

C/c C.M. Albufeira

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, n.º 2
8000-164 FARO

V/ Refª.: PCGT – ID 1068
V/Comunicação: 19/07/2024

N/Refª.: SAI/2024/8726/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.11/607
Data: 06.08.2024

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – concelho de Albufeira

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PROP/2024/3784[DRO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Informação de Serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML]

02/08/2024

Assunto: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – concelho de Albufeira
PCGT - ID 1068 (14.01.11/607)

Emite-se parecer favorável condicionado, nos termos propostos pela Diretora Coordenadora, ao projeto de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente. Comunique-se à CCDR Algarve, e dê-se conhecimento à Câmara Municipal de Albufeira.



Teresa Monteiro

Vice-Presidente do Conselho Diretivo

Lisboa, 05.08.2024

Informação de Serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML]

02/08/2024

Assunto: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – concelho de Albufeira
PCGT - ID 1068 (14.01.11/607)

O parecer que antecede analisa a proposta do Plano de Pormenor que, entre outras componentes, visa acomodar o projeto PIN 257 – IKOS Cortesia Alfamar, prevendo, assim, a instalação, no Lote 300, de um Hotel de 4* ou 5*, com a capacidade de 966 camas distribuídas por 471 unidades de alojamento, a partir da requalificação de empreendimento turístico existente (Hotel Alfamar) com diminuição do seu impacte volumétrico e, ainda, a criação de um polo desportivo a partir da requalificação de equipamentos existentes nos Lotes G e F.

Pelo exposto no parecer técnico que antecede e respetivo despacho da Sra. Diretora de Departamento, propõe-se a emissão de parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, condicionado à retificação das questões de legalidade, de conformidade com IGT e de cariz técnico, conforme identificadas na parte IV e melhor fundamentadas na parte III.

Alerta-se, ainda, para a devida ponderação das demais questões identificadas na parte III.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Algarve, e conhecimento à Câmara Municipal de Albufeira.

03.08.2024

Leonor Picão
Diretora Coordenadora



Informação de Serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML]

Assunto: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – concelho de Albufeira
PCGT - ID 1068 (14.01.11/607)

O parecer que antecede analisa a proposta do *Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente*, com efeitos registais, a analisar em Conferência Procedimental agendada para o próximo dia 26 de agosto. A proposta do Plano de Pormenor, entre outras componentes, visa acomodar o projeto *PIN 257 – IKOS Cortesia Alfamar*, prevendo, assim, a instalação, no Lote 300, de um Hotel de 4* ou 5*, com a capacidade de 966 camas distribuídas por 471 unidades de alojamento, a partir da requalificação de empreendimento turístico existente (Hotel Alfamar) com diminuição do seu impacto volumétrico e, ainda, a criação de um polo desportivo a partir da requalificação de equipamentos existentes nos Lotes G e F.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta do *Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente*, condicionado à retificação das questões de legalidade, de conformidade com IGT e de cariz técnico, conforme identificadas da parte IV da Informação de serviço e melhor fundamentadas na parte III.

Alerta-se para a devida ponderação das demais questões identificadas na parte III da Informação de serviço.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Algarve, e conhecimento à Câmara Municipal de Albufeira.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(02.08.2024)

Informação de Serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML]

02/08/2024

Assunto: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – concelho de Albufeira
PCGT - ID 1068 (14.01.11/607)

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A presente informação procede à análise da proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), no âmbito das competências que são atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TdP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual (RJET), cuja Conferência Procedimental se encontra agendada para o próximo dia 26 de agosto.

A presente apreciação tem por base os elementos disponibilizados através da plataforma PCGT (plataforma colaborativa de gestão territorial), correspondentes aos registos n.º ENT/2024/15785, de 19 de julho, e n.º ENT/2024/16282, de 25 de julho, destes serviços.

O TdP emitiu o parecer constante na Informação de Serviço n.º INT/2021/8521 [DVO/DEOT/ML], de 5 de outubro, no âmbito do acompanhamento da elaboração do Plano, então previsto no n.º 1 e no n.º 2 do art.º 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹.

