

PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE



AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

RESUMO NÃO TÉCNICO

PROPOSTA DE PLANO

janeiro 2025

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 5 |
| 2. METODOLOGIA GERAL E CONTEÚDOS..... | 6 |
| 3. PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR..... | 8 |
| 3.1 Enquadramento | 8 |
| 3.2 Objetivos e Estratégias | 11 |
| 3.3 Estrutura de Ordenamento | 11 |
| 3.4 Alternativas à Proposta de Ordenamento do PPAE | 18 |
| 4. ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL | 19 |
| 4.1 Quadro de Referência Estratégico | 19 |
| 4.2 Factores Críticos para a Decisão | 21 |
| 6. ANÁLISE E AVALIAÇÃO POR FACTOR CRÍTICO DE DECISÃO | 26 |
| 6.1 FCD 1 – Coesão Territorial e litoral..... | 26 |
| 6.1.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE | 26 |
| 6.1.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 30 |
| 6.2 FCD 2 - Qualidade e Sustentabilidade Ambiental..... | 31 |
| 6.2.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE | 31 |
| 6.2.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 34 |
| 6.3 FCD 3 – Desenvolvimento Económico e Social..... | 35 |
| 6.3.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE | 35 |
| 6.3.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 36 |
| 7. ORIENTAÇÕES PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE UM PLANO DE CONTROLO | 37 |

ÍNDICE DE QUADROS

| | |
|---|----|
| Quadro 1 - Quadro de Referência Estratégico para a AAE do PPAE. | 19 |
| Quadro 2 - FCD 1: Coesão territorial e litoral..... | 23 |
| Quadro 3 - FCD 2: Qualidade e sustentabilidade ambiental | 24 |
| Quadro 4 - FCD 3: Desenvolvimento económico e social. | 25 |
| Quadro 5 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Estrutura de Usos | 26 |
| Quadro 6 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Qualificação urbana e acessibilidades. | 27 |
| Quadro 7 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Paisagem litoral. | 29 |
| Quadro 8 - FCD 1: Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 30 |
| Quadro 9 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Estrutura ecológica e Recursos Hídricos. | 31 |
| Quadro 10 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Resíduos Urbanos.. | 32 |
| Quadro 11 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Riscos e alterações climáticas..... | 33 |
| Quadro 12 - FCD 2: Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 34 |
| Quadro 13 - Efeitos no FCD 3 (Desenvolvimento económico e social): Economia e emprego. 35 | |
| Quadro 14 - Efeitos no FCD 3 (Desenvolvimento económico e social): Dinâmica turística. | 35 |
| Quadro 15 - FCD 3: Recomendações e Diretrizes para Seguimento..... | 36 |
| Quadro 16 - Indicadores para o plano de controlo..... | 37 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Fases da Avaliação Ambiental Estratégica (adaptado de https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/procedimento-de-aae , visualizado outubro 2024) | 6 |
| Figura 2 - Vista para a área do PPAE..... | 9 |
| Figura 3 - Planta do Alvará de loteamento (retificado) enquadrado na área do PPAE e constituição atual da área do PPAE..... | 9 |
| Figura 4 - Planta de Implantação do PPAE. | 12 |
| Figura 5 - Planta de Condicionantes do PPAE. | 16 |
| Figura 6 - Planta da Estrutura Ecológica do PPAE..... | 17 |

1. INTRODUÇÃO

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) constitui um procedimento de avaliação de planos, programas e políticas, obrigatório em Portugal desde a publicação do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que consagra no ordenamento jurídico nacional os requisitos legais europeus estabelecidos pela Diretiva 2001/42/CE, de 25 de junho.

A adaptação do regime de avaliação ambiental aos Instrumentos de Gestão Territorial surge no quadro legislativo nacional com a publicação do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, sendo este por sua vez revogado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (atualmente na sua quinta redação), tendo estes incorporado a análise sistemática dos efeitos ambientais nos procedimentos de elaboração, alteração, revisão, assim como no acompanhamento, participação pública e aprovação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT).

A Avaliação Ambiental Estratégica visa estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e promover a integração das questões ambientais e de sustentabilidade nas diversas fases de preparação e desenvolvimento de políticas, planos e programas, que assegurem uma visão estratégica e contribuam para processos de decisão ambientalmente sustentáveis.

A Avaliação Ambiental Estratégica tem como objetivos globais (APA, 2007):

- Assegurar a integração de considerações ambientais, sociais e económicas nos processos de planeamento, de programação e de elaboração de políticas;
- Detetar oportunidades e riscos, avaliar e comparar opções alternativas de desenvolvimento enquanto estas ainda se encontram em discussão;
- Contribuir para o estabelecimento de contextos de desenvolvimento mais adequados a futuras propostas de desenvolvimento.

2. METODOLOGIA GERAL E CONTEÚDOS

A AAE decorrerá de acordo com os critérios definidos pela Associação Internacional para Avaliação de Impactes (IAIA, 2002), isto é, de forma iterativa, focada, verificável, orientada para a sustentabilidade, participada e integrada. Desenvolve-se em diversos momentos, com recurso a metodologias próprias e articulados entre si, tendo em conta as seguintes fases (**Figura 1**).

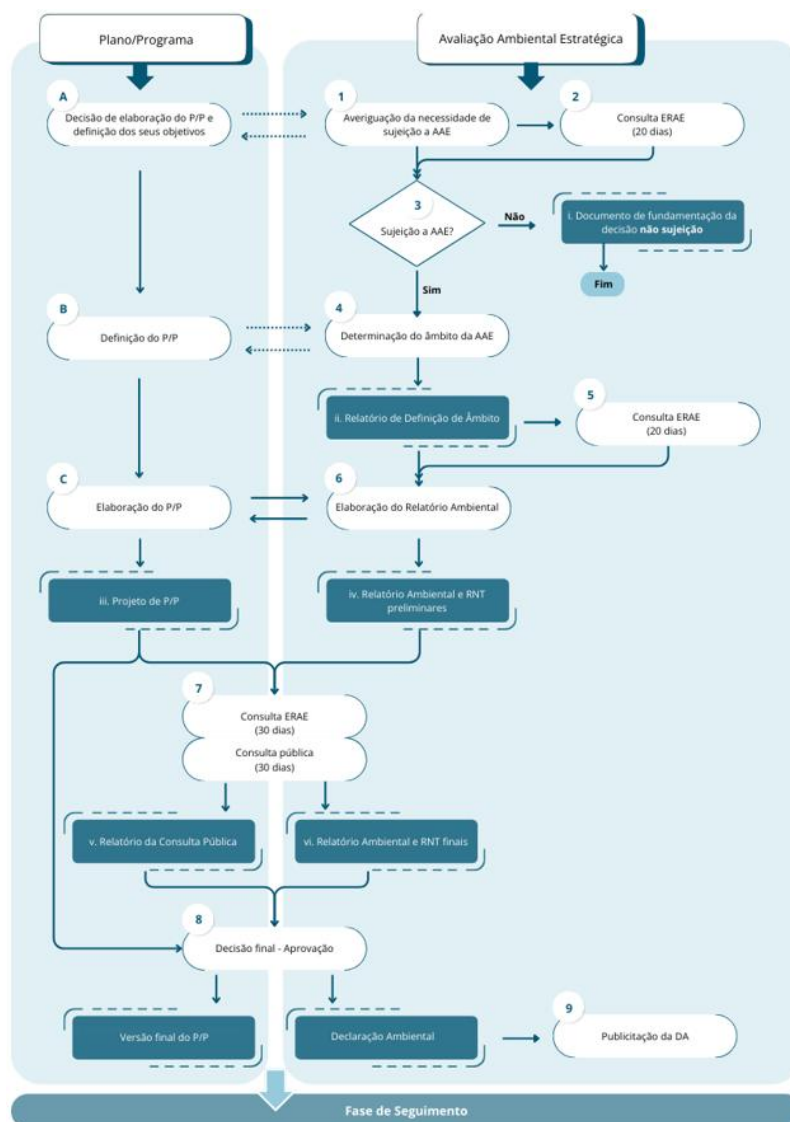


Figura 1 - Fases da Avaliação Ambiental Estratégica (adaptado de <https://apambiente.pt/avaliacao-e-gestao-ambiental/procedimento-de-aae>, visualizado outubro 2024)

A metodologia tem por base as indicações presentes no Decreto-lei 232/2007 de 15 de junho, e segue, genericamente, as linhas de orientação presentes: no “Guia de Melhores Práticas para AAE” (APA, 2013); no documento de orientação elaborado pela Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano intitulado “Guia da Avaliação Ambiental Estratégica dos Planos Municipais de Ordenamento do Território” (DGOTDU, 2008); e nos Guias “Guia PDM-GO, Boas práticas para os Planos Diretores Municipais”(CNT/DGT, 2020), “Guia – Formação dos planos territoriais, matérias no âmbito das atribuições da DGT” (DGT, 2020), “Guia orientador – Plano de Pormenor” (CCDRC,

2019), “Guia – Formação dos planos territoriais – Questões Estratégicas e Indicadores para a Avaliação Ambiental – Versão 0” (DGT, 2021), assumindo as devidas alterações impostas pelo contexto e maturidade do Plano em análise. Em relação à Fase de seguimento serão seguidas as orientações presentes nas notas técnicas: “Nota Técnica – Declaração Ambiental em sede dos procedimentos de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) de Planos e Programas” (APA, 2020) e “Nota Técnica - A **Fase de Seguimento** em sede dos procedimentos de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) de Planos e Programas (APA, 2020).

