas secas europeias; Habitat 5330 - Matos termomediterrânicos pré-desérticos e identificado como potencial o Habitat 1410 - Prados salgados mediterrânicos (*Juncetalia maritimi*).
- O espaço da propriedade corresponde a um mosaico entre áreas dunares, especialmente na zona mais litoral e áreas mais florestais tendo sido identificadas 11 classes distintas de ocupação do solo: Áreas artificializadas, culturas anuais de sequeiro, incultos, pinhal bravo, pinhal manso, pinhal misto, eucaliptal, vegetação arbustiva, duna, costa e ponto de água.
- Ao nível da flora, foi confirmada a presença das seguintes espécies florísticas com interesse para a conservação: *Ulex densus*, *Thymus carnosus*, *Herniaria marítima* e *Scrophularia sublyrata*.
- Ao nível da fauna, foram identificadas as seguintes espécies de maior valor para a conservação, com ocorrência confirmada - *Falco naumanni*, *Falco peregrinus*, *Larus fuscus*, *Phalacrocorax aristotelis*, *Miniopterus schreibersii*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis blythii*, *Myotis escaleraei*, *Myotis myotis*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus mehelyi*, *Rhinolophus euryale* - ou potencial - *Podarcis carbonelli*.
- O território do projeto tem potencial enquanto área de nidificação para a avifauna e é referido o potencial de ocorrência como área de caça de aves com estatuto de conservação como o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), a águia-calçada (*Hieraetus pennatus*) e a águia-cobreira (*Circaetus gallicus*).
- Foi ainda confirmada a presença de 18 sobreiros *Quercus suber*, espécie protegida pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.
- Importa ainda não esquecer que a área limite do projeto se insere tanto nas imediações do Parque Natural da Arrábida, mas também da Zona de Proteção Especial (ZPE) do

Cabo Espichel (PTZPE0050) e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que situam a cerca de 800m para sudoeste.

- Importa ainda referir que a área de estudo se sobrepõe ao buffer de 5km de dois abrigos de quirópteros com importância nacional (correspondentes a grutas) e que se localizam a mais de 6 km de abrigos de importância local ou regional.
- Uma nota para o facto de nos parecer que existiu muito pouco trabalho de campo efetivo de levantamento da flora e fauna (2 dias para fauna e 1 para flora).
- Outra nota para referir que na descrição do Núcleo Central do projeto é mencionado o Módulo de apoio aos hóspedes que para além da receção, tem uma zona de restauração, com a respetiva área de serviço, salas de reunião e uma piscina exterior, que não são discriminadas no quadro de Caracterização das instalações, equipamentos e infraestruturas da Operação.

### **Projeto contraria as opções de gestão preconizadas para este espaço**

A ZERO verifica que apesar de todos os esforços colocados pela equipa de projetistas e equipa que elaborou o EIA do projeto para contornar as condicionantes impostas pelos diversos instrumentos de ordenamento e legislação geral aplicável em vigor, o mesmo deixa-nos muitas dúvidas sobre a sua compatibilidade face aos objetivos de gestão previstos nos instrumentos de gestão do território em vigor.

Toda a nossa análise relativa a este projeto tem em conta o efeito cumulativo que se antevê pelo facto de na envolvência deste empreendimento existir já um parque de campismo a norte (Campimeco) e estarem aprovados ou em fase de aprovação outros empreendimentos, nomeadamente o projeto Pinhal da Prata e o projeto Pinhal do Atlântico, ambos a nordeste, criando uma área contínua de construção que se prolonga do litoral até à aldeia do Meco, e a sul estar em fase de aprovação o projeto Etosoto a noroeste da Azóia, todos eles num raio de 2 km e estar ainda prevista a requalificação turística do santuário do Cabo Espichel 4 km a sul.

No que se reporta ao PROT-AML as condicionantes que conduzem às orientações de gestão adequadas foram previamente identificadas no "Diagnóstico Sectorial Conservação da Natureza e Biodiversidade de 2010" onde se afirma Regista que "As alterações ocorridas nas áreas da rede secundária ou nas áreas vitais consistiram essencialmente na urbanização de espaços anteriormente livres ou na alteração de práticas agrícolas para sistemas mais intensivos. Na generalidade, estas alterações tiveram como resultado uma diminuição do valor ecológico destas áreas e uma diminuição da conectividade da REM". Neste caso o presente projeto visa a urbanização, pelo que conduzirá inevitavelmente a uma perda do valor ecológico da zona, a perdas muito substanciais da integridade dos ecossistemas e a uma perda de eficácia da Rede de Corredores Ecológicos da Área Metropolitana.

A conectividade através dos corredores entre a área a sul do parque de campismo (Campimeco) e a área da Lagoa de Albufeira /Arriba Fóssil da Caparica a norte, já de si comprometida pelos projetos Pinhal do Atlântico e da Prata, vê acrescido mais um polo de construção na mesma região.

No que concerne à inclusão como área da Rede Natura 2000 importa fazer referência à Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 publicada através do DR, 1.ª série – N.º 139 – 21 de Julho de 2008 (que aprovou o Plano Sectorial da Rede Natura 2000), onde foram previstas como especiais ameaças para este Sítio de Interesse Comunitário, entre outras a intensa e permanente pressão e perturbação associada a atividades humanas diversas: lazer, trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza; pressão da pesca comercial e lúdica; erosão provocada pela prática de atividades, humanas desadequadas (construção, silvicultura, agricultura, etc.) em zonas declivosas”.

As orientações de gestão para esta ZEC deviam ser, como é expresso na referida Resolução, fundamentalmente dirigidas para a manutenção da elevada diversidade e das características naturais que o tornam singular e que permitem albergar os valores aqui existentes. E isto implicaria, entre outras:

- Um correto ordenamento e gestão florestal, tendo em conta nomeadamente a manutenção dos núcleos existentes de coberto vegetal natural e seminatural e a substituição progressiva dos povoamentos florestais envelhecidos, constituídos por espécies exóticas, por plantações com espécies autóctones;
- Um correto ordenamento dos usos urbano e turísticos, acautelando a proliferação de edificação dispersa nas áreas rurais ou naturais bem como de infraestruturas;
- O ordenamento das atividades e práticas de recreio e de desporto da natureza por forma a salvaguardar os valores naturais mais vulneráveis aos impactes destas atividades;
- A proteção das linhas de água e das formações ripícolas associadas.
- Controlar as espécies infestantes, como o chorão (*Carpobrotus* sp.), *Ailanthus* sp., *Oxalis* sp.;

Como decorre do projeto apresentado não nos parece que o loteamento previsto acautele a proliferação de edificação dispersa nas áreas rurais nem a necessidade de mais infraestruturas e equipamentos a elas associadas.

### **Fatores de ameaça diagnosticados**

A proposta do presente projeto contraria as opções de gestão para esta ZEC pois vai trazer mais fatores de ameaça e quebra da sua integridade, nomeadamente:

- O efeito cumulativo deste projeto com outros previstos para esta ZEC e já atrás enumerados não pode ser omitido. Quando se afirma que apesar do acréscimo populacional acentuado, o município de Sesimbra mantém uma densidade populacional bastante inferior à da Área Metropolitana de Lisboa e que na área de estudo a densidade populacional é ainda bastante inferior à do município, tal é indicador das características ainda semirrurais da região e deve ser visto como um fator positivo em termos de conservação dos espaços naturais e não como uma

oportunidade para mais construção e para criar mais atratividade para um território que deve ser vocacionado para manter uma baixa taxa de ocupação demográfica;

- Todos estes diversos projetos já apontados para esta região e outros que poderão vir a surgir trarão à região uma pressão humana acrescida que terá implicação no âmbito da necessidade de outras estruturas e equipamentos de apoio e no crescimento dos polos urbanos que marginam a ZEC. O impacte ambiental que o acréscimo de procura pela região vai gerar face a esta multiplicidade de projetos não pode ser controlado com as medidas que são propostas para as áreas dos projetos pois haverá sempre reflexos em toda a região e em todo o espaço litoral adjacente incluindo as arribas e praias. Aliás, a própria Câmara Municipal de Sesimbra na Revisão do Plano de Acessibilidades do Concelho de Sesimbra, Relatório Final, Março de 2013 conclui: “A manterem-se as expectativas de urbanização equacionadas na revisão do PDM de Sesimbra em curso, dificilmente haverá qualquer garantia que o sistema de acessibilidades funcione em condições aceitáveis a longo prazo sem que se proceda a intervenções de fundo na estrutura viária concelhia no sentido da diversificação dos acessos entre os principais sectores concelhios e destes para o exterior;” ou seja o que se antevê são mais e melhores acessibilidades para ligar todos estes novos projetos e trazer mais pessoas a este concelho e onde seguramente se está a pensar também no território em análise;
- Acréscimo de permanente pressão humana sobre os habitats e a fauna e flora locais com impacto também na envolvente da propriedade;
- Mais perturbação humana associada ao lazer, ao trânsito no litoral, atividades desportivas motorizadas e atividades desordenadas de desporto de natureza;
- No que respeita a espécies de flora da Diretiva Habitats e ou da Lista Vermelha da Flora Vascular de Portugal continental referidas como de maior interesse conservacionista, confirmadas no projeto, refere-se que não há sobreposição dos elementos do projeto com a sua área de ocorrência, mas não se pode omitir o impacte que a maior presença e circulação de pessoas pode ter na sua área de ocorrência e potencial expansão;
- No extremo leste da área de implantação de algumas das moradias, está cartografada uma área com presença de habitat prioritário 2150\*+2260 Dunas fixas descalcificadas atlânticas (*Calluno-Ulicetea*) + Dunas com vegetação esclerófila da *Cisto-Lavenduletalia*, embora depois se refira que só está confirmado o 2150;
- Serão afetadas uma parte das manchas de *Ulex densus*, não se percebendo exatamente a dimensão da área afetada;
- Impacte na avifauna associada à ZPE do Cabo Espichel e da IBA (IBAPT041) do Cabo Espichel que lhe são adjacentes ao ocupar espaços potenciais de utilização pelas aves também tem de ser considerado;
- A inserção desta área numa área passível de ser utilizada pelas populações de morcegos da região também pode afetar as populações destas espécies, muitas delas com estatuto de conservação vulnerável, em perigo e criticamente em perigo

pois o próprio relatório refere que ainda que a utilização da área de estudo para criação/hibernação seja altamente improvável poderá ser utilizada como área de alimentação;

- Apesar das medidas de prevenção propostas, as construções vão continuar a inserir-se em áreas limítrofes a zonas classificadas como de risco elevado de incêndio em espaço rural, o que manterá um risco considerável face a incêndios.