O PPAE foi objeto de parecer desfavorável ao Plano, às exclusões da REN e ao Relatório Ambiental na Conferência Procedimental realizada a 13 de fevereiro de 2023, tendo o TdP emitido parecer favorável condicionado através da Informação de Serviço n.º INT/2023/1689 [DVO/DEOT/ML], de 13 de fevereiro. Este procedimento, entretanto, caducou.

A elaboração do presente Plano de Pormenor resulta da determinação do reconhecimento como PIN do projeto turístico que o atual promotor (pertencente ao grupo IKOS Resorts) pretende implementar (PIN 257 – IKOS Cortesia Alfamar²) em parte dos lotes de um loteamento datado de 15 de maio de 1973 e respetivos aditamentos (em nome de “Claus Hollman & Companhia”), edificado na sua quase totalidade, abrangendo os lotes do Hotel Alfamar³ e dos Apartamentos Turísticos Algarve Gardens⁴, parte dos lotes habitacionais, lotes destinados a equipamentos desportivos e lotes por edificar⁵ do referido loteamento.

A operação de Loteamento licenciada, englobada no PPAE, com a área máxima total de construção de 105.236 m²⁶ e o índice de construção de 0,4, é constituída por 251 Lotes e parcelas privadas e públicas com diversos usos, com um total de 540 fogos habitacionais⁷ e 464 unidades de alojamento (UA), e ainda uma componente comercial e desportiva, nomeadamente:

- 244 lotes de habitação, dos quais 22 plurifamiliares e 222 unifamiliares (3 dos lotes unifamiliares não foram construídos);
- Lote A - Hotel com 264 quartos (atual Hotel Alfamar);
- Lote B - Hotel Apartamento com 200 UA (não construído);
- Lote C - Salão de Chá (não construído);
- Lote D - Restaurante;
- Lote E - Centro Comercial e de Serviços;
- Lote F - Lavandaria (localizado na zona desportiva a norte);
- Lote G - Pavilhão polivalente (localizado na zona desportiva a norte).

¹ DL n.º 80/2015, de 14 de maio

² O Projeto foi reconhecido como PIN, a 20 de julho de 2020, pela CPAI (Comissão Permanente de Apoio ao Investidor)

³ Processo n.º 18.1/5139 - Hotel Alfamar, datado de 1979, de 4*, com 528 camas/utentes distribuídas por 264 unidades de alojamento (UA) (246 quartos e 18 suites)

⁴ Processo n.º 20.1/5140 - Apartamentos Turísticos Algarve Gardens, de 3*, com 410 camas/utentes distribuídas por 170 UA

⁵ Falta apenas concretizar o lote para hotel apartamento, o lote para salão de chá e 3 lotes habitacionais

⁶ Em abril de 2012, a CCDR Algarve reconhece não terem caducado os direitos resultantes da licença titulada pelo Alvará de Loteamento por aplicação do DL n.º 351/93, de 7 de outubro, nomeadamente a área total de construção de 105.236 m².

⁷ As unidades de alojamento dos Apartamentos Turísticos Algarve Gardens estão contabilizadas no loteamento como fogos habitacionais

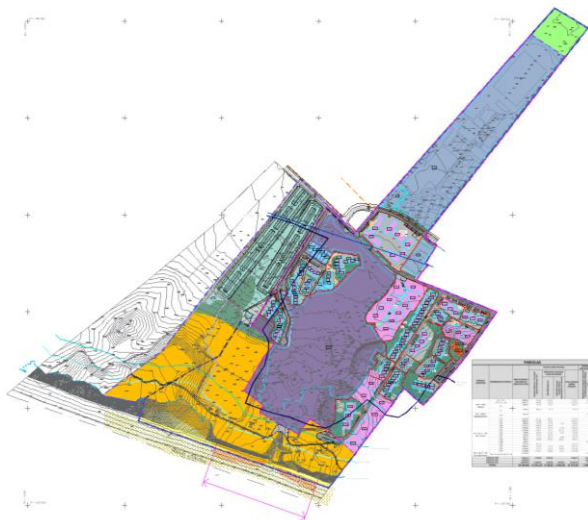
A área desportiva integrada na zona norte da área de intervenção é constituída por: 13 campos de ténis (7.200 m²), pista de atletismo (7.800 m²), campo de futebol (6.100 m²), 3 campos de jogos (2.600 m²) e instalações desportivas cobertas (7.500 m²).

