



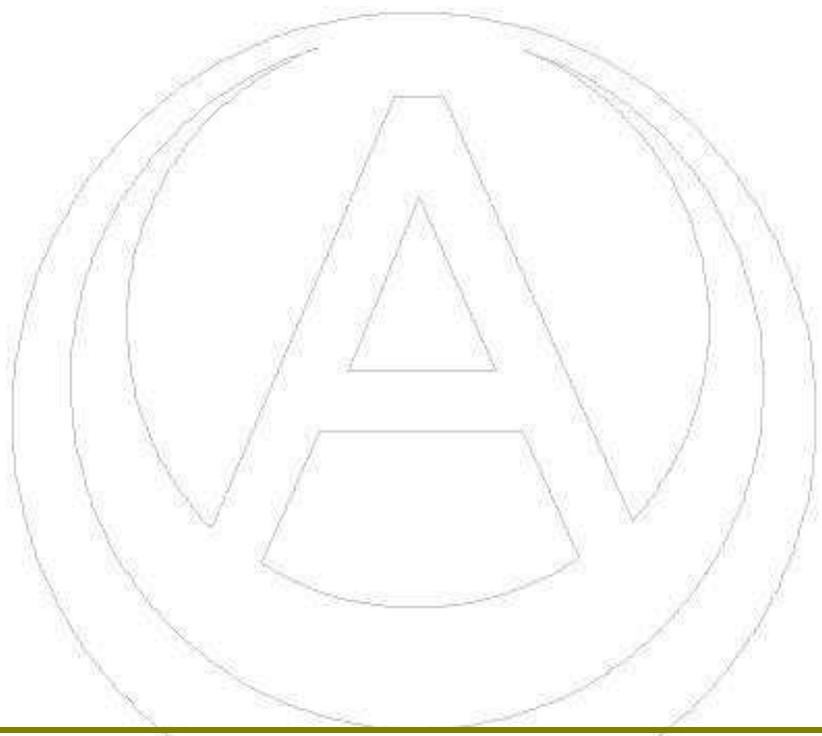
Albufeira
MUNICÍPIO

AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS DA GUIA



PARTE 2 – RESUMO NÃO TÉCNICO

RELATÓRIO AMBIENTAL



AMBIENTAR
CONSULTORES EM AMBIENTE, LDA.

Maio 2011

Equipa

COORDENAÇÃO TÉCNICA:

AMBIENTAR, CONSULTORES EM AMBIENTE LDA

Miguel Castelão, Eng^o – Engenheiro do Ambiente, Direcção Técnica

Anabela de Sousa, Eng^a – Engenheira Biofísica, Coordenação

CONTEÚDOS SECTORIAIS:

Dr^a. Clara Gonçalves

Eng.^o Rui Silva

Eng.^a Anabela Veríssimo

Eng.^o João Sousa

Eng.^o Luís Ferreira

Eng.^o Eduardo Mourinho

Geógrafa

Engenheiro do Ambiente

Engenheira Biofísica

Engenheiro do Ambiente

Engenheiro do Ambiente

Engenheiro do Ambiente

Índice

1 Introdução	3
2 Enquadramento Geral	3
3 Descrição do Objecto de Avaliação	4
3.1 Localização	4
3.2 Quadro de Referência Estratégico	5
3.3 Factores relevantes para a Sustentabilidade	7
3.4 Factores Ambientais	11
3.5 Principais Objectivos	12
3.6 Modelo Territorial	13
3.7 Justificação da Expansão do Perímetro Urbano	15
4 Caracterização do Ambiente de Referência	17
5 Avaliação Ambiental. Efeitos Significativos no Ambiente	25
6 Medidas de Minimização e Objectivos de Protecção Ambiental	28
7 Conclusões	30

1 Introdução

O presente documento refere-se ao Resumo Não Técnico associado ao Relatório Ambiental no âmbito do processo de Avaliação Ambiental Estratégica relativo ao Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia (PPZCISG), sito no concelho de Albufeira, Algarve. Este documento consubstancia o processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) associada ao referido plano, objectivando informar e objectivar, em matéria de ambiente as opções tomadas ao nível da ocupação do território, por via da aplicação territorial do referido PP, a nível estratégico.

A aplicação da AAE contribui para agregar objectivos diferentes devidamente integrados, além de permitir identificar eventuais inconsistências e promover uma base para alcançar o desenvolvimento sustentável (Fischer, 2002). É, pois, neste âmbito que surge o presente Relatório, procurando informar e suportar em matéria de Ambiente as opções tomadas a nível de ocupação do território a interencionar, em termos estratégicos.

2 Enquadramento Geral

O PPZCIS da Guia foi aprovado na reunião da Assembleia Municipal de 27 de Março de 1998 e publicado em D.R. no dia 9 de Março de 1999 (RCM nº 12/99). Posteriormente foi alterado, em regime simplificado, por deliberação da

Assembleia Municipal na sua Reunião de 22 de Dezembro de 2003, que mereceu registo pela DGOTDU publicado por Declaração da mesma no D.R. de 06 de Agosto de 2004.

Após dez anos de aplicação, o Plano encontra-se quase completamente implementado sobrando apenas, sem compromissos efectivos, duas pequenas parcelas (A2 e B3) e quatro outras (C1, C2, D1 e D2) com empreendimentos em vias de concretização, já licenciados pela D.R. Economia, resultando numa área ocupada e comprometida, incluindo rede viária, de aproximadamente 98% da área de intervenção do plano, totalizando este 51,28 ha.

Entretanto, por um lado, a evolução da realidade económica concelhia bem como a dos promotores de empreendimentos em contacto directo com o mercado, aliadas a factores externos fora do controle municipal, alteraram alguns pressupostos do Plano. Por outro, a política municipal, no que respeita às funções económicas e usos do solo daquele local, também se alterou.

Este conjunto de factores exige que se leve agora a cabo uma revisão do conteúdo e disposições específicas do Plano que tem até aqui ordenado o desenvolvimento daquele local, como aliás está previsto no art. 4º do seu Regulamento.

A existência deste Plano foi uma primeira instância para iniciar a concretização do potencial que o Município de Albufeira detém em matéria de apoio logístico, armazenagem e distribuição de âmbito regional, cujo aprofundamento deverá ser

efectuado, no que toca ao novo modelo territorial por conformidade, às funções do local e à consequente (re)classificação de solos, pela revisão do PDM.

Segundo o constante no PP, seria desperdício não aproveitar as excepcionais características deste território face à procura potencial desse sector da actividade económica, características essas referentes à coincidência da sua localização central na região com o facto de sediar as principais conexões dos acessos viários, ao resto do país e a Espanha, às vias distribuidoras regionais (IP1/A22/IC4, IC1/EN125, Estação da CP e proximidade ao nó ferroviário de Tunes). Esta peculiar coincidência confere ao território municipal e em particular ao eixo Guia/Ferreiras, um enorme potencial para acolher actividades dos sectores da logística de todos os tipos, desde a tradicional à de cariz tecnologicamente avançado.

Procura-se assim concretizar as disposições do PROTAL sobre esta matéria, ainda que estas estejam pouco explicitadas no texto que o materializa. Com efeito, o potencial desta área foi reconhecido no documento, tanto na caracterização das subunidades territoriais como relativo ao “*Sistema urbano e funções urbanas* principais por centros /pólos” onde as funções CD – Comércio e Serviços e LT - Logística e Transportes, são qualificadas como “a manter e estimular”, mas na sua parte prepositiva o estímulo fica subliminar, não lhe sendo dada a esperada consequência.

3 Descrição do Objecto de Avaliação

3.1 Localização

O Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia localiza-se na região do Algarve, distrito de Faro, concelho de Albufeira, a cerca de 5 km a Noroeste desta cidade [37°07'44''N e 8°16'49''W]. A área total de intervenção delimita cerca de 59,14 ha, cuja área de expansão, a Sul, representa cerca de 7,86 ha. A área de intervenção é atravessada longitudinalmente pela EN 125, separando-a em dois grupos de sectores (Sector 1 e 2 a Sul, e Sector 3 e 4 a Norte) e situa-se a menos de 1 km a Sul da A22 e a Nordeste da EN 526.



Figura 1: Localização da área de intervenção do PPZCISG

3.2 Quadro de Referência Estratégico

Como referencial de AAE consideram-se os documentos de política e estratégia nacional, europeia e internacional, com relevância para o âmbito de actuação dos respectivos Planos de Ordenamento do Território com incidência na área de intervenção do PPZCISG.

