

Informação nº: I017299-202412-ARHALG.DPI

Data: 04/12/2024

#### DESPACHO

Visto. Concordo. Submete-se a presente informação e respetivos parecer na PCIGT e transmite-se o teor na CP, salientando a necessidade de assegurar que a versão final apresente uma harmonização das peças desenhadas com as peças escritas, nos termos expostos na presente informação.

Director Regional da Administração  
da Região Hidrográfica do Algarve

Pedro Coelho

2024.12.09

#### PARECER

Concordo integralmente com a apreciação técnica expressa na presente informação.

Face às questões levantadas no último parecer destes Serviços, emitido sobre os elementos do Plano de Pormenor em referência (PPAE), na Conferência Procedimental realizada para o efeito, em 26.08.2024, e das sequentes reuniões técnicas de trabalho realizadas a pedido da CM de Albufeira, na qualidade de responsável pelo PPAE, a última das quais (21.10.2024) contou com a igual presença da CCDR Algarve, para discutir as matérias condicionadas no referido parecer de agosto.2024, verifica-se que os elementos que consubstanciam a proposta de Plano em apreço, suprem as insuficiências detetadas na anterior proposta, carecendo, contudo, da necessária revisão de detalhe, nos aspetos evidenciados ao longo da presente informação técnica, no que se refere ao conjunto de incongruências e lapsos que merecem ser corrigidos por forma a obter uma versão articulada e harmonizada entre as peças escritas e as peças desenhadas.

Assim, para efeitos da posição da APA, a transmitir na Conferência Procedimental convocada pela CCDR Algarve, a realizar no próximo dia 10.12.2024, proponho superiormente que a mesma seja consubstanciada, quanto à **Proposta de Plano**, à **Proposta de exclusões da REN**, e quanto à **AAE**, nos termos detalhados na presente informação técnica, resultando nas Conclusões da mesma.

09.12.2024

O Chefe da DPI, ARH Algarve



Carlos Martins

**Processo:** ARHAlg.DPI.00009.2022

**Assunto:** Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (Albufeira) – Reinício do Procedimento  
- Conferência Procedimental - 10/12/2024  
PCGT ID 1068

**Resumo:** A presente informação tem por objetivo fundamentar a posição da APA – ARH Algarve, a transmitir na Conferência Procedimental (CP) agendada para o dia 10/12/2024,

---

sobre a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (Albufeira), incluindo proposta de exclusões da REN e Avaliação Ambiental Estratégica.

Através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), esta APA – ARH Algarve foi convocada a participar na Conferência Procedimental (CP) destinada a manifestar a sua posição sobre a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (Albufeira), a realizar no dia 10/12/2024.

Foi ainda pedida a submissão antecipada da posição das entidades nessa plataforma (até ao dia 09/12/2024) para facilitar a redação da ata da reunião e, assim, melhor operacionalizar o procedimento previsto no Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (Simplex Urbanístico), designadamente no n.º 2 do art.º 84.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

É neste contexto que se faz a apreciação organizada nos seguintes pontos:

1. Antecedentes
2. Documentos disponibilizados
3. Análise da Proposta de Plano
  - a) Relação com outros instrumentos de gestão territorial
  - b) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
    - i. Domínio Público Marítimo
    - ii. Recursos hídricos - linhas de água
    - iii. Áreas de máxima infiltração
    - iv. Área crítica para extração de água subterrânea
    - v. Zonas inundáveis
  - c) Eficiência Hídrica
  - d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura (POOCBV)<sup>1</sup>
    - i. Estacionamento público e acesso à orla costeira
    - ii. Acessos às praias
    - iii. Faixas de salvaguarda
    - iv. Outras situações
4. Reserva Ecológica Nacional – REN
5. Avaliação Ambiental Estratégica
  - a) Relatório Ambiental
  - b) Resumo Não Técnico
  - c) Fases seguintes do procedimento

## CONCLUSÃO

### 1. Antecedentes

Para melhor contextualizar o presente parecer, justifica-se uma breve referência aos recentes envolvimentos desta APA neste procedimento:

---

<sup>1</sup> O POOCBV foi aprovado pela RCM n.º 33/99, de 27 de abril.

- No dia 26/08/2024, realizou-se Conferência Procedimental, no âmbito da qual esta APA – ARH Algarve transmitiu o parecer consubstanciado na informação n.º I011300-202408-ARHALG.DPI, com despacho de 22/08/2024, cuja conclusão foi no sentido favorável condicionado para as três componentes: Proposta de Plano, proposta de exclusões da Reserva Ecológica Nacional (REN) e Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).
- No dia 02/09/2024, a pedido da Equipa, ocorreu reunião de trabalho, tendo como objetivo esclarecer alguns aspetos pontuais referidos pela APA no parecer emitido na CP.
- Posteriormente, o Município / Equipa formalizou um pedido de reunião, anexando vários documentos para análise, tendo a mesma ocorrido no dia 21/10/2024 nas instalações deste Serviço. Nessa reunião, foi feita uma verificação das várias questões apontadas pela APA – ARH Algarve aquando da CP de 26 de agosto, quer ao nível das peças escritas, como desenhadas.

Atendendo a que a temática relacionada com as necessidades de estacionamento público de acesso à orla costeira suscitou dúvidas, ficou acordado que a APA – ARH Algarve transmitiria, a curto prazo, o seu entendimento sobre o assunto.

- Assim, e através do email com a Ref.ª S060873-202410-ARHALG.DPI, de 23/10/2024, a APA – ARH Algarve apresenta os fundamentos que lhe permitem concluir que “(...) a proposta consubstanciada na Planta de Implantação enviada previamente à reunião, com data de setembro 2024, dá resposta à posição da APA – ARH Algarve, manifestada na Conferência Procedimental de 26/08/2024, no que respeita à sua responsabilidade em garantir estacionamento público e acesso à orla costeira de acordo com as características das praias na envolvente do empreendimento.”

