

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: 14/11/2024

N/Refª.: SAI/2024/12890/DRO/DEOT/SS  
Procº.: 14.01.11/607  
Data: 06.12.2024

**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/2024/6492[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/2024/6492 [DRO/DEOT/ML]**

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

---

Nos termos e pelos fundamentos constantes do despacho da Diretora Coordenadora emite-se parecer favorável condicionado do Plano em causa.



Teresa Monteiro

Vice-Presidente do Conselho Diretivo

Lisboa, 06.12.2024

**Informação de Serviço n.º PROP/2024/6492 [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 10 de dezembro. A presente proposta do Plano de Pormenor, entre outras componentes, visa acomodar o projeto PIN 257 – IKOS Cortesia Alfamar, prevendo a instalação, no Lote 300, de um Hotel 5\*, com a capacidade de 946 camas distribuídas por 463 unidades de alojamento, a partir da requalificação de empreendimento turístico existente (Hotel Alfamar) que implica a 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.

Assim, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à retificação das questões relativas a normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como das questões de cariz técnico, conforme identificadas na parte IV da Informação de serviço que antecede e fundamentadas na parte III, alertando-se para as demais questões identificadas na parte III.

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

28.11.2024

Leonor Picão  
Diretora Coordenadora



**Informação de Serviço n.º PROP/2024/6492 [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 10 de dezembro. 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 5\*, com a capacidade de 946 camas distribuídas por 463 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 relativas a normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como das questões de cariz técnico, conforme identificadas na parte IV da Informação e fundamentadas na parte III.

Alerta-se para as 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  
(28.11.2024)

**Informação de Serviço n.º PROP/2024/6492 [DRO/DEOT/ML]**

28/11/2024

**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 do 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 10 de dezembro.

A presente apreciação tem por base os elementos disponibilizados através da plataforma PCGT (plataforma colaborativa de gestão territorial), correspondente ao registo n.º ENT/2024/24683, de 14 de novembro, destes serviços.

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 Alfamar<sup>1</sup>) 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 Alfamar<sup>2</sup> e dos Apartamentos Turísticos Algarve Gardens<sup>3</sup>, parte dos lotes habitacionais, lotes destinados a equipamentos desportivos e lotes por edificar<sup>4</sup> do referido loteamento.

A operação de Loteamento licenciada, englobada no PPAE, com a área máxima total de construção de 105.236 m<sup>2</sup><sup>5</sup> 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 habitacionais<sup>6</sup> 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).

A área desportiva integrada na zona norte da área de intervenção é constituída por: 13 campos de ténis (7.200 m<sup>2</sup>), pista de atletismo (7.800 m<sup>2</sup>), campo de futebol (6.100 m<sup>2</sup>), 3 campos de jogos (2.600 m<sup>2</sup>) e instalações desportivas cobertas (7.500 m<sup>2</sup>).

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)<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> O Projeto foi reconhecido como PIN, a 20 de julho de 2020, pela CPAI (Comissão Permanente de Apoio ao Investidor)

<sup>2</sup> 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)

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

<sup>4</sup> Falta apenas concretizar o lote para hotel apartamento, o lote para salão de chá e 3 lotes habitacionais

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> As unidades de alojamento dos Apartamentos Turísticos Algarve Gardens estão contabilizadas no loteamento como fogos habitacionais

<sup>7</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de maio

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.

Atendendo manter-se o interesse na elaboração do PPAE, por deliberação camarária de 3 de janeiro de 2024, foi determinado o reinício do procedimento e aprovados os respetivos termos de referência, passando o plano a conter efeitos registais.

Foi realizada nova Conferência Procedimental, a 26 de agosto de 2024, com proposta de parecer desfavorável ao Plano baseado no parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve, e parecer favorável condicionado às exclusões da REN e ao Relatório Ambiental, tendo, nesse âmbito, o TdP emitido parecer favorável condicionado através da Informação de Serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML], de 5 de agosto.