Pelo facto de este projeto beneficiar do Regime especial aplicável aos Projeto PIN, nos termos do DL n.º 154/2013, de 5 de novembro, paralelamente à elaboração do PPAE decorreu o procedimento de licenciamento da alteração ao alvará de loteamento, relativamente ao qual o TdP se pronunciou sobre uma proposta prévia da alteração do loteamento⁸, nos termos da informação de serviço n.º INT/2021/4690 [DVO/DEOT/ML], de 22 de maio. Este procedimento deixará de ter sequência atendendo a que a atual versão do PPAE passou a ter efeitos registais.

II – DESCRIÇÃO

O Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) localiza-se na faixa costeira da União de Freguesias de Albufeira e Olhos d'Água do concelho de Albufeira, e tem uma área de intervenção de cerca de 31,39ha que engloba, além do loteamento titulado pelo alvará de 1973 e respetivos aditamentos (área total de 26,18ha), ainda dois terrenos confinantes a Poente (prédios rústicos), totalizando uma frente de praia com aproximadamente 500 m e com acesso direto à Praia da Falésia. O acesso à área de intervenção é efetuado pela estrada das Açoteias, que termina no parque de estacionamento da praia da Rocha Baixinha.

O PPAE visa o enquadramento da implementação de um projeto turístico a partir da requalificação do empreendimento turístico existente (Hotel Alfamar)⁹ com diminuição do seu impacto volumétrico, e englobando a reconversão/demolição de edificado envolvente (abrangendo parte da área dos Apartamentos Turísticos Algarve Gardens, que deixarão de existir). O projeto aposta na requalificação ambiental e urbanística de uma zona degradada, constituindo um hotel de 4* ou 5* a partir da anexação de 94 lotes num único lote¹⁰ e criando um polo desportivo a partir da requalificação dos equipamentos existentes. O Plano inclui a reestruturação das acessibilidades e das infraestruturas e a disciplina dos acessos viários e pedonais à praia da Falésia e respetivo estacionamento público.



Planta de Implantação PP do Alfamar e Envolvente

Na área de intervenção, o PPAE distingue 163 lotes (redução de 6 lotes em relação à última versão), dos quais 138 destinados a habitação unifamiliar, 20 destinados a habitação plurifamiliar, 1 destinado a habitação/comércio/serviços/restauração e bebidas/equipamento, 1 destinado a empreendimento turístico (ET), 1 destinado a comércio/serviços/restauração e bebidas, 1 destinado a equipamento/serviços, e 1 destinado a equipamento desportivo, num total de 401 fogos¹¹, um total de 471 unidades de alojamento (UA) correspondente a 966 camas, um total de 112.473,8 m²¹² de área de construção (dos quais 24.775,9m² abaixo da cota de soleira), um total de 45.999,7 m²¹³ de área de implantação, e uma área total de lotes de 148.574,1m².

⁸ Processo 14.01.12/296

⁹ O terreno onde se localiza o empreendimento turístico do Alfamar, pertencente à IKOS, ocupa cerca de 73% da superfície total do PPAE (cerca de 22,83ha). Em Área turística subsistem 35 lotes não IKOS.

¹⁰ Concretizando os direitos de edificação definidos em alvará de loteamento para os 94 lotes anexados e que incluem: o Edifício a Reabilitar e Ampliar, os Edifícios Existentes a Demolir e também os respeitantes a Lotes Não Edificados

¹¹ Menos 139 fogos relativamente ao alvará de loteamento em vigor

¹² Correspondendo a um aumento de 7.237,8m² relativamente ao alvará de loteamento em vigor

¹³ Correspondendo a um aumento de 2.970,7m² relativamente ao alvará de loteamento em vigor

No seguinte Quadro apresentam-se os parâmetros urbanísticos da unidade fundiária/lote do hotel, efetuando a comparação com os parâmetros propostos na última versão do PPAE apreciada pelo TdP.