### **Considerações Finais**

Por estes motivos e apesar de todas as medidas de minimização propostas em fase de obra e de exploração e tendo em consideração a alteração de ocupação do território que este e os outros projetos turísticos vão induzir nesta região, a ZERO considera que este projeto não reúne condições para que o EIA seja aprovado.

Lisboa, 23 de Agosto de 2021

*A Direção da ZERO - Associação Sistema Terrestre Sustentável*

---

**ID 41380 Sandra Patrício em 2021-08-22**

**Comentário:**

Exmos. Senhores, remeto em anexo documento relativo ao projecto: Avaliação de Impacte Ambiental - Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico IDILUZ, localizado no Concelho de Sesimbra, Freguesia do Castelo, no âmbito da respectiva consulta pública. Cumprimentos, Sandra Patrício

**Anexos:** 41380\_participação IDILUZ.pdf

**Estado:** Tratada

**Tipologia:** Geral

**Classificação:**

**Observações do técnico:**

---

## PARTICIPAÇÃO - IDILUZ

No âmbito da consulta pública promovida relativamente ao Projecto: “Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico da IDILUZ”, localizado no Concelho de Sesimbra, Freguesia do Castelo, e depois de consultar o conjunto de elementos disponibilizados, considero que e relativamente:

### A. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SESIMBRA:

1. O Plano Director Municipal de Sesimbra (cuja Revisão decorre há 14 anos), estando válido e em vigor, não está (ainda) conformado com a Lei de Bases da Política dos Solos que definiu dois tipos de solo (urbano e rústico). Assim, manter-se-ão em vigor as diferentes classes de espaços que caracterizam as diferentes unidades operativas de planeamento e gestão definidas pelo Plano Director Municipal de Sesimbra.
2. De acordo com o definido e relativamente à presente “Operação de Loteamento”, a mesma está abrangida por duas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) e por duas classes de espaços. Relativamente à UOPG 1 – Costa de Sesimbra (que integra *“espaço natural e espaço agrícola”*) são estabelecidos um conjunto de proibições relativamente à ocupação destes espaços que visam preservar o espaço natural. Relativamente à UOPG 6 – Azoia (que integra *“espaço agrícola”*) são estabelecidas um conjunto de regras que visam salvaguardar o espaço agrícola onde se inserem pequenos núcleos urbanos/urbanizáveis.
3. O Projecto relativo à “Operação de Loteamento para o Empreendimento Turístico da IDILUZ”, objecto da presente consulta pública, desenvolve-se naquela que é a UOPG 6 – Azoia, estando a mesma classificada (nesta área) como espaço agrícola.
4. Diz o artigo 51º. do regulamento do PDM de Sesimbra que, para espaços agrícola e natural, o programa definido será de acordo com as tipificações de ordenamento estabelecidas nomeadamente pelo artigo 114º., que dizem respeito à possibilidade de construção de empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos.
5. No Capítulo V, Secção I, são estabelecidas as regras de *“Autorização para construir”* em *“espaços urbanos/urbanizáveis e industriais”* (artigo 115º.), em *“espaços turísticos”* (artigo 116º.) e *“noutros espaços”* (artigo 117º.). Pelo acima exposto, a presente operação, não estando localizada em *“espaços urbanos/urbanizáveis e industriais”* nem em *“espaços turísticos”*, integra os *“outros espaços”* do qual fará parte o *“espaço agrícola”*.
6. Transcrevo o artigo 117º. do Plano Director Municipal de Sesimbra: *“Nas restantes classes de espaço em que se divide o concelho não serão permitidas operações de loteamento*

*urbano, apenas sendo permitido o licenciamento de construção, de acordo com o definido nos capítulos anteriores”.*

7. Considero que, face ao exposto, nesta localização, é permitida nos termos do PDM em vigor, a construção de um empreendimento turístico mas não, de uma operação de loteamento. Ou seja, é possível a constituição de um aldeamento turístico ou de um conjunto turístico ou de um estabelecimento hoteleiro, desde que o mesmo não resulte de uma operação de loteamento.
8. Na página 51 da “MEMÓRIA DESCRITIVA” e cito parcialmente: “o Projecto destina-se a ser constituído em propriedade plural, vindo para tal a ser composto quer por lotes de terreno quer por edifícios a constituir em propriedade horizontal.” Ora a constituição de propriedade horizontal visa a constituição de fracções comercializáveis. Afigura-se que não se tratará de um empreendimento turístico, em que cada utente alugará por um determinado período de tempo uma unidade de alojamento (seja quarto, suite, apartamento ou moradia) num regime de locação dia-a-dia mas sim, de um condomínio privado adjectivado de “turístico”, em que cada utente comprará em propriedade horizontal, a sua própria unidade de alojamento (seja quarto, suite, apartamento ou moradia).
9. Acresce que, também na mesma página 51 da “MEMÓRIA DESCRITIVA” é referido que e cito: “as tipologias indicadas (tipos e áreas máximas respectivas) têm natureza meramente indicativa” dado que a tipologia será aquela que vier a corresponder à vontade do comprador da fração/lote do condomínio “turístico.” O que se mostrará difícil de concretizar será o número de camas previstas (378 em apartamento ou moradia) porquanto a tipologia é meramente indicativa. Ou seja, não vinculativa.
10. A presente operação não será um loteamento (porquanto um loteamento pressupõe um uso público, como sejam dos arruamentos) mas sim um condomínio privado “turístico” (em que o uso é público mas privado dos condóminos), a ser comercializado em propriedade horizontal, integrando o conceito tradicional de lote/moradia/ apartamento, associado ao conceito de co-living e co-working com a constituição de quartos/suites (tipo hostel) apoiados em áreas comuns (como sejam e cito: “zona de salas de reunião, loja, biblioteca, rouparia e uma piscina exterior”).
11. Considero portanto que o presente projecto carece de adequação face ao que é possível de executar nos termos do Plano Director Municipal de Sesimbra em vigor: empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, que não resultem de uma operação de loteamento.

B. SOBRE O “PONTO 4.1. ENQUADRAMENTO NO PDM”, CONSTANTE NA “MEMÓRIA DESCRITIVA”:

1. Transcrevo o último parágrafo da página 9: *“A operação de loteamento em solo rústico afecta a empreendimento turístico é expressamente admitida pelo artº 38º do Regime jurídico de urbanização e edificação (o “RJUE”), pelo artº 52º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (o “RJET”), sendo ainda admitida pelo disposto no art.º 116º do PDM (com a redacção resultante da Declaração nº 23/2004 de 6 de Fevereiro publicada no DR nº 31).”*
2. O que diz o ponto 1 do artigo 38º. do RJUE é que e cito: *“os empreendimentos turísticos estão sujeitos ao regime jurídico das operações de loteamento nos casos em que se pretenda efetuar a divisão jurídica do terreno em lotes.”* Ora a divisão jurídica do terreno em lotes está proibida nos termos definidos pelo artigo 117º. do regulamento do PDM (conforme explanei nos pontos 4 a 7 do ponto A.).
3. No ponto 2 do mesmo artigo 38º. do RJUE refere que a operação de loteamento poder-se-á realizar, e cito: *“em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.”* Ora o disposto no PDM é exactamente o oposto: o uso definido é agrícola, sendo permitida e cito: *“a construção de apoio à actividade agro-florestal, ou de empreendimentos turísticos, devendo obedecer às prescrições definidas nos artigos seguintes”* nomeadamente no artigo 117º que refere e cito: *“não serão permitidas operações de loteamento urbano, apenas sendo permitido o licenciamento de construção.”* Acresce que o artigo 8º do regulamento do PDM define um conjunto de classes de espaços e respectivos usos sendo que no seu ponto 10 define os *“espaços agrícolas”* sendo este o uso definido (agrícola) *“ou com aptidão para tal”*. E o artigo 50º que define as classes de espaços da UOPG 6, não apresenta um único espaço *“turístico”*. Quer isto dizer que o PDM prevê para a UOPG 6, cinco classes de espaços: agrícola, natural, urbanos/urbanizáveis, de transição e para equipamentos. Não existem definidos na UOPG 6, espaços de uso turístico. O que existe é a possibilidade de, em espaço agrícola, poderem existir empreendimentos turísticos desde que o projecto abranja *“a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal”* (ponto 4 do artigo 114º). A ideia não é transformar o espaço agrícola em loteamentos turísticos; a ideia será a de preservar o uso agrícola podendo coexistir com essa actividade empreendimentos turísticos.
4. Desta forma, não terá aplicabilidade o previsto no artigo 52º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, sendo que o artigo 116º do PDM não se aplica à área do presente Projecto porquanto o espaço não está classificado no PDM como *“espaço*

*turístico*". Aliás, na peça identificada como "P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a" é referido (página 195): "Aplica-se ainda à área de intervenção, o disposto no Artigo 117.º - Noutros espaços, que interdita as operações de loteamento urbano."