A elaboração do Relatório Ambiental deve responder aos elementos solicitados pelo n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, designadamente:

- Uma descrição geral dos conteúdos, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;
- As características ambientais das zonas suscetíveis de seres significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou o programa;
- Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa, incluindo, em particular os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental;
- Os objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
- Os eventuais efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;
- As medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
- Um resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
- Uma descrição das medidas de controlo previstas em conformidade com o disposto no artigo 11.º - Avaliação e Controlo;
- Um resumo não técnico das informações referidas nas alíneas anteriores.

A avaliação ambiental realizada acompanhou todo o processo de planeamento, ainda que o

Relatório Ambiental tenha tido como principais documentos de apoio aqueles que constituem e acompanham o Plano, designadamente o Relatório da Proposta do Plano, a Planta de Implantação, a Planta de Condicionantes e o Regulamento.

Tendo em conta o âmbito da avaliação e a natureza do objeto de avaliação, o Relatório Ambiental contempla alterações ao Relatório de Definição do Âmbito decorrentes dos aspetos considerados pertinentes como consequência da evolução no próprio processo de planeamento. Foram ainda realizadas diversas alterações no sentido da simplificação e clarificação dos critérios e indicadores de avaliação, melhorando o enfoque nos aspetos fundamentais.

3. PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

3.1 Enquadramento

Por definição, tal como consta no RJIGT, *“os planos (...) municipais são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime do uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e de organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como, de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental”*.

O Plano de Pormenor (PP), sendo um dos instrumentos de ordenamento do território, visa, de forma geral, funcionar como uma ferramenta para o ordenamento integrado e sustentável da sua área de intervenção, definindo o zonamento, estabelecendo as regras de ocupação e afetação do solo conforme os diversos usos e atividades previstas, bem como as regras de edificabilidade.

Neste contexto, a AAE irá incidir sobre os objetivos e opções estratégicas do PP que se consubstanciam numa proposta concreta de ordenamento e de ocupação do solo. Por conseguinte, o objeto de avaliação do presente procedimento de AAE é a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE).

O Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), com uma área de intervenção de 313.937,24 m², 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 (**Figura 2**) 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).



Figura 2 - Vista para a área do PPAE.

O PPAE integra uma área abrangida por uma operação de loteamento cuja licença é titulada pelo Alvará de loteamento datado de 15 de maio de 1973, e respetivas alterações. A área do PPAE compreende, então, toda a área abrangida pelo loteamento que deu origem ao empreendimento turístico Alfamar (que se pretende requalificar) acrescido de outras parcelas (**Figura 3**).

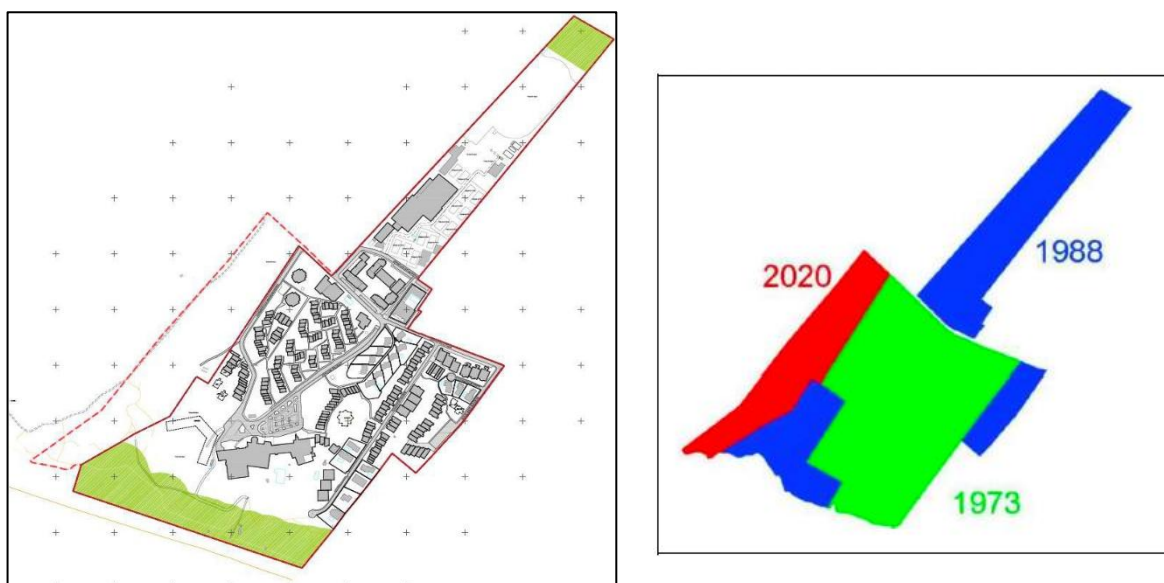


Figura 3 - Planta do Alvará de loteamento (retificado) enquadrado na área do PPAE e constituição atual da área do PPAE.

Linhas Estruturantes da Proposta

A proposta do plano 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.

Para a prossecução destas linhas estruturantes adotou-se um conceito inspirado nos valores intrínsecos do Sítio, onde as condicionantes legais associadas às parcelas protegidas foram encaradas como oportunidades únicas para se implementar um projeto de excelência, assente na conservação e recuperação de áreas importantes sob o ponto de vista ecológico e paisagístico, incorporando-as de forma responsável nos programas do hotel, propondo uma utilização disciplinada e coerente com a respetiva sensibilidade ambiental.

A proposta integra percursos com balizamento em madeira sobrelevados em zonas mais sensíveis, em que é imperativo evitar cargas diretas, nomeadamente nos acessos públicos à praia e na zona de pinhal consolidado, em que se pretende ainda manter e valorizar o coberto vegetal existente. Inclui ainda a recuperação de uma área de REN a Oeste, atualmente muito artificializada dado estar ocupada por extensos campos de jogos relvados. A intenção é de renaturalização deste espaço, através de plantações e sementeiras com espécies autóctones. O conceito paisagístico definiu um conjunto de estratégias que serão atendidas nas fases seguintes, as quais têm por objetivos conciliar as características próprias das várias unidades

paisagísticas que integram o terreno, com o recreio associado a uma unidade hoteleira desta tipologia e dimensão.

Em suma, verifica-se que o potencial turístico que este projeto traz ao concelho de Albufeira, através dos espaços previstos, induz o desenvolvimento do sector sendo que, estrategicamente, assentará em princípios de reabilitação da paisagem e das qualidades ambientais existentes, os quais são essenciais à sobrevivência das condições naturais oferecidas e a potenciar.

3.2 Objetivos e Estratégias

Os objetivos estratégicos essenciais do PPAE consubstanciam as três Questões Estratégicas (QE) a considerar no âmbito da AAE:

- QE1 - Reforçar e utilizar as aptidões turísticas do concelho e da região
- QE2 - Contribuir para a requalificação do litoral do concelho
- QE3 - Promover a sustentabilidade ambiental do empreendimento

3.3 Estrutura de Ordenamento

A estratégia de execução do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente consubstancia-se na proposta de ordenamento territorial apresentado na Planta de Implantação (**Figura 4**). A estrutura da organização espacial assenta num conjunto de premissas que se baseiam no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na caracterização territorial, no modelo estratégico e nos cenários de desenvolvimento estabelecidos para o território concelhio, tendo em consideração a utilização racional do território enquanto recurso, a valorização e preservação dos valores naturais e a potenciação dos usos associados à atividade turística.