O Quadro de Referência Estratégico (QRE) para a AAE identifica as macro-orientações da política nacional e internacional e os objectivos de longo prazo estabelecidos em matéria de ambiente e sustentabilidade.

O Plano de Pormenor em análise torna-se num instrumento fundamental para a aplicação das estratégias definidas a nível regional e nacional para o nível local, por isso deve articular-se com os planos de diversas áreas, consubstanciando estratégias efectivas de uso do solo à escala municipal, nomeadamente em termos de oportunidades e tendências. Por outro lado, deverá ser assegurado que os pressupostos de funcionalidade e uso do solo a estabelecer na área do PPZCISG se relacionem em conformidade com as linhas estratégicas e objectivos orientadores estabelecidos em planos e programas de escala hierarquicamente superiores com incidência na área de intervenção.

O conjunto dos principais planos e programas com incidência na área em análise, cujas linhas estratégicas mais directamente influem na programação dos objectivos, zonamentos, usos e funcionalidades e desenho urbano do Plano, constituem o Quadro de Referência Estratégico, cujo conteúdo deverá ser compatibilizado em todas as acções que se vierem a definir no PPZCISG.

Apresentam-se de seguida os principais planos e programas a considerar, de ligações mais estreitas com as linhas e acções programáticas do PPZCISG.

Quadro 1: Principais planos e programas a considerar na AAE do PPZCISG

	Designação	Abreviatura	Aprovação / Elaboração	Âmbito
1	Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável	ENDS (2015)	RCM n.º 109/2007, de 20 de Agosto.	C/N
2	Quadro de Referência Estratégico Nacional	QREN (2007/2013)	RCM n.º 86/2007, de 3 de Julho.	N
3	Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve	PBHRA	Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de Março.	I/R
4	Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água	PNUEA	RCM n.º 113/2005, de 30 de Junho.	N
5	Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais	PEAASAR (2007-2013)	Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (2007).	N
6	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	PNPOT	Lei n.º 58/2007 de 4 de Setembro, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007 de 7 de Setembro e pela Declaração de Rectificação n.º 103-A/2007 de 2 de Novembro.	N
7	Plano Director Municipal de Albufeira	PDM-A	Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de Maio, alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007, de 28 de Dezembro e 2545/2007, de 28 de Dezembro, pela Deliberação n.º 871/2008, de 25 de Março e rectificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de Outubro.	M
8	Plano nacional de Acção para o Crescimento de Emprego	PNACE	Documento Estratégico aprovado no âmbito da Estratégia de Lisboa.	N
9	Plano Rodoviário Nacional	PRN (2000)	Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, com alterações introduzidas pela Lei n.º 98/99, de 26 de Julho, pela Declaração de Rectificação n.º 19-D/98 e pelo Decreto-Lei n.º 182/2001, de 16 de Agosto.	N
10	Plano Estratégico Nacional para o Turismo	PENT	Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2007, de 4 de Abril.	N
11	Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Algarve	PROT Algarve	Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril.	R
12	Plano Regional de Ordenamento Florestal da Região do Algarve	PROF Algarve	Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de Outubro.	R

Legenda: C– Comunitário; I- Intermunicipal; M- Municipal; N- Nacional; R- Regional

3.3 Factores relevantes para a Sustentabilidade

Tal como referido no Relatório dos Factores Críticos para a Decisão (RFCD), elaborado em fase prévio do processo, a determinação dos domínios estratégicos de avaliação, consubstanciados na definição do âmbito dos designados Factores Críticos para a Decisão (FCD), são entendidos como os vectores que afectam as opções relativamente ao uso do solo e classes de espaço e funções associadas à concretização territorial da revisão do PPZCISG, permitindo ponderar sobre eventuais efeitos no ambiente de referência e modos de planeamento estratégico mais favorável aos objectivos primordiais do referido Plano, no território.

Os Factores Críticos para a Decisão determinados e enumerados, resultam da identificação das questões estratégicas essenciais que definem os aspectos fundamentais na concretização das acções programáticas de intervenção na área do PPZCISG e para o desenvolvimento do território, tendo reflexos a nível local e regional, clarificando o âmbito e o alcance (escala) de abordagem.

A identificação dos FCD, resultou, sistematicamente, da análise integrada dos seguintes elementos:

→ Quadro de Referência Estratégico (QRE), que estabelece relações mais ou menos fortes, mais ou menos directas;

→ Questões estratégicas do PPZCISG que configuram os seus principais eixos prioritários e linhas de acção;

→ Questões Ambientais (QA), nomeadamente as que são legalmente definidas no Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, traduzidas para a escala e âmbito do PPZCISG e com os quais se relacionam analiticamente.

Estes factores tornam-se ainda nos aspectos indutores de potenciais efeitos significativos de natureza estratégica, no ambiente.



Os domínios estratégicos que presidiram à elaboração do PPZCISG com relações mais fortes com os planos e programas com incidência na área de intervenção, bem como os Factores Ambientais considerados, no mesmo contexto, constituiram os FCD, consubstanciando o alcance da análise, face aos indicadores projectados. Os FCD considerados, neste âmbito, são: QUALIDADE E ORDENAMENTO DO

TERRITÓRIO, COESÃO SÓCIO-TERRITORIAL E ECONÓMICA, DESENVOLVIMENTO REGIONAL.

QUALIDADE E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, conformidade das intervenções e vocações de uso e transformação do solo do PPZCISG (Zonamento e Função nos Lotes), na preservação de valores e recursos naturais presentes, nomeadamente para a Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional e Condicionantes identificadas. Este factor converge para os objectivos de zonamento e distribuição funcional do solo e sua ocupação, contribuindo para a correcta gestão do território, requalificando-o, e para a prossecução das orientações presentes nos IGT de hierarquia superior.

Integra os principais conceitos de gestão das áreas regulamentares consubstanciadas nas figuras de RAN e REN, enquanto instrumentos condicionantes do ordenamento do território e de classificação do solo. Remete para a compatibilização planeada e integrada de políticas de desenvolvimento e de ordenamento do território, salvaguardando a proliferação de acções anárquicas de ocupação do solo em *prol* de um território ordenamento e de especificidade funcional.

COESÃO SÓCIO-TERRITORIAL E ECONÓMICA, contributo na implementação do PPZCISG em termos de uso funcional, na dinâmica e concretização das actividades económicas do concelho, consubstanciado na ocupação ordenada e planeada do solo, influenciando a melhoria da coesão sócio-territorial e de um “desenho urbano” de qualidade; criação de condições favoráveis para o incremento da competitividade empresarial, inovação e emprego.

Os objectivos de intervenção no loteamento urbano para o PPZCISG (alteração), inserem uma série de contributos importantes e notórios na diversificação de espaços e funções, dotando esta área de condições favoráveis à fixação empresarial e populacional, proporcionando mais-valias sociais e económicas, gerindo de forma integrada a preservação dos recursos humanos e naturais (Hotel rural e actividades acessórias), a regulamentar nas operações de loteamento e estruturação do novo edificado a admitir nos lotes em análise (alteração).

DESENVOLVIMENTO REGIONAL, contribuição do PPZCISG (alteração) na consolidação dos objectivos sectoriais do PDM e PROT-ALGARVE, nomeadamente em termos de gestão funcional e qualitativa do território, influenciando o aumento de alternativas e oferta de novas formas de actividade económica mais atractiva e ordenada, projectando a imagem do município de Albufeira como um pólo de fixação diversificado de actividades económicas influenciando de forma directa a rede de novas e melhores acessibilidades bem como a criação de mais-valias sociais e económicas à escala regional.

O incremento de uma área atractiva a para implementação de actividades económicas, potenciada pela melhoria e criação de infra-estruturas e equipamentos, bem como ainda o seu posicionamento geográfico (marginal e estruturado pela EN125), potencia o desenvolvimento regional, facilitando trocas de pessoas, bens e meios.

O desenvolvimento regional afecto a toda a região e mesmo a nível nacional e transfronteiriço, é potenciado pela diversidade de actividades funcionais do solo, contendo comércio, armazenamento, turismo e serviços, consubstanciando a alteração da base económica local com a criação de condições para a instalação e criação de condições para a instalação de um pólo de desenvolvimento regional. A melhoria da rede de acessibilidades locais (considerando ainda a servidão por compatibilização da EN125), é um factor essencial para o desenvolvimento da área de intervenção pelos impactes que tem enquanto elemento de suporte e estruturante do território.

Estes factores tornam-se ainda nos aspectos indutores de potenciais efeitos significativos de natureza estratégica, no ambiente.