5. Na peça "P073\_EIA\_IDILUZ\_ELEMENTOS ADICIONAIS\_4863" (elementos adicionais que visam esclarecer as questões solicitadas pela CCDR-LVT) face à pergunta relativamente ao artigo 117º do PDM que proíbe operações de loteamento em espaços que não sejam urbanos/urbanizáveis, industriais e turísticos (página 31, questão 33), transcrevo o segundo parágrafo da resposta (33): "Entende-se que a norma em apreço visa clarificar a proibição de operações de loteamento urbano noutras classes de espaço, como operação urbanística destinada a estruturar projetos próprios do solo urbano, i.e., projetos habitacionais/comerciais/serviços/industriais." Ora o PDM de Sesimbra define 14 classes de espaços. Não querendo enumerá-las, dizer apenas que, retirando aquelas onde o regulamento do PDM permite loteamentos, sobram 9 classes de espaços. Destas, cinco destinam-se a espaços para equipamentos (como sejam escolas), espaços de indústrias extractivas (pedreiras e areeiros), espaços canais (de protecção às vias principais), espaço portuário (porto de Sesimbra) e espaços militares (os existentes) e onde, como é óbvio e regulamentar, não existe outra possibilidade construtiva ou de loteamento, para além daquela que existe actualmente consolidada no território sesimbrense. Das 4 classes de espaços que restam, haverá que retirar os espaços naturais (onde naturalmente a construção, o loteamento e a urbanização é proibida; até pela força legal de outros Planos de ordenamento, reservas e servidões). Restam 3 classes de espaços: agrícolas, florestais e agrícolas/florestais. E é exactamente nestes que se aplica o artigo 117º do PDM, porquanto nestes espaços é possível construir mas não, através de operações de loteamento.
6. O último parágrafo da resposta 33 à pergunta 33 refere: "a interpretação da mesma deve assim ser conjugada com o disposto no artº 38º, 2 do RJUE, o qual admite que «[...] podendo a operação de loteamento realizar-se em áreas em que o uso turístico seja compatível com o disposto nos instrumentos de gestão territorial válidos e eficazes.»" O uso turístico não é compatível com o uso definido pelo PDM. O uso definido no PDM é agrícola podendo ou não, coexistir nesse uso agrícola, empreendimentos turísticos. E podendo coexistir, não podem os empreendimentos turísticos resultar de operações de loteamento, conforme dispõe o referido artigo 117º do PDM.
7. Voltando ao PDM de Sesimbra em vigor, nomeadamente ao artigo 114º. e ao seu ponto 6, "deverá destinar-se a fins turísticos, com locação dia-a-dia, a percentagem mínima de unidades de alojamento que a legislação turística em vigor impuser para cada tipo de empreendimento." Ou seja, em espaço agrícola, os empreendimentos turísticos serão em

regime de locação dia-a-dia, sendo que as unidades de alojamento devem cumprir com os valores mínimos definidos na legislação turística em vigor e para cada tipo de empreendimento. (No caso presente, seriam no mínimo 10 unidades de alojamento para que fosse possível implementar o empreendimento turístico em espaço agrícola).

8. O PROJECTO aponta para a constituição de 112 unidades de alojamento, constituindo lotes para moradias, hotel e apartamentos, em regime de propriedade horizontal (conforme explanei no ponto 8 do ponto A.), sendo completamente omissivo quanto à obrigatoriedade expressa no regulamento do PDM relativamente ao regime de locação dia-a-dia.
9. Considero portanto (e de novo) que, o presente projecto carece de adequação face ao que é possível de executar nos termos do Plano Director Municipal de Sesimbra em vigor: empreendimentos turísticos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos, que não resultem de uma operação de loteamento e, sujeitos a regime de locação dia-a-dia.
10. Por fim, e voltando à peça “P073\_EIA\_IDILUZ\_ELEMENTOS ADICIONAIS\_4863” (elementos adicionais que visam esclarecer as questões solicitadas pela CCDR-LVT), na pergunta 38 (página 37) são abordadas as questões relacionadas com as áreas de REN, sendo que é referido que devem ser *“consideradas as tipologias da REN em vigor (...) e as tipologias que estão a ser consideradas na REN em elaboração pela Câmara Municipal de Sesimbra (CMS)”*, sendo que a resposta (38) esclarece quais são as tipologias em vigor e quais serão as tipologias a vigorar, face à REN que se encontra em elaboração. Ou seja, o Projecto considera não só a REN publicada mas também a REN que está a ser elaborada, apresentando na página 215 da peça “P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a”, a sobreposição da REN em vigor e da REN em elaboração.
11. Na peça “P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a”, página 266, é referido que se prevê a conclusão da Revisão do PDM de Sesimbra e cito: *“mantendo-se a área de intervenção classificada como solo rústico. Poderão, contudo, ocorrer ajustes na classificação dos Espaços Agrícolas (que é dominante) e na delimitação das UOPG, com possíveis alterações da regulamentação ao nível da instalação de empreendimentos turísticos.”* Na página 195 é referido que *“o PDM encontra-se em processo de Revisão, sendo que a Proposta de Plano só será disponibilizada em fase de discussão pública.”*
12. Não se entende o porquê da adopção de dois critérios distintos: relativamente à REN, o Projecto considera a REN em vigor e a REN em elaboração. Relativamente à capacidade construtiva definida pelo PDM em vigor e pela Revisão em elaboração, o Projecto considera apenas os parâmetros em vigor, alertando para possíveis alterações relativamente à possibilidade de instalação de empreendimentos turísticos em espaços agrícolas. Sendo a

CCDR-LVT a entidade coordenadora do processo de Revisão do PDM de Sesimbra, teria sido fundamental cruzar também, o PDM em vigor com a Revisão em elaboração, aferindo o impacto do Projecto naquele que será o novo instrumento de gestão do território e que introduzirá novas regras de ocupação nomeadamente para os espaços agrícolas e para os empreendimentos turísticos.

### C. ENQUADRAMENTO NO REGIME JURIDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO:

1. No documento disponibilizado com o nome “*PARECER COMISSÃO*” é referido que, e cito parcialmente: *“a Câmara Municipal de Sesimbra rececionou um pedido de informação prévia, ao abrigo do disposto no nº2, do artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), para a realização de um empreendimento turístico em solo rural (...).”*
2. De acordo com a Portaria que define o conjunto de elementos instrutórios dos procedimentos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação, nomeadamente os requeridos nos termos do nº2, do artigo 14.º do RJUE, estão omissos:
  - a) Elementos técnicos definidores da volumetria das edificações propostas;
  - b) Planta que evidencie as ligações previstas às infraestruturas gerais existentes;
3. No mesmo documento “*PARECER COMISSÃO*” é referido na página 4, ponto 6, e cito: *“na operação de loteamento deve ficar fixado o prazo máximo para a conclusão das operações de edificação, previstas na operação de loteamento”*, o que pressupõe que o PIP aprovado engloba o conjunto de obras de edificações propostas, pelo que estão omissos, também nos termos do nº2, do artigo 14.º do RJUE:
  - a) Projeto de arquitetura das edificações previstas, incluindo plantas à escala de 1:500 ou superior, definindo a volumetria, alinhamento, altura da fachada e implantação da edificação, dos muros de vedação e das construções anexas.
  - b) Indicação da localização e dimensionamento das construções anexas, incluindo alçados a uma escala de 1:500 ou superior, para os efeitos previstos na alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE;
4. Acresce que, a “*MEMÓRIA DESCRITIVA*” da presente operação, não referindo o estipulado pelo artigo 117º., e referindo o cumprimento do artigo 116º (não aplicável conforme acima explanei), não apresenta os obrigatórios estudos de conjunto daquilo que se propõe consolidar. As peças desenhadas apresentadas são relativas apenas a planimetrias, sem alçados ou cortes de conjunto, e sem a necessária integração do que é projectado (volumetrias) na topografia existente (o que seria de prever dado que são apresentados perfis longitudinais e transversais do terreno existente – peças identificadas como 26, 27 e 28).

5. Considero portanto que o presente PROJECTO carece de um conjunto de documentos que, sendo exigíveis legalmente, seriam fundamentais para uma melhor percepção daquilo que pretende que venha a ser o empreendimento turístico.

#### D. SOBRE OUTRAS NORMAS REGULAMENTARES

##### D1. PLANO METROPOLITANO DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS (PMAAC)

- O PMAAC resultou da colaboração das 18 Autarquias da AML, da qual Sesimbra faz parte. Neste Plano, são definidos princípios e objectivos que visam dotar a AML de soluções capazes de responder às alterações climáticas. No caso de Sesimbra, foram identificados diferentes riscos e vulnerabilidades, sendo os mais relevantes os directamente relacionados com o incêndio rural e florestal, o calor excessivo, a inundação costeira e erosão do litoral arenoso.
- O PROJECTO é omissivo relativamente às medidas definidas no PMAAC.