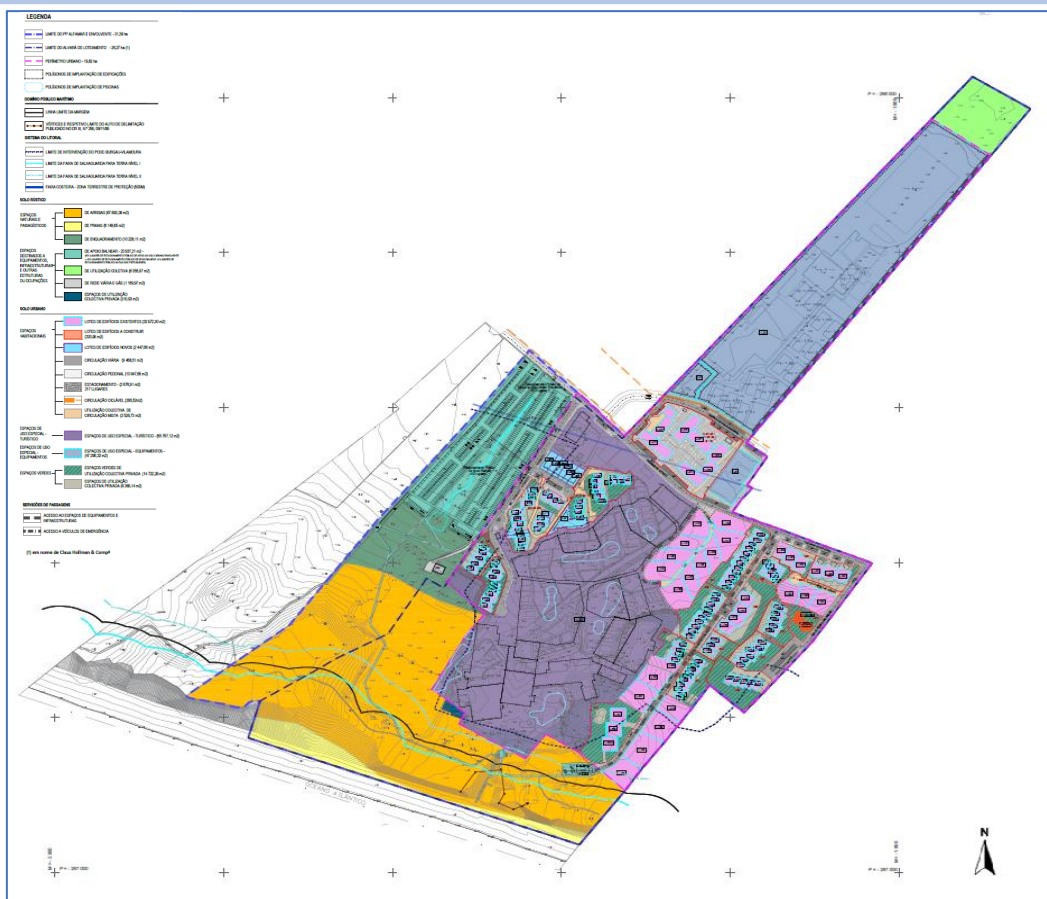


Figura 4 - Planta de Implantação do PPAE.

As regras de ocupação, uso e transformação do solo subjacentes à concretização do PPAE encontram-se definidas no seu Regulamento. Para efeitos de classificação de solo, distingue-se na área de intervenção do PP do Alfamar e Zona Envolvente, espaços em Solo Rústico e espaços em Solo Urbano.

Solo Rústico

Como qualificação do solo rústico na área de intervenção do Plano de Pormenor encontramos as seguintes categorias:

- Espaços Naturais e Paisagísticos
 - De Arribas;
 - De Praias;
 - De Enquadramento.
- Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações
 - i) De apoio balnear;
 - ii) De Utilização Coletiva;
 - iii) De rede viária e gás;
 - iv) de espaços de utilização coletiva privada.

Solo Urbano

Como qualificação do solo urbano, na área de intervenção do Plano de Pormenor, é delimitada pelas seguintes categorias:

- Espaços habitacionais;
- Espaços de Uso Especial – Turístico;
- Espaços de Uso Especial – Equipamentos;
- Espaços verdes.

Edificabilidade

A edificabilidade tem neste plano duas abordagens diversas. A primeira abordagem corresponde à manutenção da edificabilidade estabelecida em alvará, possibilitando simultaneamente a correção das situações disfuncionais verificadas. A segunda abordagem corresponde à transferência de edificabilidade estabelecida em alvará nos termos do previsto no artigo 21.º da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio. Nos termos deste artigo, os planos territoriais de âmbito podem permitir que a edificabilidade por eles atribuída a um lote ou a uma parcela de terreno seja transferida para outros lotes ou parcelas, visando prosseguir, designadamente, as seguintes finalidades:

- a) Conservação da natureza e da biodiversidade;
- b) Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
- c) Prevenção ou minimização de riscos coletivos inerentes a acidentes graves ou catástrofes e de riscos ambientais;
- d) Reabilitação ou regeneração;
- e) Dotação adequada em infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
- f) Habitação com fins sociais;
- g) Eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética.

Dispõe ainda o mesmo artigo que os planos territoriais de âmbito municipal regulam a previsão da edificabilidade transferida, definindo os termos e condições em que os valores do direito concreto de construir podem ser utilizados, bem como os mecanismos para a respetiva operacionalização, de acordo com o procedimento previsto na lei transferida para a área do Empreendimento Turístico, Lote 300, e ainda para os lotes 301 a 306, Lotes 11 e 12, 15, 23 e 24, 151 e 155.

Estrutura de Circulação

A estrutura de Circulação, comum ao Solo Rústico e ao Solo Urbano, é constituída pelas seguintes categorias:

- Circulação viária;
- Circulação mista de coexistência;
- Estacionamento público;

- Circulação pedonal;
- Circulação ciclável.

A Circulação Viária é constituída pela faixa de rodagem das vias existentes:

- Estrada do Alfamar;
- Estrada da Rocha Baixinha;
- Rua dos Portugueses;
- Rua do Porto das Areias.

A Circulação mista de coexistência é constituída pela Rua do Alfamar e a nova via projetada, pelos acessos aos estacionamento na Zona Central.

De acordo com o definido pelo código da estrada as Zonas de coexistência são vias públicas especialmente concebidas para utilização partilhada por peões e veículos, onde vigoram regras especiais de trânsito e sinalizada como tal.

O Estacionamento público é constituído pelos lugares de estacionamento no espaço público, nomeadamente na envolvente das faixas de circulação viária.

A Circulação pedonal é constituída pelos passeios que ladeiam as faixas de Circulação Viária e os caminhos das áreas verdes nas áreas urbanas.

Estacionamento

Associada à rede viária, encontram-se assinaladas as áreas para estacionamento público ao longo das vias. No entanto, assinalam-se os principais eixos onde se encontra o estacionamento ao longo das vias.

Um dos objetivos dos termos de referência do Plano de Pormenor era de prever uma capacidade mínima de um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/fogo prevista na área de intervenção, localizados no interior dos lotes, e quando não possível, nas suas imediações.

Ou seja, sabendo que possam existir no máximo 463 unidades de alojamentos e 401 fogos, o número de lugares exigidos pelos termos de referência seria 864 lugares de estacionamento.

No espaço público estão previstos **217 lugares ao longo da rede viária existente e proposta**, designadamente:

- Rua Porto das Areias – 26 lugares;
- Rua dos Portugueses – 24 lugares;
- Estrada do Alfamar – 74 lugares;
- Rua do Alfamar – 39 lugares;
- Travessa à Rua do Alfamar – 12 lugares;

- Travessa à Estrada do Alfamar – 7 lugares;
- Estrada da Rocha Baixinha – 35 lugares.

Para além do estacionamento na via pública, está previsto estacionamento privado dentro dos lotes, num total de 515 lugares.

Na área rústica do Plano localiza-se uma área para dois parques de estacionamento públicos, os quais abarcam 413 lugares de estacionamento de apoio balnear e 151 lugares de estacionamento públicos de apoio ao solo urbano envolvente, 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 o Poço e Falésia Açoteias, os quais se considera necessário, no mínimo, 413 lugares ao qual, 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.

O parque de estacionamento público de apoio ao solo urbano com 151 lugares surge também como compensação do número de lugares necessário para o Hotel, visto que no interior da unidade apenas estão previstos 107 lugares, localizando-se ainda mais 128 lugares no Polo Desportivo previsto nos Lotes G.

Assim sendo:

| Estacionamento necessário para cumprir os termos de referência | 1 283 | lugares |
|---|--------------|----------------|
| Um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/fogo | 864 | lugares |
| Apoio à atividade balnear | 413+6 | lugares |
| Estacionamento proposto no plano | 1 302 | lugares |
| Estacionamento público na via pública | 217 | lugares |
| Estacionamento privado dentro dos lotes | 515 | lugares |
| Estacionamento público apoio balnear | 564 | lugares |
| Estacionamento público apoio ao solo urbano envolvente | 151 | lugares |

No **total da área de intervenção** estão previstos **1302 lugares** de estacionamento para veículos ligeiros.

Condicionantes e Estrutura Ecológica

A proposta de Plano contempla ainda as condicionantes (**Figura 5**), com destaque para a REN, RAN e Domínio Público Hídrico. No que respeita à REN, encontra-se em curso um processo de delimitação que ajusta a REN em vigor, adotando e adaptando à escala do Plano as orientações e metodologias da delimitação dos sistemas que compõem a REN na área de implantação. O PPAE mantém a área de RAN no seu limite de intervenção e representa as zonas ameaçadas pelas cheias, o Domínio Público Marítimo e a Linha de Margem, conforme definidas pelas

entidades competentes.

