

Informação Nº I04045-202412-INF-ORD

Proc. Nº 25.05.03.00004.2010

Data: 05/12/2024

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) – Conferência  
Procedimental - PCGT ID – 1068  
Câmara Municipal de Albufeira

---

**Despacho:**

Visto.

A presente informação técnica e pareceres que recaíram sobre a mesma, com os quais concordo, consubstanciarão a posição desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional a tomar na conferência procedimental a realizar no próximo dia 10 de dezembro.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Conselho Diretivo da CCDR do Algarve, I.P., de 31 de janeiro de 2024, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 122, de 26 de junho de 2024, sob a referência Deliberação (extrato) n.º 819/2024.



José Pacheco  
09-12-2024

---

**Parecer:**

Concordo com a presente informação e parecer infra, emitidos sobre a última versão da proposta de plano de pormenor (com efeitos registais) em apreço, da responsabilidade da Câmara Municipal de Albufeira (E09873-202411-ORD, de 08/11/2024), pelo que, no âmbito das competências desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, IP, propõe-se a emissão de parecer favorável, designadamente sobre: a referida proposta de plano, o respetivo relatório de avaliação ambiental (estratégica), a proposta de exclusões da delimitação da Reserva Ecológica Nacional/ municipal em vigor e quanto ao cumprimento do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional; bem como a ponderação das recomendações indicadas.

Mais se propõe que esta informação, parecer e despacho que o assunto merecer consubstanciem a posição desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I. P., a transmitir na Conferência Procedimental, agendada para o próximo dia 10/12/2024, com as demais entidades representativas dos interesses a ponderar e a referida Autarquia.

À consideração superior.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
06-12-2024

Visto. Concordo e subscrevo a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação efetuada pela CCDR Algarve IP à proposta em apreço do PPAE, no quadro das competências atribuídas pela alínea b) do n.º 2 do art.º 85º conjugado com o art.º 86º ambos do RJIGT, tendo presente que a solução proposta é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal de Albufeira, que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe

a proposta em apreço.

Assim, e considerando as alterações introduzidas pela alínea i) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que revogou a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se, ao abrigo da alínea b) do nº2 do citado artigo, que a CCDR Algarve IP na conferência procedimental agendada para o dia 10.12.2024 adote a seguinte posição, consubstanciada na presente informação: emissão de parecer favorável à proposta de alteração do PPAE, nos termos do ponto IV/4.1, alertando-se para a necessidade de ponderar o referido nos pontos III/3.2, 3.3 e 3.4, todos da presente informação; emissão de parecer favorável ao relatório da AAE, com as recomendações referidas no ponto III/ 3.5 da presente informação; emissão de parecer favorável às exclusões da REN nos termos do referido no ponto III/3.6.1 da presente informação; e emissão de parecer favorável relativamente à RAN nos termos do referido no ponto III/3.6.2 da presente informação. À consideração superior.

O Chefe da Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo



Manuel Vieira  
06-12-2024

## INFORMAÇÃO

### I. INTRODUÇÃO

Foi rececionada em 08.11.2024, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – CCDRA, I.P. (CCDR), a Proposta de elaboração do Plano em causa, versão de outubro de 2024, remetida pela Câmara Municipal de Albufeira (CMA), por forma a ser apreciada pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP), a realizar nos termos do disposto nos n.º 3 do artigo 86.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.

O agendamento da CP e a consulta às entidades representativas dos interesses a ponderar foi efetuado através da PCGT, tendo ficado agendada a CP para o dia 10.12.2024, pelas 11.00h, a realizar por videoconferência.

### II. ANTECEDENTES

Os antecedentes recentes da presente proposta do PPAE reportam à CP realizada em 26.08.2024, por videoconferência, na qual o parecer desta CCDR (consubstanciado na Informação I02710-202408-INF-ORD, de 22.08.2024, respetivos parecer e despacho), concluía:

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

"Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de pormenor em apreço, agendada para 26.08.2024, se pondere:

- a) Relativamente à proposta do Plano de Pormenor**, emitir parecer desfavorável com fundamento na alínea d) do ponto V/5.1. da presente informação, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada no ponto IV / 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7. e 4.9. da presente informação, designadamente no que respeita à aplicação do RJIGT e respetiva legislação complementar;
- b) Relativamente ao relatório de Avaliação Ambiental Estratégica**, emitir parecer favorável, com as recomendações identificadas no ponto 4.8. da presente informação;
- c) Relativamente à REN**, não aceitar a exclusão identificada como "E1", conforme referido no ponto 4.9.1. da presente informação;
- d) Relativamente à RAN**, o regulamento proposto, no n.º 3 do artigo 21.º, salvaguarda o cumprimento do regime jurídico da RAN, aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31.03, na atual versão, conforme referido no ponto 4.9.2. da presente informação."

### III. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL– RJIGT <sup>(2)</sup>

- 3.** Como questão prévia, importa salientar que, ao abrigo da alínea i) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro<sup>3</sup>, foi revogada a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT<sup>4</sup>. Assim, com a entrada em vigor dessa revogação (no p.p. dia 4 de março, nos termos do artigo 26.º do citado diploma legal), o parecer das CCDR, a emitir no âmbito das comissões consultivas (no caso dos PDM) e das conferências procedimentais (no caso dos PU e dos PP) apenas é vinculativo no que respeita à sua apreciação sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Sem prejuízo do acima exposto, considera esta CCDR oportuno, no âmbito da boa colaboração institucional, continuar a apreciar a conformidade das propostas de plano com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, embora com caráter não vinculativo.

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

<sup>3</sup> O presente diploma legal veio promover a simplificação de procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, designado por "Simplex Urbanístico".

<sup>4</sup> Disposição legal que habilitava as CCDR a pronunciarem-se sobre o "cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis".

### 3.1. Conteúdo material e conteúdo documental (art.º 102.º e art.º 107.º do RJIGT).

O conteúdo material e o conteúdo documental da proposta em apreço cumprem, na generalidade, o disposto na lei, com a seguinte reserva:

Deve haver total correspondência entre as diversas peças que constituem ou acompanham o plano e, na presente versão da proposta de plano, subsistem discrepâncias, nomeadamente entre o referido no artigo 16.º, n.º 2, al. b) do regulamento e a planta de implantação, no que se refere à qualificação do solo.

Com efeito, verifica-se que a legenda da planta de implantação se apresenta correta, ao identificar os espaços de uso especial – turístico como uma categoria, o que não se verifica no articulado da proposta de regulamento acima referido, o qual carece de correção em conformidade com aquela.

Mais se identificam divergências entre o referido em relatório e o estabelecido em regulamento e quadro síntese dos parâmetros urbanísticos constante na planta de implantação, nomeadamente quanto ao número de pisos.

### 3.2. Critérios de classificação e qualificação do solo<sup>5</sup>

A proposta de plano em apreço deverá sistematizar da seguinte forma a classificação e qualificação do solo:

Classe	Categoria	Subcategoria
SOLO RÚSTICO	ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	DE ARRIBAS
		DE PRAIAS
		DE ENQUADRAMENTO
	ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	DE APOIO BALNEAR
		DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
		DE REDE VIÁRIA E GÁS
		DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PRIVADA
SOLO URBANO	ESPAÇOS HABITACIONAIS	
	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – TURÍSTICO *	

<sup>5</sup> Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTOS *		
	ESPAÇOS VERDES	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PRIVADA	
		ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PRIVADA	

\*No entendimento que “Polígonos de implantação” não configura uma subcategoria, a designação da categoria em causa deve corresponder, integralmente, à designação prevista no DR n.º 15/2015. Caso se afigure necessário, sempre se poderá acrescentar à legenda a identificação do tracejado referente aos ditos “Polígonos de implantação”.

