



PLANO DE PORMENOR DO ALFAMAR E ENVOLVENTE

CONCELHO DE ALBUFEIRA

FREGUESIA DE OLHOS DE ÁGUA

PROCESSO DE EXCLUSÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

janeiro de 2025

- Página propositadamente deixada em branco -

ÍNDICE GERAL

| | | |
|---|---|----|
| 1 | ÂMBITO | 5 |
| 2 | RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL EM VIGOR | 6 |
| 3 | ANTECEDENTES E OBJETIVOS DA PROPOSTA | 10 |
| 4 | METODOLOGIA | 11 |
| 5 | PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA REN DE ALBUFEIRA – ÁREAS EFETIVAMENTE CONCRETIZADAS | 12 |
| 6 | CONCLUSÃO | 21 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | | |
|-----------|---|----|
| Figura 1 | Cartografia da REN disponibilizada pelo município de Albufeira, na plataforma “Geoportal” | 8 |
| Figura 2 | Áreas de Exclusão e de Ajustamento da REN de Albufeira inserida na área do PPAE | 9 |
| Figura 3 | Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel “Alfamar Beach & Resort” | 13 |
| Figura 4 | Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel “Alfamar Beach & Resort” | 14 |
| Figura 5 | Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel “Alfamar Beach & Resort” | 14 |
| Figura 6 | 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 | 15 |
| Figura 7 | Área edificada efetivamente concretizada no início da Rua dos Portugueses, na direção sul-norte. | 16 |
| Figura 8 | Faixas de Salvaguarda da Orla Costeira de Nível 1 e 2 | 17 |
| Figura 9 | Área edificada efetivamente concretizada no limite sul da Rua Porto de Areias | 18 |
| Figura 10 | Delimitação das áreas edificadas efetivamente concretizadas no âmbito do Alvará de Loteamento em vigor | 20 |
| Figura 11 | Delimitação da Reserva Ecológica Nacional Proposta | 21 |

ÍNDICE DE TABELAS

| | | |
|----------|--|----|
| Tabela 1 | Tabela síntese das áreas edificadas efetivamente concretizadas. | 19 |
|----------|--|----|

SIGLAS E ABREVIATURAS

DGT – Direção Geral do Território

DL – Decreto-Lei

PDM – Plano Diretor Municipal

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território

POC OV – Programa da Orla Costeira de Odeceixe a Vilamoura

PPAE – Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente

PP – Plano de Pormenor

REN – Reserva Ecológica Nacional

RJREN – Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional

SNIG – Sistema Nacional de Informação Geográfica

ZOT – Zona de Ocupação Turística

1 ÂMBITO

O Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual, nos termos do qual a competência para a elaboração da proposta de delimitação da REN é atribuída à Câmara Municipal, devendo a CCDR e a APA fornecer a informação técnica necessária para esse efeito.

A REN é a estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológica ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial, constituindo por isso uma restrição de utilidade pública, pela qual se aplica um regime territorial especial que estabelece um conjunto de condicionantes à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas.

No âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), em Albufeira, verificou-se que a proposta anteriormente apresentada teve por base cartografia de REN municipal que não se encontrava corretamente atualizada sendo necessário o seu ajustamento de modo a permitir a sua integração e transposição de escala face ao nível de detalhe do PMOT agora em desenvolvimento. Só com o esclarecimento dos limites das diferentes áreas da REN municipal é possível uma correta análise desta restrição de utilidade pública, e a análise dos usos e ações interditos e passíveis face ao seu enquadramento jurídico e às determinantes estabelecidas na planta de ordenamento, respeitando a coerência de planeamento

A presente proposta tem como objetivo inicial revelar e ajustar a falta de rigor técnico no momento de transposição das diferentes escalas de planeamento que originaram imprecisões na REN municipal. Posterior às adaptações e ajustamentos é realizada a proposta de exclusões da REN conforme as áreas edificadas efetivamente concretizadas e atualmente artificializadas.