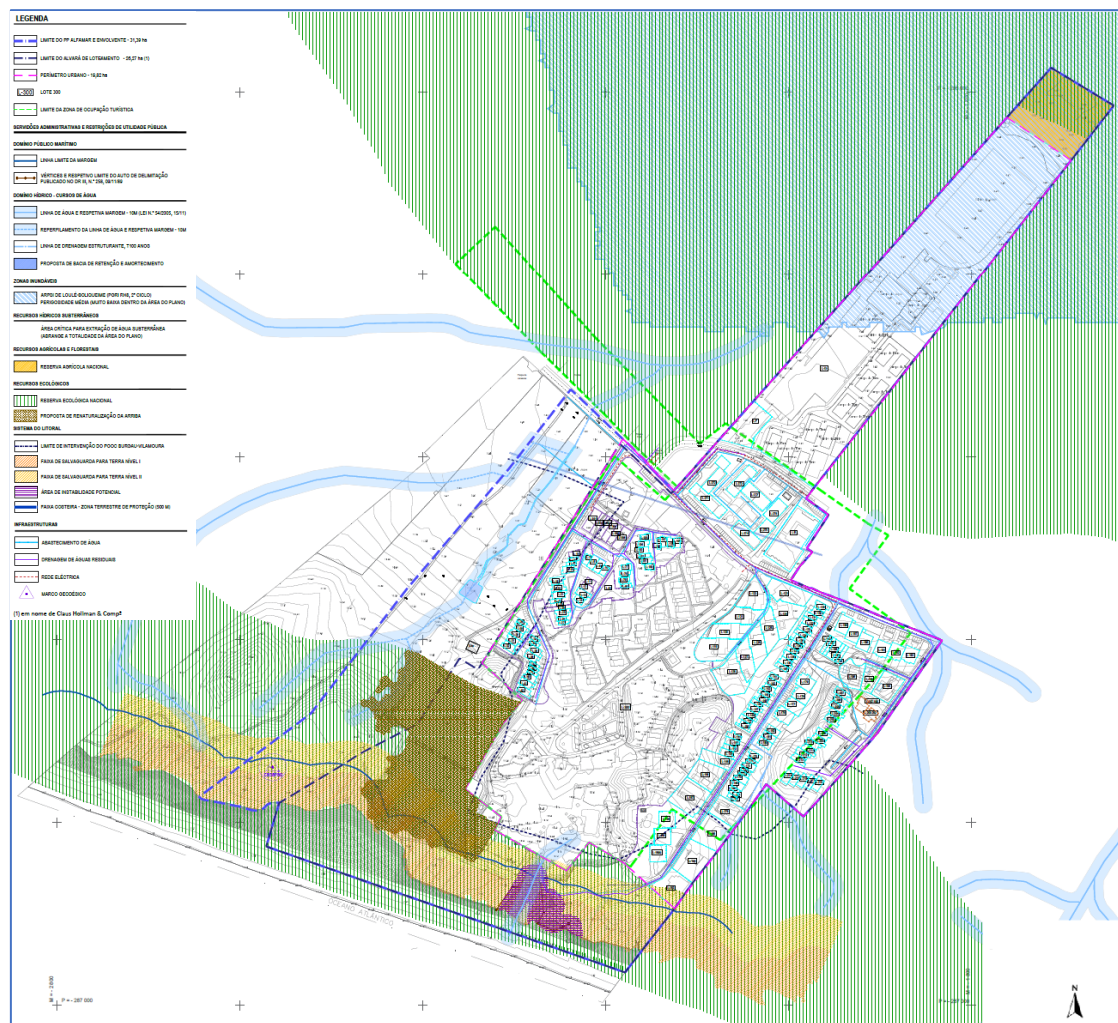


Figura 5 - Planta de Condicionantes do PPAE.

A Estrutura Ecológica (EE) proposta (**Figura 6**) assenta nos pressupostos de proteção e conservação dos valores naturais patentes no POOC OV, transpostos a partir do PMOT, e na compatibilização destes com as propostas de intervenção visam cumprir objetivos para o presente PPAE.

A definição da EE local, teve igualmente 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).

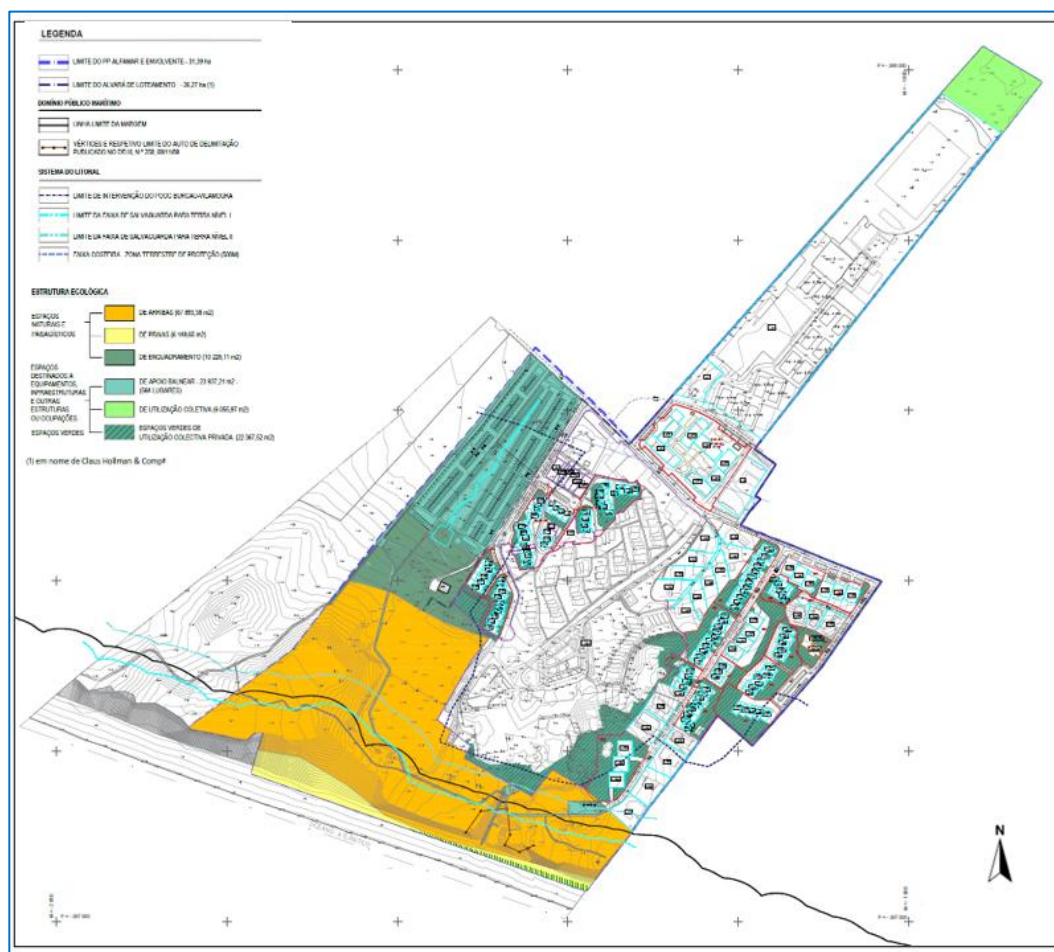


Figura 6 - Planta da Estrutura Ecológica do PPAE.

A EE local pode ser 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.

3.4 Alternativas à Proposta de Ordenamento do PPAE

O projeto inicial do empreendimento Alfamar, data de 1973 e reflete o essencial do que então se fazia, no grave desrespeito pelo sítio, paisagem e meio ambiente, onde a incorreta abordagem ao local e o oposto aos conceitos de sustentabilidade enunciados era prática comum.

O que existe hoje construído, reflete ainda, um somatório de erros de implantação à época realizados, resultante de deficitários registos cartográficos e omissões, bem como de débeis recursos humanos e capacidade técnica dos intervenientes.

Existem três cenários¹ que poderemos considerar na proposta de ordenamento do PPAE, sendo eles os seguintes:

- Cenário 1 (um) – **Manter e requalificar a ocupação edificada atual**, assim como, o ordenamento na área do PPAE, tal como previstos no alvará de loteamento e aditamentos vigentes, ou seja, incluindo a construção de 15.000 m² de área de construção previstos para o designado lote B, **fora** da Zona de Ocupação Turística (ZOT) delimitada no PDM de Albufeira;
- Cenário 2 (dois) - **Renovar e requalificar a área do PPAE**, criando condições para a renaturalização do Lote B, com o objetivo de proteção do litoral de arribas, integrando e construindo **a totalidade** dos 15.000 m² de área de construção do Lote B na ZOT, **circunscrevendo a artificialização deste troço do litoral de arribas à área da ZOT**.
- Cenário 3 (três) – **Renovar e requalificar a área do PPAE**, criando condições para a renaturalização do Lote B, com o objetivo de proteção do litoral de arribas, integrando e construindo **parte** dos 15.000 m² de área de construção do Lote B na ZOT, **circunscrevendo a artificialização deste troço do litoral de arribas à área da ZOT**.

A presente proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente encontra-se suportada por um conjunto de estudos de base que caracterizam e analisam o território, demonstrando as evoluções das diferentes dinâmicas e perspetivando o desenvolvimento futuro das mesmas. A construção do modelo de ocupação e da estrutura de ordenamento teve por base a própria essência do processo de planeamento e que se pode traduzir na procura iterativa e incremental do equilíbrio entre a ocupação humana presente no território e o sistema biofísico que lhe serve de suporte. Sendo que se pretende agora promover um Hotel, inovador no seu conceito base e no seu respeito pelas componentes ambiental e paisagem, permitindo uma exploração hoteleira sustentável e integradora.