Este email transmite igualmente a possibilidade de não se identificar, na área de intervenção do PP, os perímetros de proteção das captações públicas existentes na envolvente, atendendo à proposta de redação do art.º 9.º do Regulamento.

## 2. Documentos disponibilizados

Os documentos que constituem a proposta de PP e que mereceram verificação por parte deste Serviço, atendendo às matérias relacionadas com as suas competências, têm como data de referência “outubro 2024”.

Foram ainda disponibilizados dois documentos que sintetizam a ponderação efetuada pelo Município / Equipa ao parecer emitido no âmbito da CP de 26 de agosto e nas reuniões presenciais realizadas, sendo um deles restrito à AAE.

Como nota, salienta-se que no documento abaixo, o cabeçalho da terceira coluna refere apenas a reunião presencial de 02 de setembro, não fazendo referência à ocorrida em 21 de outubro.

 ANEXO\_ponderação pareceres\_RA preliminar out.2024.docx

### 3. Análise da Proposta de Plano

Tendo presente os antecedentes do procedimento, a análise centra-se na verificação dos aspetos evidenciados no parecer emitido na última CP (26/08/2024) que determinaram o parecer favorável condicionado.

Não foi disponibilizada, mais uma vez, a versão shapefile das peças desenhadas, o que dificultou a avaliação em ambiente SIG, limitando a verificação de alguns aspetos.

#### a) Relação com outros instrumentos de gestão territorial

O Regulamento (art.º 4.º, n.º 2) e o Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica mencionam corretamente o "Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve - RH8 (PGRH RH8)<sup>2</sup>", aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril, e o Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da RH8 – Ribeiras do Algarve (PGRI RH8)<sup>3</sup>, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

O Relatório do Plano (ponto 7 – Enquadramento nos IGT em vigor) mantém a referência ao 2.º ciclo do PGRH RH8, sendo omissa relativamente ao PGRI, muito embora, no ponto 9.6.3.3. Inundações e cheias, a ARPSI de Loulé-Boliqueime citada refere-se ao 2.º ciclo.

#### b) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão identificadas no art.º 7.º do Regulamento com representação na Planta de Condicionantes, destacando-se as componentes que carecem de verificação por parte da APA – ARH Algarve:

- a) Domínio hídrico / recursos hídricos – linhas de água / domínio marítimo;
- b) Área de máxima de infiltração e zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Reserva ecológica nacional (REN);

##### i. Domínio Público Marítimo

O DPM tem a seguinte tradução na legenda da Planta de Condicionantes:

###### DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO



LINHA LIMITE DA MARGEM



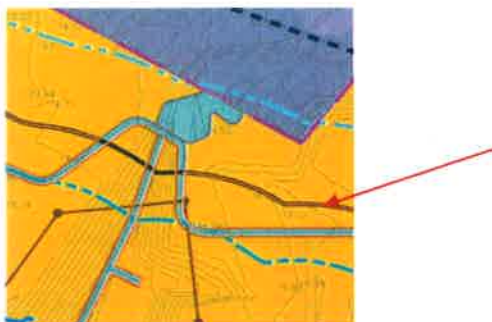
VÉRTICES E RESPECTIVO LIMITE DO AUTO DE DELIMITAÇÃO  
PUBLICADO NO DR III, N.º 258, 09/11/88

<sup>2</sup> PGRH RH8 (3º Ciclo).

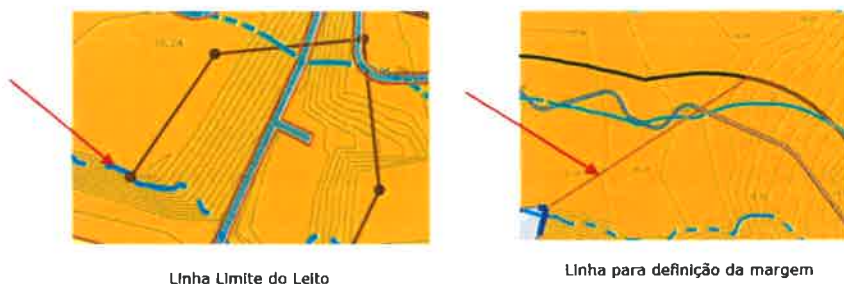
<sup>3</sup> PGRI RH8 (2º Ciclo).

Relativamente à representação desses dois elementos, assume-se ter sido utilizada a informação enviada por esta APA – ARH Algarve através do email S054669-202409-ARHALG.DPI, a 19/09/2024.

A Planta de Implantação reproduz igualmente essa informação. Contudo, a sobreposição de linhas [no caso, a que define um polígono determinado a partir da Linha Limite do Leito para obter os 50 m da margem] faz com que a cor da simbologia utilizada para a margem se altere em alguns setores (cf. se visualiza na imagem infra):







Será assim de eliminar esse polígono e o que se julga ser a Linha Limite do Leito (LLL) sem tradução na legenda.



## ii. Recursos hídricos - linhas de água

A Planta de Condicionantes concretiza esta componente, considerando os contributos deste Serviço nas reuniões presenciais realizadas:

### DOMÍNIO HÍDRICO - CURSOS DE ÁGUA

	LINHA DE ÁGUA E RESPECTIVA MARGEM - 10M (LEI N.º 54/2005, 15/11)
	REPERFILAMENTO DA LINHA DE ÁGUA E RESPECTIVA MARGEM - 10M
	LINHA DE DRENAGEM ESTRUTURANTE, T100 ANOS
	PROPOSTA DE BACIA DE RETENÇÃO E AMORTECIMENTO

Nesta matéria, destaca-se que esta APA – ARH Algarve se revê no objetivo do PPAE previsto no art.º 2.º, al. d) do Regulamento «Promover a salvaguarda da rede hidrográfica, através da eliminação das espécies invasoras e estabilização das arribas, assegurando a conectividade ecológica do território»; assim como no estabelecido no art.º 9.º do mesmo documento, com



a epígrafe “Recursos hídricos”, onde é feita referência ao dimensionamento das linhas de drenagem estruturantes.