Identificados os eixos e objectivos estratégicos induzidos à zona de intervenção pelos Planos e Programas descritos, bem como os Factores Críticos para a Decisão daí decorrentes e respectivos factores ambientais (como se verá mais adiante), apresenta-se de seguida e de forma sistemática uma matriz de avaliação estratégica, integrando de forma analítica a convergência qualitativa de objectivos prioritários dos documentos analisados no Quadro Estratégico de Referência em relação aos objectivos associados ao PPZCISG.

Quadro 2: Matriz sistemática de convergência estratégica
 (inter-relações fortes)

QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO	FACTORES CRÍTICOS DE DECISÃO		
	Qualidade e Ordenamento do Território	Coesão Socio-Territorial e Económica	Desenvolvimento Regional
Quadro de Referência Estratégico Nacional (2007-2013) – Plano Operacional Regional do Algarve	X	X	X
Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável 2015 (ENDS)	X	X	X
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	X	X	X
Plano Nacional de Acção para o Crescimento e Emprego (PNACE)		X	
Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA)	X		
Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais (PEAASAR 2007-2013)	X	X	X
Plano Rodoviário Nacional (PRN2000)	X		X
Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT)		X	X
Plano Regional de Ordenamento do Território da Região do Algarve (PROTAlgarve)	X	X	X
Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PBHRA)	X		
Plano Regional de Ordenamento Florestal da Região do Algarve (PROF-Algarve)	X		
Plano Director Municipal de Albufeira (PDM)	X	X	X

3.4 Factores Ambientais

Em resultado da convergência de linhas de intervenção espacial para a área do PPZCISG (alteração) com os planos de ligações directas na mesma área de incidência, definem-se contextualmente um conjunto de domínios estratégicos para o desenvolvimento sustentável e para o ambiente, bem como para a abordagem dos efeitos significativos no ambiente.

Os Factores Ambientais (FA) definem o âmbito ambiental relevante, orientado pelos factores ambientais legalmente estabelecidos na alínea e) do nº 1 do artº 6º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, que são: biodiversidade, população, saúde humana, fauna, flora, solo, água, atmosfera, factores climáticos, bens materiais, património cultural e paisagem. Os FA considerados no presente Relatório serão ajustados ao caso específico de intervenção do PPZCISG, em função da focagem de base estratégica e da sua relevância, vulnerabilidade e/ou potencialidade.

A caracterização das questões e factores ambientais potencialmente sujeitas a alterações e efeitos significativos no ambiente decorrente da intervenção do PPZCISG (alteração), será efectuada com base em estudos técnicos e de diagnóstico ambiental para a área de intervenção, bem como em bibliografia e cartografia temática publicada pelas entidades competentes e tutelares na matéria com incidência na área de intervenção do Plano.

FCD	FA
QUALIDADE E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	Recursos Hídricos Paisagem e Biodiversidade Ruído e Qualidade do ar Áreas Regulamentares, RAN e REN Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública
COESÃO SÓCIO- TERRITORIAL E ECONÓMICA	Unidades Sócio-produtivas Sectores de Actividade Análise sócio-económica
DESENVOLVIMENTO REGIONAL	Acessibilidades Inovação e Competitividade Empresarial e Territorial

3.5 Principais Objectivos

Tendo o PPZCISG, assumindo novos objectivos de desenvolvimento económico, alterações ao modelo territorial e novas opções estratégicas, as mesmas justificam e requerem a revisão referida, ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 1 do art. 98º do RJIGT e que incidirá sobre os seguintes aspectos:

- Adaptação do Plano às novas disposições incidentes sobre a EN 125, fomentando o acordo com as propostas do projecto de requalificação da mesma, ora em desenvolvimento.
- Actualização dos aspectos referentes à rede viária interna que entretanto se implantou na prática, e adaptação da mesma às novas necessidades.
- Por solicitação dos interessados, acolhida pelo art.º 4º do actual Regulamento do Plano, adaptação das áreas de implantação e de estacionamento dos lotes comprometidos, às necessidades dos empreendimentos multi-usos que aí tencionam instalar-se, sem alterações significativas da área de construção nem da de implantação.
- Alteração dos usos permitidos para incluir usos “turísticos”, nomeadamente hotelaria adaptada às circunstâncias contextuais, para a qual se manifesta procura por parte de interessados.
- Mobilização, numa área livre (parcela B3), de um pequeno lote a criar para uso de serviços;

- Expansão da área de intervenção do Plano para integrar uma parcela confinante com os limites Sul do mesmo, que já contém partes de um estabelecimento hoteleiro, inacabado mas com características excepcionais e detentor de uma declaração de interesse turístico municipal, cuja viabilidade e sobrevivência económica (comprovadas por estudos e documentação a serem aferidos e analisados face às existências reais, no decurso da elaboração desta Revisão), dependem de nova classificação do solo. A ocupação desse solo conta já com parecer favorável da Comissão da RAN.

Efectivamente, articulado com a implantação do novo PROT-Algarve, foi desenvolvido este estudo de âmbito estratégico para a região, visando definir uma estratégia de desenvolvimento regional para o período 2007-2013, enquadrando-a no contexto do próximo pacote de fundos estruturais.

A estratégia desenvolvida neste estudo, assume como ambição para a região: *“Afirmação do Algarve como uma das regiões mais desenvolvidas do país e da Europa dotada de recursos humanos altamente qualificados e com uma economia de dinâmica, diversificada e competitiva, impulsionada pelo cluster do turismo, recreio e lazer, robustecida pelo surgimento de novos sectores complementares de especialização, qualificada pelo desenvolvimento sustentável de novas actividades e serviços avançados e ancorada na valorização do conhecimento e inovação, assegurando em simultâneo níveis elevados de emprego, de coesão e protecção social e preservando valores ambientais”.*

Estes pressupostos estratégicos encontram-se definidos em 4 objectivos programáticos intencionais.



Figura 2: Objectivos programáticos definidos no documento “Estratégia de desenvolvimento do Algarve 2007-2013”.

3.6 Modelo Territorial

Tal como referido anteriormente, a revisão do PPZCISG implica a viável consolidação da área total consignada do Plano, aquando da sua aprovação em 1999, à qual está associada ainda a ampliação para uma área adjacente, como uso turístico.

Em termos de Modelo Territorial, este Plano desenvolveu e espacializou as opções estratégicas do PDM, tendo a sua área de intervenção expandindo o perímetro

urbano consignado às funções de Comércio, Indústria e Serviços. Essa ligeira expansão incidiu principalmente na envolvente Norte e no Quadrante Sudeste, na área onde se localiza parte dos acessos e estacionamento do Algarve Shopping.

Este Plano teve como ponto de partida algumas pré-existências, como as áreas de armazenagem do quadrante Sudoeste e a Makro e desenvolveu um conceito de proposta de ocupação com um sistema integrado de circulação automóvel e estacionamento integrados, espaços verdes de enquadramento tendo em consideração o cadastro predial a fim de permitir uma execução expedita.

No âmbito do estudo urbanístico e com o intuito de verificar o cumprimento das disposições do PROTAL sobre a expansão dos perímetros urbanos e da verificação das condições para a transformação de solo rural em urbano procedeu-se a uma análise do nível de execução e comprometimento do solo, no âmbito do PPZCISG, em vigor. Dessa análise resultou a seguinte orientação, da qual se destacam os seguintes valores (*vide* Figura 3):

- Área de Intervenção do PP (em vigor): 51.2ha
- Área efectivamente ocupada + Área compromissada + Área pública: 48.0ha

Por outro lado, em termos de usos preconiza-se o essencial do PP aprovado, sendo que esta fase de revisão do PP, será uma óptima oportunidade de validar intenções de consolidação e desenvolvimento económico, cada vez mais, na perspectiva de desenvolvimento regional ao nível social, económico e turístico sempre a partir dos usos pré-existentes e vocações/aptidões potenciais eventualmente a integrar.



Figura 3: Usos existentes no PPZCISG

3.7 Justificação da Expansão do Perímetro Urbano

O n.º3 do art.72.º do RJGT enuncia que a reclassificação do solo rural como urbano tem carácter excepcional e o n.º 4 do mesmo artigo determina o estabelecimento de critérios uniformes para todo o país por via de normativas específicas, consubstanciadas pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de Maio.

O art.º 6.º do referido Decreto Regulamentar define as premissas da classificação de solo como urbano e o art.º 7.º do mesmo regulamenta a reclassificação de solo rural como solo urbano pode concretizar-se por revisão de PMOT, tem carácter excepcional e depende da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à sua indispensabilidade de qualificação urbanística e dos critérios complementares enumerados nas alíneas subsequentes.

