



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística  
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana

Relatório de Ponderação da  
**Consulta Pública**

Plano de Pormenor do Alfamar e Envolverte – PPAE

---

agosto  
2025

## Índice

1. Introdução .....	3
2. Ponderação das Participações .....	4
3. Ajustes realizados em função dos resultados da discussão pública.....	32
4. Anexos: .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
4.1. – ANEXO 1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet).....	41
4.2. – ANEXO 2 – Parecer da APA /ARH .....	46

## 1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública sucessiva do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE).

A participação pública do PPAE subordinou-se aos princípios, regras e procedimentos estipulados no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio - RJIGT). Nestes termos, a 15 de maio de 2025 foi publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 93, o Aviso do Município de Albufeira n.º 12462/2025/2, de 15 de maio, que divulgou a abertura do período de discussão pública do PPAE, bem como a submissão à consulta pública do respetivo Relatório Ambiental da AAE, por um período de 30 dias a contar 5 dias úteis subsequentes à publicação do aviso.

O período de participação pública sucessiva decorreu entre 23 de maio e 7 de julho de 2025, período durante o qual as entidades interessadas e o público em geral tiveram acesso aos diversos documentos elaborados no âmbito do PPAE. Deste processo resultaram 5 (cinco) participações de munícipes (foram recebidas 6, mas uma participação foi apresentada duas vezes em dois exemplares, um exemplar apresentado via e-mail, o outro via correio postal).

Para além da publicação em Diário da República acima referida, o período de discussão pública foi igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município ([www.cm-albufeira.pt](http://www.cm-albufeira.pt)) e no boletim municipal, nos termos do previsto do n.º 1 do artigo 89.º, da alínea a), do n.º 4 do artigo 191.º e do n.º 3 do artigo 192.º do RJIGT, como apresentado no quadro seguinte:

**Quadro 1:** Publicações do Aviso

Avisos	Data de Publicação
Diário da República	15-05-2025
Edital / Boletim Municipal	23-04-2025
Notícias de Albufeira	01-06-2025

A documentação referente à proposta do PPAE foi ainda disponibilizada para consulta na internet em [www.cm-albufeira.pt](http://www.cm-albufeira.pt) e fisicamente, no Gabinete de Apoio ao Múncipe da CMA assim como na Junta de Freguesia de Olhos de Água. Para mais detalhes acerca do assunto, ver **Anexo n.º 1** ao presente relatório, que dele faz parte integrante.

## 2. Ponderação das participações

### Identificação da participação

**36430** (36564)  
Número de entrada

**03/07/2025**  
Data de entrada

**1**  
Ficha de participação

### Caracterização da participação

Interessada:

Tipologia da participação:

- Reclamação       Observação       Sugestão       Pedido de esclarecimento

Invoca aspectos que obrigam a resposta escrita fundamentada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT):

- Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos  
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis  
 Lesão de direitos subjetivos  
 Não aplicável

### Síntese da questão 1.1.

#### Acesso ao hotel e zona central do Aldeamento - Eliminação do atual acesso à praia a poente

A proposta agora apresentada, é omissa quanto ao acesso às áreas do Hotel e zona central do “Aldeamento”, as quais, até ao encerramento do Hotel, os proprietários sempre usufruíam, nomeadamente a passagem interior do Hotel, que sempre serviu de acesso à praia, e, elimina o atual acesso poente, passando o mesmo para o dobro.

### Ponderação – Questão 1.1.

O acesso às áreas do hotel e zona central da área de intervenção do plano não se encontra previsto nas peças do mesmo, uma vez que a utilização por terceiros de imóveis integrados em propriedade privada, tal como o lote do hotel existente no local, encontram-se fora do âmbito material do plano. No entanto, prevê-se a construção de um caminho público de acesso à praia, através do traçado já existente, o qual poderá ser utilizado por todos os utentes, sendo o mesmo cedido para o domínio público municipal (ver Planta de Cedências para o domínio público municipal e página 77 do Relatório da proposta do plano). Este caminho de acesso à praia teve por base a intervenção mínima no território (ver página 365 do Relatório da proposta do plano). Outros acessos podem ainda ser consensualizados entre as partes interessadas.