### 3.2.1. Estrutura Ecológica Municipal

Conforme pronúncia da Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem (DSTVP), desta CCDR, constante da informação I03920-202411-INF-ORD, de 27.11.2024 (em anexo), sobre a delimitação da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), constata-se que “(...) a proposta prevê a classificação de espaços naturais e de enquadramento paisagístico para as áreas ecologicamente mais sensíveis de arribas e praia, com definição de regras de utilização adequadas a essa sensibilidade e aos demais espaços classificados na estrutura”, pelo que, com fundamento na análise detalhada constante na atrás referida informação, concluindo-se pela emissão de parecer favorável relativamente a esta componente.

### 3.3. Execução do plano

Da análise efetuada à proposta do PPAE, regista-se que foram introduzidos sistemas de execução aplicáveis ao PPAE. Porém, não foram identificados os instrumentos de execução do mesmo, pelo que se mantêm as reservas transmitidas na anterior informação n.º I02710-202408-INF-ORD, de 22.08.2024, relativamente à questão em apreço, alertando-se a Câmara Municipal, nomeadamente para, aquando da emissão da certidão do plano, identificar a forma e o montante da caução para garantir a boa execução das obras de urbanização (cf. n.º 2 do artigo 109.º do RJIGT).

### 3.4. Regulamento

Quanto à proposta de regulamento ora em apreço, constata-se que foram, maioritariamente, acauteladas as solicitações/sugestões identificadas na anterior informação n.º I02710-202408-INF-ORD, de 22.08.2024. Contudo, subsistem alguns aspetos para os quais se sugere a sua correção:

- Artigo 35.º - Sugere-se que seja retomada a redação do anterior n.º 1 do artigo 35.º, que passamos a transcrever: “O PPAE derroga, na sua área de intervenção, todas as disposições

gráficas e escritas do plano diretor municipal de Albufeira, com exceção das normas do PDM que resultam da transposição de planos ou programas de nível nacional ou regional”.

- Artigo 37.º - Atendendo ao disposto nos n.ºs 5<sup>6</sup> e 10<sup>7</sup> do artigo 72.º do RJIGT, sugere-se que a redação desta norma seja alterada nos seguintes termos: “O PPAE deve ser executado no prazo de 10 anos, contados da data da sua entrada em vigor”.

### 3.5. Avaliação Ambiental Estratégica

Foi prestada a informação n.º I03971-202412-INF-AMB, de 02.12.2024, pela Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade (DAAB) da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade (UACNB), de teor favorável com recomendação, que consta em anexo e integra a presente informação, a qual conclui:

*“(…) considera-se que o Relatório Ambiental encontra-se devidamente estruturado, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, sugerindo-se, contudo, que se pondere, ainda, a questão evidenciada no ponto n.º 2.10 da presente informação, relativa ao estudo de estabilidade da arriba.”*

Na questão evidenciada no ponto 2.10, *“(…) sugere-se oportuno que se desenvolva, em fase prévia à execução do plano, um estudo de estabilidade da arriba, enquanto elemento de caracterização da situação de referência para posterior monitorização (durante a fase de construção e de exploração), enquadrado, necessariamente, na fase de seguimento e controlo de implementação do PPAE.”*.

### 3.6. Servidões e restrições de utilidade pública

Encontram-se identificadas na planta de condicionantes, devendo a legislação setorial aplicável ser aferida pelas entidades representativas dos respetivos interesses a ponderar, as quais foram convocadas para a conferência de serviços.

No âmbito das competências da CCDR, em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, há a considerar:

#### 3.6.1. REN

<sup>6</sup> Estabelece o n.º 5 do artigo 72.º que, *“O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial”* (com sublinhado nosso).

<sup>7</sup> O n.º 10 do citado normativo dispõe que, *“Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei”* (com sublinhado nosso).

A Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem, pronunciou-se através da informação I03920-202411-INF-ORD, de 27.11.2024 (em anexo), cuja conclusão se transcreve e que mereceu despacho de concordância do Diretor de Serviços da Unidade de Ordenamento do Território.

"(...)

*No prosseguimento da elaboração da proposta de alteração da REN na área de intervenção do Plano de Pormenor (PP) em referência, que teve acompanhamento em dois momentos anteriores de apreciação, verifica-se que:*

*- A proposta contém ajustamentos e adaptações relativamente ao suporte cartográfico que materializou a delimitação municipal em vigor, face imprecisões detetadas na transposição para a escala do PP em elaboração, com utilização de levantamento topográfico, cartografia georreferenciada e ortofomapa.*

*- A proposta de alteração da REN inclui a seguinte diferenciação de áreas a excluir:*

*C1, correspondente ao hotel existente e área envolvente já comprometida, para dotação de estruturas e equipamentos de apoio, incluindo renaturalização de espaço ocupado por campos de jogos.*

*C2, para colmatagem da malha edificada existente na área do alvará de loteamento em vigor, em área exterior às faixas de risco identificadas pela APA/ARH Algarve no âmbito do POCOV.*

*C3, igualmente para colmatagem edificada no interior da área do alvará de loteamento. (...)  
Com fundamento na análise detalhada nesta informação, propõe-se a emissão de parecer favorável (...)."*

### **3.6.2. RAN**

A área afeta à RAN encontra-se qualificada como "Espaços destinados a equipamentos infraestruturas e outras estruturas ou ocupações", sendo que o regulamento proposto, no n.º 3 do artigo 21.º, salvaguarda o cumprimento do regime jurídico da RAN, aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31.03, na atual versão.

### **3.7. PDM de Albufeira**

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira, a área de intervenção do PPAE abrange Zona de Ocupação turística (ZOT) – artigo 30.º do regulamento e Espaços de Equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio – artigos 39.º e 40.º, integrantes de espaços urbanos e urbanizáveis. Em solo rústico, o PPAE incide em Zona de enquadramento



rural – artigo 25.º, Zona de proteção de recursos naturais – artigo 22.º e, ainda, em Zona agrícola condicionada – artigo 23.º.

A proposta constante no PPAE altera o PDM de Albufeira. A nascente da respetiva área de intervenção reclassifica solo rústico para urbano, sendo competente para o fazer.

Como atrás referido, também a poente o PPAE extravasa a área urbana definida em PDM. Contudo, apenas requalifica o solo, verificando-se que a regulamentação das novas categorias de solo atribuídas – Espaços naturais e paisagísticos/de arribas/de enquadramento e Espaços destinados a equipamentos – se mostra compatível com a categoria de solo definida no PDM de Albufeira – “Zona de enquadramento rural”, que constitui um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de ar livre de apoio à atividade económica e social do concelho.