Genericamente os referidos critérios complementares incidem sobre parâmetros de dinâmica urbanística e níveis de execução física da urbanização e edificação, entrando sempre em linha de conta com a indispensável compatibilização com os PROT's e Planos Sectoriais (caso existam).

Neste caso concreto, o PROT-Algarve define no ponto 3.2.1.1 Orientações Gerais (referentes aos Perímetros Urbanos), alínea B) “Na expansão dos perímetros urbanos que para que seja viável a expansão de um perímetro urbano na sua área de incidência é necessário demonstrar a necessidade urbanística de acréscimos

de áreas de expansão”. Assim, na área em causa, é possível admitir a expansão até 10% dos perímetros urbanos existentes, não contabilizando as áreas *non aedificandi* legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva, tomando como referência a verificação de que 80% do perímetro urbano se encontra ocupado, comprometido ou em áreas *non aedificandi*. Em qualquer caso a ampliação será limitada a que à área actual livre do perímetro existente mais a área de expansão prevista não possa exceder 30% da área actual do perímetro urbano, sendo admissível um acréscimo de 5% no caso da ampliação, relativamente ao perímetro existente corresponda a ocupação de baixa densidade.

Fundamenta-se o comprometimento da área referente ao empreendimento “Algarve Gran Plaza” com o facto de esse projecto ser detentor de uma licença de instalação por parte da Direcção Regional de Economia do Algarve.

De referir igualmente que a área de expansão do perímetro do plano, apesar de ser actualmente solo rural, inserido face à Planta de condicionantes do PDM de Albufeira em Reserva Agrícola Nacional (RAN), esta coincide com a área do empreendimento de Turismo em Solo Rural, detentor da respectiva licença de construção. O pedido de desafecção abrange uma área de cerca de 7,8 ha de solos inseridos em RAN, que engloba toda a parcela do empreendimento turístico designado por Quinta Blanca Palace, que tem antecedentes no processo de licenciamento com parecer favorável da Ex-CRRAA para a utilização não agrícola do solo, sendo que serão apenas mobilizados cerca de 1,5 ha para implantação das construções, afectando 3,4 ha a espaços verdes, não comprometendo a sua

capacidade produtiva, bem como a manutenção de áreas significativas a dedicar à produção agrícola.

Quadro 3: Áreas de Implantação e Construção do Empreendimento de T.E.R.

Quinta Blanka Palace

	Ocupação de Solo (uso não agrícola em RAN)	Área de Implantação	Área de Construção
Licenciado	31 260,59 m ²	30 236,44 m ²	34 431,64 m ²
Pretensão	40 665,00 m ²	39 059,22 m ²	52 910,24 m ²
Diferença	+ 9 374,41 m ²	+ 8 822,78 m ²	+ 18 478,30 m ²

O facto de existir necessidade de proceder à reclassificação do solo rural (inserido em RAN) para solo urbano, neste momento consitui uma desconformidade de usos previstos com o PDM de Albufeira. Segundo parecer da CCDR-Algarve à proposta de revisão de PPZCISG, e atendendo ao facto do referido empreendimento já se encontrar (parcialmente) construído, compete à CM apresentar a fundamentação legalmente exigível, para a respectiva reclassificação do solo.

A CM de Albufeira abordou esta questão, tendo para o efeito, no âmbito da revisão do presente Plano, criado um relatório da proposta de desafecção de solos da reserva agrícola nacional, dando como justificativo a estratégia do PDM em vigor,

que estabelece a localidade da Guia como pólo de desenvolvimento, estando este aglomerado em vias de ser contemplado com um plano de urbanização e contando a nascente, desde 1999, com um Plano de Pormenor para a implantação de uma zona de comércio, indústria e serviços, quase totalmente implementado e agora em revisão. "A Reserva Agrícola Nacional (RAN) do Concelho de Albufeira encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal, tendo sido alterada na área do PP da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia vigente, resultando na inexistência dessa condicionante no seu perímetro".

De acordo com a CM de Albufeira, no âmbito da revisão do PPZCISG, e segundo Ofício do Director Regional da DRAP de 26/10/1994, os terrenos já teriam sido "anteriormente submetidos a desanexação por parte da Comissão Regional da Reserva Agrícola e aprovada a desanexação por parte da referida Comissão" , pelo que os referidos terrenos nem deveriam ter sido incluídos na RAN nas Cartas do PDM de Albufeira, devendo-se a actual necessidade de desafecção unicamente relacionada com a impossibilidade de os ter retirado do PDM (que nessa data estaria já completo, entregue e a aguardar ratificação).

Sem prejuízo da validade jurídico-administrativa após a entrada em vigor do PDM, a parcela figura na classificação em Carta de Condicionantes como RAN, no entanto, esta não modifica a classificação aceite pela Ex-CRRA. Desta forma importa, dar cumprimento aos objectivos da revisão em causa, e respectiva desafecção do regime da RAN, face ao preconizado pelo Regime Jurídico da RAN (D.L. n.º 73/2009, de 31 de Março, que estabelece que "...não integram a RAN as terras ou solos que integrem o perímetro urbano identificado em plano

municipal de ordenamento do território como solo urbano, solo cuja urbanização é possível programar ou solos afectos à estrutura ecológica urbana...".

A estratégia municipal assenta "numa clara opção de fomento da requalificação da oferta turística do concelho". A concretização de uma unidade hoteleira converge para a estratégia municipal sectorial para o turismo, e a CM de Albufeira prevê que do ponto de vista social e económico, da concretização deste empreendimento turístico de qualidade, surjam importantes impactes, directos ou indirectos, na economia local, nos sectores de construção e da hotelaria, criação de postos de trabalho, dando visibilidade ao município, contribuindo para a animação e desenvolvimento do pólo da Guia.

Segundo a C.M. de Albufeira, na fase de desenvolvimento em que se encontra o projecto, não se perspectivam alternativas de localização do mesmo, impondo-se como condição *sine qua non* a viabilização do empreendimento, reclassificação do solo em que se localiza.

A presente proposta de desafecção para instalação do empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) pretende aumentar a capacidade de alojamento com o intuito de assegurar a sua viabilidade financeira, sendo necessária a respectiva desafecção do solo afecto a RAN, considerando a CM de Albufeira que as vantagens deduzidas dessa desafecção ultrapassam as eventuais desvantagens.

Refere-se a existência de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (Ex-CRRAA) de 14/02/2008, relativamente ao aumento de áreas relativamente a acertos necessários à continuação dos trabalhos de implementação da unidade de Turismo Rural, bem como de parecer da Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, datado de 19/01/2011, que considera face aos antecedentes do projecto, nada ter a opor à proposta de delimitação da RAN apresentada pela CM de Albufeira.

4 Caracterização do Ambiente de Referência

No **contexto geológico** de Portugal continental, a área em estudo localiza-se na denominada Orla Mesocenozóica Meridional. Esta, é essencialmente caracterizada por rochas de fácies carbonatadas mesozóicas (jurássicas e cretácicas) e por rochas e sedimentos detríticos mio-plio-quadernários, representados por conglomerados, biocalcarenítos, siltes, areias e margas. As formações recentes englobam aluviões, terraços fluviais, depósitos de antigas praias, cordões dunares, areias de praia e depósitos de sapal, constituídos fundamentalmente por areias e lodos (Costa *et al*, 1985). Toda a região encontra-se muito deformada e fracturada, devido aos fenómenos associados à tectónica diapírica e extrusiva que se fizeram sentir durante o Mesozóico, e aos movimentos compressivos induzidos durante a compressão Bética miocénica. Esta actividade tectónica, em fase compressiva, progrediu até à actualidade.

A **geomorfologia** da região está fortemente condicionada pela cenário geológico e pela tectónica. A erosão diferencial desempenhou um papel fundamental na evolução do relevo: a terrenos predominantemente calcários corresponde um relevo mais irregular que, regra geral, está associado às cotas mais elevadas; os terrenos formados, na sua maioria, por litologias sedimentares detríticas, areníticas e conglomeráticas, estão relacionadas com zonas de aplanação, de vales mais largos e cotas mais baixas.

A área de estudo situa-se no Algarve Litoral, apresentando uma grande variedade de aspectos geológicos e hidrogeológicos, ocupada essencialmente por rochas terciárias, destacando-se as rochas carbonatadas miocénicas e os depósitos detríticos pliocénicos. A ocupação humana é intensa, já que é aqui que se concentram as infra-estruturas turísticas e a agricultura mais desenvolvida.