No entanto, importa aditar uma norma ao supra citado art.º 9.º que assegure o invocado no anterior parecer, ou seja, garantir para nas situações em que ocorra “reperfilamento” de linhas de água não será afetado o livre escoamento superficial da água (ver Relatório – pág. 300).

### **iii. Áreas de máxima infiltração**

Não foi atendido o referido na CP, ou seja, eliminar a referência a “áreas de máxima infiltração” no Regulamento, já que essa terminologia está geralmente associada à REN, correspondendo à tipologia “áreas estratégicas de infiltração e de proteção de recarga de aquíferos”, tal como decorre do respetivo Regime Jurídico. Esta tipologia não ocorre na área de intervenção do PPAE.

### **iv. Área crítica para extração de água subterrânea**

Na área de intervenção do PPAE, a salvaguarda dos recursos hídricos subterrâneos advém de duas situações que aí ocorrem:

- Área crítica para extração de água subterrânea;
- Perímetros de proteção das captações públicas que existem nas imediações deste Plano.

A Planta de Condicionantes foi alterada no sentido de acautelar a “área crítica”, tendo sido introduzida no art.º 9.º do Regulamento a seguinte norma:

7. É interdita a execução de novos furos de pesquisa de água subterrânea e/ou a reativação de captações de água subterrânea que estiverem abandonadas há mais de dois anos, excetuando-se aqueles que pretendem substituir utilizações efetivas de água subterrânea, que devem ser avaliados, caso a caso, pela entidade licenciadora, e ainda os que vão ser usados para consumo humano, onde não exista rede pública de abastecimento de água.

A sua redação carece, contudo, de ajuste, sendo de adotar o seguinte texto:

*“Toda a área de intervenção do PPAE interfere com Área Crítica para extração de água subterrânea, pelo que não é autorizada a abertura de novas captações ou a reativação de outras abandonadas, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes, que serão avaliados, caso a caso, pela entidade licenciadora, e ainda os que vão ser usados para consumo humano, onde não existe rede pública de abastecimento de água.”*

Para além da melhoria dessa disposição (art.º 9.º, n.º 7), e estando esta componente referida na legenda da Planta de Condicionante, a redação do art.º 7.º, n.º 1, do Regulamento deve aludir a esta componente, pelo que se deve substituir “área de máxima infiltração” por “área crítica para extração de água subterrânea”.

Quanto aos perímetros de proteção das captações públicas, esta APA – ARH Algarve concluiu que os mesmos podem não estar representados na Planta de Condicionantes, entendendo-se

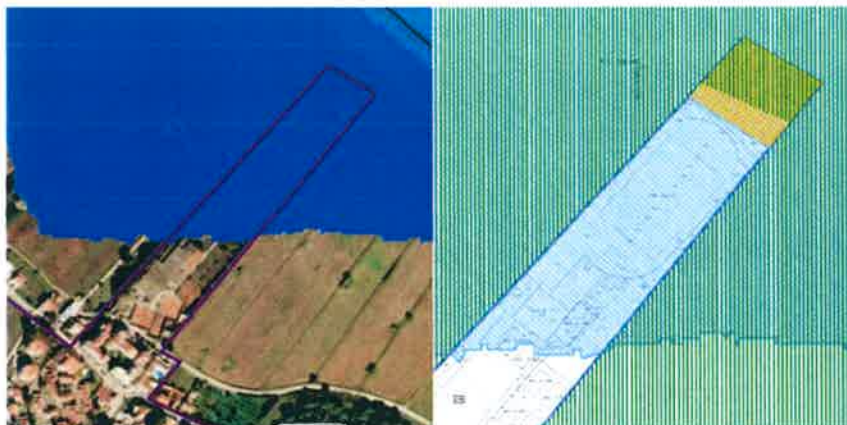
que as restrições ao nível da "quantidade" e da "qualidade" estão asseguradas através da norma associada à "área crítica para extração de água subterrânea" e das restantes normas do art.º 9.º. (cf. email refª n.º S060873-202410-ARHALG.DPI, de 23/10/2024).

#### **v. Zonas inundáveis**

A Planta de Condicionantes identifica o separador "Zonas Inundáveis" com uma única componente, ARPSI de Loulé – Boliqueime que resulta do PGRI RH8 - 2.º Ciclo.

Não foi possível aferir em ambiente SIG a delimitação da ARPSI, contudo é possível afirmar que esta integra "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações":

- Espaços de utilização coletiva privada, correspondente parcialmente ao Lote G - Equipamento desportivo (solo urbano), abrangendo área destinada a campos de jogos e campos de ténis;
- Espaços de utilização coletiva (área mais a norte em solo rústico).



ARPSI – Visualizador APA (imagem da esquerda) / Planta de Condicionantes PPAE (imagem da direita)

O art.º 10.º do Regulamento, com a epígrafe "Zonas inundáveis", mantém as cinco disposições da versão de 06/06/2024, tendo sido acrescentada uma disposição (n.º 6) com o objetivo de incorporar as normas a aplicar conforme indicado no Relatório<sup>4</sup> do PGRI da RH8 - 2º Ciclo (3ª Fase) disponível no site da APA: <https://apambiente.pt/agua/2o-ciclo-de-planeamento-2022-2027>, respeitantes ao nível de perigosidade média em presença (Muito Baixa) a aplicar nos "Projetos de Interesse Estratégico"<sup>5</sup>.