2 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL EM VIGOR

A REN do concelho de Albufeira em vigor foi aprovada pelo Conselho de Ministros, conforme disposto no número 1, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, publicada no Diário da República, I Série-B, em 5 de junho de 1996, alterada pela Portaria n.º 85/2012, de 29 de março, decorrente da elaboração do Plano de Pormenor / Plano de Intervenção em Espaço Rural do Escarpão , e pela elaboração dos Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira e da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, em 2016.

A partir da análise da cartografia disponibilizada pelo município de Albufeira, na plataforma online *Geoportal* (Figura 1) é possível identificarem-se, na abrangência do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolverte:

- Praias;
- Arribas ou falésias e/ou incluindo faixas de proteção ao litoral;
- Leito de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;

De acordo com o do regime jurídico da REN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto , entende-se que a tipologia de “Praias” correspondem a formas de acumulação de sedimentos não consolidados, geralmente de areia ou cascalho (areia no caso concreto), abrangendo um domínio emerso, correspondente à área influenciada pelas marés. A delimitação das praias deve ser considerada entre a linha representativa da profundidade de fecho para o regime da ondulação e respetivo setor de costa e a linha que delimita a atividade do espraio das ondas ou galgamento durante o episódio de temporal, a qual, consoante o contexto geomorfológico presente, poderá ser substituída pela base da duna embrionária/frontal ou pela base da escarpa de erosão. Nas praias não podem ser realizadas ações que coloquem em causa a manutenção dos processos de dinâmica costeira, conservação dos habitats naturais e das espécies de fauna e flora, a manutenção da linha de costa e a segurança de pessoas e bens.

Segundo o Anexo I do Decreto-Lei abordado, as arribas são caracterizadas pela sua forma particular de vertente costeira abrupta ou com declive elevado. As suas faixas de proteção devem ser delimitadas a partir do rebordo superior, para o lado da terra e da base da arriba para o lado do mar, considerando as suas características geológicas e estabilidade. Nas faixas de proteção das arribas só podem ser realizados os usos que não coloquem em causa, cumulativamente, a prevenção do risco garantindo a segurança das pessoas e bens, a garantia da diversidade dos sistemas biofísicos e a estabilidade da arriba.

Os leitos dos cursos de água corresponde ao terreno coberto pelas águas, quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, neles se incluindo os mouchões, os lodeiros e os areais nele formados

por deposição aluvias. As margens correspondem a uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com uma largura legalmente estabelecida, nelas se incluindo as praias fluviais.

No seguimento do Anexo I do Decreto-Lei em questão, as áreas ameaças pelas cheias, consideram-se áreas suscetíveis a inundação por transbordo de água do leito dos cursos de água e leito de estuários devido à ocorrência de caudais elevados. Nestas zonas em questão podem ser realizados usos e ações que não coloquem em causa a prevenção do risco garantindo a segurança de pessoas e bens, a garantia de condições naturais de infiltração e retenção hídrica, a regulação do ciclo hidrológico pela ocorrência dos movimentos de transbordo e de retorno das águas, a estabilidade topográfica e geomorfológica dos terrenos em causa e a manutenção da fertilidade e capacidade produtiva dos solos inundáveis.

Da análise da referida planta de REN municipal, verificou-se que já se encontravam representadas áreas excluídas nas duas tipologias da REN distintas, existindo a áreas da REN inseridas na delimitação da Zona de Ocupação Turística (delimitada a azul) e que atualmente encontram-se edificadas e infraestruturadas, conforme Figura 2.