		Versão de 2023 do PPAE	Atual PPAE (efeitos registais)
Lote		Unidade fundiária A	L-300
Uso		Estabelecimento Hoteleiro (EH)	Empreendimento Turístico (ET)
Área do lote (m2)		66781,3	65.773,1
Área de Construção (m2)	Acima soleira	39.550	40.399
	Abaixo soleira	18.550	15.505
Área de Implantação (m2)		19.900	17.302
N.º Pisos	Acima soleira	8	7
	Abaixo soleira	2	2
Unidades de Alojamento (UA)		448	471
Camas		920	966
Lugares de Estacionamento		138 (dos quais 20% destinados a veículos elétricos)+310	107

Em relação à versão anterior do PPAE salientam-se as seguintes alterações introduzidas:

- O PPAE passa a ter efeitos registais;
- No Solo Rústico é eliminada a qualificação 'Espaços Exteriores de Utilização Coletiva – Privados'. Mantém-se as qualificações 'Espaços Naturais e Paisagísticos' (ENP) e 'Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações' do Solo Rústico, passando a identificar-se as respetivas subcategorias;
- No Solo Urbano são eliminadas as qualificações 'Espaços Centrais' e 'Espaços de Utilização Coletiva Espaços de Circulação Mista de Coexistência – Privados' sendo criadas subcategorias de 'Espaços Verdes – Privados';
- É prevista a redução de 6 lotes (a partir da eliminação de 3 lotes destinados a lazer e recreio e de 3 lotes destinados a equipamentos e infraestruturas, localizados nas parcelas rústicas a poente do loteamento inicial e na área em REN abrangida por esse loteamento) e o acréscimo de 3 fogos relativamente à anterior versão do PPAE;
- O uso habitacional/turístico, anteriormente previsto em 14 lotes dos 'Espaços Centrais', é alterado passando a habitação unifamiliar, em 'Espaços Habitacionais';
- Aumento do número de UA (acrécimo de 23 UA) e de 46 camas do estabelecimento hoteleiro (designado na Planta de Implantação apenas como Empreendimento Turístico), representando um aumento de 7 UA relativamente ao alvará de loteamento aprovado;
- Aumento da área total de construção de 105.236m² para 112.473,8 m² e redução da área total de implantação de 48.515,1 m² para 45.999,7 m², correspondendo a um incremento de 6,9% e 6,5%, respetivamente, em relação aos respetivos parâmetros do alvará de loteamento;
- O estacionamento de veículos automóveis privado em solo rústico (310 lugares), localizado junto ao acesso à praia da Falésia mas afeto ao ET, passou a ser estacionamento público de apoio balnear. As bolsas de estacionamento público de apoio balnear passaram, assim, a totalizar 677 lugares¹⁴, acrescido de 14 lugares acessíveis, 2 lugares para ambulâncias e 2 lugares para autocarros.

O total de estacionamento para veículos ligeiros previsto é de 1.697 lugares (acrécimo global de 255 lugares), dos quais 223 lugares estão previstos ao longo da rede viária existente e proposta, 501 lugares estão previstos dentro dos lotes (dos quais 107 lugares são destinados ao estabelecimento hoteleiro), e 695 lugares localizam-se em parque de estacionamento de apoio à atividade balnear a integrar o domínio público municipal.

¹⁴ Anteriormente apenas se previam 375 lugares de estacionamento público

É previsto o aumento da área de cedência para o Domínio Público de 80.398,8 m² para 95.975,7 m², relativamente à anterior versão do PPAE.

III – APRECIACÃO

Da análise da presente proposta de PPAE, do ponto de vista do turismo, cumpre informar o seguinte:

1. O Plano tem enquadramento no eixo estratégico 'Valorizar o Território e as Comunidades' (Promover a regeneração urbana das cidades, regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos) e no eixo estratégico 'Impulsionar a Economia' (Atrair investimento e qualificar a oferta turística), ambos da ET 27¹⁵, por permitir requalificar edifícios degradados e impactantes numa localização de excelência, reestruturar as acessibilidades e infraestruturas do empreendimento e envolvente, bem como refazer todas as infraestruturas de saneamento e distribuição de energia que estão totalmente desatualizadas. O hotel terá requisitos de eficiência energética (incluindo painéis solares térmicos e painéis fotovoltaicos) contudo o PPAE considera apenas preferencial a adoção de critérios de eficiência hídrica, mobilidade suave e de gestão adequada de resíduos, o que não garante o total cumprimento das metas de sustentabilidade ambiental da ET27.
2. Relativamente ao enquadramento em Instrumentos de Gestão Territorial:
 - a) O PPAE prevê a requalificação urbanística e ambiental de uma área atualmente urbanizada correspondente a Solo Urbano do PDM de Albufeira¹⁶ (Zona de Ocupação Turística), sem aproximação da área edificada em relação ao mar. O projeto prevê a redistribuição da capacidade edificatória, resultante de direitos de construção existentes e licenciados por via da operação de loteamento (parte dos quais ainda não concretizados), e altera os usos atuais reduzindo o número de fogos e aumentando ligeiramente o número de unidades de alojamento (UA), com diminuição da volumetria do edifício do hotel existente.
 - b) Fora de Solo Urbano, na Zona Terrestre de Proteção (faixa de 500m) da Faixa Costeira, releva a sensibilidade ambiental da área abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura¹⁷ (Espaços Naturais de Arribas e Espaços Naturais de Enquadramento), correspondentes a Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental do PDM de Albufeira, parcialmente em REN, na qual o PPAE preconiza a renaturalização de áreas mais sensíveis de arribas atualmente ocupadas com campos de jogos, preserva corredores de ligação litoral-interior livres de ocupação, prevê a construção de caminhos pedonais e outras estruturas de apoio à fruição pública dos espaços naturais no atravessamento de áreas de pinhal consolidado e nos acessos públicos à praia, e a construção de áreas de estacionamento diretamente associadas às praias. O Plano promove ainda o surgimento de segmentos turísticos de maior valor acrescentado e integra um complexo desportivo existente (área qualificada no PDM de Albufeira como Equipamentos Coletivos e Infraestruturas de Apoio), tendo global enquadramento no PROT Algarve¹⁸ (Áreas de Requalificação - Faixa Costeira do Sistema Turismo).
 - c) A área total de construção e a área de implantação excedem as respetivas áreas máximas admitidas no loteamento do Alfamar, o que deverá ser validado pela CCDR Algarve, no âmbito das suas competências, atento o n.º 6 do art.º 28.º do PDM de Albufeira.
3. O Relatório, por uma questão de rigor de terminologia turística tipificada no Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJET)¹⁹, deverá ser globalmente revisto no sentido de substituir as referências a 'Unidade Hoteleira' por 'hotel'.
4. O Regulamento deverá ser retificado nos seguintes aspetos:

¹⁵ Estratégia Turismo 2027 RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro

¹⁶ RCM n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007 e n.º 2545/2007, de 28 de dezembro, alterado por adaptação ao PROT Algarve através da Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro, e alterado por adaptação pela Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho, e alterado pelo Aviso n.º 12143/2022, de 17 de junho

¹⁷ RCM n.º 33/99, de 27 de abril

¹⁸ Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve aprovado pela RCM n.º 102 / 2007, de 03/08, alterado pela RCM n.º 188/2007, de 28/12