#### **IV. VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES<sup>8</sup>**

##### **4.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)<sup>9</sup>**

O PPAE desenvolve-se integralmente na Faixa Costeira do Litoral do Algarve, a que alude o ponto «3.4-Litoral» do Capítulo V das Normas Orientadoras do PROT Algarve, para os quais são estabelecidos critérios de ordenamento específicos transpostos para o PDM de Albufeira, sendo distinguidos três níveis, sobre os quais incidem restrições à edificabilidade de diferentes graus: a «Margem» (faixa do território, com a largura de 50 m, a partir da linha de máxima preia-mar de águas equinociais); a «Zona terrestre de Proteção» (faixa do território de 500 m a contar da margem); e a «Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção» (faixa do território entre os 500 m e os 2000 m).

Da análise da planta de implantação da proposta de plano em apreço, no que diz respeito ao solo urbano, constata-se a manutenção de grande parte do existente edificado, ainda que possibilitando a correção das situações disfuncionais verificadas, no âmbito de operação de reabilitação urbana, conforme refere o relatório. O principal objeto deste PP consiste na ocupação do designado lote 300, constituído pela anexação de 95 lotes, qualificado como espaço de uso especial – turístico, onde se propõe o desenvolvimento de um empreendimento turístico do tipo Hotel de 5 estrelas.

<sup>8</sup> Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

<sup>9</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro



Verifica-se que todo o espaço de uso especial turístico, correspondente ao lote 300 se insere na “zona terrestre de proteção” para a qual o PROT Algarve, transposto para o PDM de Albufeira por adaptação, estabelece os seguintes critérios de ordenamento:

“Não são autorizadas novas construções na «Zona Terrestre de Proteção» (faixa de 500 metros a contar da «Margem»), fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, à exceção de infra-estruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos e, ainda, de operações de realocização em EOT, (...)” [sublinhado nosso].

Conforme referido em anteriores informações, salienta-se que tem sido entendimento desta CCDR, transmitido a diversas Câmaras Municipais que suscitaram a questão, que fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, como é o presente caso, eventuais alterações ao existente ou ao consagrado em títulos juridicamente válidos só serão admitidas se os respetivos projetos visarem diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade dos mesmos com o regime, princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve e transpostos para o PDM de Albufeira, por adaptação.

Assim, mais uma vez se reitera o anteriormente referido de que, naturalmente, não está em causa o enquadramento da figura jurídica da operação de loteamento ou dos direitos que a mesma confere, mas ao elaborar um plano de pormenor, para a mesma área, convocando para a sua análise diversas entidades que têm por obrigação garantir uma eficaz ponderação dos distintos interesses públicos que possam ser afetados pelo plano em elaboração, a CCDR enquanto entidade interveniente no processo, identificou atempadamente os critérios para garantir a compatibilidade com o PROT, os quais têm vindo a ser reiterados ao longo do tempo, em diversos pareceres, desde o início deste processo.

Assim e tendo por referência os referidos critérios, verifica-se, nomeadamente, que:

a) Relativamente ao requisito: *“Confinar a intervenção ao limite do loteamento eficaz, tendo presente a delimitação da Zona de Ocupação Turística (ZOT), constante da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira”,* a presente proposta do plano extravasa, em duas áreas, a nascente e a poente aquela área de referência. Contudo, considera-se que as duas situações merecem aceitação. A ocupação a poente (697 lugares de estacionamento

público) destina-se a espaço de equipamento e a espaço natural de enquadramento (bacia de drenagem), ambos em solo rústico. A área a nascente resulta do reconhecimento, como solo urbano de área urbanizada de há muito, que o presente PP, com efeitos registais, reclassifica.

Considera-se ultrapassado o requisito;

- b) Relativamente ao requisito: “Não aumentar a área de construção existente”, reconhece-se o esforço efetuado no âmbito da atual proposta de plano, no sentido de apresentar dados suficientemente claros para permitir afastar as dúvidas suscitadas por esta CCDR, relativamente à anterior versão do plano, no que diz respeito à área de construção proposta.

Considera-se cumprido o requisito;

- c) Relativamente ao requisito: “Não aumentar a frente edificada nem aproximar a edificação relativamente ao mar”, regista-se a redução do volume construído do atual Hotel na frente de mar, bem como a realocação das áreas de construção previstas em alvará de loteamento para zonas mais afastadas da linha da frente de mar e no espaço posterior ao edifício existente, e acolhe-se o argumento constante em relatório, no sentido de não ser considerado o edifício ET, a nascente, por corresponder à substituição do restaurante existente e de 3 moradias.

Considera-se cumprido o requisito;

- d) Relativamente ao requisito: “*Diminuir significativamente o n.º de pisos*”, verifica-se que na presente proposta (outubro 2024) o número máximo de pisos propostos nos edifícios constituintes do hotel é de 6 pisos acima da cota de soleira e 2 abaixo da cota de soleira, conforme definido no Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos, constante na planta de implantação, o que traduz uma diminuição de dois pisos, acima da cota de soleira.

Em resumo, consideram-se cumpridos os requisitos previamente definidos, podendo enquadrar-se a intervenção como uma operação de requalificação, com o propósito de diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade do projeto com o regime, princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve, ao encontro do referido em todos os anteriores pareceres emitidos por esta CCDR, sobre este tema.

#### **4.2 Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau/Vilamoura (POOC Burgau/Vilamoura)<sup>10</sup>**

A análise da compatibilidade das propostas do PPAE com o POOC Burgau/Vilamoura será efetuada pela Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

#### **4.3 Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), das Ribeiras do Algarve (RH8), 2.º Ciclo<sup>11</sup>**

A análise da compatibilidade das propostas do PPAE com o PGRI será efetuada pela Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

### **V. CONCLUSÃO**

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de pormenor em apreço, agendada para 10.12.2024, se pondere:

- a) Relativamente à proposta do Plano de Pormenor**, emitir parecer favorável, nos termos do ponto IV/4.1, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada no ponto III/3.2, 3.3, e 3.4, todos da presente informação;
- b) Relativamente ao relatório de Avaliação Ambiental Estratégica**, emitir parecer favorável, com a recomendação identificada no ponto III/3.5. da presente informação;
- c) Relativamente às exclusões da REN**, emitir parecer favorável, nos termos do ponto III/3.6.1 da presente informação;
- d) Relativamente à RAN**, emitir parecer favorável, nos termos do ponto III/3.6.2. da presente informação.

À consideração superior,

Com a colaboração da Dr.<sup>a</sup> Alexandra Sena, Arq.<sup>º</sup> Ricardo Canas e Arq.<sup>a</sup> Paula Silva

Em anexo-as informações citadas

<sup>10</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril.

<sup>11</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril

As Técnicas



Ana Costa



Isabel Neves



Isabel Moura

Informação Nº I03920-202411-INF-ORD

Proc. Nº 25.05.03.00004.2010

Data: 27/11/2024

**ASSUNTO: PCGT - ID 1068 - Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente -  
Elaboração - Pedido de conferência procedimental para emissão de  
parecer final  
Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira  
(Proc.º CCDR 25.05.03.00004.2010; E09150-202411-ORD, de 08/11)**

---

**Despacho:**

---

**Parecer:**

Concordo com a presente informação.

Componente REN.

No prosseguimento da elaboração da proposta de alteração da REN na área de intervenção do Plano de Pormenor (PP) em referência, que teve acompanhamento em dois momentos anteriores de apreciação, verifica-se que:

- A proposta contém ajustamentos e adaptações relativamente ao suporte cartográfico que materializou a delimitação municipal em vigor, face imprecisões detetadas na transposição para a escala do PP em elaboração, com utilização de levantamento topográfico, cartografia georreferenciada e ortofomapa.