Segundo o INETI e a CM de Albufeira, trata-se de uma zona de características semi-áridas, não existindo registo, na área de intervenção, quaisquer valores geológicos ou recursos minerais dignos de menção. Existem ainda ocorrências pontuais de solos calcários vermelhos ou pardos, formados a partir de calcários compactos ou friáveis e solos mediterrâneos vermelhos ou amarelos, não calcários, derivados de arenitos. A aptidão das terras na envolvente é principalmente condicionada pelas características e natureza dos solos ocorrentes, podendo genericamente ser considerada moderada para uso agrícola.

A sismicidade que afecta a região do Algarve manifesta-se por uma actividade importante, já que esta zona encontra-se no bloco delimitado pelo cruzamento da

margem continental Oeste-Ibérica, com orientação provável N-S e está associada à fractura que separa as Placas Euro-Asiática e Africana, e que relativamente ao Continente, constitui uma faixa que se estende desde o banco submarino do Gorringe (a sudoeste de Portugal) até ao estreito de Gibraltar. Encontram-se marcas de actividade neotectónica em toda a região do Algarve, evidenciadas pelo aparecimento de falhas activas.

A Orla Algarvia é dominada por um talude com orientação ENE-WSW, acidentado por flexuras, que se traduz na paleogeografia regional por séries cada vez mais extensas e profundas para SSE (Ribeiro *et al*, 1979), definindo-se como mais importantes a zona de flexuras entre Sagres-Algoz e de Albufeira. A actividade tectónica associada à evolução da Orla Algarvia decorreu em diferentes fases, desde o Mesozóico até aos movimentos compressivos que ocorreram durante o Miocénico, prosseguindo os fenómenos tectónicos até à actualidade. A tectónica regional encontra-se também condicionada pela instalação de diversas estruturas diapíricas que induziram deformações importantes ao longo da Bacia e originaram diversas massas evaporíticas, as quais se distribuem em vários afloramentos regionais superficiais e profundos (Oliveira, 1984).

A nível **hidrogeológico**, a área de estudo apresenta uma *Classificação Hidrogeológica de Rochas Carbonatadas - Calcários Margosos, Margas, Calcários, Dolomitos e Conglomerados Margosos* e uma *Aptidão Aquífera de Meio Cársico* de permeabilidade média a baixa e de produtividade significativa (de 2 a 7 l/s.Km²). A área de estudo está situada na Orla Meridional em meio aquífero

indiferenciado, embora sobre forte influência hidráulica dos aquíferos adjacentes:
Ferragudo – Albufeira e Albufeira – Ribeira de Quarteira.

A Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, situada no sul de Portugal, representa uma área de 3.837 km², integrando total ou parcialmente 18 concelhos e apresenta um **sistema hidrológico** constituído por uma densa rede de ribeiras, na sua maioria temporárias, com pequena extensão e uma orientação perpendicular à linha de costa, consoante as características orográficas da região. Grande parte dessas linhas de água desenvolve-se a partir da Serra até afluírem no oceano, percorrendo o designado corredor do Barrocal, o qual se caracteriza por uma zona de expressiva produtividade aquífera. A região apresenta um elevado contraste entre o relevo vigoroso e relativamente indiferenciado da Serra, sobretudo no sector Nordeste, onde se eleva a Serra do Caldeirão, de vales e barrancos sinuosos e o relevo mais suave da vasta área calcária e dos planaltos litorais.

Estas diferenciações estão relacionadas com movimentações tectónicas e com a evolução geológica, em que o regime torrencial de precipitação tem um papel fundamental no modelado geomorfológico.

Segundo a Figura seguinte, a área do PPZCIS da Guia insere-se na designada sub-bacia da Zona Central que, segundo o Atlas do Ambiente, ocupa uma área de 811 km² e possui um escoamento anual médio de cerca de 134 mm. Esta sub-bacia corresponde à bacia hidrográfica das ribeiras que drenam a faixa mais larga do Barrocal algarvio, entre Lagoa e Loulé.



Fonte: INAG, 2000

Figura 4: Localização do PPZCISG no âmbito do Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve

A uma escala local, é possível verificar que a área em análise insere-se predominantemente numa zona de fosto e abarca apenas alguns talvegues mais a montante da bacia hidrográfica de uma das linhas de água afluentes da Ribeira de Espiche.

A nível **biogeográfico** e da relevância ecológica, a zona de intervenção em causa, face à situação geográfica e às características geomorfológicas que apresenta, insere-se na Região Mediterrânea, Sub-Região Mediterrânea Ocidental, Província

Lusitano-Andalusa Litoral, Subprovincia Gaditano-Algarviense, Sector Algarviense, Superdistrito Algarvio.

Esta presença, associada às precipitações orográficas, sobretudo nas superfícies mais interiores, favorece a ocorrência de um bioclima pluviestacional-oceânico. Esta especificidade, reflecte as seguintes habitats potenciais na envolvente da área em estudo: Habitats Semi-naturais e Habitats Intervencionados.

A manifestação dos valores conservacionistas de Fauna, Flora e Habitats traduzem, em parte, a especificidade de cada um dos sistemas territoriais, biofísicos e paisagísticos, existentes no concelho de Portimão: Serra, Barrocal e Litoral. Consistem, na verdade, em unidades de território distintas, mas complementares.

A zona do litoral (Litoral Centro Algarvio) é a zona com considerável densidade populacional. Este facto é explicado, por um lado, com a maior apetência turística desta zona, devido à proximidade do mar e às condições climatológicas mais propícias para a prática balnear, apresentando temperaturas mais quentes e menor pluviosidade, e por outro, com a apetência agrícola dos seus solos, onde a disponibilidade de um sistema de rega assegura culturas temporãs.

As grandes potencialidades deste troço da orla costeira determinam, no entanto, uma intensa procura de ocupação, nem sempre compatível quer com a capacidade de suporte dos sistemas naturais, originando situações em alguns

casos irreversíveis de destruição de recursos, quer mesmo com os próprios objectivos de qualidade de oferta turística.

Conclusivamente, na envolvente do PP, e relevância ecológica é dominuta, em resultado, em resultado da acção antrópica intensa ao longo de toda a faixa da EN125.

Em termos regionais, e ao nível da caracterização do descritor **qualidade do ar** não regista condições preocupantes de degradação, dada a quase inexistência de importantes fontes de poluição pontuais expressivas. A indústria de maiores dimensões existente no Algarve é a cimenteira de Loulé (situada a cerca de 20 km a este do PPZCISG). A nível local, as principais fontes de poluição atmosférica são essencialmente o tráfego automóvel circulante na EN125 e A22 e, com menor contributo, na EN395, EN526, EM525 e IC1.

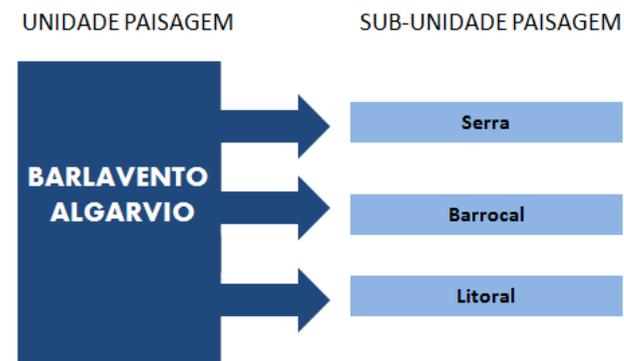
Relativamente à **componente acústica**, de acordo com a informação obtida através da Câmara Municipal de Albufeira, não existe classificação acústica oficial para o concelho de Albufeira.

Será previsível, face às fontes de ruído identificadas e aos níveis acústicos da Carta de Ruído de Albufeira, que as áreas envolventes ao PPZCISG sejam classificadas com “Zona Mista”, segundo a legislação em vigor (Regulamento Geral de Ruído). Relativamente à ZI do PPZCISG, face aos usos previstos, propõe-se a classificação acústica de toda a área como “Zona Mista”.

Desta forma, através da análise dos extractos das Cartas de Ruído de Albufeira para os indicadores Lden e Lnight, (Figuras seguintes), e face à possível classificação acústica da área envolvente ao PPZCISG, verifica-se actualmente o incumprimento dos limites estabelecidos no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído do limite de "Zona Mista", para os receptores sensíveis (mais próximos da EN125) das Situações S04 e S07.

Por sua vez, na área do PPZCISG registam-se níveis sonoros para os indicadores Lden e Lnight que variam entre valores inferiores a 45 dB(A) e superiores a 75 dB(A), em função da distância à EN125.

Quanto à **componente paisagística**, para o local em análise, considera-se a sub-unidade de paisagem do Litoral Centro Algarvio (DGOTDU, 2004). Na estruturação paisagística, quer física quer qualitativa do local em estudo, os "sistemas ecológicos" e o "património natural" da Unidade do Barlavento Algarvio, geram os vectores principais de definição da unidade de paisagem em causa.