Para o efeito importa apresentar os seguintes esclarecimentos:

O designado na participação como “Aldeamento Turístico” do Alfamar não corresponde a um “Aldeamento Turístico”, tal como decorre de decisão judicial (acórdão da 2.ª secção do Tribunal da Relação de Évora, proferido no âmbito do processo n.º 187/02-2, em 21 de maio de 2002) que declarou a inexistência do respetivo título constitutivo e dos serviços ou partes comuns do empreendimento turístico.

Inexiste também qualquer licença turística ou decisão do Turismo de Portugal I.P. que classifique o Alfamar nesse sentido.

O Alfamar, na sua génese, é um loteamento urbano, com definição dos limites dos lotes, respectivos usos e índices, bem como a localização das infraestruturas e das áreas de cedência.

Da leitura do quadro sinóptico da planta de síntese do alvará de loteamento (Des. n.º 8) verifica-se o uso habitacional como predominante, sendo que apenas existem sete lotes com usos distintos.

O loteamento tem inclusive a particularidade, como à data sucedia, dos lotes corresponderem na sua maioria à área de implantação, sendo a área envolvente aos mesmos áreas de enquadramento pertencentes ao loteador.

A solução preconizada na proposta de plano constituiu um novo lote 300, que engloba um conjunto de lotes anteriores bem como algumas áreas de enquadramento envolventes, e infraestruturas anteriormente previstas na zona central, passando a um lote privado que ocupa a parte central do loteamento. As áreas dos referidos lotes, das referidas áreas de enquadramento, bem como das infraestruturas, são propriedade do loteador, estas últimas por não terem sido definitivamente recepcionadas e logo não formalizada a sua cedência.

Os planos municipais consistem num conjunto de normas aplicadas a um conjunto indeterminado de pessoas e não se esgotam numa situação concreta, tendo aplicação permanente no exercício da função administrativa. A relação ou relações que possam existir entre particulares, designadamente no que toca à utilização por terceiros de imóveis integrados em propriedade privada, tal como o lote 300, encontram-se fora do âmbito material do plano.

Também se encontra fora do âmbito do plano o tratamento de questões relacionadas com as condições de exploração de um hotel e, em concreto, do hotel Alfamar, que se encontram no âmbito da esfera jurídica privada sob a tutela do Turismo de Portugal I.P..

O novo lote 300 implicou a alteração da localização do atual caminho pedonal de acesso à praia localizado a poente do hotel.

Em resposta às observações apresentadas no âmbito da Discussão Pública do PPAE, nomeadamente as relativas ao sistema de acesso balnear à Praia da Falésia (Alfamar), foi previsto um novo caminho pedonal alternativo, harmonizando o carácter funcional com o conforto dos futuros utilizadores.

O percurso proposto na presente Proposta a partir da rotunda de bifurcação mais próxima é de 541,00 m lineares, enquanto que o anterior percurso da versão do Plano que foi a Discussão Pública é de 604,00 m, existindo uma redução de 63 metros (ver planta junta como **figura n.º1** abaixo que faz parte integrante do presente relatório).

Os caminhos pedonais de acesso à praia integram as intervenções previstas o Eixo I - Intervenção II da "Programação e Execução" (peça que acompanha o plano), sendo verificada e garantida a acessibilidade dos caminhos propostos aquando da análise dos projectos das obras de urbanização a serem submetidos à Câmara municipal, e a sua correta execução aquando da recepção provisória e definitiva das referidas obras, pelo que se encontra salvaguardado o devido controlo para a sua correcta execução.

Nos termos do previsto na tabela 1 - Eixo 1 - Intervenção II do "Programa de Execução" (Pág.9) a entidade responsável pela sua execução é o Promotor original do loteamento do Alfamar, bem como a entidade responsável pelo seu financiamento.

Os referidos caminhos pedonais passam a integrar o domínio público municipal (Planta de Cedências (Des. 26), garantindo assim o acesso livre a qualquer residente/proprietário e o público em geral à orla costeira. A manutenção dos referidos caminhos passará a ser do município após a recepção definitiva das obras de urbanização referentes ao Eixo I.