- A proposta de alteração da REN inclui a seguinte diferenciação de áreas a excluir:

C1, correspondente ao hotel existente e área envolvente já comprometida, para dotação de estruturas e equipamentos de apoio, incluindo renaturalização de espaço ocupado por campos de jogos.

C2, para colmatção da malha edificada existente na área do alvará de loteamento em vigor, em área exterior às faixas de risco identificadas pela APA/ARH Algarve no âmbito do POCOV.

C3, igualmente para colmatção edificada no interior da área do alvará de loteamento.

Componente Estrutura Ecológica (EE)

A proposta prevê a classificação de espaços naturais e de enquadramento paisagístico para as áreas ecologicamente mais sensíveis de arribas e praia, com definição de regras de utilização adequadas a essa sensibilidade e aos demais espaços classificados na estrutura.

Com fundamento na análise detalhada nesta informação, propõe-se a emissão de parecer favorável relativamente às duas componentes apreciadas.

À consideração superior

27/11/2024

Henrique Cabeleira

(Chefe de Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem)



---

**INFORMAÇÃO**

1. Introdução e Enquadramento

Por forma a habilitar a CCDR na emissão de parecer e realização de Conferência de Serviços, agendada para 12.12.2021, vem o Município de Albufeira, através do registo de entrada E09150-202411-ORD, de 08/11, enviar uma nova proposta para apreciação sobre a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) e sobre a Estrutura Ecológica Local (EE), no âmbito da elaboração Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), pelo que se informa:

1.1. Este assunto foi anteriormente analisado, através das informações I02592-202408-INF-ORD, de 21/8 e I00323-202302-INF-ORD, de 3/2, não tendo sido, à data, aceites as propostas de alteração da REN de Albufeira, face à necessidade de aditamentos, ajustamentos e fundamentação adequada.

Sobre a proposta de delimitação da Estrutura Ecológica, apesar da mesma se encontrar devidamente desenvolvida e caracterizada, carecia de regulamentação, não sendo passível de aceitação.

1.2. O Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – PPAE, integra o empreendimento turístico e a unidade hoteleira *Alfamar Beach Resort*, que corresponde ao loteamento titulado pelo alvará sem número em nome de Claus Hollman & Companhia, emitido a 15 de maio de 1973, e respetivos aditamentos (Aditamento nº 45/88 com uma área de 261 845m<sup>2</sup>, o Prédio 9 com 30 810m<sup>2</sup> e o prédio 8 com 20 250 m<sup>2</sup>, e uns acertos cartográficos em estradas existentes com 1 032m<sup>2</sup>, totalizando 313 937m<sup>2</sup>).

1.3. O PPAE abrange uma área total de 313 937,24 m<sup>2</sup>, e tem como principais objetivos a requalificação do empreendimento turístico existente, através da *recriação* de uma unidade hoteleira, um conjunto de moradias e apartamentos, equipamentos, (re)estruturação de acessibilidade e infraestruturas e melhoria da área envolvente, no sentido de melhorar a qualidade, paisagística e arquitetónica, contribuindo para uma oferta turística de elevada qualidade e renovada. É consequentemente proposta a redelimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) municipal na área do PPAE.

1.4. De acordo com a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira (Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterados pelas deliberações n.º 2544/2007 e 2545/2007 de 28 de dezembro, e por adaptação pela deliberação 871/2008, de 25 de março, retificado pela deliberação 2818/2008, de 27 de outubro, alterado pelo Aviso 12779/2015, de 2 de novembro, alterado por adaptação pela Declaração 77/2021, de 23 de julho e alterado pela Aviso 12143/2022, de 17 de junho), a área de intervenção do PPAE integra áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN), Domínio Público Marítimo (DPM) e um Marco Geodésico. A RAN e a REN sobrepõem-se numa superfície de 5 893,43 m<sup>2</sup>, na área de intervenção do PP que corresponde à várzea da Ribeira de Quarteira; o DPM abrange uma área a sul com 51 561,01m<sup>2</sup>.

## 2. Reserva Ecológica Nacional (REN) de Albufeira

2.1. A carta da REN em vigor do concelho de Albufeira, foi aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros, n.º 82/96, alterada pela Portaria n.º 85/2012, de 29 de março, (Plano de Pormenor / Plano de Intervenção em Espaço Rural do Escarpão), e pela Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro (Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira e da Frente de Mar da Cidade de Albufeira).

2.2. A área de intervenção do PPAAE, incluída na delimitação da REN de Albufeira, integra as seguintes tipologias: Zonas Ameaçadas pelas Cheias (17 412,99 m<sup>2</sup>); Arribas ou Falésias, incluindo Faixas de Proteção ao Litoral (68 673,75m<sup>2</sup>) e Praias (9 196,61 m<sup>2</sup>).

2.3. Para a elaboração da proposta de alteração da delimitação da REN do concelho de Albufeira, foram feitos ajustamentos e adaptações, em função das imprecisões detetadas na transposição das diferentes escalas de planeamento, necessários à ponderação das propostas de exclusão da REN, em função de áreas legalmente licenciadas e efetivamente edificadas e de áreas destinadas à satisfação de carências existentes, face à proposta de requalificação e valorização do PPAAE.

3. Proposta de Exclusões da REN no PPAAE (registo de entrada E09150-202411-ORD, de 08/11)

3.1. A proposta de exclusões da REN, visa corrigir o desfasamento cartográfico existente, entre os vários níveis de planeamento, utilizando cartografia georreferenciada, a planta de ordenamento do plano diretor municipal (PDM) de Albufeira e a carta de delimitação da REN municipal, com base no levantamento topográfico, nos ortofotomapas de 2018 (Direção Geral do Território - DGT) e na Carta Administrativa Oficial de Portugal de 2001, cartografia que apresenta menor discrepância temporal, face à data de publicação da REN em vigor.

3.2. O ajustamento proposto decorreu da exclusão de áreas anteriormente excluídas no processo de delimitação da REN municipal (R.C.M 82/96, de 05 de junho) e no acerto com as “Zona de Ocupação Turística”, conforme consta no PDM de Albufeira e no 1º Aditamento ao Alvará de Loteamento (s/nº) de 15 de maio de 1973, publicado no processo 540/78 de 10 de outubro de 1988, em data anterior à publicação da REN municipal.

3.3. São assim propostas pela Câmara Municipal de Albufeira (CMA) três áreas distintas de exclusão à carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) de Albufeira, em vigor, com fundamento na eficácia do alvará de loteamento, na presença de preexistências urbanas e no enquadramento dado pelo artigo 9.º do Regime Jurídico da REN (RJREN)<sup>1</sup>, designadamente:

- **C1.** Esta proposta de exclusão localiza-se na área do antigo hotel “Alfamar Beach & Sport Resort” e corresponde a uma área já artificializada de apoio ao hotel, devidamente demonstrada com fotos do local, que será reservada, no PPAAE, a *Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas de Ocupação – Espaços de Utilização Coletiva Privada*.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual.



Esta área é essencialmente composta por elementos construídos de apoio na envolvente do hotel: reservatórios e depósitos existentes, muro (2 metros), pavimentação no percurso que faz a ligação entre a área de estacionamento e o caminho de pé posto de acesso à praia, vedações e pequenos muretes que delimitam as áreas exteriores do hotel, atualmente abandonado.