A 19 de setembro foi realizada uma reunião entre este Instituto e o promotor/equipa do Plano tendo em vista esclarecer questões relacionadas com o parecer do TdP (inf. serviço n.º PROP/2024/3784 [DRO/DEOT/ML] de 5 de agosto).

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 loteamento<sup>8</sup>, 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 tem 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 26,27 ha), 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)<sup>9</sup> com diminuição do seu impacte 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 5\* a partir da anexação de 94 lotes num único lote<sup>10</sup> 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.

---

<sup>8</sup> Processo 14.01.12/296

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> 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



Planta de Implantação PP do Alfamar e Envolvente

Na área de intervenção, o PPAE distingue 163 lotes (mesmo número de lotes da 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 Hotel de 5\*, 1 destinado a comércio/serviços/restauração e bebidas, 1 destinado a equipamento/serviços, e 1 destinado a equipamento desportivo, num total de 401 fogos<sup>11</sup>, um total de 463 unidades de alojamento (UA) correspondente a 946 camas, um total de 111.899,9 m<sup>2</sup><sup>12</sup> de área de construção (dos quais 25.069,9m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira), um total de 46.270,8 m<sup>2</sup><sup>13</sup> de área de implantação, e uma área total de lotes de 148.568,1m<sup>2</sup>.

No Quadro seguinte apresentam-se os parâmetros urbanísticos do lote do hotel, efetuando a comparação com os parâmetros propostos nas últimas versões do PPAE apreciadas pelo TdP.

		<b>Versão de 2023</b>	<b>Versão de Julho 2024 (efeitos registais)</b>	<b>Atual PPAE (efeitos registais)</b>
Lote		Unidade fundiária A	L-300	L-300
Uso		Estabelecimento Hoteleiro (EH)	Empreendimento Turístico (ET)	Hotel de 5*
Área do lote (m2)		66.781,3	65.773,1	65.767,1
Área de Construção (m2)	Acima soleira	39.550	40.399	39.531
	Abaixo soleira	18.550	15.505	15.799
Área de Implantação (m2)		19.900	17.302	17.573
N.º Pisos	Acima soleira	8	7	6
	Abaixo soleira	2	2	2
Unidades de Alojamento (UA)		448	471	463
Camas		920	966	946
Lugares de Estacionamento		138 (dos quais 20% destinados a veículos elétricos)+310	107	107(dos quais 20% destinados a veículos elétricos)

Em relação à versão anterior do PPAE salienta-se que foram introduzidas as seguintes alterações:

- Criação de uma nova subcategoria designada 'Espaços de Utilização Coletiva Privada' (307,8m<sup>2</sup>) na qualificação 'Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações', do Solo Rústico. Este espaço, destinado a usos de lazer complementares do uso turístico, como por exemplo, esplanadas e acessos, foi delimitado numa área que, na versão anterior do Plano, estava qualificada como 'Área de Arribas' dos 'Espaços Naturais e Paisagísticos', fora da área de intervenção do POOC Burgau-Vilamoura;
- Identificação do uso do lote L300 como hotel, anteriormente apenas descrito como Empreendimento Turístico, na Planta de Implantação, e definição da categoria mínima de 5\*

<sup>11</sup> Menos 139 fogos relativamente ao alvará de loteamento em vigor

<sup>12</sup> Correspondendo a um aumento de 6.663,9m<sup>2</sup> relativamente ao alvará de loteamento em vigor

<sup>13</sup> Correspondendo a um aumento de 3.241,8m<sup>2</sup> relativamente ao alvará de loteamento em vigor



em vez da anterior categoria mínima de 4\*, em cumprimento dos pressupostos do reconhecimento PIN do projeto da IKOS;