Seguem-se os respetivos excertos:

<sup>4</sup> Ver Relatório PGRI da RH8 - 2º Ciclo ( 3ª Fase), pág. 183 e págs.185 e seguintes

<sup>5</sup> Na categoria de "Projetos de Interesse Estratégico" (PIE) incluem-se os projetos que são relevantes para o desenvolvimento económico do município, de "Potencial Interesse Nacional" (PIN) (..) – pág. 193 do PGRI

➤ PPAE

6. Nas áreas de risco potencial significativo de inundação, observam-se as seguintes orientações:
- a) Incentivar, sempre que possível, a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação;
  - b) Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização.
  - c) Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção;
  - d) Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, com vista a evitar o arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros, durante uma inundação;
  - e) Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.

➤ PGRI

*Quadro 80 - Normas para "Projetos de Interesse Estratégico"*

Classe de perigosidade T=100 anos	Solo urbano e rústico Normas - "Projetos de Interesse Estratégico"
Todas as classes	<p>1. A caracterização do projeto deve incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) O objetivo da intervenção.</li> <li>b) Quais os benefícios expectáveis.</li> <li>c) Qual a área de influência.</li> <li>d) A formulação de uma análise Analytic Hierarchy Process (AHP).</li> <li>e) Análise comparativa custos/benefícios e potenciais danos, face a outras localizações fora das áreas de risco.</li> <li>f) Avaliação do interesse estratégico do projeto com envolvimento de todas as partes interessadas.</li> <li>g) Demonstração de que não é viável a sua implementação fora da área inundada.</li> <li>h) Outras informações relevantes considerando o nível de perigosidade da área onde se insere o projeto.</li> </ul> <p>Confirmado o carácter estratégico do projeto, é indispensável desenvolver um estudo hidráulico a uma escala de pormenor que conduza ao cumprimento dos princípios do PGRI em matéria de redução do risco e que demonstre que a construção não representa um agravamento do perigo a jusante ou montante da sua área de implantação.</p> <p>No registo de propriedade tem de constar a referência ao risco existente e as conclusões do estudo hidráulico.</p> <p>2. Incentivar a subscrição de um seguro específico para o risco de inundação. Potenciar, sempre que possível, uma rede contínua de espaços verdes, corredores ecológicos, com soluções de maior infiltração que evitem o escoamento superficial, permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e/ou de dissipação da energia das águas e possível utilização.</p> <p>3. Potenciar pavimentos permeáveis na zona de intervenção.</p> <p>4. Assegurar a minimização do risco de danos materiais e de poluição/contaminação nos projetos a desenvolver, devendo, por exemplo, garantir que não há arrastamento de substâncias de risco biológico, químico, radiológico ou nuclear, ou outros durante uma inundação.</p> <p>5. Apresentar soluções para garantir estanquidade do(s) edifício (s).</p>
Risco/ Muito Alto	<p>12. Assegurar que a construção, reconstrução, ampliação e alteração são realizadas através da implementação de soluções urbanísticas e construtivas de adaptação/acomodação ao risco de inundações, que permitam aumentar a resiliência do território.</p> <p>13. Elaborar um Plano de Emergência Interno ou um documento com medidas de autoproteção que inclua o risco inundações.</p> <p>14. Evitar a impermeabilização dos solos nos espaços exteriores.</p>

Comparando o estabelecido nesta nova disposição (art.º 10.º, n.º 6 do Regulamento) e o previsto no Relatório do PGRI (quadro 80), e, não obstante concluir-se, na generalidade, pela compatibilidade do PPAE com este Programa, identificam-se alguns aspetos que merecem ser



---

acautelados tendo presente a ocupação e uso do solo proposto (equipamento desportivo: pavilhão e campos de jogos / área verde):

- Na al. d) eliminar a referência a radiológico e nuclear;
- Acrescentar as normas 12 e 13 do PGRI.

Ainda sobre este art.º 10.º do Regulamento, devem ser eliminadas as normas n.º 2 e n.º 5 que fazem referência a cotas, já que as mesmas resultam de um enquadramento feito por este Serviço numa fase anterior do procedimento em que não se encontrava em vigor o PGRI, além de que as restantes disposições potenciam a segurança de pessoas e bens.

Em consequência, o art.º 22.º, n.º 4 do Regulamento (Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas e outras estruturas ou ocupações) deve ser alterado em conformidade, sugerindo-se a seguinte redação:

*Na subcategoria de utilização coletiva, as operações urbanísticas seguem as orientações do art.º 10.º.*

### **c) Eficiência Hídrica**

O art.º 31.º do Regulamento (Energias alternativas e sustentabilidade ambiental) identifica um conjunto de disposições que se revelam importantes ao nível da eficiência hídrica, com destaque para as seguintes:

n.º 4 – estabelece que o lote 300 (espaços de uso especial turístico) destinado ao hotel incorpora um ou vários sistemas de retenção ou reservatórios para recolha de águas pluviais, a dimensionar no âmbito dos projetos de edificação e arranjos exteriores em função do escoamento máximo previsto.

n.º 5 – determina que devem ser utilizadas espécies vegetais autóctones.

n.º 6 – Define as linhas programáticas a considerar nas operações urbanísticas, entre elas a Gestão da Água:

---

b) Gestão da Água

b.1) - abastecimento de água potável a partir da rede pública, em alternativa à utilização de captações de água subterrânea;

b.2) - controlo em tempo real da pressão da rede;

b.3) - utilização de pavimentos e decks exteriores permeáveis e existência de superfície verde, potenciando a infiltração da água no terreno, contribuindo para a recarga do aquífero e para o equilíbrio higratérmico do local apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b.4) - rega de espaços verdes a partir de captação e armazenamento de água pluvial, águas de lavagem dos filtros das piscinas, efluentes domésticos tratados provenientes de ETAR municipal, mediante plano de gestão da água aprovado pela Autoridade da Água em fase que antecede o controlo prévio das operações urbanísticas ou a sua execução no caso de isenção de controlo prévio;

b.5) - utilização de torneiras misturadoras e oxigenadoras de baixo débito, propiciando uma redução dos consumos sem prejuízo da qualidade do serviço prestado.