##### D2. VEÍCULOS ELÉCTRICOS

- A Resolução do Conselho de Ministros datada de 20 de Fevereiro de 2009, criou o Programa para a Mobilidade Eléctrica em Portugal. Com a publicação do Decreto-Lei nº. 39/2010, de 26 de Abril (na sua actual redacção), ficou expressa e cito *“a obrigação de garantir a infraestrutura necessária para a instalação de pontos de carregamento de acesso privativo em edifícios novos.”*
- Assim, todas as operações urbanísticas *“que disponham de locais de estacionamento de veículos, devem incluir uma infraestrutura eléctrica adequada para o carregamento de veículos eléctricos”* sendo que cada lugar do parque de estacionamento deve estar preparado *“para permitir a instalação de um posto de carregamento normal ou de uma tomada.”*
- O PROJECTO refere apenas na peça *“P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a”*, (página 272) que (e cito) *“será no entanto aconselhável a promoção de infraestruturas que assegurem a utilização de veículos eléctricos”,* face à *“existência de cerca de 171 lugares de estacionamento”,* sendo que *“o aumento de tráfego rodoviário, ainda que reduzido poderá contribuir para o Aumento da emissão de GEE desta forma como medida na fase de exploração prevê-se (...) a disponibilização de infraestruturas que assegurem a utilização de veículos eléctricos”* (página 350).

- Nem a peça “11-NCH19-289-PIP-R3-INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS”, nem a “MEMÓRIA DESCRITIVA” relativas ao PROJECTO identifica/contempla a implementação da obrigatoriedade legal definida.

### D3. REGIME JURÍDICO EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

- *“O Projeto prevê o fracionamento em 55 lotes destinados à edificação urbana afetos a Estabelecimento Hoteleiro, de turismo em espaço rural, na tipologia de Hotel-Apartamento de 4 Estrelas, em cumprimento dos requisitos constantes do anexo I da Portaria n.º 309/2015 de 25 de setembro com a redação constante da declaração de retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro”* (página 32 da peça “P073\_EIA\_IDILUZ\_Vol\_II\_RS\_a”).
- Para além do Hotel-Apartamento de 4 estrelas, *“o Projecto destina-se a ser constituído em propriedade plural, vindo para tal a ser composto quer por lotes de terreno quer por edifícios a constituir em propriedade horizontal, afectos a uso turístico, integrado quer pelas unidades de alojamento destinadas a apartamentos e/ou moradias e a quartos e/ou suites, incluindo as áreas destinadas a instalações e equipamentos turísticos comuns e serviços de utilização comum”* (página 51 da “MEMÓRIA DESCRITIVA”).
- Ter-se-á portanto, de acordo com a peça “P073\_P03\_Planta síntese loteamento”, um lote destinado a Hotel (composto por 36 unidades de alojamento), dois lotes destinados a Apartamentos (compostos por 24 unidades de alojamento) e 52 lotes destinados a moradias (num total de 52 unidades de alojamento).
- A construção de piscina para Hotel e/ou Apartamento turístico, é opcional. No entanto, para os lotes turísticos, é obrigatória a existência de piscina comum exterior. A “MEMÓRIA DESCRITIVA” refere que (página 51) *“no lote afecto aos quartos e/ou suites do Estabelecimento Hoteleiro” está prevista “uma piscina exterior.”* Na peça “P073\_EIA\_IDILUZ\_Elementos\_Adicionais\_4863” é referido (na sequência da pergunta 25 colocada pela CCDR-LVT – página 27) *“que não existirá piscina exterior”, pelo que importará esclarecer esta contradição.*
- No entanto, a piscina exterior pode ser dispensada se todas as unidades de alojamento previstas para os lotes (num total de 52) estiverem dotadas de piscina privativa. Importará esclarecer se estarão previstas ou não, 52 piscinas em cada um dos lotes de moradias propostos (até porque, face à dimensão

absurda dos polígonos de implantação, aparentemente será possível essa implementação, dado que o PROJECTO é completamente omissivo nesta matéria).

#### E. SOBRE AS PROPOSTAS E SOLUÇÕES PRECONIZADAS PELO PROJECTO:

1. Conforme explanei no ponto 7 do ponto B., o programa definido pelo artigo 114º, do regulamento do PDM de Sesimbra estabelece (entre outros), uma área de propriedade superior a 20ha para um empreendimento que deve destinar-se a fins turísticos com locação dia-a-dia, sendo que a percentagem mínima de unidades de alojamento será definida de acordo com o definido na legislação turística em vigor, ou sejam, no mínimo 10 unidades de alojamento. Quer isto dizer que o PDM não estabelece um máximo de unidades de alojamento, sendo que, se a área de propriedade e o índice de construção permitirem, as unidades de alojamento serão sempre superiores aos mínimos definidos. No caso do presente PROJECTO, são propostas 112 unidades de alojamento, esgotando toda a área possível de implantação. Melhor dizendo: as 112 unidades de alojamento serpenteiam ao sabor dos limites da REN, da RAN, das linhas de água, das zonas de risco de incêndio,... sendo que naquela que seria uma faixa de protecção com 50m (definida pelo Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios) e sem possibilidade construtiva, são propostas várias estruturas de utilização comum e lotes com polígonos de implantação definidos.
2. Na “MEMÓRIA DESCRITIVA”, e relativamente ao ponto 11 – “*Estudo de caracterização paisagística da situação de referência*” (página 55) e à análise efectuada, são definidas cinco unidades paisagísticas e o respectivo potencial de cada uma. Na “Unidade 4 – *Encostas Ondulantes*” (páginas 67 e 68) o potencial definido será e cito: “*conservação e recuperação ecológica e paisagística do pinhal e do corredor ecológico composto pela galeria ripícola e vertentes adjacentes; atividades de recreio de reduzido impacto (por ex.: caminhos pedestres); potencial para atividades de recreio compatíveis com a conservação dos recursos naturais.*” O PROJECTO (de acordo com as peças “*P073\_P03\_Planta síntese loteamento*” e “*25\_Unidades homogéneas paisagem*”) propõe, para uma área integrada na Unidade 4 (considerada com aptidão “*para actividades de recreio de reduzido impacto*”) a constituição de lote para Apartamentos e, lotes para Moradias.
3. Na peça “*P073\_EIA\_IDILUZ\_VOL\_II\_RS\_a*” (página 39), é referida a: “*remoção da vegetação nos locais de construção: esta ação ocorrerá potencialmente em toda a área dos polígonos de implantação previstos, acessos novos e acessos a beneficiar*”, estando também previstas terraplanagens, aterros e escavações sendo que e “*tendo em conta a possibilidade de*

*serem construídas caves (...) o volume total de movimentação de terras ascende aos 50 890 m<sup>3</sup>*". Na página 288 é referida que esta intervenção corresponderá a uma área de cerca de 35ha, sendo que cerca de 17ha corresponderão a pinhal bravo e matos que serão destruídos. Importa salientar que, e apesar da área total do PROJECTO ser superior a 83ha, apenas cerca de 51ha serão destinados à implantação de todas as estruturas previstas pelo PROJECTO. Quer isto dizer que, dos cerca de 51ha de *"pinhal de pinheiro bravo e de pinheiro manso, matos de vegetação autóctone, prados e agricultura"* 35ha serão terraplanados, aterrados, escavados, abatidos, removidos, sendo que *"a afetação de sobreiros deverá ser evitada"* (página 323). Esta acção, de acordo com a análise relativa aos *"IMPACTES AMBIENTAIS"* (página 268) refere que e nomeadamente (página 301) *"na paisagem poderá, de uma forma geral, originar impactes com alguma magnitude uma vez que interfere com as características biofísicas da zona onde será implantado, podendo implicar importantes degradações, tanto ao nível dos seus componentes físicos e ecológicos, como estéticos"* sendo que identifica o *"impacte visual dos principais elementos construídos (hotel, moradias e edifícios de utilização comum) e amplitude visual do impacte (acessibilidade visual a partir de áreas sociais, habitações e de estradas), associado à fase de exploração"*, sendo que *"o alcance visual dos observadores permite distinguir com nitidez as estruturas até cerca de 2.000 m."*

4. Considero portanto que o presente PROJECTO estará sobredimensionado, não salvaguardando a faixa de protecção de 50m (sem construção), não cumprindo o definido pelas Unidades Paisagísticas (nomeadamente a 4) de acordo com o potencial que o próprio PROJECTO define, prevendo a desmatação de cerca de 32ha de *"pinhal de pinheiro bravo e de pinheiro manso, matos de vegetação autóctone, prados e agricultura"*. Numa área cujo uso é agrícola, e não turístico, considero que o PROJECTO deveria respeitar ao máximo as existências que considera relevantes, em detrimento do excesso de lotes que se propõe consolidar.

#### F. SOBRE O INDICE DE CONSTRUÇÃO

1. É sabido que em áreas de reserva e servidão (como sejam áreas de REN e RAN) não se aplicam índices de construção porquanto as mesmas não têm capacidade construtiva. Melhor dizendo, transpondo as condicionantes legais sobre uma propriedade agrícola, podem as mesmas corresponder à totalidade da mesma, sendo que, mesmo estando prevista a possibilidade de construir um empreendimento turístico com um determinado índice de construção, o mesmo será nulo porquanto em áreas de REN e RAN não se aplicam índices de construção. No entanto se nessa transposição apenas restar uma área inferior a

20ha, classificada como agrícola e sem áreas de REN ou de RAN, será nula a possibilidade de construir um empreendimento turístico porquanto a parcela edificável é inferior a 20ha. Mas se a parcela restante for superior a 20ha, será sobre essa área que se aplicará o índice de construção, excluindo obviamente, a área que está classificada como REN e RAN porquanto em áreas de REN e RAN não se aplicam índices de construção.