¹ Compreenda-se cenários como (APA, 2013): “Um veículo para um salto de imaginação até ao futuro. Uma série de narrativas sobre diferentes possibilidades. Cenários são histórias sobre como o mundo pode vir a ser amanhã, histórias que nos podem ajudar a reconhecer e adaptar mudanças no ambiente atual. Não se trata de escolher um futuro preferido, ou encontrar o futuro mais provável, mas sim tornar decisões estratégias que serão seguras em todos os futuros plausíveis (Schwartz, 1999)”.

Para efetivamente, requalificar e posicionar, em lugar de excelência, o empreendimento, foi pensado no sentido de diminuir o seu impacto na envolvente, devolvendo à natureza os seus espaços, sendo necessário para isso a demolição de um conjunto de edifícios, partes do edifício do hotel existente e equipamentos, bem como de infraestruturas, muito significativo e determinante para a imagem de um novo desenho urbano e edificado, quer no plano formal, material e da qualidade da construção, como no plano económico do investimento. Mais do que potenciar os metros quadrados de construção, aposta-se na qualificação do serviço e da oferta.

Pela análise exaustiva, argumentação e justificações apresentadas nos diferentes documentos que suportam a proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, atendendo à especificidade da ocupação atual estruturada pelo alvará de loteamento em vigor, ao desenvolvimento articulado e iterativo com o projeto de arquitetura proposto para o empreendimento turístico “âncora”, bem como na incorporação dos comentários das entidades envolvidas no processo, foi considerada que a estratégia proposta no cenário 3 (três) responde às melhores opções a serem tomadas para o desenvolvimento do território onde se insere.

4. ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL

4.1 Quadro de Referência Estratégico

Tendo em conta os aspetos ambientais e de sustentabilidade relevantes, foi identificado o Quadro de Referência Estratégico (QRE), que identifica as macro orientações de política municipal, regional, nacional, europeia e internacional, bem como os objetivos de longo prazo estabelecidos em matéria de ambiente e sustentabilidade que devem ser considerados no desenvolvimento das opções do Plano.

No contexto territorial do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, consideram-se como relevantes para a presente AAE os documentos listados no Quadro seguinte.

Quadro 1 - Quadro de Referência Estratégico para a AAE do PPAE.

| | Acrónimo | Legislação que publicou os instrumentos |
|--|----------|---|
| Instrumentos de Enquadramento Estratégico Nacional | | |
| [Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território | PNPOT | Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro |
| Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável | ENDS | RCM nº 109/2007, de 20 de agosto |
| Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030 | ENCNB | RCM n.º 55/2018, de 7 de maio |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira | ENGIZC | RCM n.º 82/2009, de 8 de setembro |
| Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas 2020 | ENAC | RCM n.º 56/2015, de 30 de julho, alterado pelo RCM n.º 53/2020, de 10 de julho ² |
| Estratégia Nacional para uma Proteção Civil Preventiva 2030 | Estratégia 2030 | RCM nº 112/2021 de 11 de agosto |
| Estratégia Turismo 2027 | ET27 | RCM n.º 134/2017 de 27 de setembro |
| Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água 2012 - 2020 | PNUEA 2020 | RCM n.º 113/2005, de 30 de junho |
| Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Gestão de Águas Residuais e Pluviais 2030 | PENSAARP 2030 | RCM n.º 109/2024, de 22 de agosto. |
| Plano Estratégico para os Resíduos Urbanos 2030 | PERSU2030 | RCM nº 30/2023 de 24 de março |
| O Plano Nacional Energia e Clima 2030 | PNEC 2030 | RCM n.º 53/2020, de 10 de julho |
| O Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 | RNC 2050 | RCM n.º 107/2019, de 1 de julho |
| Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas | P-3AC | RCM n.º 130/2019, de 2 de agosto. |
| Plano Nacional da Água | PNA | DL n.º 76/2016, de 9 de novembro |
| Instrumentos de Enquadramento Estratégico Regional | | |
| Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve | PROT Algarve | RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, alterado pela RCM n.º 188/2007 de 28 de dezembro e pela RCM 39/2023 de 3 de maio |
| Plano de Gestão de Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8) | PGRH-RH8 | RCM n.º 62/2004, de 3 de abril |
| Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (RH8) | PGRI – RH8 | RCM n.º 63/2024, de 22 de abril |
| Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau – Vilamoura | POOC Burgau-Vilamoura | RCM n.º 33/99, de 27 de abril, alterado pelo RCM nº 104/2007 de 7 de agosto |
| Plano Distrital de Emergência de Proteção Civil – Região do Algarve | PDEPC Faro | Resolução n.º 01/2023, de 03 de julho |
| Plano Especial de Emergência para o Risco Sísmico e Tsunamis do Algarve | PEERST - ALG | Resolução n.º 11/2011, de 15 de junho |

² O RCM 53/2020, de 10 de julho, prorrogou o ENAC até 31 de dezembro de 2025

| Instrumentos de Enquadramento Estratégico Municipal | | |
|---|------------------|--|
| Plano Diretor Municipal de Albufeira | PDM | RCM n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelo RCM n.º 159/2003 de 6 de outubro e pelo Aviso n.º 12779/2015 de 2 de novembro |
| Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Albufeira | PMEPC Albufeira | Resolução n.º 32/2010, de 9 de dezembro |
| Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Albufeira 2020 – 2029 | PMDFCI Albufeira | Regulamento n.º 298/2021, de 26 de março |

Dos instrumentos identificados foram selecionados os objetivos, considerados referenciais estratégicos, que servem de enquadramento ao processo de elaboração de avaliação ambiental do PPAE (**ver Anexo I do Relatório Ambiental**).

Estes objetivos permitem compreender o cenário de desenvolvimento apontado para a região onde se insere o PPAE e completar os temas relevantes que serão transpostos para a avaliação ambiental.

No **Anexo II do Relatório Ambiental** apresenta-se a relação entre o Quadro de Referência Estratégico definido e as Questões Estratégicas do PPAE.

4.2 Fatores Críticos para a Decisão

A determinação dos Fatores Críticos para a Decisão (FCD) resultou da identificação das diversas questões sensíveis, decorrentes da relação estabelecida entre as Questões Estratégicas (QE) para o PPAE e os Fatores Ambientais (FA) legalmente definidos, articuladas com o QRE, constituindo os aspetos de ambiente e sustentabilidade que servirão de base para a tomada de decisão.

Neste contexto, é considerado o seguinte enfoque de análise no presente relatório de ambiental tendo se determinado três Fatores Críticos de Decisão:

FCD 1 - 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 impacte sobre os sistemas de litoral e de várzea que o envolvem.

FCD 2 - 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.

FCD 3 - 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.

Os FCD, bem como os seus critérios, objetivos e indicadores encontram-se explicitados nos quadros seguintes. As fichas de indicadores encontram-se no **Anexo III do Relatório Ambiental**, nas quais constam as informações mais detalhadas de cada indicador: designação, descrição, periodicidade, unidade, tipologia, método de cálculo e metadados (que inclui a identificação da fonte primária, fonte de recolha e fonte(link)).

Quadro 2 - FCD 1: Coesão territorial e litoral.

| Critérios de Avaliação | Objetivos de sustentabilidade | Descritores | Indicadores | Análise | Unidades |
|---------------------------------------|--|---|--|-----------------------------------|--|
| Estrutura de usos | Promover um território equilibrado assegurando a sua valorização e organização espacial. | Ocupação e uso do solo. | 1. Percentagem de ocupação de solo por tipologia de uso 2. Densidade habitacional 3. Intensidade de utilização do solo | Quantitativa | 1. Percentagem (%) 2. (fogos) /ha 3. Percentagem (%) |
| Qualificação urbana e acessibilidades | Incentivar processos de valorização do espaço urbano. | Espaços de utilização coletiva qualificados | Estado de conservação dos edifícios | Qualitativa | Mau Razoável Bom |
| | Qualificar os equipamentos de utilização coletiva | Conservação dos edifícios | | | |
| | Garantir um nível de infraestruturação adequado às exigências ambientais. | Cobertura por infraestrutura de saneamento e abastecimento de água. | 1. Áreas cobertas por infraestruturas de abastecimento e saneamento | Quantitativa | 1. Percentagem (%) 2. Número (Nº) |
| | Melhorar e qualificar a acessibilidade | Rede viária qualificada e organizada. | 2. Número de lugares de estacionamento | | |
| Paisagem litoral | Proteger o carácter e a diversidade da Paisagem. | Espaços de valor paisagístico. Valores geológicos da arriba. | 1. Estado de degradação 2. Área com elevado valor patrimonial | 1. Qualitativa 2. Quantitativa | 1. MD/D/PD ³ 2. Hectare (ha) |