Para esta exclusão – C1, é proposta a criação de áreas de desfruto e lazer que privilegiarão de contacto direto com áreas verdes envolventes existentes e propostas, pela renaturalização do espaço atualmente ocupado por campos de jogos, promovendo assim a ligação dos utilizadores com a envolvente.



Figura 1. Sobreposição do levantamento topográfico com a imagem aérea referente a agosto de 2024, limite de intervenção do POOC Burgau-Vilamoura (linha azul) e proposta de exclusão de áreas efetivamente concretizadas. Fonte: Processo de exclusão da Reserva Ecológica Nacional, outubro 2024, Pág. 15.

- **C2.** Para a delimitação desta área a excluir, consideram-se os estudos de caracterização do Programa da Orla Costeira de Odeceixe a Vilamoura (POC OV), e foi apresentada informação cartográfica necessária à verificação da adequabilidade das propostas, tendo em conta as faixas de risco associadas à arriba, Faixa de risco máximo para terra, contada a partir da crista das arribas e Faixa de proteção para terra, contada a partir do limite interior da faixa de risco máximo para terra, designadas como áreas de salvaguarda de Nível I e II, cuja informação foi fornecida pela APA/ARH Algarve.

Esta área corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado na Rua dos Portugueses, inserido dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de

conformação e colmatção da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente.

- **C3.** Foi proposta a exclusão da área que se localiza no limite sul da Rua Porto de Areias e representa, à semelhança da C2, um espaço atualmente edificado e infraestruturado inserido dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colmatção da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente.

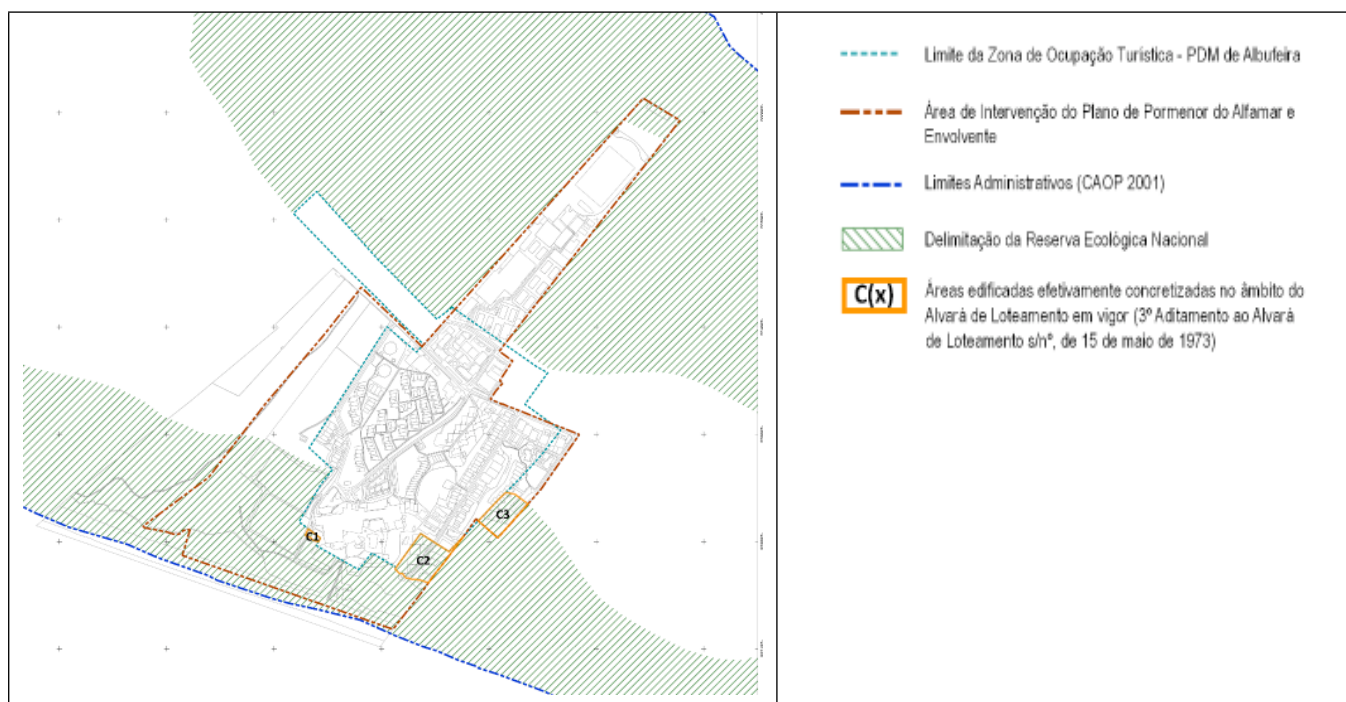


Figura 2. Delimitação das áreas edificadas efetivamente concretizadas no âmbito do Alvará de Loteamento em vigor. Fonte: Relatório do processo de exclusão da Reserva Ecológica Nacional, outubro de 2024, página 20.

N.º de ordem	Superfície (m²)	Tipologia da REN	Fim a que se destina	Síntese da fundamentação
C1	251,14	Arribas e respetiva faixa de proteção	Espaços de Uso Especial - Turístico	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 inserido dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colimação da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente.
C2	5331,94	Arribas 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 inserido dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colimação 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	Arribas 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 inserido dentro do limite do Alvará de Loteamento, que, por uma questão de conformação e colimação da malha urbana, justifica a sua continuidade dando coerência e leitura ao infraestruturado e edificado existente.

Quadro 1. Tabela síntese com a fundamentação das exclusões C1, C2 e C3 - áreas efetivamente concretizadas. Fonte: Relatório do processo de exclusão da Reserva Ecológica Nacional, outubro de 2024, página 19.

Nas propostas de exclusão apresentadas, foi considerada a sobreposição da proposta de implantação do PPAE com a delimitação da REN em vigor, com incidência na tipologia “Arribas e respetivas faixas de proteção”.

Apesar das áreas propostas adquirirem o estatuto de áreas excluídas, as mesmas continuam subordinadas aos fins que determinam a exclusão, e não a outros, constantes da delimitação municipal, assim como ao regime sancionatório previsto no RJREN.

#### 4. Conclusão da análise das propostas de exclusão da REN de Albufeira no âmbito da elaboração do PPAE

As propostas apresentadas resultam num total de 9 468,5m<sup>2</sup> de área a excluir da REN e foram identificadas três áreas a excluir e a respetiva justificação, havendo tradução cartográfica destas exclusões, na figura 2.

As exclusões identificadas como C2 e C3, existentes no alvará de loteamento em vigor, merecem apreciação favorável, concordando-se com a proposta de ajustamento aos limites da área afeta à REN na tipologia *Arribas ou Falésias e faixas de proteção*, conforme proposto, para os núcleos edificados, parte do arruamento da Rua dos Portugueses, a nascente da área de intervenção e no limite sul da Rua Porto de Areias.

Sobre a área proposta para exclusão identificada como C1, Espaços de Uso Especial - turístico, verifica-se que a mesma foi alterada em relação à versão anterior, incidindo sobre elementos construídos de apoio na envolvente do hotel, em áreas exteriores às *Faixas salvaguarda em litoral de Arriba* e das *Faixas de salvaguarda para Terra*, e está prevista a criação de áreas de desfrute e lazer e a renaturalização do espaço atualmente ocupado por campos de jogos, pelo que a mesma poderá ser objeto de apreciação favorável.