2. O PROJECTO insere-se numa propriedade com uma área superior a 83ha, sendo atravessado por uma via de acesso que divide a propriedade em duas partes. Uma das partes está totalmente abrangida por área natural, Rede Natura 2000 e REN. A restante, com cerca de 50ha, está classificada como espaço agrícola, integrando áreas de REN e de RAN. Nenhuma peça do PROJECTO quantifica a área de REN e de RAN existente no espaço agrícola com possibilidade construtiva sendo difícil senão impossível aferir o índice de construção aplicável (conforme referi nos pontos anteriores) à área sobrance com capacidade construtiva.
3. Conforme já referi no ponto 3 do ponto E., serão em cerca de 32ha que se irá localizar o empreendimento turístico pelo que, à falta de outro valor concreto, será sobre 32ha que se aplicará o índice de construção que, nos termos do artigo 14º. do PDM corresponde a um máximo de 0,05. Ou sejam, existe a possibilidade máxima de construir cerca de 16.000m<sup>2</sup>.
4. O PROJECTO propõe a constituição de 19.694,50m<sup>2</sup>, conforme quadro sinóptico constante na peça “P073\_P03\_Planta síntese loteamento”, ultrapassando o máximo admitido.
5. Reforço mais uma vez que considero que o presente PROJECTO estará sobredimensionado, face ao que legalmente o PDM de Sesimbra em vigor, estabelece.

#### G. SOBRE ALGUMAS DAS PROPOSTAS CONCRETAS

Face ao que acima explanei, considero que carecerá de esclarecimento o porquê de:

- a) Constituir lotes de moradias dentro da faixa de protecção de 50m (lotes 2, 3, 6, 8, 9, 11, 13, 46, 48, 49, 50, 51, 52 e 53);
- b) Implementar equipamentos e infraestruturas de utilização comum dentro da faixa de protecção de 50m (estacionamento e campo desportivo descoberto);
- c) Prever polígonos de implantação de moradias, em cima de linhas de água classificadas como REN (lotes 27, 33, 34, 52 e 53);
- d) Prever nos lotes de apartamentos, polígonos de implantação em cima de linhas de água (lotes 54 e 55);
- e) Prever um edifício de apoio agrícola de utilização comum, em cima de uma linha de água (estábulo);
- f) De acordo com a peça “8\_Risco de incêndio”:

- a. Integrar nos lotes destinados a moradias, áreas que estão classificadas como de “risco elevado” (lotes 12, 13, 14, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 26, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44 e 45);
  - b. Integrar nos lotes destinados a moradias, áreas que estão classificadas como de “risco muito elevado” (lotes 19, 20, 21, 22, 33, 34, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53);
  - c. Prever, metade do estacionamento, numa área classificada como de “risco elevado”;
  - d. Prever dois edifícios administrativos e o reservatório de gás (?), colados a uma área classificada como de “risco elevado”;
  - e. Prever a portaria (19) dentro de uma área classificada como de “risco elevado”;
  - f. Prever a zona de resíduos sólidos urbanos, colada a uma área de “risco elevado” e de “risco muito elevado”;
  - g. Prever a zona de resíduos sólidos urbanos, colada a uma área de “risco elevado” e de “risco muito elevado”;
  - h. Prever os quatro edifícios destinados a “estúdio de música/cowork”, rodeados por uma área de “risco elevado”;
  - i. Prever o Celeiro, colado a uma área de “risco elevado”;
  - j. Prever os quatro edifícios destinados a “health center/spa” rodeados por uma área de “risco muito elevado”;
- g) Constituir lotes para moradias (lotes 2, 3, 4, 5 e 6) em áreas que o próprio PROJECTO classifica (na peça “P073\_P05\_BIO\_AM\_RELEVÂNCIA\_ECO\_a”) como “áreas de maior relevância ecológica”;
- h) Abrir um arruamento em área de REN, que sendo identificado como “novo acesso exploração agrícola com redes de infraestruturas”, corresponde também ao principal acesso ao empreendimento (peça “P073\_P06\_REN\_VIGOR\_PROPOSTA”).

## H. OUTRAS QUESTÕES

### H1. IMPACTOS CUMULATIVOS

- A Rua 25 de Abril é a via existente que liga a Aldeia do Meco à Estrada do Cabo Espichel (passando pela praia da Foz e Aguncheiras), dividindo a propriedade do PROJECTO em duas parcelas (sendo a via de acesso ao empreendimento);
- Atendendo ao volume de tráfego existente actualmente e que sobe exponencialmente na época balnear, e sabendo que todas as propriedades

adjacentes a esta são, nos termos do PDM em vigor, espaços agrícolas onde será possível construir empreendimentos turísticos, o PROJECTO, na análise que efectua (peça “PO73\_EIA\_IDILUZ\_VOL\_II\_RS\_a”) aos impactos cumulativos entre este, e “outras atividades ou intervenções existentes ou previstas” (página 342), identifica “apenas dois empreendimentos turísticos suscetíveis de provocar impactes que possam ter sinergias com o Projeto em estudo”: o Aldeamento Turístico do Pinhal da Prata e o Empreendimento do Pinhal do Atlântico (num total de 1528 camas) concluindo que “*não se perspetiva a ocorrência de impactes cumulativos relevantes (...), sendo classificados como pouco significativos ou nulos.*”

- Porém, através da Rua 25 de Abril, será efectuado o acesso ao empreendimento “Etosoto”, com 116 camas (RECAPE em análise) sendo que, para além dos Aldeamentos Turísticos do Pinhal da Prata e do Pinhal do Atlântico, foram aprovados nos últimos quatro anos, pela Câmara Municipal de Sesimbra, mais cerca de 1.900 camas para a zona da Aldeia do Meco (num total que ultrapassa as 4.000 camas).
- Fruto destas aprovações, decorre uma “PETIÇÃO PÚBLICA contra grandes projectos imobiliários de natureza turística na zona da Aldeia do Meco” sendo que a mesma alertam para e cito “*o impacto brutal na conservação da biodiversidade, ao nível da poluição do ar e do ruído, bem como a impermeabilização dos solos, produção de resíduos urbanos, e sobre os recursos hídricos já de si escassos durante o verão. Tudo isto sem falar no estrangulamento dos acessos e do estacionamento.*”
- Acresce que, ali mesmo ao lado do PROJECTO, existem dois parques de campismo (Campimeco e Fetais) assim como áreas urbanas residenciais de baixa densidade (de acordo com os Censos de 2011, e conforme refere o PROJECTO a “*população ativa na área de estudo (em 2011) é constituída por 494 habitantes*” sendo que existem “*1054 alojamentos familiares clássicos registados na área de estudo*” dos quais “*566 são de residência secundária*”.
- Relativamente ao aumento do tráfego rodoviário o PROJECTO refere que o mesmo será “*derivado do movimento dos utilizadores (o empreendimento apresenta uma capacidade para 900 pessoas), empregados e diversos fornecedores. Este impacte incidirá principalmente na EN377, e será mais intenso no período estival, quando aquela estrada exhibe também um maior*

*tráfego. Verifica-se, contudo, que a habitação existente na envolvente é maioritariamente sazonal, considerando-se que terá uma magnitude reduzida. Este impacte negativo, será permanente e local, constituindo um impacte moderadamente significativo. A dispersão das unidades de alojamento em zonas distintas da área intervencionada e a configuração e relevo do terreno, associada à reduzida ocupação humana da envolvente, determinam que o aumento do ruído não constitua um impacte assinalável em fase de exploração”.*

- Face ao que explanei, considero que o PROJECTO carece de uma melhor análise quanto aos impactes cumulativos, porquanto a mesma se cingiu apenas a dois Aldeamentos Turísticos, quando estão em causa mais de 4.000 camas turísticas (8.000 pessoas), para 494 habitantes (com 1054 alojamentos familiares), sendo que apenas o presente PROJECTO prevê uma capacidade de utilização para 900 pessoas (quase o dobro da população activa residente).

## H2. A PROPRIEDADE DIVIDIDA PELA RUA 25 DE ABRIL

- A Rua 25 de Abril provoca a divisão da propriedade objecto do PROJECTO. Num dos lados (a nascente e descendo até ao oceano) são propostos vários percursos pedonais e cicláveis, sendo que toda esta área (com cerca de 31ha) não será vedada pelo que o acesso é de uso público. Na propriedade a poente (onde será realizado o empreendimento turístico) a propriedade estará vedada (com vedação em “*postes de madeira de pinho e rede ovelheira*”), estando prevista uma zona de entrada principal (com portaria), uma entrada pedonal e dois atravessamentos em ponte, que irão ligar as duas propriedades.
- Relativamente aos atravessamentos em ponte sobre a Rua 25 de Abril (duas pontes), o PROJECTO não define como efectuará a vedação das mesmas dado que na propriedade a poente da rua, o acesso é livre e público. Considero também que seria de maior importância a apresentação de desenhos de pormenor, com a indicação do perfil de via existente e a projecção das pontes previstas, demonstrando a forma como as mesmas se ligam às cotas de terreno e, a que altura estarão as mesmas acima da via existente (no mínimo, a suficiente para permitir o acesso de veículos de emergência como por exemplo, carros de bombeiros).