³ MD – Muito Degradado/ D – Degradado/ PD – Pouco Degradado

Quadro 3 - FCD 2: Qualidade e sustentabilidade ambiental

| Critérios de Avaliação | Objetivos de sustentabilidade | Descritores | Indicadores | Análise | Unidades |
|---|--|---|--|--------------|---|
| Estrutura Ecológica e Recursos Hídricos | <ul style="list-style-type: none"> - Salvar a integridade biofísica do território. - Promover a valorização e conservação do património natural. - Promover a conectividade dos ecossistemas. - Garantir a proteção e conservação dos recursos hídricos. | Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais | Percentagem de área REN ou RAN | Quantitativa | Percentagem (%) |
| | | Habitats, flora e fauna | Estado de degradação das áreas de valor ecológico | Qualitativa | Muito degradado Degradado Pouco degradado |
| | | Corredores ecológicos | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Qualidade e quantidade da água subterrânea - Consumo de água | <ul style="list-style-type: none"> 1. Água segura 2. Água distribuída por habitante | Quantitativa | <ul style="list-style-type: none"> 1. Percentagem (%) 2. m³/hab |
| Resíduos urbanos | Valorizar os resíduos produzidos e promover a economia circular. | Recolha seletiva | <ul style="list-style-type: none"> 1. Percentagem de resíduos recolhidos por tipo de material reciclável 2. Taxa de reciclagem 3. Recolha de resíduos urbanos | Quantitativa | <ul style="list-style-type: none"> 1. Percentagem (%) 2. Percentagem (%) 3. kg/hab.ano |
| Riscos e Alterações climáticas | Prevenir e mitigar os riscos e efeitos das alterações climáticas e garantir a proteção de pessoas e bens. | <ul style="list-style-type: none"> - Riscos Naturais - Riscos Humanos e Tecnológicos | <ul style="list-style-type: none"> 1. Velocidade de evolução das arribas 2. Temperatura média do Ar 3. Precipitação Total | Quantitativa | <ul style="list-style-type: none"> 1. cm/ano 2. Graus celsius(°C) 3. Milímetro(mm) |

Quadro 4 - FCD 3: Desenvolvimento económico e social.

| Critérios de Avaliação | Objetivos de sustentabilidade | Descritores | Indicadores | Análise | Unidades |
|-------------------------------|---|--------------------|---|----------------|-----------------|
| Economia e emprego | Criar e promover o emprego e dinamizar a estrutura económica local. | Desemprego | Taxa de desemprego | Quantitativa | (%) |
| | | Emprego | Percentagem de Trabalhadores por ramo de atividade | Quantitativa | (%) |
| | | Volume de negócios | Volume de negócios das empresas por sector de atividade | Quantitativa | Milhões de € |
| Dinâmica turística | Melhorar as condições de suporte à prática turística. | Produto turístico | Valor médio gerado por hóspede em dormidas | Quantitativa | € / Hóspede |
| | | Ocupação turística | Taxa média de ocupação | Quantitativa | (%) |
| | | Estadia média | Nº médio de noites por estadia | Quantitativa | Noites (Nº) |

6. ANÁLISE E AVALIAÇÃO POR FACTOR CRÍTICO DE DECISÃO

6.1 FCD 1 – Coesão Territorial e litoral

6.1.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE

Os efeitos esperados da proposta de PPAE, (opção – o Cenário Três), encontram-se sistematizados nos quadros seguintes através de uma avaliação sobre as oportunidades e ameaças.

Quadro 5 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Estrutura de Usos

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Ameaças |
|------------------------|---|---|
| Ocupação e uso do solo | 1. Percentagem de ocupação de solo por tipologia de uso | <p>O modelo de organização territorial definido na proposta do PPAE, decorrente do diagnóstico desenvolvido e da subsequente articulação com a estratégia estabelecida, permite estruturar os usos do solo, promovendo a utilização racional do território enquanto recurso, tendo em consideração as suas características físicas, a sua aptidão e vocação preferenciais, no contexto dos compromissos e antecedentes.</p> <p>O Plano permite reduzir a área com usos artificiais, promovendo a conversão dos campos de treinos a poente em área com vegetação natural (pinhal e matos) e evitando a implantação nesta área da edificação prevista no Alvará de loteamento. A área atualmente ocupada com um campo de futebol junto à estrada do Alfamar será transformada num parque de estacionamento de apoio à área balnear. Toda a área de prados e matos, arriba costeira e praias permanecerá sem qualquer ocupação artificial.</p> |
| | 2. Densidade habitacional | <p>O Plano promove a estruturação do solo urbano com consolidação/contenção do perímetro urbano e organização mais orgânica, permitindo reduzir a mancha potencialmente artificial e aumentar e preservar os espaços rurais e naturais, relativamente ao estabelecido no PDM e no Alvará em vigor.</p> |
| | 3. Intensidade de utilização do solo | <p>O Plano propõe uma redução do número de fogos e unidades de alojamento, conduzindo a uma diminuição significativa da densidade populacional de cerca de 14%, em termos de número de habitantes, corresponderá a uma redução de 322,50 habitantes, que aliada à diminuição da volumetria e à requalificação urbana e ambiental prevista, terá efeitos positivos na sustentabilidade da área em que se insere. Esta redução da carga tem particular relevância na frente mais próxima da linha de costa, uma vez que a capacidade construtiva prevista no Alvará de loteamento em vigor na área do PPAE, será transposta para uma área mais recuada.</p> |

Quadro 6 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Qualificação urbana e acessibilidades.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Ameaças |
|--|---|---|
| Espaços de utilização coletiva qualificados | Estado de conservação dos edifícios | As intervenções previstas pelo PPAE no espaço coletivo, designadamente nos arruamentos, vias pedonais e cicláveis e nos espaços verdes, significam um aumentomuito relevante da qualificação nos espaços de utilização coletiva. Por outro lado, o empreendimento turístico a implementar nos Espaços de uso especial – turístico, consiste num novo produto de oferta turística qualificada, com uma elevada preocupação com a qualidade dos espaços exteriores de uso comum. Com a beneficiação das áreas livres envolventes, designadamente dos antigos espaços agrícolas e áreas de pinhal no flanco oeste da área de intervenção, com a sua renaturalização e instalação de percursos pedestres e disfrute da natureza, verifica-se que, globalmente, toda a área do PPAE verá os espaços de utilização coletiva qualificados. |
| Conservação dos edifícios | | O plano preconiza a qualificação das estruturas degradadas, relativas aos equipamentos da área desportiva, e a completa remodelação do edificado nos Espaços de uso especial – turístico, representando cerca de 50% da área urbanizada do PPAE, pelo que o estado de conservação dos edifícios sofrerá um considerável incremento. Espera-se que estas intervenções tenham um efeito positivo para a qualificação do restante edificado degradado nos espaços habitacionais na área de intervenção |
| Cobertura por infraestrutura de saneamento e abastecimento de água | 1. Áreas cobertas por infraestruturas de abastecimento e saneamento | Com a implementação do PPAE toda a área de intervenção ficará servida por rede pública de abastecimento de água, passando assim para uma cobertura de 100%. A rede de recolha de águas residuais, que já serve a totalidade da área do Plano, será remodelada. |

Continuação na página seguinte

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Ameaças |
|--------------------------------------|--|---|
| Rede viária qualificada e organizada | 2. Número de lugares de estacionamento | <p>Na área do PPAE cerca de 60% da rede viária será intervencionada.</p> <p>É proposta a requalificação das vias adjacentes ao empreendimento turístico a edificar garantindo o correto fluxo viário nessa zona. Os perfis definidos serão hierarquizados e homogeneizados, permitindo passeios, faixas de rodagem e bermas adequados à circulação automóvel, ciclável e pedonal garantindo maiores níveis de segurança, bem como a restrição e controlo do acesso automóvel ao interior dos espaços turísticos e ao litoral.</p> <p>No que respeita ao estacionamento, os mesmos 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.</p> <p>O utente da praia poderá assim estacionar com condições e ter acesso por um percurso sinalizado, seguro e público até à praia, percorrendo de forma lateral aos antigos campos de jogo, e contornando até à plataforma de receção no início do acesso de descida para a praia. Esta diferenciação irá criar qualidade de acesso livre, sendo obra pública, para cedência, e que permitirá criar alternativa tanto aos utentes como aos moradores locais.</p> <p>Os parques de estacionamento possuirão um total de 1302 lugares de estacionamento: 515 são lugares de estacionamento privado dentro dos lotes,; 217 são lugares de estacionamento na via pública; 413 são lugares de estacionamento público de apoio banear e 151 lugares de estacionamento de apoio ao solo urbano envolvente dos quais se encontram incluídos 12 lugares de estacionamento de mobilidade reduzida, 4 lugares para viaturas de emergência(ambulâncias), 2 lugares de estacionamento para autocarros e uma área de 500 m² de estacionamento para bicicletas.</p> |