- Redução do número de UA de camas do hotel (menos 8 UA e 20 camas), representando menos 1 UA relativamente ao alvará de loteamento aprovado, com redução da área de construção e do número de pisos acima da cota de soleira (menos um piso do que a versão anterior e 2 pisos relativamente ao loteamento em vigor) e ligeiro aumento da área de implantação;
- Redução da área total de construção de 112.473,8 m<sup>2</sup> para 111.899,9 m<sup>2</sup> e aumento da área total de implantação de 45.999,7 m<sup>2</sup> para 46.270,8 m<sup>2</sup>, correspondendo a um incremento de 6,3% e 7,5%, respetivamente, em relação aos respetivos parâmetros do alvará de loteamento (com o fundamento de não prejudicar direitos edificatórios do alvará de loteamento pela introdução de modo distinto de contabilização destes parâmetros urbanísticos, conforme Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro);
- Delimitação da Estrutura Ecológica Municipal na área do PPAE preconizando a utilização de espécies autóctones e de vegetação edafoclimaticamente adaptada, a estabilização de margens das linhas de água e a infiltração da água no solo;
- Delimitação do polígono de implantação das piscinas e redução da área do polígono de implantação das edificações, no lote L300;
- Redimensionamento das bolsas de estacionamento público de apoio balnear, passando a totalizar 570 lugares (dos quais 16 lugares são acessíveis), representando uma redução de 125 lugares relativamente à anterior versão do Plano, e consequente aumento das «Áreas de Enquadramento» dos 'Espaços Naturais e Paisagísticos';
- Estabelecimento do prazo de 10 anos para a concretização das operações de transformação fundiária abrangidas pelos efeitos registais do PPAE.

O total de estacionamento para veículos ligeiros previsto é de 1.294 lugares, dos quais 223 lugares (dos quais 4 acessíveis) estão previstos ao longo da rede viária existente e proposta, 501 lugares estão previstos dentro dos lotes (dos quais 107 são lugares destinados ao estabelecimento hoteleiro), e 570 lugares localizam-se em parque de estacionamento de apoio à atividade balnear a integrar o domínio público municipal.

É prevista a redução da área de cedência para o Domínio Público de 95.975,7 m<sup>2</sup> para 89.167,6 m<sup>2</sup>, 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 27<sup>14</sup>, 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) e mobilidade suave, e ao nível da eficiência hídrica prevê a recolha de águas pluviais, contudo o PPAE admite que por razões técnicas possam não ser adotados outros critérios de eficiência hídrica e energética, e critérios 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:

<sup>14</sup> Estratégia Turismo 2027 RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro



- a) O PPAE prevê a requalificação urbanística e ambiental de uma área atualmente urbanizada correspondente a Solo Urbano do PDM de Albufeira<sup>15</sup> (Zona de Ocupação Turística). 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 não excedendo 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-Vilamoura<sup>16</sup> (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 Algarve<sup>17</sup> (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 com o fundamento de não prejudicar direitos edificatórios do alvará de loteamento pela introdução de modo distinto de contabilização destes parâmetros urbanísticos, conforme Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, 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. Verifica-se terem sido acolhidas parte das questões apontadas no anterior parecer deste Instituto, contudo o Regulamento deverá ainda ser retificado nos seguintes aspetos:
- a) Art.º 4.º n.º 2 Sugere-se que, por uma questão de uniformização, se harmonize a referência à indicação ou não da legislação/regulamentação que aprova os diversos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional mencionados.
- b) Art.º 14.º n.º 1 Por uma questão de rigor deverá designar-se a qualificação do solo das alíneas d) e e) como 'Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações' de utilização coletiva e de apoio balnear, respetivamente.
- c) Art.º 24.º n.º 2 e n.º 3 O Lote 300 é destinado a um único empreendimento turístico (hotel), que, conforme corretamente se infere do Quadro Síntese da Planta de Implantação, pode englobar funções, e não usos, complementares relativamente ao alojamento turístico. Acresce clarificar que os usos identificados como compatíveis (com exceção dos 'equipamentos públicos' que de todo não se adequam), são componentes integrantes do próprio Hotel, admissíveis de acordo com a definição de empreendimento turístico (n.º 1 do art.º 2.º do RJET<sup>18</sup>), e não usos compatíveis. Assim, estando o uso corretamente definido no n.º 1, não se considera adequada a menção a 'uso dominante' e 'usos compatíveis', devendo ser eliminados o n.º 2 e n.º 3 deste artigo.
- d) Art.º 25.º n.º 1 Da versão anterior para a atual verifica-se, como aspeto negativo, que se passou a admitir apenas 'preferencialmente' a mais-valia da componente desportiva destinada a alta competição, considerando que tal valência constituiria uma componente