### H3. RESTAURAÇÃO E COMÉRCIO

- Na página 313 da peça “PO73\_EIA\_IDILUZ\_VOL\_II\_RS\_a”, é referido que o empreendimento terá “zona de restauração”. No entanto, essa “zona de restauração” não surge em nenhuma peça desenhada nem em nenhuma das peças escritas, desconhecendo-se por isso as características da mesma (número de restaurantes, bares e similares) e em que medida a mesma estará aberta ao público em geral.
- Nos termos definido pelo regime jurídico de empreendimentos turísticos, os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, cumprem os requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos, nomeadamente (e apenas para referenciar um parâmetro) os lugares de estacionamento.
- Considero fundamental a definição desta “zona de restauração”.

### I. NOTAS FINAIS

- Tratando-se de um empreendimento turístico em regime de locação dia-a-dia (conforme define o PDM) não se entende a necessidade de prever caves nos lotes destinados a moradias;
- Tratando-se de lotes para moradias, não se entende se os mesmos estarão vedados e se sim, em que materiais?
- O Projecto não faz uma única referência às características das construções a realizar, nomeadamente quanto a materiais, eficiência energética, soluções sustentáveis e ecológicas,...
- O PROJECTO não refere se o empreendimento será N-Zeb (o que considero fundamental face ao local onde se irá implementar);
- Não são abordados os temas da reciclagem, da compostagem e do reaproveitamento dos mesmos, nomeadamente na exploração agrícola (como fertilizantes);
- Não é previsto o aproveitamento da água das chuvas para a necessária rega (aliás, é admitida que se necessário, será utilizada para rega água da rede pública);
- Relativamente à pergunta 12 efectuada pela CCDR-LVT (página 21) relativamente ao Estábulo previsto (peça “PO73\_EIA\_IDILUZ\_Elementos\_Adicionais\_4863”), e sobre qual seria o efectivo animal, “o valor previsto de efluentes pecuários (chorume, águas de lavagem, estrume), infraestruturas de drenagem/retenção associadas aos mesmos e

*respetivo encaminhamento e destino final (gestão do efluente pecuário). Esclarecer ainda qual o consumo anual de água previsto para o abeberamento animal/lavagens e qual a origem de água para estes usos”, a resposta 12: “estima-se o efetivo animal em dez galinhas, cinco ovelhas/cabras e, dois cavalos, efetivo este gerador de reduzido quantitativo de efluentes pecuários (...) estima-se o consumo de água para o abeberamento animal em 21,9 m<sup>3</sup>/ano (correspondendo a 20L/dia.cavalo, 3 L/dia.ovelha e 0,3 L/dia.galinha).” Apenas três notas:*

- Não se tratará de um Estábulo convencional mas talvez de uma espécie de quinta, dado que um Estábulo se destina apenas a gado e não a galinhas (um preciosismo talvez);
  - Contudo, na página 313 da peça “PO73\_EIA\_IDILUZ\_VOL\_II\_RS\_a” é referido que o empreendimento será dotado de equipamentos de utilização comum, nomeadamente “nos domínios do desporto hípico”.
  - E para tal, contará apenas com 2 cavalos para servir 900 utentes de 112 unidades de alojamento.
- Relativamente à Praia da Pipa, localizada no fim da ribeira que lhe dá nome, e frequentada por alguns banhistas. O PROJECTO prevê apenas um miradouro sobre a mesma. Apenas duas notas;
    - Na publicidade existente na net (relativa ao empreendimento “RESERVA IDILUZ”), é referido que o empreendimento tem uma praia para a qual já possui a aprovação para a construir o respectivo apoio necessário.
    - Seria necessário o esclarecimento desta contradição.
- Por fim, referir que relativamente às Acessibilidades do Concelho de Sesimbra, o PROJECTO remete para o Plano de Acessibilidades (Março 2013), justificando assim que, se o tráfego rodoviário previsto na EN 377 será atenuado pela concretização do mesmo, nomeadamente a variante a Alfarim e Meco. Apenas uma nota:
    - Não está previsto quando irá ocorrer essa variante, sendo que a análise realizada pelo PROJECTO, deveria ser reavaliada face à indefinição temporal da realização da mesma.

Sandra M.B. Patrício

Sesimbra, 22 de Agosto de 2021

---

**ID 41363 Anabela Rocha em 2021-08-15**

**Comentário:**

Exmos. Srs. Junto anexo ficheiro PDF. Cumprimentos

**Anexos:** 41363\_consult púb Idiluz.pdf

**Estado:** Tratada

**Tipologia:** Discordância

**Classificação:**

**Observações do técnico:**

---

A localização impede a construção, nomeadamente: a Rede Natura 2000, sendo que a área de intervenção é abrangida na sua globalidade pelo Sítio de Importância Comunitária Arrábida /Espichel (PTCON0010); a Reserva Ecológica Nacional tendo sido identificadas na área de intervenção peça CCDR as seguintes tipologias: "Arribas e falésias incluindo faixas de proteção", "Dunas Primárias e Secundárias", "Riscos de Erosão" e "Linha de Água", salvaguardadas também pelo Programa de Orla Costeira Alcobça-Cabo Espichel. Por este motivo não admira a quantidade de habitats e espécies com especial proteção descritas na secção Ecologia (Fauna e Flora) do relatório não técnico e em muitas páginas do Relatório Síntese.

O impedimento de construção deve ainda observar-se pela existência de vestígios arqueológicos devidamente classificados e pela perigosidade de incêndio alta e muito alta.

Apesar do índice de construção de 3,9% e no PDM ser permitido 5% na UPOG6, há que considerar que estão proibidos os loteamentos pois o índice de construção dos futuros lotes tende a ser elevadíssimo, de facto totalmente urbano.

Além disso, de acordo com o Relatório Síntese o tipo de solos existentes, com muito risco de erosão, nomeadamente hídrica (pelo tipo de solo e ribeiras profundas), não recomendam igualmente a construção (há implantação em solos de classe C, D e E), tipo de construção que é também proibido pela REN em vigor. Permitir construção aqui é permitir edifícios com problemas a breve trecho que provavelmente o empreendedor tenderá a vender logo após a construção, enganando os futuros proprietários, razão que parecer ser a justificativa do loteamento. É um tipo de negócio que não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Quanto à REN proposta é dito ainda na pág. 316 do Relatório Síntese que não é possível construir na zona de implantação que é ainda arribas, e não é permitido abrir novos caminhos nas arribas e dunas.

Há também uma questão grave com a EN377 pois a solicitação diária tem já prevista, mesmo sem o projecto, um aumento substancial de tráfego – em 2028 7.700 veículos/dia (p. 189 do Relatório Síntese). Ora o projecto apresenta apenas como contrapartida o alargamento dum pequeníssima parte da Rua 25 de Abril.

Isto mesmo é reconhecido na pág. 312 do Relatório Síntese: “Afetação da qualidade de vida das populações – que se encontra essencialmente ligado ao aumento do tráfego rodoviário derivado do movimento dos utilizadores (o empreendimento apresenta uma capacidade para 900 pessoas), empregados e diversos fornecedores. Este impacto incidirá principalmente na EN377, e será mais intenso no período estival, quando aquela estrada exhibe também um maior tráfego. Verifica-se, contudo, que a habitação existente na envolvente é maioritariamente sazonal, considerando-se que terá uma magnitude reduzida. Este impacto negativo, será permanente e local, constituindo um impacto moderadamente significativo.” Faço notar ainda que já o CampiMeco, logo ao lado, está registado no Turismo como tendo uma capacidade para 12222 pessoas. O vector de sazonalidade é enorme sobre a EN377 (só não é tanto porque o CampiMeco funciona mais como condomínio fechado do que como parque de campismo e caravanismo...).

Esta estrada de recolha tem ainda o problema de não ter quaisquer transportes públicos e de ter uma secção, junto à Lagoa Pequena, em risco de galgamento do mar em breve, devido às alterações climáticas. Projectos que aumentem a sobrecarga da estrada têm de propor acessibilidades alternativas, aumento dos transportes, e soluções de engenharia para o galgamento do mar.

Finalmente a Planta Síntese de Risco de Incêndio demonstra que se pretende construir em zonas de risco elevado e muito elevado, além de, numa grande extensão, a propriedade estar rodeada de risco elevado e muito elevado. Esta Planta não está completa em todas as zonas que confluem com a propriedade. Por outro lado constata-se que o loteamento constitui um semicírculo de

moradias/apartamentos que funcionam como faixa de contenção em relação ao hotel, o que é inadmissível e de novo não pode ser caucionado pelas autoridades públicas.

Todas estas preocupações são agravadas por não existir ainda parecer da CCDR e da APA.