Figura 1 Cartografia da REN disponibilizada pelo município de Albufeira, na plataforma "Geoportal"

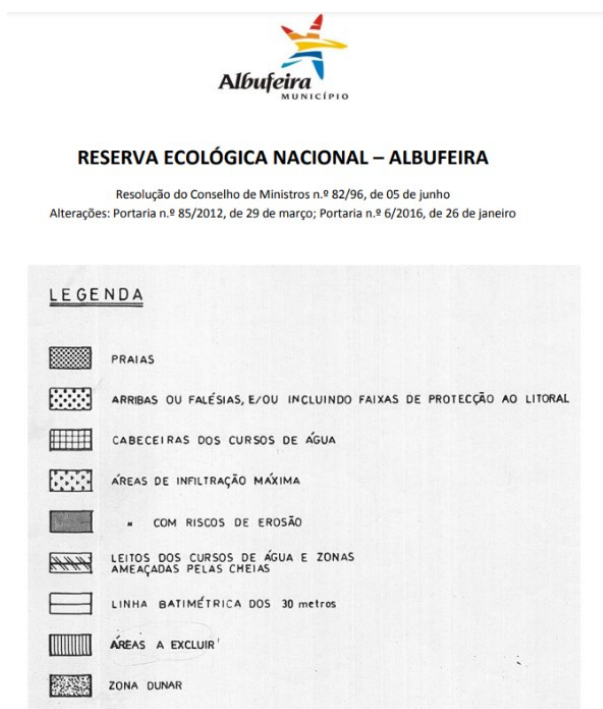
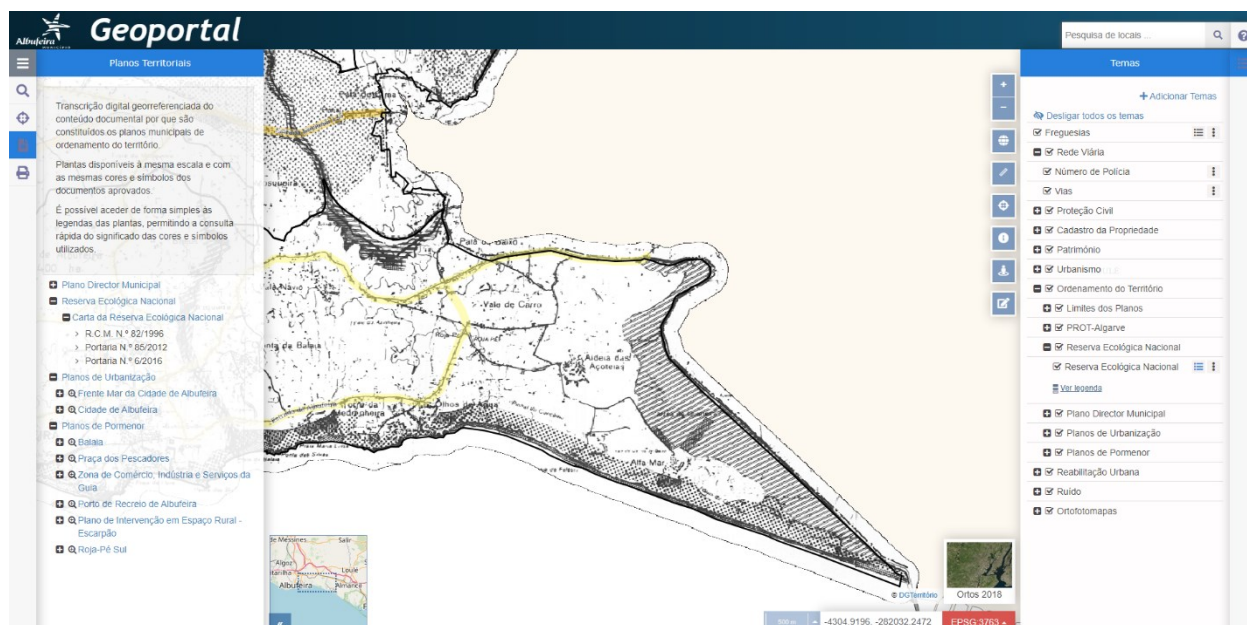
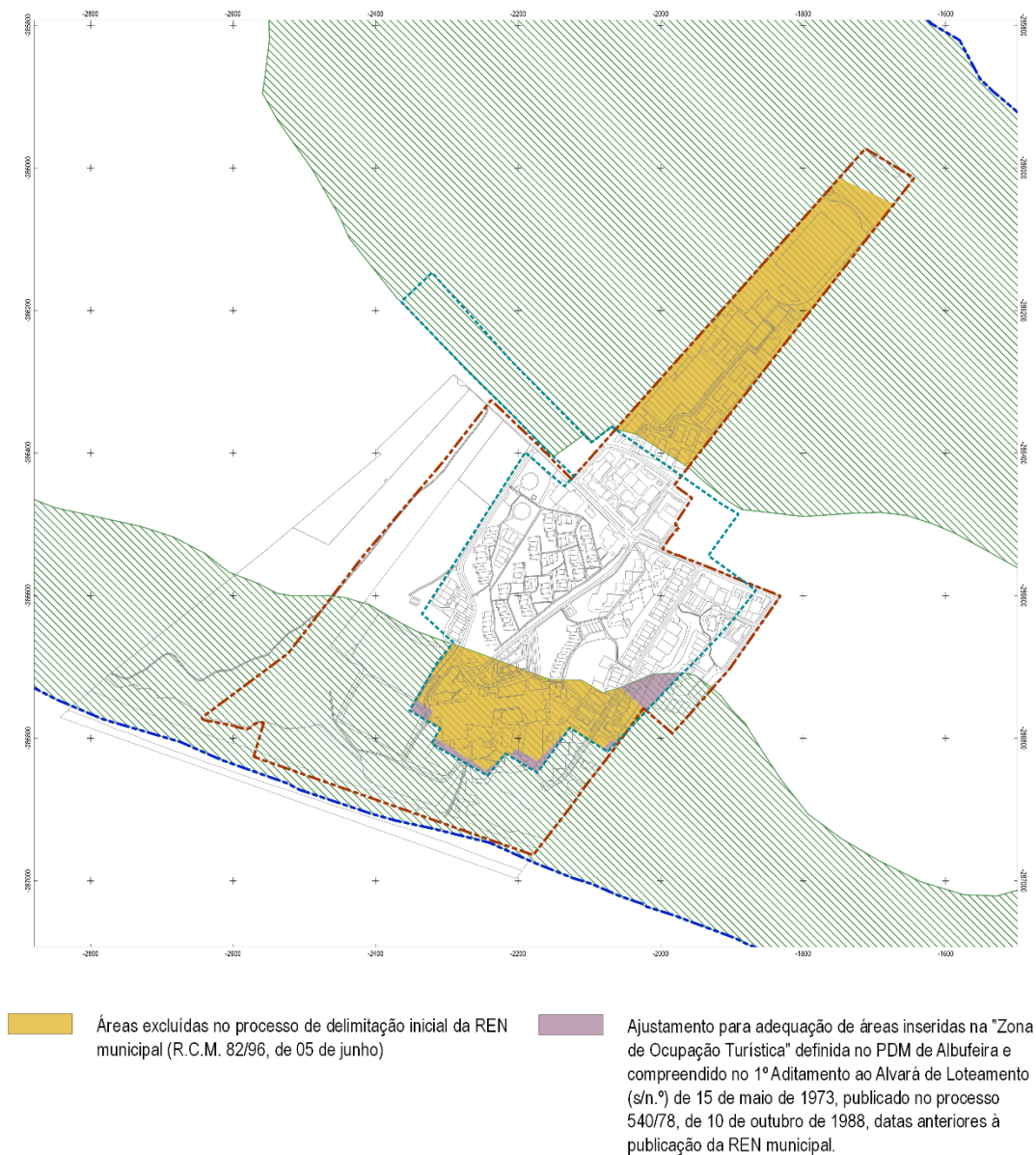