<sup>15</sup> 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

<sup>16</sup> RCM n.º 33/99, de 27 de abril

<sup>17</sup> 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

<sup>18</sup> DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho (Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos)

qualificadora distintiva da oferta turística, potenciadora de captação de um mercado da procura que contribuiria para a atenuação da sazonalidade.

- e) Art.º 26.º n.º 3 e n.º 4 Alerta-se que a designação das duas subcategorias dos Espaços Verdes passou a ser idêntica, devendo ser distinta (conforme anterior redação) de modo a garantir-se a respetiva regulação nos termos do n.º 2 e do n.º 3 e n.º 4 deste artigo.
- f) Art.º n.º 31 n.º 1 Deverá eliminar-se o termo 'preferencialmente' que não garante o cumprimento do compromisso assumido no âmbito da candidatura PIN, em que foi estimado que a energia proveniente de painéis solares térmicos e painéis fotovoltaicos pudesse cobrir quase um quarto das necessidades energéticas do empreendimento, nos termos da alínea d) do n.º 2 do Anexo do DL n.º 154/2013, de 5 de novembro.
- g) Art.º 31.º n.º 4 Deverá clarificar-se qual o uso a que se destina a água pluvial recolhida considerando-se, numa ótica de sustentabilidade ambiental, dever elencar-se, nomeadamente, que se destina a rega e lavagem de pavimentos.
- h) Art.º 31.º n.º 6 A redação da alínea a.5), que admite a instalação de uma central fotovoltaica no hotel apenas 'se técnica e economicamente viável', é contraditória com a disposição do n.º 1 deste artigo. Considerando o compromisso assumido no âmbito da candidatura PIN, em que foi estimado que a energia proveniente de painéis solares térmicos e painéis fotovoltaicos pudesse cobrir quase um quarto das necessidades energéticas do empreendimento, nos termos da alínea d) do n.º 2 do Anexo do DL n.º 154/2013, de 5 de novembro, deverá eliminar-se a alínea a.5) deste número.
- i) Art.º 31.º n.º 7 Neste número deverá prever-se a obrigatoriedade de o projeto de edificação do hotel adotar as soluções de sustentabilidade ambiental do n.º 6 deste artigo, admitindo no caso da reutilização de efluentes domésticos tratados provenientes de ETAR municipal (b.4) do n.º 6) que possa depender da sua viabilidade técnica, de modo a salvaguardar o cumprimento da Estratégia para o Turismo 2027 - ET27 (ponto 4.2 da parte II da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro) e os pressupostos do reconhecimento como projeto PIN do hotel, nos termos da alínea d) do n.º 2 do Anexo do DL n.º 154/2013, de 5 de novembro, não se considerando que a redação proposta garanta esse cumprimento (nomeadamente a nível de gestão eficiente dos resíduos e minimização das áreas impermeabilizadas).

#### 4. 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. Por lapso alguns dos lotes não aparecem identificados.
  - ii. Alerta-se que o 'Espaço de Utilização Coletiva Privada' dos 'Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações', agora criado, é uma área que tem acesso apenas pelo lote do hotel, atendendo a que não se delimitou outro acesso pedonal pela arriba.

#### 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, e nas alíneas c), f), g), h) e i) do ponto III.3 desta informação;
- Questões técnicas constantes na alínea d) do ponto III.3 desta informação.

Alerta-se para as questões elencadas na alínea c) do ponto III.2 e nas restantes alíneas do ponto III.3 e III.4 desta informação.

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

À consideração superior,

28/11/2024

X 

---

Marta Lazana

arquitecta

Assinado por: MARTA RODRIGUES LAZANA