Uma chamada de atenção para a linha programática b. 4) no que se refere à utilização de águas residuais tratadas para rega, já que a mesma deve ser articulada com a entidade gestora da ETAR, Águas do Algarve em colaboração com a APA, nos termos do Decreto-Lei n.º 119/2019, de 21 de agosto, na sua versão atualizada.

**d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura (POOCBV)<sup>6</sup>**

A compatibilidade do PPAE com o POOCBV foi assumida na CP realizada no dia 26/08/2024, muito embora se transmitisse a necessidade de melhorar e aprofundar alguns temas que se voltam a avaliar:

**i. Estacionamento público e acesso à orla costeira**

O PPAE propõe uma área de apoio balnear com 23 937,21 m<sup>2</sup> a afetar a estacionamento público (564 lugares + 6 lugares), tal como consta na legenda da Planta de Implantação (outubro 2024).

Os 6 lugares corresponderão aos indicados no parque de estacionamento com acesso a partir da Rua dos Portugueses, 4 deles destinados a pessoas com mobilidade condicionada (cf. desenho) e para as entidades de segurança e emergência [muito embora não se identifique nessa Rua o grafismo "acesso a veículos de emergência" da legenda da Planta de Implantação].

Relativamente aos 564 lugares, o Relatório (pág. 299) faz a seguinte descrição (idem a que consta da pág. 313):

---

<sup>6</sup> O POOCBV foi aprovado pela RCM nº 33/99, de 27 de abril

O Parque de Estacionamento Público propõe, na sua totalidade, 564 lugares de estacionamento, dos quais se encontram incluídos 12 lugares de estacionamento de mobilidade reduzida, 4 lugares para viaturas de emergência médica (ambulâncias), 2 lugares de estacionamento para autocarros e uma área de 500m<sup>2</sup> de estacionamento para bicicletas dispersa em diferentes pontos, formalizando pequenas bolsas de parqueamento.

Pretende-se ainda compatibilizar esta função de estacionamento com a passagem de uma linha de água, devendo manter-se esta zona como área permeável, podendo ser proposta uma ligeira modelação de terreno, com uma bolsa de amortecimento a localizar.

Será vantajoso que o desenho reproduza essa informação (lugares para ambulâncias, lugares de estacionamento para autocarros e bolsas de parqueamento para bicicletas).

O número de lugares de estacionamento indicado (564) é idêntico ao apresentado na reunião de 21/10/2024 (planta de implantação de setembro 2024), o qual foi considerado adequado tendo presente vários fatores (cf. consta do email S060873-202410-ARHALG.DPI, de 23 de outubro):

- *A avaliação mais recente da capacidade de carga das praias no troço costeiro entre Poço e Falésia Açoteias no âmbito do processo de elaboração do POC OV;*
- *A topografia do terreno a sul que apresenta um perfil desfavorável para a localização de mais lugares de estacionamento (o acentuado declive implicaria a modelação do terreno com significativos volumes de aterros e escavações);*
- *A possibilidade da proposta de PP prever mais áreas de estacionamento a norte (eventualmente L-F) associado ao empreendimento, conforme manifestado pelos representantes do Município e da equipa técnica.*

No que respeita à possibilidade de acomodar mais lugares de estacionamento a norte da Estrada do Alfamar destinados a utentes e funcionários do empreendimento turístico, os elementos apresentados não fazem essa abordagem.

Contudo, é importante realçar o número de estacionamento previsto para o Lote G no Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos (Planta de Implantação) onde se implantam os campos de jogos, campos de ténis e o Pavilhão Polivalente: 114 lugares.

Este Lote G corresponde à zona de equipamento desportivo que funciona em conjunto com o hotel e apartamentos turísticos, entendendo-se razoável, na ausência de outras soluções, que o estacionamento associado possa servir não só os utentes do empreendimento turístico, como os funcionários.

Esta dupla função deve estar refletida no Relatório, sendo igualmente necessário corrigir esse documento no sentido de eliminar várias incongruências sobre esta matéria que contrariam o acordado na reunião de trabalho do dia 21/10/2024, implicando alterar a redação dos seguintes pontos:

- Ponto 14.17 – Estacionamento (pág. 321) que faz uma descrição do que se propõe para a área rústica do PP:

Na área rústica do Plano localiza-se uma área para dois parques de estacionamento públicos, perfazendo um total de 564 lugares de estacionamento, dando resposta aos objetivos referidos dos termos de referência para zonas de estacionamento de apoio à atividade balnear, no troço costeiro entre Poço e Falésia Açoteias, os quais se considera necessário, no mínimo, 405 lugares ( 175 + 150 + 80 ), acresce a estes mais 6 lugares de estacionamento na Rua dos Portugueses. Estes lugares de estacionamento devem ser realizados em obras de urbanização a integrar o domínio público municipal.

<b>Estacionamento necessário para cumprir os termos de referência</b>	<b>1.269 lugares</b>
Um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/fogo	864 lugares
Apoio à atividade balnear	405 lugares
<b>Estacionamento proposto no plano</b>	<b>1302 lugares</b>
Estacionamento público na via pública	217 lugares
Estacionamento privado dentro dos lotes	515 lugares
Estacionamento público em solo rústico	564+6 lugares

A referência aos 405 lugares associados ao troço costeiro Poço e Falésia Açoteias não será correta, já que foi consensual apontar para os 564 lugares no estacionamento a poente do Hotel (parcela rústica) como apoio à atividade balnear.