Foi apresentado um quadro com a fundamentação das exclusões (tabela 1), o fim a que se destinam e a dimensão relativa da área afeta à tipologia REN sobre a qual incide a exclusão, bem como a respetiva regulamentação adotada.

#### 5. Estrutura Ecológica (EE)

A Estrutura Ecológica (EE) assenta nos pressupostos de proteção e conservação dos valores naturais patentes identificam as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental, regionais e municipais, onde estão inclusas as áreas de risco e desequilíbrio transpostos a partir do PDM em vigor, e na compatibilização destes com as propostas de intervenção que visam cumprir objetivos do presente Plano de Pormenor.

A definição da EE, teve também em consideração as tipologias da Reserva Ecológica Nacional, no sentido de condicionar o uso, tanto quanto possível, junto às áreas de proteção estabelecidas e cumprindo com o plano de ações compatíveis de acordo com as tipologias existentes (praias e arribas e respetivas faixas de proteção, linhas de água).

A EE Local do PPAE, integra a estrutura ecológica municipal (EEM) de carácter transversal a todo o território municipal e reconhece os sistemas ecológicos com vista à implementação sustentável da estrutura edificada.

A EE é dividida de acordo com as funções de cada categoria de uso do solo: proteção e conservação, produção, “buffer” e enquadramento, recreio e lazer, destacando-se 6 categorias de solo inseridas na EE do PPAE:

- Categorias de solo rústico inseridas na EE:
  - a) Espaços naturais e paisagísticos de arribas;
  - b) Espaços naturais e paisagísticos de praias;
  - c) Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento;
  - d) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações – de utilização coletiva;
  - e) Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações – apoio balnear.
- Categoria de solo urbano inserida na EE:
  - a) Espaços Verdes Privados.

No que se refere à EE, é apresentada a peça desenhada n.º 11, à escala 1:2.000, datada de outubro de 2024, que identifica as várias categorias de espaços que integrarão a estrutura ecológica, designadamente a ‘Espaços Naturais e Paisagísticos (arribas, praias e de enquadramento)’ e ‘Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações e Espaços verdes’, e integra também a área delimitada como REN.

A estrutura ecológica no PPAE assume-se como uma ferramenta necessária no processo de planeamento dado que reconhece os sistemas ecológicos fundamentais com vista à implementação sustentável da estrutura edificada, diversificada e adaptada às especificidades biofísicas do território.

O Relatório do PPAE, identifica esta estrutura (EEM) e descreve as várias suas componentes, igualmente patentes no Artigo 14.º do regulamento do plano, que para além de identificar as categorias de solo previstas, define regras para os projetos e medidas no domínio hídrico, no sentido de promover a qualidade ambiental, ecológica e funcional.



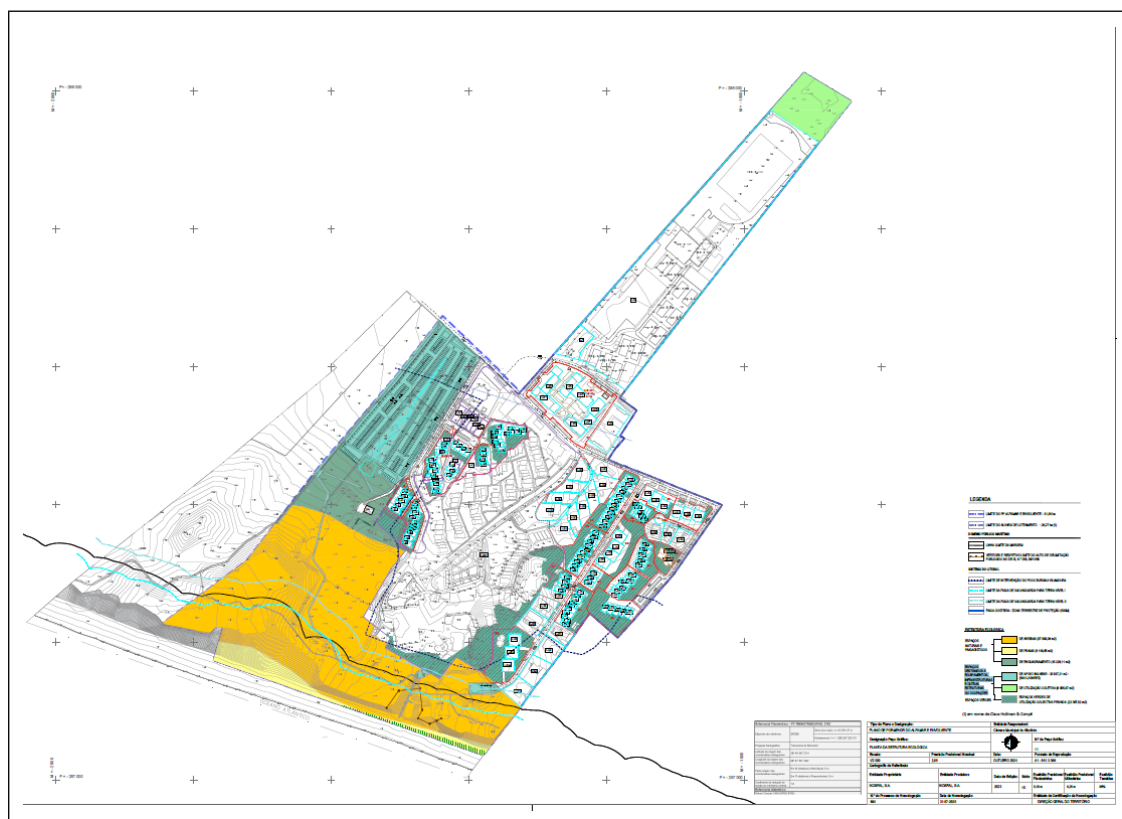


Figura 3. Planta da Estrutura Ecológica, peça desenhada n.º 11, à escala 1:2000, datada de outubro de 2024.

## 6. CONCLUSÃO

Face ao atrás exposto, considera-se que:

- Na generalidade foram consideradas as questões anteriormente identificadas nas propostas que foram objeto de análise pelas informações mencionadas no ponto 1.1. pelo que se considera ser de aceitar as exclusões C1, C2 e C3, nos termos propostos.
- A Reserva Ecológica Nacional (REN), encontra-se descrita e regimentada no regulamentado do PPAE, no Capítulo II - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nos artigos 7.º a 10.º e caracterizada no Relatório da proposta de plano (outubro de 2024) em Recursos Ecológico – REN.
- Sobre a delimitação da Estrutura Ecológica, considera-se que a mesma está devidamente desenvolvida e caracterizada, e regulada no Artigo 14.º do regulamento do PPAE, pelo que a mesma é passível de aprovação.

Face ao exposto considera-se ser de aceitar a proposta de alteração à delimitação da REN no âmbito do PPAE e a proposta de Estrutura Ecológica do PPAE.

À consideração superior,

*Técnica Superior*



*Alexandra Sena*



Informação Nº I03971-202412-INF-AMB

Proc. Nº 25.05.03.00004.2010

Data: 02/12/2024

**ASSUNTO: Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, em Silves.****Despacho:**

Visto.