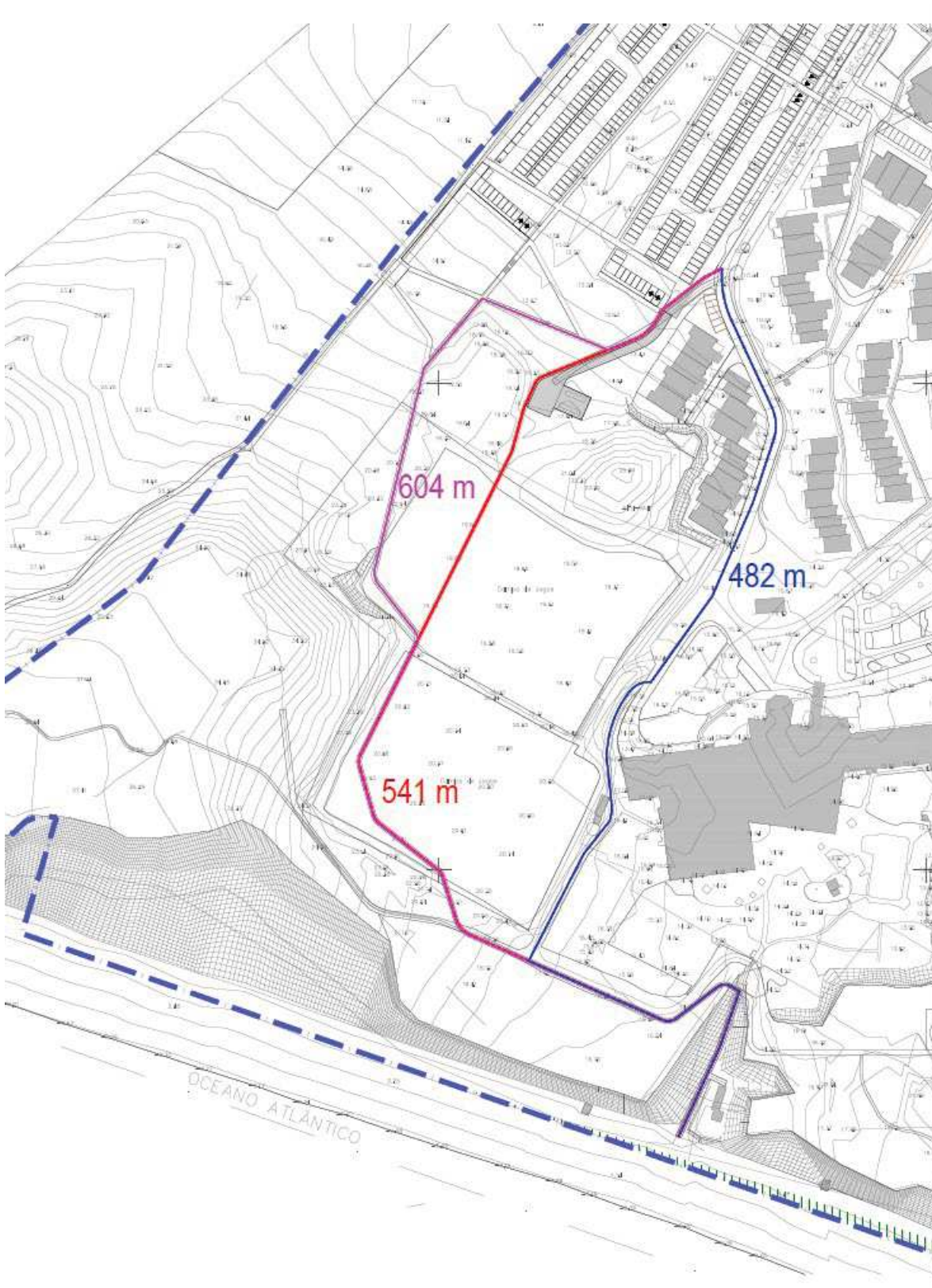


Figura n.º 1 - Sistema de acesso balnear à Praia da Falésia (Alfamar)

## Síntese da questão 1.2.

### Acesso e estacionamento de viaturas

No que respeita ao acesso e estacionamento de viaturas, apesar dos parques a criar, está a limitar-se de facto os acessos às respetivas moradias.

As moradias V2 e V3 têm uma área de garagem que, apesar de ser pontualmente utilizada por alguns dos proprietários - nomeadamente para cargas e descargas e acesso de pessoas de mobilidade reduzida - não deixa de ser uma área de garagem.

No aglomerado de moradias situadas na área poente do Aldeamento mais próxima da falésia, existem diversas áreas de garagem que têm acesso direto da via pública e que não podem ser limitados nesse seu direito.

O acesso por viaturas às moradias consiste numa realidade distinta do acesso por viatura ao Hotel e a áreas do Aldeamento destinadas ao aluguer, que é realizado por viaturas de aluguer de curta/média/longa duração que não necessitam de ficar estacionadas.