¹⁹ DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho

- a) Art.º 8.º n.º 4 De modo a garantir-se a conformidade com o art.º 9.º do POOC BV deverá referir-se 'Os condicionamentos previstos no n.º 3 não são aplicáveis quando:', atendendo a que as disposições do n.º 2 deste artigo deverão ser sempre aplicáveis.
- b) Art.º 8.º n.º 4 Na alínea c) deverá corrigir-se o lapso de redação referindo 'Estudos específicos que garantam...'
- c) Art.º 17.º n.º 3 A redação desta disposição poderá condicionar negativamente o projeto do Estabelecimento Hoteleiro, pelo que deverá admitir-se, para esta tipologia de empreendimento turístico, que se localizem em cave zonas de serviço bem como equipamentos complementares qualificadores da oferta (ex. SPA).
- d) Art.º 17.º n.º 5 Deverá corrigir-se o lapso de redação substituindo a referência a '...parques de sucata, campismo ou caravanismo,...' por '...parques de sucata, parques de campismo ou de caravanismo,...'.
- e) Art.º 21.º n.º 2 Deverá acrescentar-se que os equipamentos de manutenção e de desporto admitidos em 'Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações de apoio balnear' deverão ser ao ar livre de modo a haver conformidade com o regime dos espaços naturais de enquadramento do POOC BV previsto na alínea h) do n.º 2 do art.º 26.º desse Plano Especial de Ordenamento do Território.
- f) Art.º 23.º Neste artigo devem ser introduzidas disposições que procurem garantir a qualidade da intervenção arquitetónica, a adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno ao nível do impacte volumétrico do edificado.
- g) Art.º 31.º n.º 1 Alerta-se que no âmbito da candidatura PIN foi estimado que a energia proveniente de painéis solares térmicos e painéis fotovoltaicos pudesse cobrir quase um quarto das necessidades energéticas do empreendimento.
- h) Art.º 31.º n.º 3 Alerta-se que, atendendo a que o PP passou a ter efeitos registais, poderá não se justificar a referência a operações de loteamento ou as suas alterações, nesta disposição.
- i) Art.º 31.º n.º 6 De acordo com as metas de sustentabilidade ambiental da Estratégia para o Turismo 2027 - ET27 (ponto 4.2 da parte II da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), os requisitos ambientais previstos neste número deverão ser de implementação obrigatória e não preferencial, no caso do Hotel.
- j) Art.º 31.º n.º 6 Por uma questão de rigor de terminologia turística tipificada no RJET, na subalínea a.3) deverá ser substituída a referência a 'Unidade Hoteleira' por 'Hotel'.
- k) Art.º 31.º n.º 6 Na subalínea b.3) propõe-se que se acrescente '...apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.'

5. Cartografia

- a) Por lapso, a Planta designada como extrato da Planta de Síntese do POOC Burgau-Vilamoura representa a planta de condicionantes deste Plano e não a Planta de Síntese.
- b) Planta de Implantação
 - i. Na Planta, a área contabilizada do alvará de loteamento não coincide com a indicada no Relatório (26,18ha).
 - ii. O total de 697 lugares de estacionamento público contabilizados na legenda, não corresponde à soma dos valores parcelares indicados em Planta.
 - iii. No Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos, deverá substituir-se a referência a Empreendimento Turístico por Hotel e deverá indicar-se a categoria mínima, não obstante a referência a esta tipologia turística e categoria constarem no n.º 1 do art.º 23.º do regulamento. A referência à tipologia turística e categoria enquadram-se no detalhe exigido a um Plano de Pormenor com efeitos registais, e é exigível de modo a ser dado cumprimento à legislação do turismo (Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, com a redação atual) relativamente à dotação de estacionamento e à

relação área total do empreendimento/capacidade (os empreendimentos turísticos englobam tipologias cuja dotação mínima de estacionamento é de um lugar por UA, e, no caso dos aldeamentos turísticos, que preveem uma área mínima por utente que no caso vertente não são cumpridas²⁰). Cumpre salientar que a constituição de um hotel de categoria superior foi um dos pressupostos do reconhecimento PIN do projeto da IKOS, pelo que deverá ser refletido também no Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos da Planta de Implantação.

- iv. A nota de rodapé (1) do Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos não está identificada no Quadro, desconhecendo-se em que situações será aplicável. Considera-se que deverá ser aplicável ao lote L-300 (Hotel), à semelhança do que se previa na anterior versão do PPAE.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, que deverá ser retificado nos aspetos referentes:

- Normas legais e regulamentares aplicáveis constantes no ponto III.1, III.3, nas alíneas i) e j) do ponto III.4 e na alínea b)iii do ponto III.5 desta informação;
- Incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial (Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura) constantes nas alíneas a) e e) do ponto III.4 desta informação;
- Questões técnicas constantes nas alíneas c), d), f) e k) do ponto III.4 e na alínea b)iv do ponto III.5 desta informação.

Alerta-se para as questões elencadas na alínea c) do ponto III.2 e nas restantes alíneas do ponto III.4 e III.5 desta informação.

Propõe-se a introdução do presente parecer na plataforma PCGT.

À consideração superior,

02/08/2024

X



Marta Lazana
arquitecta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA

²⁰ O valor de 68m²/utente está aquém do mínimo de 100m²/utente na relação área total do empreendimento/capacidade para aldeamentos turísticos de 3*, previsto no requisito n.º 144 do Anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, com a redação atual