Figura 2 Áreas de Exclusão e de Ajustamento da REN de Albufeira inserida na área do PPAE



3 ANTECEDENTES E OBJETIVOS DA PROPOSTA

O Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente abrange uma área total de 313 937,24 m², e tem como principais objetivos a requalificação do empreendimento turístico existente, sendo proposta a recriação de uma unidade hoteleira, um conjunto de moradias e apartamentos, equipamentos e parcelas envolventes no sentido de dotar maior qualidade tanto paisagística como arquitetónica, contribuindo paralelamente, para uma oferta turística de elevada qualidade e renovada.

O plano em questão propõe um conjunto de (re)estruturações ao nível de acessibilidade e infraestruturas do empreendimento e respetiva área envolvente, atualmente um fator negativo da área alvo a proposta e prejudicial ao nível de oferta da localidade.

Atualmente, o empreendimento turístico e unidade hoteleira, conhecidos como Alfamar Beach Resort, localiza-se junto à linha de costa da freguesia de Olhos de Água, concelho de Albufeira, na fronteira com o concelho de Loulé, encontrando-se desativado e ao abandono, assim como algumas das moradias e espaços localizados na sua envolvente.

A presente proposta de Redelimitação da REN servirá de base para a nova Proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, de forma a proceder à requalificação e valorização do espaço.

4 METODOLOGIA

A proposta de Exclusões da REN teve por base a análise de cartografia disponibilizada pelo município de Albufeira, pelo que, foi perceptível pela atual equipa de planeamento, realizar um ajuste e harmonização da cartografia conforme as escalas de análise. Esta inconformidade poderá ter por base a transposição da escala entre os diversos elementos do Plano Municipal de Ordenamento do Território, encontrando-se os elementos do PDM à escala 1:25 000 e a Plano de Pormenor à escala 1:2 000.

Para colmatar este desfasamento, foi realizado um ajustamento utilizando a georreferenciação da cartografia em estudo, Planta de Ordenamento e REN municipal, com base no Levantamento Topográfico da área do plano, no Ortofotomapa referente ao voo de 2018 disponibilizado pela Direção Geral do Território (DGT) e através da Carta Administrativa Oficial de Portugal referente a 2001, cartografia disponibilizada com menor discrepância temporal à data de publicação da REN, disponibilizada pela DGT.

O Ajustamento resultou na exclusão de áreas anteriormente excluídas no processo de delimitação inicial da REN municipal (R.C.M 82/96, de 05 de junho) e no ajustamento para a adequação de áreas inseridas em “Zona de Ocupação Turística” definida no PDM de Albufeira e compreendido 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, datas anteriores à publicação da REN municipal.

Após o ajustamento foi assim possível identificar a áreas propostas de exclusão com base nas preexistências e artificialização do solo existente.

Para a realização de todo o processo foi utilizado o software de sistemas de informação geográfica QGIS.

5 PROPOSTA DE EXCLUSÃO DA REN DE ALBUFEIRA – ÁREAS EFETIVAMENTE CONCRETIZADAS

As áreas a propor exclusão encontram-se integradas na cartografia de delimitação da REN, conforme previsto na alínea b, do número 3, do artigo 6.º, do RJREN, pelo que os atos administrativos praticados que permitam a realização de ações em desconformidade com os fins que determinaram a exclusão (art.º 27.º/1), tal como o desrespeito pelos fins a que as exclusões se destinam, implicam a reintegração dessas áreas na REN (art.º 18.º). Com isto, apesar de 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.

Atualmente, fora da Zona de Ocupação Turística, é possível serem identificadas áreas artificializadas abrangidas pela delimitação da Reserva Ecológica Nacional. As edificações e infraestruturas existentes encontram-se concretizadas no âmbito do Alvará do Loteamento em vigor (3º Aditamento ao Alvará de Loteamento s/nº, de 15 de maio de 1973) pelo que é proposto a exclusão desta tipologia de áreas da delimitação da REN em vigor.

Podem ser identificadas três áreas distintas incluídas na REN onde é perceptível a presença de preexistências urbanas.