## Ecologia

Também na pág. 98 do Relatório Síntese se identifica habitats importantes para as aves: “Na zona terrestre mais interior o Sítio Arrábida/Espichel, as zonas de planalto são ocupadas por uma densa cobertura arbustiva composta por tojais e urzais (habitat 4030), tomilhais e carrascais (habitat 5330) e singulares bosques de zambujeiro (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*) e alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*) (habitat 9320). Em zonas mais arenosas surgem comunidades arbustivas de *Juniperus* sp. (habitat 2250\*) e pinhais bravos em dunas com sub-coberto bem conservado (habitat 2270\*).”, assim como na pág. 104 a flora: “Considerou-se que 7 das espécies listadas apresentam bastante potencial de ocorrência na área analisada, ou seja, com ocorrência “Muito Provável” (isto é, a sua presença é conhecida na área classificada do Sítio Arrábida/ Espichel e tem biótopo de ocorrência favorável na área de estudo), nomeadamente, *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, *Armeria rouyana*, *Euphorbia transtagana*, *Herniaria maritima*, *Iberis procumbens* subsp. *microcarpa*, *Thymus camphoratus* e *Thymus carnosus*. Todas estas espécies estão incluídas nos Anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013 à exceção de *Anthyllis vulneraria* subsp. *lusitanica*, que está incluída no Anexo B-V. Durante o trabalho de campo realizado foi confirmada a presença de *Thymus carnosus*, *Herniaria maritima* e *Scrophularia sublyrata*, na parte nordeste da área de estudo, em particular na área de duna com presença de habitat 2130\*+2330 (Figura 5.33). Em algumas áreas de matos, foi identificada a presença de *Ulex densus* (Figura 5.33). Refira-se ainda a presença de uma espécie protegida por legislação nacional, designadamente, o sobreiro (*Quercus suber*), que ocorre pontualmente na área de estudo, em áreas florestais – pinhal bravo, pinhal misto ou pinhal manso e matos.”, na pág. 110 a fauna: “De referir que 14 das espécies inventariadas são consideradas ameaçadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006) e/ou no congénere da UICN ([www.uicnredlist.org](http://www.uicnredlist.org)). A comparação deste valor face ao total nacional representa cerca de 11% das espécies com estatutos de conservação desfavoráveis no nosso país. Importa destacar que, de entre as espécies ameaçadas, com inventariadas para a área de estudo, apenas 10 correspondem a grupos mais suscetíveis de perturbação relacionado com a tipologia do Projeto, nomeadamente répteis e mamíferos.”, na pág. 111 a avifauna: “Desta lista, existem 4 espécies classificadas pelo Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal (Cabral et al., 2006), com estatutos de conservação desfavoráveis: o francelho (*Falco naumanni*), o falcão-peregrino (*Falco peregrinus*), gaivota-de-asa-escura (*Larus fuscus*) e galheta (*Phalacrocorax aristotelis*) com estatuto “Vulnerável” (Cabral et al, 2006). Refere-se ainda a presença potencial de águia-cobreira (*Circus gallicus*) e águia-calçada (*Hieraaetus pennatus*), espécies incluídas no Anexo A-I do Decreto-Lei n.º 156-A/ 2013, de 8 de novembro.”, e na pág. 112 os quirópteros: “De entre as espécies elencadas, 9 apresentam estatuto de conservação desfavorável: o morcego-de-ferradura-mourisco (*Rhinolophus mehelyi*), morcego-de-ferradura-mediterrânico (*Rhinolophus euryale*) e morcego-rato-pequeno (*Myotis blythii*) com estatuto “Criticamente em Perigo”; o morcego de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) classificado como “Em Perigo”; o morcego-de-peluche (*Miniopterus schreibersii*), morcego-ratogrande (*Myotis myotis*), o morcego-de-franja do Sul (*Myotis escaleraii*), o morcego-de-ferraduragrande (*Rhinolophus ferrumequinum*) e o morcego-de-ferradura-pequeno (*Rhinolophus hipposideros*) com estatuto “Vulnerável”. Importa ainda referir que de acordo com a bibliografia consultada (ICNB, 2008b), a área de estudo se sobrepõe ao buffer de 5km de dois abrigos de quirópteros com importância nacional (correspondentes a grutas) e que se localizam a mais de 6 km de abrigos de importância local ou regional (Figura 5.34).”.

Na pág. 116 temos os habitats protegidos existentes: “A cartografia do SIC Arrábida/ Espichel (elaborada à escala de 1: 100 000) indica ainda que é conhecida a ocorrência de 6 habitats na zona onde se insere a área de estudo – Habitat 1410, 2110, 2120, 2150, 2260 e 4030. Em resultado da visita efetuada à área de estudo, verificou-se que atualmente a mesma se encontra bastante alterada,

registrando alguns fatores de perturbação, dos quais se salienta a presença de espécies exóticas invasoras, o que pode refletir-se pela presença de habitats fragmentados ou degradados. Ainda assim, foram identificados 7 habitats com ocorrência confirmada – 2130\*, 2230, 2150\*, 2260, 4030 e 5330, ou potencial – 1410.”.

A reversibilidade dos danos não está sustentada em planos, e investimento, suficientemente detalhados e não deve acima de tudo colocar-se na mão e privados a gestão de espécies e habitats em risco de interesse público global.

---

**ID 41332 P. Cabral em 2021-08-11****Comentário:**

Completa oposição a tal projecto. Este desrespeita inúmeras condicionantes do PDM de Sesimbra, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Domínio Público Hídrico para além de estar a ser projectado para solo classificado como agrícola. Acresce que a área em estudo se sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000 Entre as mais variadas infracções e atropelos de condicionantes destacam-se: \*Construção de habitação de grande volume em solo classificado como agrícola. \*Construção de estradas em Reserva Ecológica Nacional. \*Construção de estradas em Reserva Agrícola Nacional. \*Completo desrespeito do domínio hídrico com construção de habitação e estradas sobre o mesmo. \*Construção de habitação em zonas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada. Estes desrespeito pelos condicionantes são claramente visíveis na carta de sobreposição de condicionantes legais disponível enquanto documento no período de consulta pública e anexada em anexo. Acresce que a área em estudo se sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000. Esta área foi classificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97 de 28 de agosto, por ser relevante pela diversidade que apresenta ao nível ecológico, assumindo importância em termos de conservação. A sobreposição encontra-se indicada também em carta em anexo, igualmente disponível enquanto documento no período de consulta pública. Em suma trata-se de inadmissível projecto turístico de grande escala sobre a faixa costeira e a mata de Sesimbra com claros e inabaláveis e inaceitáveis impactos ambientais, atropelos de condicionantes do PDM de Sesimbra, que não se entende sequer como recebeu parecer favorável da Câmara Municipal de Sesimbra, e que merece total rejeição e um parecer desfavorável.

**Anexos:** 41332\_ParticipaçãoPública\_LoteamentoDILUZ\_Reclamação.pdf

**Estado:** Tratada

**Tipologia:** Reclamação

**Classificação:**

**Observações do técnico:**

---

Completa oposição a tal projecto.

Este desrespeita inúmeras condicionantes do PDM de Sesimbra, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Domínio Público Hídrico para além de estar a ser projectado para solo classificado como agrícola. Acresce que a área em estudo se sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000

Entre as mais variadas infracções e atropelos de condicionantes destacam-se:

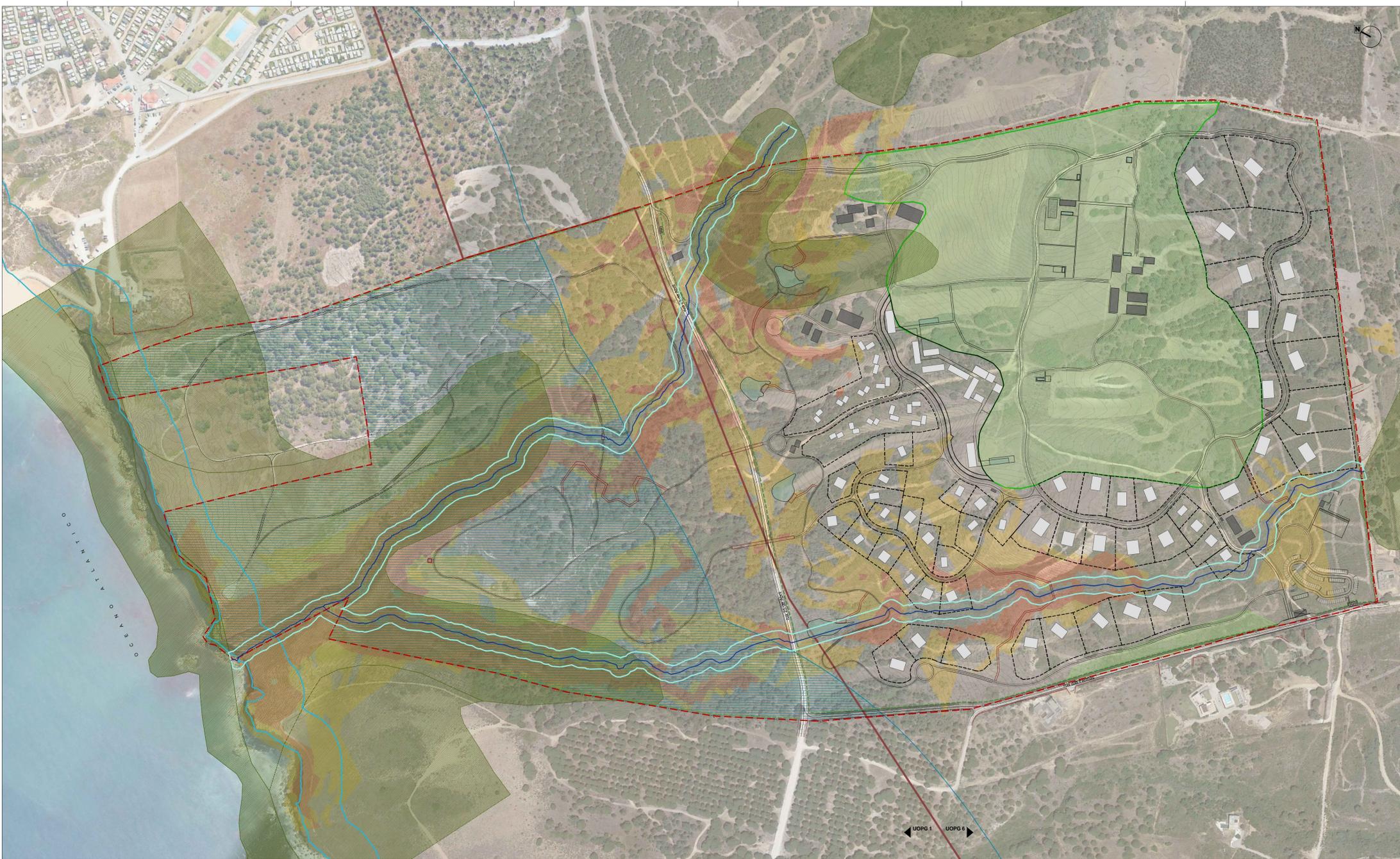
- \*Construção de habitação de grande volume em solo classificado como agrícola.
- \*Construção de estradas em Reserva Ecológica Nacional.
- \*Construção de estradas em Reserva Agrícola Nacional.
- \*Completo desrespeito do domínio hídrico com construção de habitação e estradas sobre o mesmo.
- \*Construção de habitação em zonas de perigosidade de incêndio elevada e muito elevada.