A presente informação visa dar resposta à solicitação que havíamos dirigida à Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade, para apreciação da proposta em apreço, no âmbito do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental dos Planos e Programas, devendo a mesma ser considerada na análise global em curso, no âmbito desta Unidade de Ordenamento do Território, enquadrada no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no sentido da apreciação desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, IP, a transmitir à respetiva Câmara Municipal, refletir as diferentes matérias da competência desta entidade.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
03-12-2024

**Parecer:**

Visto.

Remete-se à UOT para seguimento do procedimento.

A Diretora da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade



Maria José Nunes  
03-12-2024

**INFORMAÇÃO****1. Pretensão/Enquadramento**

**1.1.** No âmbito de um pedido que tramita na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (processo PCGT - ID 1068; entrada com nossa referência n.º E09150-202411-ORD), foi solicitado pela Unidade de Ordenamento do Território (UOT) desta CCDR, I.P., a análise e

pronúncia ao Relatório Ambiental (outubro de 2024) enquadrado no procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do Alfamar e Envolvente (PPAE), em Albufeira, em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações previstas no Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

**1.2.** O processo de AAE do PPAE possui antecedentes nesta CCDR, I.P. tendo presente o pedido de análise ao Relatório Ambiental do PPAE igualmente formulado pela UOT, que mereceu a nossa apreciação técnica, tendo sido elaborada para o efeito a informação com nossa referência n.º I02630-202408-INF-AMB, e respetivos pareceres e despacho que a mesma mereceu, tendo sido considerado, em termos conclusivos, que os elementos da primeira fase da AAE encontravam-se estruturados de acordo com o previsto na legislação em vigor, nomeadamente com o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, apresentavam uma qualidade e abrangência de informação para análise, cumprindo os objetos metodológicos estabelecidos na AAE, e, indicando potenciais alternativas e opções do plano, pelo que, foi considerado que a avaliação ambiental encontrava-se em condições de prosseguir para a fase seguinte, sugerindo-se que fossem consideradas as seguintes recomendações (tal como abaixo se transcreve):

*"- Recomenda-se a realização de estudos de estabilidade da arriba.*

*- Deve ser contemplado um plano de preservação/proteção da vegetação natural uma vez que foram encontradas três espécies RELAPE.*

*- No que se refere aos resíduos, o PPAE deve prever a incorporação de resíduos verdes nos espaços verdes ajardinados existentes e a construir na área PPAE.*

*- Nos espaços verdes de utilização coletiva, recomenda-se que sejam contemplados elementos arbóreos, potenciando o enquadramento ao conjunto edificado, e aumentar a zona de sombra para que melhorar o ambiente térmico do local, diminuindo o uso de sistemas de refrigeração e assim o consumo de energia elétrica permitindo, ainda, aos utilizadores destes espaços usufruírem da zona exterior dos edifícios.*

*- As coberturas edifícios devem permitir o máximo de aproveitamento/armazenamento de água das chuvas para a rega dos espaços verdes.*

*- Deverá ser ponderado no espaço de estacionamento a implementação de lugares para carregamento de veículos elétricos."*

## **2. Análise**

**2.1.** O Relatório Ambiental ora em análise, de outubro de 2024, consubstancia a segunda fase da AAE do PPAE, com efeitos registais, assumindo um papel determinante no processo de avaliação, alertando para situações de risco ou de oportunidade na perspetiva da sustentabilidade, em função dos Fatores Críticos para a Decisão (FCD) e definição das opções estratégicas, ambas, resultantes da primeira fase da metodologia da avaliação ambiental em referência.

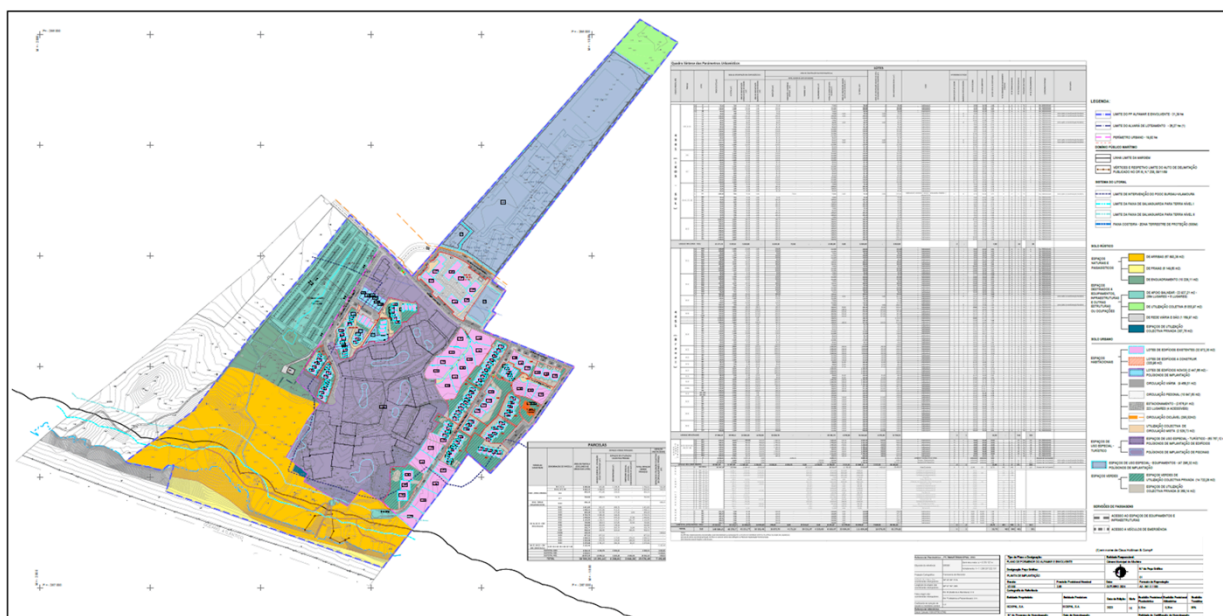
**2.2.** Concomitantemente, o Relatório Ambiental da avaliação estratégica do PPAE visa reforçar a incorporação dos valores ambientais, sociais e económicas na estratégia do plano, potenciando os impactes positivos e minimizando os negativos, estabelecendo medidas e diretrizes de seguimento, que permitam aferir e ajustar os efeitos resultantes da implementação do plano, ao nível de cada um dos FCD definidos, articulando, necessariamente, as questões estratégicas e os objetivos estratégicos com os critérios identificados para cada FCD, permitindo assim assinalar as oportunidades e riscos decorrentes da implementação do plano.

**2.3.** O PPAE, com efeitos registais, localiza-se em Vale de Carro de Baixo, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, no concelho de Albufeira, apresenta uma área de intervenção de 313.937m<sup>2</sup>, e tem como finalidade principal enquadrar a requalificação do empreendimento turístico existente, que é constituído por uma unidade hoteleira, moradias, apartamentos e alguns equipamentos bem como a área envolvente no sentido de a dotar de maior qualidade tanto paisagística como arquitetónica e contribuir para tornar este empreendimento numa oferta turística totalmente renovada e de elevada qualidade. A área do PPAE corresponde, por isso, em grande parte ao atual empreendimento turístico e unidade hoteleira conhecidas como *Alfamar Beach Resort* (ou empreendimento turístico Alfamar).