A primeira proposta de exclusão localiza-se na área do antigo hotel “Alfamar Beach & Sport Resort” e corresponde a uma área artificializada de apoio ao hotel, conforme a Figura 3 Figura 5 e Figura 4.

Esta área é essencialmente composta por elementos construídos de apoio e delimitação do hotel, como são exemplo os reservatórios e depósitos existentes, o muro com aproximadamente 2 metros de altura que faz a contenção das terras e garante o desnível entre o campo de jogos a poente e a zona exterior do hotel, a presença de pavimentação do solo no percurso que faz a ligação entre a área de estacionamento e o caminho de pé posto de acesso à praia, e a presença de vedações e pequenos muretes que delimitam as áreas exteriores do hotel, atualmente abandonado.

Figura 3 Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel "Alfamar Beach & Resort".



Figura 5 Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel "Alfamar Beach & Resort".

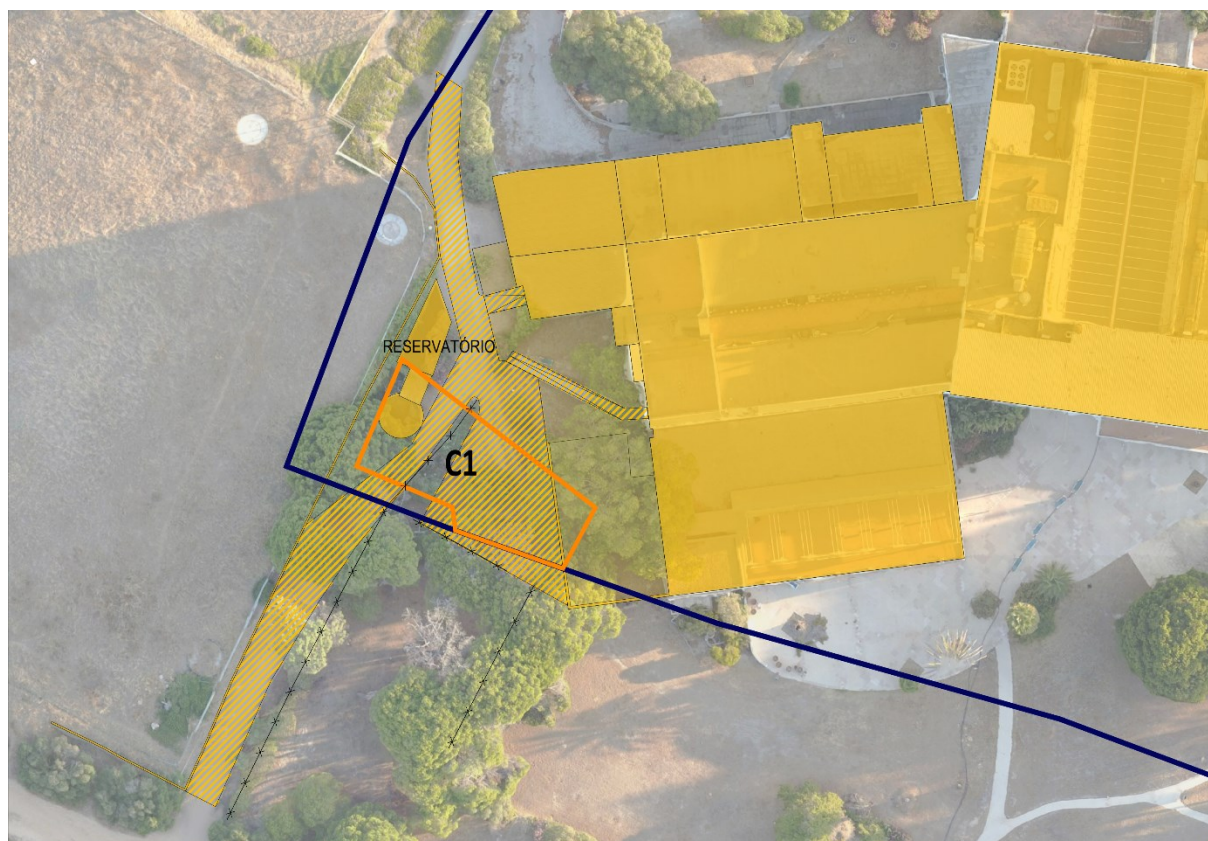


Figura 4 Área edificada efetivamente concretizada junto ao antigo hotel "Alfamar Beach & Resort".