Estes desrespeito pelos condicionantes são claramente visíveis na carta de sobreposição de condicionantes legais disponível enquanto documento no período de consulta pública e anexada em anexo.

Acresce que a área em estudo se sobrepõe-se na sua totalidade a uma Área Classificada, designadamente o Sítio de Interesse Comunitário de Arrábida/ Espichel (PTCON 0010) da Rede Natura 2000. Esta área foi classificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97 de 28 de agosto, por ser relevante pela diversidade que apresenta ao nível ecológico, assumindo importância em termos de conservação. A sobreposição encontra-se indicada também em carta em anexo, igualmente disponível enquanto documento no período de consulta pública.

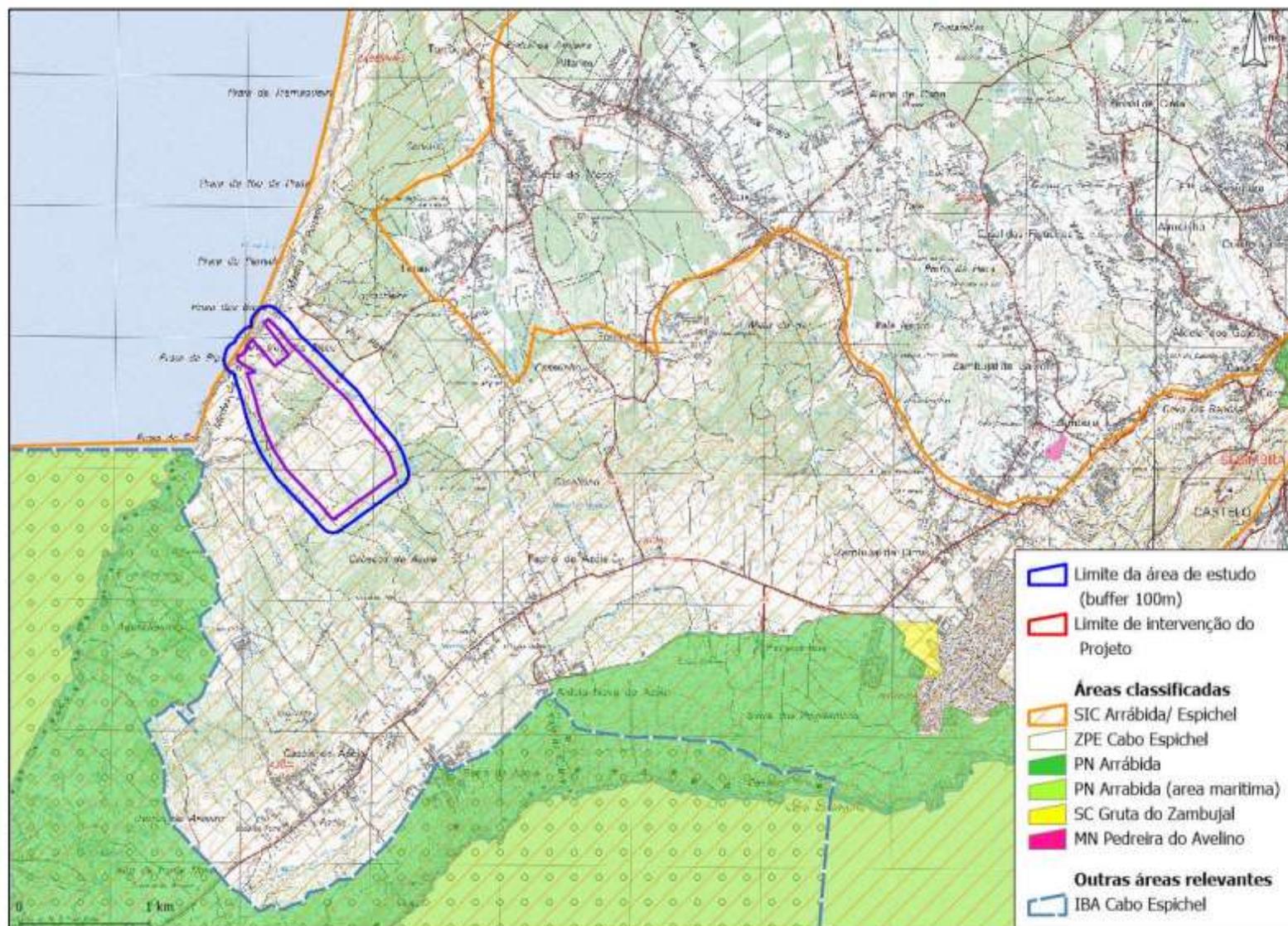
Em suma trata-se de inadmissível projecto turístico de grande escala sobre a faixa costeira e a mata de Sesimbra com claros e inabaláveis e inaceitáveis impactos ambientais, que não se entende sequer como recebeu parecer favorável da câmara de Sesimbra, e que merece total rejeição e um parecer desfavorável.





↳ UOPG 1    ↳ UOPG 6

LEGENDA	CONDICIONANTES LEGAIS	PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO	DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO
LIMITE DA PROPRIEDADE	REN (PDM)	Elevada	Linhas de água (Carta Militar)
FAIXA DE PROTEÇÃO (50m)	RAN (PDM)	Muito elevada	Limite do Domínio Público Hídrico
	POC - ACE		Limite do Domínio Público Marítimo
	LIMITE ENTRE UOPG 1/ UOPG 6		



---

**ID 41284 Dina do Carmo Neves Amiano em 2021-07-28****Comentário:**

Discordo completamente com essa construção desmedida e desnecessária numa zona que deveria estar protegida e para usufruto da sua população, não para usufruto de meia dúzia de ricos que não vão trazer nada de positivo ao concelho, mas vão sem dúvida retirar a paz e qualidade de vida de quem cá vive.

**Anexos:** Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

---

**ID 41251 Marisa Russo em 2021-07-20****Comentário:**

A área de implantação não se coaduna com a dimensão do projecto e é uma área a proteger.

**Anexos:** Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

---

**ID 41174 António Silva em 2021-07-14****Comentário:**

Devemos fazer os possíveis para preservar os poucos locais florestados que restam, principalmente na orla costeira, que é mais suscetível à erosão! Adicionalmente, esta é uma zona densamente povoada e a última coisa que precisa é de mais um empreendimento turístico/residencial a exercer ainda mais pressão na fauna e flora, especialmente da dimensão exagerada que os promotores propõem (51,2 ha).

**Anexos:** Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

---

---

**ID 41144 Maria Teresa Mira de Azevedo em 2021-07-13****Comentário:**

Embora não envie documentos, faço minhas as palavras da SPECO sobre a Não Aprovação deste Projecto, pelos motivos indicados e por todos os outros de natureza geológica e paleontológica que não estão expressos nesses documentos. . Sou professora Associada com Agregação do Departamento de Geologia da FCUL e fiz a minha tese de doutoramento na Arrábida e Península de Setúbal, tendo vasta publicação científica sobre essa região. Conheço detalhadamente o local e considero ser do maior prejuízo e dano para a área citada e sua envolvente, que se implementem estruturas turísticas que implicarão estragos irreparáveis na flora, fauna e nos próprios "Sítios" geológicos e geomorfológicos que constituem Património Natural e do maior interesse em termos de Biodiversidade e Geodiversidade. Declaro, por todos os motivos invocados, a Não Aprovação deste Projecto. Maria Teresa Mira de Azevedo Professora Associada com Agregação do Departamento de Geologia da FCUL Edifício C6, Piso 2 Campo Grande Lisboa

**Anexos:** Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

---

**ID 41140 Pedro Luis Janela Pinto em 2021-07-13****Comentário:**

Esta localização não pode ser aceitável para desenvolvimento urbanístico. Trata-se evidentemente de um resquício da era negra dos loteamentos por "quintinhas", numa localização de enorme sensibilidade do ponto de vista ambiental e paisagístico. Só porque alguém, em tempos, conseguiu aldrabar o município e retalhar a sua propriedade, não significa que a Administração Pública possa, passadas décadas, ignorar que todos os prazos de execução da operação urbanística original estão expirados, os direitos cessaram com aqueles, e este espaço tem de ser naturalmente preservado e valorizado como componente fundamental da estrutura ecológica metropolitana.

**Anexos:** Não**Estado:** Tratada**Tipologia:** Discordância**Classificação:****Observações do técnico:**

---