**2.4.** Segundo o Relatório Ambiental, a proposta de ordenamento territorial do plano (apresentada na Planta de Implantação – Figura 1), assenta em várias linhas estruturantes de atuação que visam reabilitar e revitalizar toda a zona urbana já consolidada, sendo as mesmas:

*“a) Reduzir a frente de mar ocupada pelo edifício existente, esvaziando um bloco intermédio e reduzindo um piso no edifício mais alto, assim como eliminando o Lote B do Alvará de Loteamento;*

- b) Relocalizar as áreas de construção previstas em alvará de loteamento nomeadamente no que respeito ao Lote B que não chegou a ser construído, para zonas mais afastadas da linha da frente de mar e no espaço posterior ao edifício existente;
- c) Demolição de grande parte das edificações existentes no miolo do empreendimento turístico, na área urbana, para conceber um novo e moderno estabelecimento hoteleiro. Os novos edifícios pertencentes a um único lote, Lote 300, são agrupados em núcleos com uma volumetria muito baixa, com 2 e 3 pisos.
- d) Equipar com Parques de Estacionamento Públicos e Caminhos de Acesso à Praia, assim como Espaços Verdes de Enquadramento e devidos balizamentos nas arribas, conforme o POOC determina;
- e) Requalificar todos espaços envolventes, com infraestruturas rodoviárias e redes de saneamento básico, assim como elétricas e telecomunicações das urbanizações envolventes, ainda por realizar.
- f) Requalificar o complexo desportivo como espaço de suporte ao turismo combatendo a sazonalidade, e revitalizando o espaço em causa."



**Figura 1** - Planta de Implantação do PPAE (fonte: adaptado dos Elementos da Proposta do Plano, entrada com nossa referência n.º E09150-202411-ORD).

**2.5.** Assim, de acordo com o Relatório Ambiental do PPAE, a estratégia de desenvolvimento sustentável do Plano assenta nas seguintes questões estratégicas: Reforçar e utilizar as

aptidões turísticas do Concelho e da Região; Contribuir para a Requalificação do Litoral do Concelho, e; Promover a sustentabilidade ambiental do Empreendimento.

**2.6.** No que se refere aos objetivos específicos do plano e aos objetivos ambientais, estes estão definidos de forma clara e abrangente. Os FCD foram identificados em função de um diagnóstico preliminar e da integração do Quadro de Referência Estratégico para a AAE, das Questões Estratégicas fundamentais e dos Fatores Ambientais, sobre os quais se considerou uma possível ocorrência de efeitos no ambiente resultantes da aplicação do Plano, bem como do conhecimento da situação existente. Neste contexto, foram determinados três FCD:

- **Coesão Territorial e Litoral** - Compreende a atuação sobre o território urbano, de forma a aumentar a sua qualidade através da estruturação e qualificação, tendo ainda em atenção aspetos de saúde pública e de impacto sobre os sistemas de litoral e de várzea que o envolvem.
- **Qualidade e Sustentabilidade Ambiental** - Contributo do Plano para a preservação e valorização dos recursos naturais, da paisagem e do sistema biofísico e para o desenvolvimento sustentável. Considera os aspetos de integridade da qualidade física do ambiente e prevenção de riscos naturais e tecnológicos presentes na área do plano e por ele influenciadas. Tem em conta a forma como os recursos naturais são conservados, recuperados e/ou aproveitados na proposta do plano, contribuindo para a valorização do território.
- **Desenvolvimento económico e social** - Contributo do Plano para a formulação e implementação de políticas mais eficazes de ordenamento, de modo a incrementar o desenvolvimento sustentado do território, impulsionando a competitividade económica regional e local. Avalia o modo como as intervenções propostas, contribuem para a competitividade da economia local e para o aumento da qualidade de vida das populações.

**2.7.** Porquanto, os FCD resultantes da análise às questões estratégicas a ter em consideração na avaliação, definiram, de acordo com os critérios selecionados, 8 objetivos de sustentabilidade, articulados com os desafios que se colocam à proposta do Plano:

- **Estrutura de usos:** Promover um território equilibrado assegurando a sua valorização e organização espacial.

- **Qualificação urbana e acessibilidades:** Incentivar processos de valorização do espaço urbano; Qualificar os equipamentos de utilização coletiva; Garantir um nível de infraestruturação adequado às exigências ambientais; Melhorar e qualificar a acessibilidade.
- **Paisagem litoral:** Proteger o carácter e a diversidade da Paisagem.
- **Estrutura Ecológica e Recursos Hídricos:** Salvaguardar a integridade biofísica do território; Promover a valorização e conservação do património natural; Promover a conectividade dos ecossistemas, e; Garantir a proteção e conservação dos recursos hídricos.
- **Resíduos urbanos:** Valorizar os resíduos produzidos e promover a economia circular.
- **Riscos e Alterações climáticas:** Prevenir e mitigar os riscos e efeitos das alterações climáticas e garantir a proteção de pessoas e bens.
- **Economia e emprego:** Criar e promover o emprego e dinamizar a estrutura económica local.
- **Dinâmica turística:** Melhorar as condições de suporte à prática turística.

**2.8.** Com efeito, relativamente à análise efetuada ao Relatório Ambiental, verifica-se que foram considerados os seguintes aspetos principais:

- A situação atual e tendência de evolução sem PPAE, onde é feita a síntese das oportunidades e ameaças identificadas para os FCD considerados, que constitui o objetivo essencial da avaliação da situação atual;
- Avaliação estratégia de efeitos, onde para cada um dos 8 objetivos delineados são identificados e avaliados, as propostas e os efeitos/tendências mais significativas decorrentes da implementação da proposta do PPAE;

**2.9.** Relevam-se ainda o conjunto das diretrizes para a fase de seguimento e controlo da implementação do PPAE com inclusão das diretrizes de planeamento, gestão e monitorização ambiental/territorial, maximizando as oportunidades identificadas no âmbito de cada FCD e mitigar eventuais ameaças, definindo, inclusive, um conjunto de recomendações para o período de aplicação do plano, com o objetivo de garantir que os potenciais efeitos negativos são colmatados e os positivos sejam potenciados.

**2.10.** Importa ainda referir que, nesta fase do procedimento, foi apresentado o resultado da ponderação das pronúncias emitidas pelas entidades sobre o Relatório Ambiental (preliminar), incluindo as recomendações constantes na nossa informação n.º I02630-202408-INF-AMB, podendo-se afirmar que, de uma forma geral, e de acordo com os comentários vertidos no documento, o PPAE incorporou/atendeu às recomendações

constantes na nossa informação n.º I02630-202408-INF-AMB (conforme exposto no ponto n.º 1.2 da presente informação), no entanto, sugere-se oportuno que se desenvolva, em fase prévia à execução do plano, um estudo de estabilidade da arriba, enquanto elemento de caracterização da situação de referência para posterior monitorização (durante a fase de construção e de exploração), enquadrado, necessariamente, na fase de seguimento e controlo de implementação do PPAE.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que o Relatório Ambiental encontra-se devidamente estruturado, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, sugerindo-se, contudo, que se pondere, ainda, a questão evidenciada no ponto n.º 2.10 da presente informação, relativa ao estudo de estabilidade da arriba.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade



Ricardo Canas

02-12-2024