Na Figura 6 é possível identificar os elementos elencados anteriormente, através da sobreposição do levantamento topográfico com uma imagem aérea captada com recurso a drone. As áreas artificializadas encontram-se destacadas a amarelo. Encontra-se ainda delimitada a proposta de exclusão (laranja) e o limite de intervenção do POOC Burgau - Vilamoura (azul).

Figura 6 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.



Para a área de exclusão C1 encontra-se proposta a criação de áreas de desfruto e lazer que privilegiarão de contacto direto com áreas verdes envolventes existentes e propostas, como é o exemplo da proposta de renaturalização de espaço hoje ocupado por campos de jogos, promovendo assim a conexão dos seus utilizadores com a envolvente. Dentro desta proposta contempla-se a criação de terraços e áreas de lazer exteriores em complemento dos espaços interiores do edifício existente e a construção de estruturas amovíveis (ligeiras) profundamente integrados na paisagem na qual serão utilizados materiais permeáveis, como por exemplo decks de madeira.

Pese embora a destacada importância que as opções arquitetónicas e funcionais de utilização dos espaços tomam neste local, de acordo com as diferentes entidades, a obrigatoriedade de que a zona em questão ficasse associada aos restaurantes aí previstos e que, sendo 4, são estes críticos para a sustentabilidade económica e financeira da unidade hoteleira de 5 estrelas.

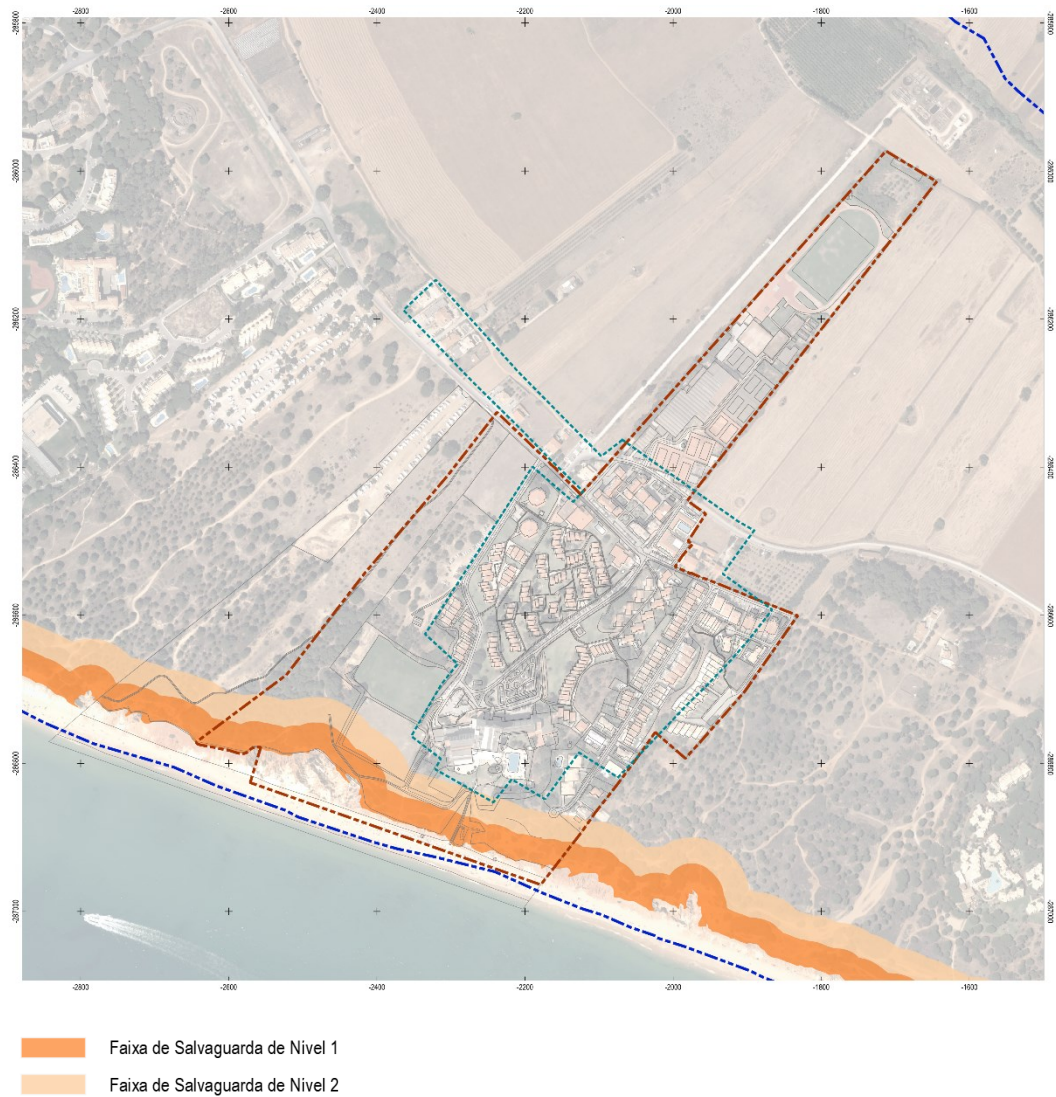
A segunda proposta de exclusão localiza-se na zona sul da Rua dos Portugueses e corresponde a uma área infraestruturada e edificada. Para a delimitação desta exclusão foi necessário considerar a atualização do Plano de Orla Costeira de Odeceixe a Vilamoura, mais precisamente as faixas de salvaguarda da Orla Costeira para terra, de Nível I e II, fornecida pela APA/ARH Algarve.