Todos estes elementos bem presentes no local em estudo, definem uma paisagem rica e a preservar, de estrutura biofisicamente bem equilibrada e de presença muito típica. No entanto, para os limites territoriais do PPZCISG a especificidade destes valores encontra-se nitidamente degradada, dadas as intervenções antrópicas progressivas, que tem vindo a processar-se em toda a faixa envolvente à EN125.

Seria expectável que a coesão e o equilíbrio estrito entre estes elementos naturais, permitisse ainda uma determinada vivência humana tradicional consubstanciada na fixação de alguns aglomerados populacionais, cuja população promove actividades ligadas "ao campo", como sejam as práticas agrícolas em campo fechado, o gado de pastoreio, os milheirais e os pomares, entre outros, em zonas topográficas mais baixas.

Trata-se de uma unidade de paisagem a que correspondem usos dominados pela actividade turística à qual se associa, quase na mesma proporção, a actividade comercial e de consumo, não coerentes com as características biofísicas presentes, determinando um claro desequilíbrio funcional e ecológico da paisagem. A “riqueza biológica” circunscreve-se a locais muito limitados, sendo, no geral, baixa. As sensações dominantes são a de falta de harmonia e o desconforto causado pela desorganização presente.

Nestas áreas de ocupação edificada e infraestruturada, como é o caso da actual área do PPZCISG, as propostas de enquadramento paisagístico das estruturas, passam essencialmente por objectivos de minimizar o efeito de “intrusão visual”, com a aplicação de cortinas vegetais arbóreo-arbustivas associando-lhes o carácter ornamental, objectivando minimizar o cenário contrastante dos materiais com a paisagem envolvente, ao mesmo tempo que imprime alguma qualidade a todo o espaço em termos de atractabilidade visual e bem-estar.

Quanto ao **património**, tendo em conta tratar-se da análise de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT), o PPZCISG, faz-se acompanhar da respectiva caracterização patrimonial tal como consta no Relatório Técnico elaborado pelo Gabinete de Arqueologia do Museu Municipal de Arqueologia, coordenado pelo Dr. Luis Paulo (Maio, 2010). Segundo este estudo, a única área livre de construção, objecto de prospecção, corresponde a uma parcela de terreno com cerca de 127 500 m², localizado a Noroeste do PP, apresentando-se parte com ocupação de olival e a restante em baldio. Os trabalhos arqueológicos permitiram a identificação

de um espólio arqueológico muito disperso, centrando-se sobretudo, no sector Sudoeste quer no interior quer no exterior do perímetro do presente PP, constituído por cerâmicas de características tipológicas com um espectro cronológico muito vasto, entre os séculos XVII e XIX, ou seja, que se enquadram nos períodos moderno e contemporâneo.

A nível da **socio-economia**, verifica-se que a região tem registado um aumento considerável da sua população residente, embora se verifique um envelhecimento acentuado da sua estrutura etária, resultando no despovoamento dos territórios rurais/interiores e densificação dos principais centros urbanos, que coincidem na generalidade com as sedes de concelho (maioritariamente localizadas junto ao litoral). A população está fortemente concentrada na faixa litoral, onde se estabelece a maior parte da actividade económica regional e onde se localizam os principais aglomerados urbanos.

Albufeira apresenta-se como um concelho cuja estrutura económica depende em muito dos recursos do litoral, e que ao nível da estrutura económica, por sector de actividade, apresenta apenas 0,9% da população dedicada às actividades primárias, 6,7% dedicada ao sector secundário e uma percentagem de 92,4% da população trabalha no sector terciário.

A estrutura económica da região do Algarve assenta em três sectores-chave: o turismo e serviços de apoio, a construção civil e o comércio por grosso e a retalho. Estes sectores de actividade são essenciais a nível regional, quer pela população que empregam, quer pela riqueza que geram. Neste contexto e para fazer uma

análise da estrutura económica concelhia e da sede de concelho, proceder-se-á de seguida a uma caracterização da população activa e respectivo relação com o mercado de trabalho.

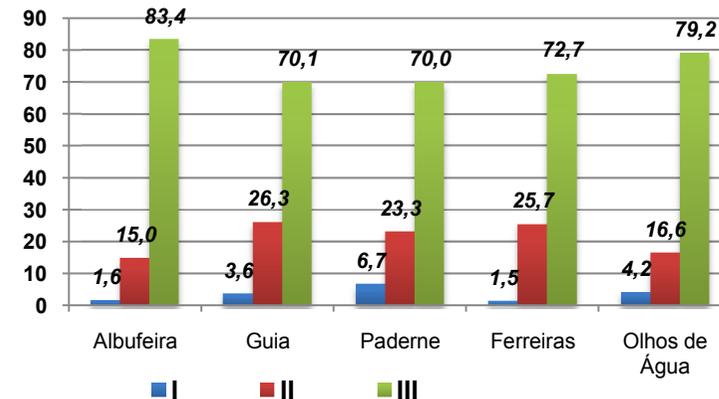
O sector primário apresenta-se como aquele que menor percentagem de população emprega em todas as unidades territoriais analisadas, concentrando 2,5% da população nacional e regional. A nível interno destacam-se os concelhos do interior algarvio com as maiores percentagens (Alcoutim (11,2%), Monchique (9,4%) e Aljezur (9%)), e com as menores percentagens os concelhos de Albufeira (0,9%), Portimão (1%), Lagos (1,3%) e Lagoa (1,4%).

O sector secundário revela menor importância na região do Algarve (9,3%) que a nível nacional (17,3%), o que acentua o peso do terciário no território. Como concelhos em que a indústria obtém maior peso na população empregada surgem Aljezur, Castro Marim, São Brás de Alportel e Tavira, nunca ultrapassando os 13,2%. Os concelhos onde o sector secundário detém menor peso, são Albufeira (6,7%), Faro, Portimão e Vila do Bispo.

O peso do terciário no emprego da população residente é bastante elevado, e vai de encontro à tendência de terciarização da economia nacional, destacando-se os concelhos de Albufeira (92,4%), Portimão (91%) e Faro (90,4%), como aqueles em que a percentagem de população empregada é superior.

Ao nível de freguesia destaca-se a freguesia de Albufeira com a maior percentagem de população empregada no sector terciário (83,4%), a freguesia da

Guia com a maior percentagem de população empregada no sector secundário (26,3%), o que comprova o dinamismo empresarial e industrial da freguesia onde se insere o projecto.



Fonte: INE (Estatísticas Territoriais, Censos 2001)

Figura 5: Distribuição da População Empregada por Sector de Actividade (2001)

O sector económico do turismo e lazer está em expansão e deve ser um sector de diversificação da base económica e de desenvolvimento económico e social, proporcionando a criação de postos de trabalho, valorização do património natural e cultural, dinamização dos equipamentos de utilização colectiva e de espaços públicos e ainda animação do comércio local e do sector dos serviços.

Verifica-se a concentração das dormidas de forma sazonal, nos três principais meses de veraneio (Julho, Agosto e Setembro), que na região representam uma total de 43,2% do total de dormidas, embora a nível nacional revele menor peso. Esta questão está associada ao segmento turístico sol e mar, em parceria com outras actividades paralelas (cultural, gastronomia, golfe, entre outros produtos).

Destaca-se o concelho de Albufeira no contexto turístico regional, na medida em que apresenta a maior capacidade de alojamento, o maior rácio de hóspedes por habitante (29,5, valor que no conjunto da região não ultrapassa os 6,8), e o maior número de dormidas em estabelecimentos hoteleiros/100 habitantes (com 16 102,2).

Do ponto de vista da análise aos instrumentos de gestão territorial em vigor, dá-se maior destaque ao Plano Director Municipal de Albufeira (PDMA), sendo este o instrumento legal que estabelece o modelo e estrutura espacial do território municipal, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respectiva área de intervenção. O PDM de Albufeira encontra-se presentemente em processo de revisão.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira, verifica-se que a área de intervenção se insere parcialmente em espaços urbanos (Zona de Comércio, Indústria e Serviços) e parte em Espaços Urbanizáveis (Zona de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços). A área a Sul do PP vigente, que se pretende agora integrar no Plano e afectar a usos turísticos, encontra-se inserida

em Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental – Zonas Imperativas – Zona de Uso Agrícola.