- Ponto 18.1 - Análise da Conformidade com os Objetivos Programáticos (págs. 351 e 352):

<b>13. Estruturar zonas estratégicas de estacionamento de apoio à atividade balnear, com a capacidade mínima de lugares de estacionamento prevista no POOC-BV, a integrar o domínio público municipal:</b>	<p>A proposta de plano prevê a cedência, na zona poente do PP AE, de um parque de estacionamento público com 564 lugares de estacionamento e 6, a nascente.</p> <p>O POOC BV define para o plano de praia existente, segundo o indicado no relatório da proposta do PP AE</p>
	<p>elaborado pela equipa do plano, uma dotação de 405 lugares de estacionamento, pelo que neste pressuposto a proposta cumpre o previsto nos termos de referência.</p>

Não se entende a dotação de 405 lugares de estacionamento, já que o Plano de Praia da Praia do Alfamar no contexto do POOC Burgau / Vilamoura não faz essa referência e a Proposta de Plano de Praia no âmbito dos trabalhos em curso do POCOV apresenta um número muito aquém.



- Ponto 14.8 - Equipar Espaços de Apoio Balnear (pág. 299) onde é justificada a função dos parques de estacionamento públicos, nas parcelas rústicas localizadas a noroeste do Hotel:

Estes espaços de estacionamento terão uma dupla função, não só de resposta aos utentes da praia criando condições alternativas importantes, para evitar a necessidade de entrada no Hotel, mas também de resposta ao fluxo de utentes ou funcionários do referido estabelecimento, cumprindo um critério exigente de pelo menos um lugar por cada unidade de alojamento.

A referência a esta dupla função deve ser eliminada, atendendo ao princípio assumido de que o estacionamento a noroeste do Hotel deve dar resposta às necessidades de estacionamento dos utentes das praias no troço costeiro entre Poço e Falésia Açoteias. Relativamente à resposta ao fluxo de utentes ou funcionários do Empreendimento devem ser encontradas outras soluções, eventualmente a norte da Estrada do Alfamar tal como acima sugerido.

## ii. Acessos às praias

A partir dos estacionamentos públicos desenvolvem-se os percursos de acesso à praia do Alfamar, garantindo ainda a articulação com os acessos longitudinais à linha de costa na área envolvente ao PP, aplicando-se o estabelecido no art.º 17.º do Regulamento:

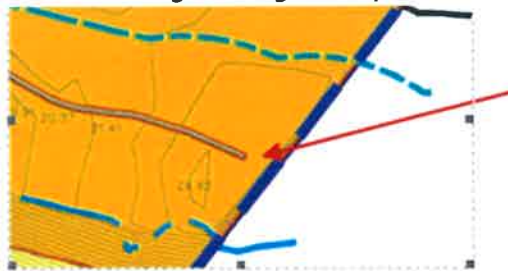
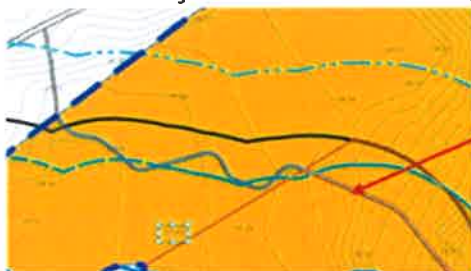
### Artigo 17º Acesso à orla costeira

1. É garantido o acesso à orla costeira, sendo o exercício desse direito de acesso realizado através dos percursos assinalados no PPAE ou de projeto específico aprovado para o efeito pela Autoridade da Água.
2. Os acessos públicos à orla costeira são objeto de sinalização no local.

Esta informação não está individualizada na legenda, subentendo-se, pela cor adotada, corresponder a "Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações":

 DE APOIO BALNEAR - 23 937,21 m2 -  
(564 LUGARES + 6 LUGARES)

Dá-se nota que a cor adotada para o acesso longitudinal não tem correspondência na legenda e apresenta um grafismo que, por sobrepor linhas, não é homogéneo, sendo interrompido na área de intervenção do PP - nascente (cf. se demonstra nas imagens seguintes):



---

Uma observação final relativamente a estes dois investimentos (estacionamento públicos de apoio balnear e acessos à praia) salientados no Relatório (pág. 348):

O Programa de Execução e Plano de Financiamento define as obras de urbanização nomeadamente os eixos de intervenção, e as suas precedências, sendo fundamental a necessidade de executar os parques de estacionamento públicos de apoio balnear e os acessos à praia de forma antecipada em relação ao estabelecimento hoteleiro, Lote 300.

### **iii. Faixas de salvaguarda**

As Faixas de Salvaguarda para Terra (em litoral de arriba) do Sistema do Litoral (Nível II e Nível I), estão representadas na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes e terão sido atualizadas em consonância com os ficheiros (shapefile) enviados pela APA – ARH Algarve, tal como assumido no Quadro de Ponderação, as quais resultam de estudos / trabalhos elaborados e adotados no Programa da Orla Costeira Odeceixe – Vilamoura (POCOV) em curso.

Fazem-se as seguintes observações:

#### Planta de Implantação:

- A linha que representa o Nível I não tem sempre a mesma simbologia (traço / 2 pontos).
- Não se identificou no desenho o grafismo da Faixa Costeira – Zona Terrestre de Proteção (500 m).

#### Planta de Condicionantes:

- As faixas de salvaguarda (Nível I e Nível II) estão representadas por limites e áreas.
- Identifica igualmente a “área de instabilidade potencial”.
- Não estão representadas as “Faixas de salvaguarda para o mar em litoral de arriba”. Coincidem com áreas de REN.
- Esta Planta de Condicionantes, na sua legenda, faz referência a uma proposta de renaturalização da arriba com um grafismo que não se conseguiu visualizar no desenho. Da leitura do Relatório (pág. 329), pressupõe-se estar em causa uma das intervenções propostas para os “Espaços naturais e paisagísticos de arribas”. Não se identificando nenhuma norma em Regulamento que reflita essa proposta, é de ponderar eliminar essa referência na Planta de Condicionantes.
- Não se identificou no desenho o grafismo da Faixa Costeira – Zona Terrestre de Proteção (500 m). Na legenda esse elemento terá sido, por lapso, duplicado.