Quadro 7 - Efeitos no FCD 1 (Coesão territorial e litoral): Paisagem litoral.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| Espaços de valor paisagístico | 1.Estado de degradação | <p>O PPAE promove a preservação e valorização das áreas de maior valor paisagístico e elevada qualidade visual, que correspondem aos espaços de pinhal, prados e matos e arriba litoral. Estas áreas encontram-se integradas em solo rustico, na categoria de espaços naturais e paisagísticos.</p> <p>Esta área contempla o caminho público de acesso à praia e percursos pedonais empassadiços sobrelevados.</p> <p>O edifício principal (hotel) e edifícios conexos terão a sua silhueta alterada e reduzida, acolhendo diversos vazamentos que proporcionam uma fragmentação visual e volumétrica e um desenvolvimento de modo orgânico a partir da posição central do atual hotel. As propostas relativas a diversas novas aberturas nos edifícios existentes, a uma maior superfície de vidro e aos jardins verticais contribuirão para a sua integração no terreno, reduzindo a compacidade e restabelecendo ligações visuais a norte e a sul.</p> |
| Valores geológicos da arriba | 2.Área com elevado valor patrimonial | <p>A área da arriba considerada como Geossítio com valor patrimonial será preservada e valorizada, estando incluída na categoria de “Espaços naturais e paisagísticos” com elevado grau de restrição.</p> <p>O PPAE define explicitamente uma área de proteção às arribas, com tradução espacial na Planta de Implantação e respetivas regras definidas no regulamento do Plano.</p> <p>O PPAE preconiza ainda a disciplina dos fluxos pedonais no topo da arriba através da implementação de passadiços de madeira, a Este e a Oeste, a partir dos caminhos públicos de acesso à praia, que também serão implementados.</p> <p>Será implementada uma rede de águas pluviais no empreendimento e a reorientação da drenagem superficial nas áreas livres na proximidade da arriba com efeito importante na redução dos fenómenos erosivos.</p> |

6.1.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento

Numa AAE um programa de seguimento é entendido como uma fase contínua (APA (2013)). Por conseguinte, apresentaremos nos quadros relativos a este tema as recomendações e diretrizes organizadas por fases (planeamento, execução e monitorização) e prioridade (avaliação qualitativa: muito elevada, elevada, média e reduzida).

Quadro 8 - FCD 1: Recomendações e Diretrizes para Seguimento.

| Recomendações e Diretrizes | Fases | | | Prioridade |
|--|-------------|----------|---------------|---------------|
| | Planeamento | Execução | Monitorização | |
| 1. Garantir a efetiva redução de áreas artificializadas. | X | | X | Muito elevada |
| 2. Garantir a afirmação de uma imagem urbana atrativa onde a qualidade dos espaços públicos, a linguagem arquitetónica e as características do edificado, constituam elementos marcantes da qualidade do espaço. | | X | X | Elevada |
| 3. Incentivar a reabilitação das edificações existentes e exercer um controlo efetivo sobre as alterações no exterior das edificações. | X | X | | Elevada |
| 4. Assegurar a qualificação e tratamento das áreas verdes e dos espaços públicos e de utilização coletiva. | X | X | X | Elevada |
| 5. Promover a efetiva disciplina de circulação e de estacionamento. | X | X | X | Muito elevada |
| 6. Assegurar a manutenção dos principais valores da paisagem litoral e controlar a ação humana sobre as arribas, designadamente os atos de vandalismo e o excesso de circulação pedonal. | X | X | X | Muito elevada |

6.2 FCD 2 - Qualidade e Sustentabilidade Ambiental

6.2.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE

Os efeitos esperados da proposta de PPAE, (opção – o Cenário Três), encontram-se sistematizados no quadro seguinte.

Quadro 9 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Estrutura ecológica e Recursos Hídricos.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|---|--|--|
| Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais | 1.Percentagem de área REN 2.Percentagem de área RAN | <p>No âmbito da elaboração do PPAE encontra-se em curso um procedimento de delimitação da REN na sua área de intervenção, correspondendo a uma diminuição da área atual 9,5 ha para 8,5 ha, representando assim uma redução de 10,4%. Esta redução corresponde a um acerto face a áreas edificadas efetivamente concretizadas (C1, C2 e C3) e da proposta de exclusão E1 por satisfação de carência/consolidação de equipamentos resultante da sobreposição da proposta de implantação sobre a delimitação da REN, com incidência da tipologia “Arribas e respetivas faixas de proteção”.</p> <p>Verifica-se, assim, que a tipologia “Arribas ou falésias, incluindo faixas de proteção ao litoral”, se mantém integralmente na proposta de delimitação da REN pelo que se encontram garantidos os objetivos de preservação dos valores essenciais ao equilíbrio ecológico.</p> <p>O PPAE não se traduz em qualquer alteração à expressão territorial da RAN, sendo mantida a área atual.</p> |
| Habitats, flora e fauna | Estado de degradação das áreas de valor ecológico | <p>Os habitats valiosos e outras áreas de maior valor ecológico encontram-se salvaguardados pela estrutura de usos e respetiva regulamentação, uma vez que integram a categoria do solo rústico “Espaços naturais e paisagísticos”.</p> <p>Estas áreas deverão sofrer uma expansão, designadamente as formações arbóreas de pinhal que albergam o habitat 5330 - matos termomediterrânicos pré-desérticos, no contexto da renaturalização e melhoria do enquadramento ambiental e paisagístico que será implementado.</p> |
| Corredores ecológicos | | <p>O PPAE reconhece que os sistemas ecológicos são fundamentais com vista à implementação sustentável da estrutura edificada, devendo ser diversificada e adaptada às especificidades biofísicas do território. Nesse sentido é proposto que a estrutura ecológica integre as categorias de espaços:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaços naturais e paisagísticos de arribas; • Espaços naturais e paisagísticos de praias; • Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento; • Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações – de utilização coletiva; • Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras ocupações - apoio banear; • Espaços Verdes. <p>Esta estrutura garante a proteção dos valores e recursos nela incluídos e constitui um corredor litoral que permite dar continuidade ao corredor constituído pela ERPVA e suas unidades ecológicas, definido no âmbito do PROT-Algarve.</p> |

Continuação na página seguinte

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|--|--------------------------------|---|
| Qualidade e quantidade da água subterrânea | Percentagem de Água segura | <p>O PPAE não apresenta contributos para a degradação da qualidade da água subterrânea com origem em águas residuais urbanas, uma vez que a área já se encontra totalmente infraestruturada. No entanto, o tratamento dos espaços verdes poderá constituir uma potencial fonte de poluição no caso de serem utilizados pesticidas e fertilizantes químicos, atendendo à elevada vulnerabilidade do aquífero.</p> <p>Atendendo a que toda a população da área do PPAE passará a ser servida pela rede pública de abastecimento de água, as extrações subterrâneas a partir dos furos localizados na área do Plano serão evitadas pelo que a diminuição do consumo de água subterrânea contribuirá para a recuperação dos níveis piezométricos do aquífero M6 (Albufeira – ribeira de Quarteira).</p> |
| Consumo de água | Água distribuída por habitante | <p>A implementação do PPAE traduz-se numa redução do número de habitantes/hóspedes/utilizadores, pelo que é esperada uma redução do consumo doméstico face à situação atual, da ordem dos 13%.</p> <p>No entanto, face a um aumento da área turística associada ao estabelecimento hoteleiro, existe o risco do aumento do consumo de água <i>per capita</i> se a par destas intervenções não existirem medidas concretas respeitantes à poupança de água.</p> |

Quadro 10 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Resíduos Urbanos.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|------------------|--|--|
| Recolha seletiva | 1. Percentagem de resíduos recolhidos por tipo de material reciclável 2. Taxa de reciclagem 3. Recolha de resíduos urbanos | <p>O sucesso da recolha seletiva depende em primeira instância, da existência de infraestruturas de recolha. Desta forma, o PPAE prevê o aumento no número de ecopontos para a deposição de resíduos recicláveis (embalagens de papel/cartão, plástico/metal e vidro). Estes serão constituídos por quatro contentores para a deposição das seguintes valências de resíduos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resíduos indiferenciadas • Resíduos seletivos: • Embalagens papel/cartão • Embalagens de plástico/metal • Embalagens de vidro <p>Por conseguinte, face ao aumento da capacidade de depósito de diversos tipos de resíduos espera-se um contributo para o aumento da taxa de recolha seletiva e do encaminhamento de resíduos para reciclagem.</p> |

Quadro 11 - Efeitos no FCD 2 (Qualidade e sustentabilidade ambiental): Riscos e alterações climáticas.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|------------------------|--|--|
| Riscos Naturais | <ol style="list-style-type: none"> 1. Velocidade de evolução das arribas 2. Temperatura média do ar 3. Precipitação total | <p>As estruturas construídas abrangidas pelo PPAE não estão sujeitas nem interferem com as áreas de risco de instabilidade de vertentes, devido ao recuo da sua crista. No entanto o PPAE define explicitamente uma faixa de proteção às arribas, com tradução espacial na Planta de Implantação e respetivas regras definidas no regulamento do Plano. Prevendo ainda a disciplina dos fluxos pedonais no topo da arriba através da requalificação dos acessos à praia.</p> <p>A rede de drenagem de águas pluviais a implementar com o PPAE reduzirá as escorrências superficiais de água e assim os atuais processos erosivos com consequências nefastas na estabilidade da arriba.</p> <p>O PPAE, em particular a sua área construída, não interfere com áreas vulneráveis à subida das águas do mar em qualquer dos cenários futuros considerados em função das alterações climáticas.</p> <p>Uma parte da área do PPAE encontra-se sujeita a risco de cheias, numa área constituída por campos de treinos desportivos. Para esta área não se encontra prevista qualquer construção pelo que os usos são compatíveis com o risco identificado não existindo barreiras à livre circulação das águas.</p> |

6.2.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento

Numa AAE um programa de seguimento é entendido como uma fase contínua (APA (2013)). Por conseguinte, apresentaremos nos quadros relativos a este tema as recomendações e diretrizes organizadas por fases (planeamento, execução e monitorização) e prioridade (avaliação qualitativa: muito elevada, elevada, média e reduzida).