No caso da área de intervenção, inserida em Zona de Uso Agrícola, que face ao PDMA corresponde a áreas de RAN, é proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades. Pretende o Plano afectar esta área a um equipamento hoteleiro, detentor de Declaração de Interesse Turístico Municipal, contando com parecer favorável da Ex-Comissão da RAN, no que se refere à utilização não agrícola dos solos.

O pedido de desafectação abrange uma área de cerca de 7,8 ha de solos inseridos em RAN, que engloba toda a parcela do empreendimento turístico designado por Quinta Blanca Palace, que tem antecedentes no processo de licenciamento com parecer favorável da Ex-CRRAA para a utilização não agrícola do solo.

O Plano faz-se acompanhar de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (Ex-CRRAA) de 14/02/2008, relativamente ao aumento de áreas relativamente a acertos necessários à continuação dos trabalhos de implementação da unidade de Turismo Rural, bem como de parecer da Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, datado de 19/01/2011, que considera face aos antecedentes do projecto, nada ter a opor à proposta de delimitação da RAN apresentada pela CM de Albufeira.

5 Avaliação Ambiental. Efeitos Significativos no Ambiente

Os efeitos significativos ambientais decorrentes da aplicação do PPZCISG terão expressão e significado diferente nas várias fases de implementação das acções nele contempladas, nomeadamente durante a fase de construção e exploração.

Dada a presença de linhas de água de regime torrencial dentro da área de intervenção do PPZCISG, considera-se puderem surgir vários efeitos negativos sobre os **recursos hídricos**, nomeadamente, degradação da qualidade da água, aumento da escorrência superficial, inundações locais, alterações dos leitos e cursos de água, diminuição da recarga do aquífero e efeito barreira ao escoamento natural. Dada a inserção do Plano predominantemente numa zona de festo e onde existem alguns talwegues, constata-se não estarmos em presença de áreas susceptíveis a inundações, existindo, no entanto, a consciência de que o aumento da impermeabilização deverá ser acompanhado de medidas minimizadoras dos impactes a jusante.

Em termos de potenciais efeitos ao nível da bacia hidrográfica local, a implementação da revisão do Plano resultará num aumento da área impermeabilizada de 6% para 8%, numa bacia com a área total de 552 ha, consolidação da superfície impermeável constituída pela zona edificada e pavimentada e a sua drenagem para pontos específicos do terreno, pode traduzir-se igualmente por desvios de escoamento, que podem alterar a forma como se

processa o escoamento superficial e eventual alteração da dimensão das bacias hidrográficas, do volume escoado, do tempo de concentração da bacia, e a geometria das linhas de água em determinados pontos. A proposta de medidas de minimização neste domínio, tais como bacias e depósitos de retenção, permitindo melhorias ao nível da drenagem pluvial actualmente existente, o que traduz efeitos positivos no ambiente afectado.

Ainda sob o ponto de vista **hidrogeológico**, os efeitos previstos relacionam-se com a redução da superfície de recarga, causada pela pressão exercida no tecto dos aquíferos, devido à construção de aterros e abertura de escavações. Tais efeitos sobre o ambiente são negativos, pelo facto de serem praticamente irreversíveis, dependendo da ocupação do solo exercida pela relativamente elevada diversificação de zonas impermeabilizadas de projecto.

A nível **paisagístico**, o PP, pretende promover a situação actual consubstanciada no enquadramento das estruturas e edifícios existentes, e a integração e minimização do impacte por intrusão visual da área como um todo.

A compatibilização destes pressupostos de intervenção, ganham importância de relevo, na concretização e criação de uma faixa envolvente à EN125 de vegetação arbórea, reduzindo o impacte visual dos utentes do PP, facto que se considera um efeito positivo do PPZCISG para o território.

Quanto ao **ruído**, surgem como efeitos significativos no ambiente em fase de obra, relacionados com o ruído gerado pelas máquinas e equipamentos que vierem a

ser utilizados na execução das soluções propostas. O efeito sobre o ambiente sonoro na área envolvente será negativo, e significativo, nomeadamente na proximidade das futuras áreas a intervencionar (Situações S01, S02, S05 e S06).

A EN125 assume-se como um importante eixo de transporte de mercadorias e passageiros, contudo, tendo em conta o actual ambiente sonoro e as intervenções previstas ao nível das acessibilidades para a área de estudo, é expectável que os efeitos sobre o ambiente sonoro sejam pouco significativos.

Na ZI do PPZCISG é expectável que os limites legais de “Zona Mista” apenas sejam ultrapassados em zonas de rede viária, de parques de estacionamento, e junto à fachada de alguns edifícios comerciais e de indústria/armazenagem. Contudo, dada a tipologia de utilização destas áreas (comercial e indústria/armazenagem), e tendo em conta as medidas de minimização e as directrizes de monitorização propostas, perspectiva-se que os efeitos negativos sejam de magnitude reduzida.

Relativamente ao funcionamento de equipamentos afectos às novas áreas de do PPZCISG, particularmente os instalados nos espaços exteriores das áreas de serviços e indústria, são fontes potencialmente geradoras de efeitos negativos, sendo expectável um ligeiro acréscimo dos níveis sonoros na proximidade dos receptores sensíveis identificados nas Situações S01 e S02, contudo, perspectiva-se que os efeitos negativos sejam de magnitude reduzida.

No entanto, e tal como referido na caracterização da situação de referência, parte afecta aos limites da área do presente Plano, incluem solos em **áreas regulamentares**, sobre o regime da RAN. Tratam-se dos terrenos aos quais se pretende afectar uma unidade hoteleira (Turismo em Espaço Rural - TER), já existente, implicando a ampliação da área do PPZCISG, tal como mostra a Figura seguinte. A afectação destes solos a outros usos que não os associados à aptidão agrológica de solos RAN, decorre num efeito negativo e significativo para os recursos naturais, já de si escassos neste âmbito, bem como para os recursos socioeconómicos a que se associam as práticas agrícolas.

Esta área é detentora de uma Declaração de Interesse Turístico Municipal, contando com parecer favorável da Ex-Comissão da RAN, no que se refere à utilização não agrícola dos solos, sendo que a presente proposta de desafectação para instalação do empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) pretende aumentar a capacidade de alojamento com o intuito de assegurar a sua viabilidade financeira, sendo necessária a respectiva desafectação do solo afecto a RAN, referindo-se a existência de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Algarve (Ex-CRRAA) de 14/02/2008, relativamente ao aumento de áreas relativamente a acertos necessários à continuação dos trabalhos de implementação da unidade de Turismo Rural, bem como de parecer favorável da Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, datado de 19/01/2011.



Figura 6: Solos inseridos em RAN no PPZCISG

Tratando-se de oportunidade de implementação de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT), a conformidade eventual destes usos distintos do regulamentado na legislação da RAN, implica outro tipo de conformização de usos e funções ponderadas ao nível do ordenamento do território municipal e regional.

Ainda a nível estratégico, esta reclassificação do solo desta parcela, acompanha o disposto no PROT Algarve, na medida em que assenta na oportunidade e opção de requalificação da oferta turística do concelho de Albufeira nomeadamente por

via da viabilização prioritária de novos estabelecimentos que venham incrementar a oferta qualificada em mercados novos para o município, numa estratégia municipal sectorial para o turismo em conformidade igualmente com o PROT Algarve, sendo um efeito positivo do ponto de vista estratégico e de ordenamento do território, em conformidade com o Quadro de Referência Estratégico.

Estima-se a promoção da equidade e **coesão territorial** decorrente da aplicação da revisão do Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia, onde se integram acções urbanísticas integradas, que favorecem o desenvolvimento dos equipamentos, infra-estruturas, actividades e funções existentes, propondo ainda novos usos (turísticos), e que podem resultar em efeitos positivos ao nível do emprego local e desenvolvimento económico das actividades aí desenvolvidas.

O PROT-Algarve prevê-se que esta área deve ser organizada e estruturada, capacitando-a para assumir funções de centralidade económica ao nível logístico e de áreas empresariais, prevenindo ocorrências aleatórias comprometedoras da coerência global. A compatibilização do uso turístico com os restantes existentes traduz efeitos positivos na diversidade funcional e no reforço interno da oferta turística de qualidade a nível local, concelhio e mesmo regional.

O presente PPZCIS da Guia converge positivamente para com os objectivos do PROT-Algarve para a região - *Qualificar e Diversificar o Cluster Turismo/Lazer; Robustecer e Qualificar a Economia, Promover Actividades Intensivas em Conhecimento; Promover um Modelo Territorial Equilibrado e Competitivo*, e

Consolidar um Sistema Ambiental Sustentável e Durável, facto que preconiza um efeito positivo ao nível da prossecução dos objectivos regionais estabelecidos por instrumento de gestão territorial de hierarquia superior.