O art.º 8.º do Regulamento, com a epígrafe “Faixas de proteção às arribas”, foi adaptado por forma a adequar-se às novas terminologias adotadas para as Faixas de Salvaguarda para Terra (em litoral de arriba), realçando-se que não são propostas novas afetações do solo na área coincidente com essas Faixas de Salvaguarda coincidentes com “Espaços de Uso Especial – Turísticos”.

#### iv. Outras situações

Na área de intervenção do POOCBV, a Planta de Implantação Pormenorizada (outubro 2024) identifica dois polígonos de implantação de piscina que não estavam contemplados na versão apresentada na anterior CP. Devem, por isso, ser eliminados, sem prejuízo de reanálise mediante a devida justificação.



#### 4. Reserva Ecológica Nacional – REN

A proposta de PPAE inclui um procedimento de exclusão da REN em vigor<sup>7</sup> na área abrangida pelo alvará de loteamento.

O Relatório e várias peças desenhadas foram alteradas no sentido de dar resposta aos pareceres emitidos no âmbito da anterior CP, sendo agora a data de referência outubro 2024.

Voltando a reapreciar esta matéria, justifica-se um breve enquadramento:

A área de intervenção do PPAE é abrangida pelas tipologias de REN:

- Praias
- Arribas ou falésias e faixas de proteção
- Leito de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias

São propostas exclusões de três áreas artificializadas fora da “Zona de Ocupação Turística” identificadas e fundamentadas no quadro e imagem seguintes:

<sup>7</sup> REN aprovada por RCM n.º 82/96, de 5 de junho, com posteriores alterações

N.º de ordem	Superfície (m²)	Tipologia da REN	Fim a que se destina	Síntese da fundamentação
C1	310,93	Ambas e respetiva faixa de proteção	Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas de Ocupação – Espaços de Utilização Coletiva Privada	A área a excluir do regime da REN, identificada na Planta das Exclusões da REN como C1, corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado insendo dentro do limite do Alvará de Loteamento e fora do Limite de intervenção do POOC BV, que, por uma questão de conformação e colmatação da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente
C2	5331,94	Ambas e respetiva faixa de proteção	Espaços Habitacionais (Lotes e edifícios existentes, circulação viária, circulação pedonal), Espaços Verdes privados	A área a excluir do regime da REN, identificada na Planta das Exclusões da REN como C1, corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado insendo dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colmatação da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente. A delimitação da área de exclusão em questão teve como por base a delimitação da faixa de salvaguarda da orla costeira para a terra, fornecida pela APA/ARH do Algarve
C3	3825,63	Ambas e respetiva faixa de proteção	Espaços Habitacionais (Lotes e edifícios existentes, circulação viária, circulação pedonal), Espaços Verdes privados	A área a excluir do regime da REN, identificada na Planta das Exclusões da REN como C1, corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado insendo dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colmatação da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente

Por lapso, na Síntese da Fundamentação é sempre feita referência ao n.º de ordem C1.





Tratando-se de peças desenhadas disponibilizadas apenas em formato pdf recorreu-se à imagem infra utilizada no anterior parecer (sobreposição das áreas a excluir sobre orto com identificação das faixas de salvaguarda) para a análise de cada uma das propostas de exclusão:



- As exclusões C2 e C3 são as mesmas (anterior CP), correspondendo a áreas infraestruturadas e edificadas a manter, sem interferir com as faixas de salvaguarda em litoral de arriba para terra.
- A exclusão E1 foi eliminada.
- A exclusão C1 foi redimensionada e corresponde à área identificada na Planta de Implantação como “Espaço de utilização coletiva privada” (ver imagem seguinte) que constitui uma nova categoria de solo proposta para os “Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações”.

Sobre a exclusão C1 fazem-se as seguintes observações:

- i. Na legenda da Planta de Implantação a área associada é 307,76 m<sup>2</sup>, sendo que na “Tabela síntese das áreas edificadas efetivamente concretizadas” (pág. 19 do Relatório REN) a área indicada é de 310,93 m<sup>2</sup>.
- ii. Em termos de fundamentação e, não obstante constituir áreas atualmente artificializadas, deve ser ponderada a atualização da “Tabela síntese das áreas edificadas efetivamente concretizadas”, no sentido de especificar o uso futuro efetivamente pretendido [cf. Relatório - pág. 313 “(...) estruturas ligeiras de suporte à atividade do estabelecimento hoteleiro, do tipo esplanadas e acessos, que promovam a estadia em segurança, e a contemplação da paisagem envolvente.”].



Em conclusão, concorda-se com as três propostas de exclusão, tendo presente:

- o fim e a fundamentação indicados, sem prejuízo da atualização da Tabela (área e uso pretendido) relativamente à proposta de exclusão C1 [ou legenda da Planta de Implantação no que se refere exclusivamente à área];
- a não interferência com as Faixas de Salvaguarda para Terra em Litoral de arriba (cf. Planta de Implantação);
- a possibilidade de adequar a delimitação da REN à realidade do território e proposta de PP.

## 5. Avaliação Ambiental Estratégica

### a) Relatório Ambiental (outubro de 2024)

A presente versão do RA e a restante informação disponibilizada [‘Anexo - Ponderação de Pareceres das Entidades sobre o Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico (Preliminar), 21/10/2024’ e ‘Conferência Procedimental’], as sugestões e recomendações apresentadas pela APA, no parecer referente à anterior versão do RA (I011300-202408-ARHALG.DPI), foram, na sua maioria, acolhidas e/ou justificadas.

Na generalidade, o documento agora disponibilizado apresenta uma estrutura e metodologia alinhadas com as exigências legais e com as boas práticas existentes em matéria de avaliação ambiental para esta fase do procedimento de AAE. Contudo, identificaram-se ainda alguns aspetos que devem ser revistos e atualizados no RA a desenvolver para discussão pública.