A área de exclusão apenas será proposta para as faixas de salvaguarda para terra de Nível II, no entanto parte dos espaços exteriores de uma habitação existente continuarão a pertencer à Reserva Ecológica Nacional, convergindo estas com as faixas de salvaguarda para terra de nível I, conforme estabelecido com a APA/ARH Algarve.

Figura 7 Área edificada efetivamente concretizada no início da Rua dos Portugueses, na direção sul-norte.



Figura 8 Faixas de Salvaguarda da Orla Costeira de Nível 1 e 2



A terceira proposta de exclusão localiza-se no limite sul da Rua Porto de Areias e representa, à semelhança da segunda, uma área infraestruturada e edificada.

Figura 9 Área edificada efetivamente concretizada no limite sul da Rua Porto de Areias



Tabela 1 Tabela síntese das áreas edificadas efetivamente concretizadas.

| N.º de ordem | Superfície (m²) | Tipologia da REN | Fim a que se destina | Síntese da fundamentação |
|--------------|-----------------|---------------------------------------|---|--|
| C1 | 310,93 | Arribas 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 inserido 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 e, posteriormente, com o edificado proposto. Para estas áreas encontra-se ainda prevista a utilização de 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. |
| 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 C2, corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado inserido 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 | 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 C3, corresponde a um espaço atualmente edificado e infraestruturado inserido 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. |

Na Figura 10 encontram-se delimitadas as propostas de exclusão de áreas edificadas efetivamente concretizadas no âmbito do Alvará de Loteamento em vigor.

Figura 10 Delimitação das áreas edificadas efetivamente concretizadas no âmbito do Alvará de Loteamento em vigor



6 CONCLUSÃO

Tal como referido anteriormente, 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.

As propostas apresentadas resultam num total de 9 468,5 m² de área da REN a excluir. Na Figura 11 encontra-se representada a delimitação da REN proposta.