Quadro 12 - FCD 2: Recomendações e Diretrizes para Seguimento

| Recomendações e Diretrizes | Fases | | | Prioridade |
|--|-------------|----------|---------------|---------------|
| | Planeamento | Execução | Monitorização | |
| 1.Assegurar que nas áreas excluídas da REN permaneçam as condições de suporte aos sistemas naturais presentes, designadamente a capacidade de infiltração da água no solo. | X | X | X | Muito elevada |
| 2.Promover a valorização, divulgação e a expansão do património natural, designadamente das áreas com habitats protegidos e biótopos de maior valor ecológico. | | X | X | Média |
| 3. Valorizar e melhorar a conectividade dos meios integrados em corredores ecológicos. | X | X | | Elevado |
| 4. Garantir que não são utilizados produtos químicos (fertilizantes ou pesticidas) no tratamento dos espaços verdes por forma a evitar a contaminação do aquífero subterrâneo. | | X | X | Elevado |
| 5. Aplicar medidas para redução de consumos de água, designadamente a utilização de equipamentos sanitários e torneiras de baixo consumo de classe de eficiência hídrica adequada. | X | X | X | Média |
| 6. Adotar medidas de monitorização e deteção de eventuais perdas na rede. | | X | X | Média |
| 7.Utilização de sistemas e equipamentos de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada, determinar os tempos e períodos de rega mais favoráveis e incentivar o aproveitamento de água pluvial. | | X | | Média |
| 8.Implementar um sistema eficaz de recolha seletiva de RU e assegurar que os agentes económicos incorporam soluções tecnológicas e de gestão mais exigentes por forma a reduzir a geração de resíduos e aumentar a sua separação. | X | X | X | Elevada |
| 9.Determinar medidas para concretizar a recolha seletiva de embalagens e de biorresíduos. | X | X | X | Elevada |
| 10.Prevenir a produção de resíduos ao nível da quantidade e da perigosidade. | X | X | | Elevada |
| 11.Promover a eficiência na utilização de recursos, contribuindo para uma economia circular. | X | X | | Média |
| 12.Reduzir os impactes ambientais negativos, através de uma gestão de resíduos integrada e sustentável. | X | X | | Média |
| 13. Prever a realização de uma monitorização periódica com o objetivo de avaliar o estado e a evolução das espécies RELAPE por uma entidade de reconhecido prestígio científico e/ou académico, a designar pela entidade responsável pela execução do plano. | | X | X | Elevada |

6.3 FCD 3 – Desenvolvimento Económico e Social

6.3.1 Efeitos Esperados da Proposta do PPAE

Os efeitos esperados da proposta de PPAE encontram-se sistematizados no quadro seguinte.

Quadro 13 - Efeitos no FCD 3 (Desenvolvimento económico e social): Economia e emprego.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|--|--|--|
| Desemprego | Taxa de Desemprego | O PPAE enquadra a revitalização turística, possibilitando a oferta de um produto turístico de elevados padrões de qualidade. Trata-se de um empreendimento hoteleiro do tipo Hotel 5 estrelas “All Inclusive”, desenvolvido pela IKOS Resorts a partir da reabilitação do atual edifício do Hotel Alfamar. |
| Emprego nas empresas por atividades económicas | Percentagem de Trabalhadores por ramo de atividade | Esta operação contribuirá para o crescimento económico do concelho de Albufeira e do Algarve, promovendo a sua competitividade e atratividade no contexto de captação de investimento. O dinamismo económico e a diversificação da base económica também deverão ocorrer local por via da criação de um “equipamento turístico com um polo desportivo”, associado à alta competição, funcionando como fator de diferenciação turística e, por conseguinte, com grande potencial para atrair visitantes desportistas de alta competição de outros países, complementar e valorizar a oferta turística do concelho. Espera-se assim um contributo relevante para a redução da sazonalidade, para o aumento da estadia média, para a sustentabilidade do emprego e criação de riqueza. |
| Volume de negócios | Volume de negócios das empresas por setor de atividade | Em conjunto, estes espaços deverão proporcionar a criação de postos de trabalho direta e localmente, contribuindo assim para reduzir a taxa de desemprego e para elevar a taxa de atividade, aumentando também o nível de rendimento local, reforçando as atividades ligadas alojamento e complementares no sentido do aumento do emprego e do volume de vendas. |

Quadro 14 - Efeitos no FCD 3 (Desenvolvimento económico e social): Dinâmica turística.

| Descritores | Indicadores | Oportunidades e Riscos |
|--------------------|--------------------------------|--|
| Produto turístico | Produto turístico | As características do empreendimento a instalar na área do PPAE, posicionado no segmento alto da oferta turística e baseado em princípios de sustentabilidade e proteção dos recursos naturais e do meio ambiente, permitirão reforçar a posição de Albufeira como o concelho algarvio que mais rendimentos gera em estabelecimentos hoteleiros e contribuir para elevar o valor gerado por hóspede. |
| Ocupação turística | Taxa média de ocupação | O Empreendimento turístico enquadrado pelo PPAE apresenta diversas tipologias de produtos diferenciadores, com um forte posicionamento no segmento familiar e associado a uma componente desportiva de alta competição, que contribuirão para a redução da sazonalidade e, por inerência, para o aumento da taxa de ocupação e para o aumento da estadia média. |
| Estadia média | Nº médio de noites por estadia | |

6.3.2 Recomendações e Diretrizes para Seguimento

Numa AAE um programa de seguimento é entendido como uma fase contínua (APA (2013)). Por conseguinte, apresentaremos nos quadros relativos a este tema as recomendações e diretrizes organizadas por fases (planeamento, execução e monitorização) e prioridade (avaliação qualitativa: muito elevada, elevada, média e reduzida).

Quadro 15 - FCD 3: Recomendações e Diretrizes para Seguimento.

| Recomendações e Diretrizes | Fases | | | Prioridade |
|---|-------------|----------|---------------|---------------|
| | Planeamento | Execução | Monitorização | |
| 1. Estimular a contratação de mão de obra local, em particular dos funcionários do hotel. | | X | X | Elevada |
| 2. Divulgar o programa de execução às populações interessadas, designadamente à população residente. | X | | | Elevado |
| 3. Promover a igualdade de oportunidades e de tratamento, não discriminar os trabalhadores ou candidatos, em razão de raça, cor, sexo, religião, opinião política, nacionalidade ou origem social, ou outro status. | | X | X | Muito elevado |
| 4. Promover a formação dos colaboradores, com vista a aumentar os seus níveis de qualificação. | | X | X | Elevado |
| 5. Desenvolver uma cultura de parcerias locais, que possibilita uma eficiente gestão de recursos, resultando num aumento da atratividade e melhoria do desempenho. | X | X | X | Médio |
| 6. Apostar na diferenciação de produtos e serviços qualificados, na certificação e estabelecimento de práticas sustentáveis, procurando não só fidelizar os clientes tradicionais, como captar novos segmentos e mercados mais exigentes. | X | X | X | Elevado |

7. ORIENTAÇÕES PARA A IMPLEMENTAÇÃO DE UM PLANO DE CONTROLO

O plano de controlo constitui uma base para avaliar o impacto do Plano e o respetivo desenvolvimento das ações adotadas. Esta avaliação será feita através da análise de indicadores, com base no desempenho ambiental.

Durante a fase de seguimento os indicadores podem também ser adaptados, face aos resultados obtidos, ou à facilidade em obter informações/dados que à data não se encontram sistematizados. As metas podem ter de ser reajustadas devido a alterações normativas ou dos objetivos estratégicos.

Quadro 16 - Indicadores para o plano de controlo.

| Indicador | Unidade | Valor Base | Meta |
|---|----------|------------|-----------------|
| FCD 1 - Coesão territorial e litoral | | | |
| Áreas artificializadas | ha | 23,8 | Reduzir 30% |
| Densidade habitacional | fogos/ha | 12,7 | Reduzir 14% |
| Geossítio da arriba | ha | 5 | Manter |
| FCD 2 – Qualidade e sustentabilidade ambiental | | | |
| Áreas com valor ecológico elevado e intermédio | ha | 7,6 | Aumentar 20% |
| Número de ilhas ecológicas | nº | 1 | Aumentar para 2 |
| Consumo de Água | m³/dia | 483 | Reduzir 15% |
| FCD 3 - Desenvolvimento económico e social | | | |
| Nível de desemprego no concelho | % | 14,5 | Reduzir |
| Taxa de ocupação hoteleira no concelho | % | 47,7 | Aumentar |