Relativamente à Metodologia e no que concerne especificamente à ‘Figura1 - Fases da Avaliação Ambiental Estratégica’, salienta-se que o procedimento de AAE não se esgota com a aprovação do Plano e com a publicitação da Declaração Ambiental, seguindo-se a esta a fase de seguimento.

No que concerne ao Quadro de Avaliação da presente AAE e relativamente à indicação da fonte de informação por indicador, verificando-se ter havido um esforço de inclusão, reitera-se a necessidade de que tal ocorra para todos os indicadores. Por outro lado, refere-se que a

---

legislação não pode ser considerada como fonte de informação, devendo ser usadas fontes que efetivamente permitam analisar o indicador em causa.

#### **b) Resumo Não Técnico** (outubro de 2024)

Concorda-se genericamente com o Resumo Não Técnico (RNT) apresentado, alertando-se para que o mesmo seja revisto em conformidade com as sugestões e recomendações acima descritas sobre o RA de outubro de 2024.

#### **c) Fases seguintes do procedimento de AAE**

Nas fases seguintes deste exercício de AAE importa atender aos aspetos de seguida identificados:

- Os comentários acima efetuados deverão ser tidos em consideração no desenvolvimento da próxima versão do RA e também na revisão do RNT.
- O RNT e a próxima versão do RA revista devem ser disponibilizados com a proposta de Plano na fase de discussão pública.
- Em simultâneo com a versão final do Plano, deverá ser elaborado o Relatório Ambiental final, que incorpore o resultado das consultas institucional e pública. Este Relatório e respetivo RNT deverão ser enviados às entidades consultadas, aquando do envio da Declaração Ambiental, devendo também ser disponibilizados no site da entidade responsável pela elaboração do Plano.
- Os resultados das consultas institucional e pública deverão igualmente ser vertidos no Plano, sempre e quando pertinente.
- Posteriormente, deverá ser elaborada e enviada a esta Agência e às restantes Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAEE) consultadas a Declaração Ambiental (DA), de acordo com o definido no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.
- Recorda-se que a DA a disponibilizar no site da câmara municipal deverá ser assinada, datada e referir o cargo do responsável pela sua emissão, de acordo com a nota técnica da APA, disponível no site desta Agência.
- Sugere-se que, aquando da publicação em Diário da República da aprovação deste Plano, seja feita alusão ao facto de o mesmo ter sido sujeito a um procedimento de AAE.
- Alerta-se para a obrigação legal de avaliar e controlar os efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação e execução do Plano, verificando a adoção das medidas previstas na Declaração Ambiental, a fim de identificar atempadamente e corrigir os efeitos negativos imprevistos (n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, na sua atual redação).
- Os resultados do controlo devem ser divulgados pela entidade responsável pelo Plano, através de meios eletrónicos, e atualizados com uma periodicidade mínima anual, devendo ainda ser remetidos à APA. Existe igualmente um documento orientador sobre esta fase da AAE, estando disponível no site da APA.

Mais se informa que toda a informação relevante sobre a AAE encontra-se sistematizada no site da APA, disponível em <https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/avaliacao-ambiental-estrategica>

## CONCLUSÃO

Face ao anteriormente exposto, considera-se que a pronúncia deste Serviço, a emitir na Conferência Procedimental agendada para o dia 10 de dezembro, deve ser a seguinte:

**Proposta de Plano** – A proposta do PPAE acautela as matérias essenciais da competência da APA – ARH Algarve, sendo passível a emissão de **parecer favorável**. Contudo, e conforme análise efetuada, identificam-se várias incongruências e lapsos que merecem ser corrigidos por forma a obter uma versão consentânea entre as peças desenhadas e peças escritas, pelo que **as mesmas carecem de necessária revisão**, quanto às questões sintetizadas no quadro seguinte:

Parecer	Documentos da proposta do Plano de Pormenor
3. a)	Relatório do Plano (pág. 68) – referências ao PGRH e PGRI
3. b) i.	Planta de Implantação – representação da margem e LLL
3. b) ii.	art.º 9.º do Reg. – enquadrar o reperfilamento de linhas de água
3. b) iii.	art.º 7.º, al. b) do Reg. – eliminar a referência à área de máxima infiltração
3. b) iv.	art.º 7.º, n.º 1 e art.º 9.º, n.º 7 do Reg. – área crítica para extração de água subterrânea
3. b) v.	art.º 10.º, n.º 2, n.º 5 e n.º 6; art.º 22.º, n.º 4 do Reg. – zonas inundáveis / ARPSI
3. d) i.	Planta de Implantação – assinalar estacionamento para ambulâncias, bus e bolsas para bicicletas e acesso e “acesso a veículos de emergência” na Rua dos Portugueses Planta de Implantação – prever estacionamento no Lote G com dupla função Relatório – prever estacionamento no Lote G com dupla função e eliminar incongruências
3. d) ii.	Planta de Implantação – acessos às praias (compatibilizar desenho com a legenda)
3. d) iii.	Planta de Implantação – grafismo para as Faixas de Salvaguarda de Nível I e Zona Terrestre de Proteção Planta de Condicionantes – ponderar a representação das “Faixas de Salvaguarda para o Mar”; justificar a referência a “proposta de renaturalização da arriba”; grafismo da Zona Terrestre de Proteção
3. d) iv.	Planta de Implantação pormenorizada – eliminar os polígonos de implantação de piscinas

**Proposta de Exclusões no âmbito do RJREN** – Nada há a opor às 3 propostas de exclusão, pelo que se propõe a emissão de **parecer favorável, recomendando-se** dar cumprimento aos aspetos evidenciados no ponto 4. da presente informação.

**Avaliação Ambiental Estratégica** – Considera-se de emitir **parecer favorável, recomendando-se** atender aos aspetos indicados no ponto 5. da presente informação, de modo a reunir as condições para o desenvolvimento do RA a sujeitar a consulta pública.

À consideração superior,

Técnica Superior  


Zélia Maria da Ponte Martins