Surge, neste contexto, a necessidade de acautelar espaços que permitam corresponder às expectativas e tendência crescente de intenções de implantação expansão de actividades deste tipo e outras que se julguem compatíveis, uma vez que serão geradoras de mais-valias para o território e população em geral, tornando o território atractivo e competitivo e simultaneamente capaz de gerar mais emprego a nível interno.

Do ponto de vista da estrutura económica do concelho, o PPZCISG traduz a intenção de permitir o alargamento e melhoria da competitividade dos sectores de actividade existentes, o que reflecte efeitos muito positivos e directos na estrutura económica local.

Resultam efeitos positivos decorrentes do PPZCISG ao nível da disponibilização de áreas de localização de actividades económicas, competitividade local e concelhia, geração de emprego, melhorias nas condições de acessibilidade à área do Plano, diversificação funcional pela compatibilização do uso turístico, contribuindo para o posicionamento do território da Guia e de Albufeira no contexto dos municípios do Algarve.

6 Medidas de Minimização e Objectivos de Protecção Ambiental

Dada a tipologia de projecto bem como o tipo de acções/intervenções, os efeitos ambientais são, no cômputo geral, pouco significativos, reportando-se uma maior significância dos mesmos, a longo prazo e de forma indirecta, e têm essencialmente a ver com a forma ocupacional e funcionalidade de toda a área de intervenção do projecto, em termos de rede urbana e ordenamento do território e desenvolvimento sócio-económico, considerando tratar-se de uma revisão de um PP já existente e aprovado, e com a maior parte da área já urbanizada.

A cumulatividade dos impactes ambientais, nesta área relativizam-se no tempo de forma indirecta e de forma progressiva que têm a ver com a actividade industrial, *per si*, com efeitos cumulativos minimizados com a gestão e planeamento industrial de cada unidade a instalar, sendo que a sua efectivação, tem directamente a ver com a consolidação de um espaço sócio-productivo integrado nos objectivos aprovados de ordenamento do território municipal, nos seus principais instrumentos de gestão e ocupação funcional do solo.

Na fase de plena operação dos lotes, para a minimização dos efeitos ambientais associados às actividades industriais e comerciais, para além das medidas mínimas de cumprimento dos requisitos legais ambientais (exigíveis no processo de licenciamento e autorização de instalação, consoante o disposto nas cláusulas do Regulamento do Plano de Pormenor respectivo) é recomendada a adopção de

boas práticas ambientais e a adopção das técnicas e tecnologias mais limpas.

Surge como recomendação em fase do projecto de execução de edifícios considerados com maior sensibilidade em termos acústicos, a elaboração de um projecto acústico, de modo a salvaguardar a saúde e o bem-estar de utentes e funcionários dos diversos espaços da ZI.

Por outro lado, objectivam-se medidas estratégicas que contribuirão para otimizar o desempenho ambiental durante a Fase de Obra (1) e a Fase de Operação e Funcionamento (2). Seguidamente apresentam-se, de forma genérica, as medidas consideradas no PPZCISG para prevenir, reduzir ou eliminar efeitos significativos no ambiente em cada uma destas fases.

Fase de Obra

As obras inerentes aos projectos a implementar na área do PPZCISG, seguirão Normas de Gestão Ambiental específicas, que constarão dos cadernos de encargos de empreitada oportunamente preparados. O lançamento das diferentes empreitadas terá em consideração a necessidade de cumprir escrupulosamente as referidas Normas, enquanto mecanismo de minimização dos impactos decorrentes das diferentes frentes de Obra, embora estas possam ocorrer de forma mais selectiva e específica face a determinadas acções de intervenção.

A aplicação de Normas de Gestão Ambiental adequadas no decurso da fase de obra concorrerá certamente para a minimização de efeitos negativos junto das populações residentes e/ou utilizadoras da Zona de Intervenção do PPZCISG

(ANEXO III – NORMAS DE GESTÃO AMBIENTAL do PPZCISG, integrante do presente Relatório), tendo em conta as linhas programáticas definidas no âmbito do Plano de Pormenor, bem como aplicando normas e indicadores com nível de sustentabilidade, integrantes do Regulamento do Plano.

De modo a minimizar o impacte no ambiente sonoro, resultante da fase de obra, apresentam-se de seguida as seguintes Normas de Gestão Ambiental:

- Cumprir a legislação em vigor relativamente ao ruído;
- Racionalizar a circulação de veículos e de maquinaria de apoio à obra;
- Possuir a certificação da classe de nível de potência sonora emitida por toda a maquinaria de apoio à obra;
- A Licença Especial de Ruído terá que se solicitada nos termos da legislação aplicável, nas situações em que for necessária, nos termos dos artigos 14.º e 15.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- Seleccionar, sempre que possível, técnicas e processos construtivos que gerem menos ruído;
- Definir um horário de trabalho adequado, com a limitação da execução ou da frequência de actividades de construção que gerem elevado ruído (por exemplo, circulação de veículos pesados de apoio à obra) apenas no período diurno e nos dias úteis;
- Programar e coordenar as actividades de construção, especialmente as que gerem ruído, tendo sempre em atenção as funções desenvolvidas nas zonas adjacentes à obra (especialmente com usos sensíveis).

Fase de Operação e Funcionamento

Uma vez concluídas as obras e iniciada a fase de funcionamento do PPZCISG, proceder-se-á à sua manutenção e vigilância adequada. Serão adoptadas as acções de manutenção preventiva e asseguradas, sempre que necessário, as intervenções de regulação e/ou reparação de infraestruturas e equipamentos.

No decurso desta fase será igualmente implementado no terreno um mecanismo de controlo e monitorização da implementação do PPZCISG que permita confirmar a obtenção dos objectivos ambientais nele traçados ou a(s) forma(s) destes serem atingidos, caso se constate o seu incumprimento (ANEXO V – PLANO GERAL DE MONITORIZAÇÃO AMBIENTAL (DIRECTRIZES) do PPZCISG, integrante do presente Relatório).

7 Conclusões

Com base na legislação em vigor, sobre a Avaliação Ambiental Estratégica, Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, o presente Relatório Ambiental, objectivou avaliar a conformidade estratégica do Plano quer em termos de usos atribuídos aos espaços da zona de intervenção do PPZCISG, quer ao nível dos seus efeitos ambientais e medidas de minimização ou potenciação desses mesmos efeitos, numa visão integrada com vista à preservação do ambiente, melhoria da qualidade de vida das populações e gestão dos usos do território. A compatibilização do PPZCISG com os programas e orientações estratégicas em

termos de ordenamento e gestão do território, faz do próprio Plano em análise, um instrumento viável e de extrema importância na concretização de uma política efectiva e integrada de ordenamento do território e na adequada atribuição de funções e transformações do uso do solo para o município de Albufeira.

O FCD Coesão Socio-Territorial verifica apenas efeitos significativos positivos no ambiente envolvente, resultante da aplicação do PPZCISG, o que reforça o respeito pelo ordenamento do território, condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública e da paisagem. A convergência para o reforço das relações concelhias a nível económico e social, incorre em efeitos positivos no território municipal de Albufeira, freguesia de Guia, contribuindo simultaneamente para a criação de a consolidação de pólos comerciais e industriais, qualificação do espaço público, para a equidade territorial.

Efectivamente, a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto com a disciplina do PDM de Albufeira em revisão e as disposições que se pretendem alterar estão devidamente fundamentadas e expressas nos Termos de Referência respectivos emitidos pela C. M. de Albufeira.

Neste âmbito, a concretização do PPZCISG, assegura por um lado, a viabilização de um adequado instrumento de ordenamento do território eficaz e regulamentado em conformidade com os *eixos prioritários* patentes nos principais planos de ordenamento de hierarquia superior, reflectindo-os e, por outro lado, integrando importantes acções de integração e requalificação ambiental, biofísica,

paisagística e cultural, sendo estes aspectos uma mais-valia assumida pelo promotor.

Face aos trabalhos e fases técnicas desenvolvidas de acompanhamento ao Plano, verificou-se que segurança requerida pelas condicionantes incidentes no local do PPZCISG, nomeadamente em relação à zona da faixa de protecção da EN125 e respectiva reformulação de acessos, encontram-se asseguradas e perfeitamente integradas nas premissas de intervenção e regulamentação do PP.

Estoril, Maio de 2011

AMBIENTAR, Consultores em Ambiente, Lda
Rua Prof. Dias Valente, 168, 1 Dto
2765-294 ESTORIL
Tel. 21 464 72 36/7
Fax. 21 464 72 38