No período dos meses de verão, o parque de estacionamento fronteiro ao Hotel estava repleto de viaturas de utentes.

## Ponderação – Questão 1.2.

O acesso viário às moradias é efetuado pelos arruamentos públicos e pela circulação mista prevista na Planta de Estrutura de Circulação (Des n.º 12). No âmbito da ponderação das participações da Discussão Pública foram introduzidas alterações nas peças desenhadas de forma a clarificar a possibilidade de circulação mista junto ao conjunto de lotes L-28 a L-32 e L-100 a L-109.

Estes acessos permitem o acesso aos estacionamentos fronteiros existentes, não tendo a proposta de plano introduzido alterações nesse sentido face à situação existente.

Nestes termos importa esclarecer o seguinte:

- O plano não prevê restrições de acesso aos lotes em propriedade privada, mas promove uma melhoria dos mesmos, designadamente através de vias secundárias (ver Planta da Estrutura de Circulação).
- O plano não elimina as áreas de garagem que estejam validamente localizadas no interior dos lotes, sendo um dos objetivos dos termos de referência do plano a previsão de capacidade mínima de um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação prevista na área de intervenção, localizados no interior dos lotes, num total de 515 lugares e quando não possível, nas suas imediações, conforme previsto no Quadro Síntese da Planta de Implantação (ver ponto 14.18, páginas 325-326 do Relatório da proposta do plano e Planta da Estrutura de Circulação). Adicionalmente, prevê-se a criação de áreas para estacionamento ao longo das vias (ver ponto 14.18, página 325 do Relatório da proposta do plano).
- O plano não prevê restrições de acesso aos lotes em propriedade privada, mas promove uma melhoria dos mesmos através de vias secundárias (ver Planta da Estrutura de Circulação).

## Síntese da questão 1.3.

### Abastecimento de infraestruturas

No que respeita ao fornecimento de serviços por parte das redes propriedade do Aldeamento, não pode continuar a constante rutura da rede de águas, o abandono da rede elétrica no que respeita à iluminação do Aldeamento e a manutenção deficiente das áreas verdes.

## Ponderação – Questão 1.3.

O PPAE preconiza que o abastecimento de água no Alfamar seja realizado através da rede pública (ponto 16.2.5, página 340 do Relatório do plano), pelo que o seu funcionamento será mais regular do que o que se tem vindo a verificar até agora.

A execução das obras de urbanização destinadas à construção das infraestruturas (designadamente da rede de abastecimento de água) integra o Eixo 2 (ver ponto 2.1., página 6 do Programa de Execução, Plano

de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira do plano).

O Programa de Execução (PE) (peça escrita que acompanha a proposta de plano) subdivide as propostas de intervenção previstas no plano em 5 Eixos Estratégicas.

As obras de urbanização previstas em área classificada como solo urbano (correspondente ao atual loteamento) correspondem ao Eixo 2 (vide pág. 5 e 6 do PE) e compreendem a remodelação e o melhoramento das seguintes infraestruturas: rede viária, rede de águas pluviais, rede de esgotos domésticos, rede de água e rede de incêndios, substituição da conduta adutora, rede de gás, rede elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações e resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Da leitura da tabela n.º 3 referente ao Eixo 2 (vide pág. 10 e 11), consta a entidade responsável pela execução e financiamento das referidas obras, tratando-se do promotor original do loteamento do Alfamar.

No referido quadro, na linha referente à “Articulação com outras intervenções”, destaca-se a seguinte salvaguarda “Os projetos das obras de urbanização deverão demonstrar a solução preconizada para garantir as ligações às infraestruturas das edificações existentes, a manter durante a execução das obras.”, situação que será aferida pelos serviços municipais aquando da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, que só poderá ser apresentado após o plano se tornar eficaz.

### Síntese da questão 1.4.

#### Salvaguarda de espécies arbóreas

A salvaguarda das espécies arbóreas – nomeadamente pinheiros, cedros e ciprestes de grande porte - que pontilham todo o Aldeamento, devem ser preservadas e mantidas, contrariando uma lógica e uma prática construtiva e urbanística de terraplanagem.

### Ponderação – Questão 1.4.

As espécies referenciadas não são espécies protegidas, nos termos do disposto no Decreto- Lei 169/2001, na redação em vigor.

Não obstante o plano prevê regras nos artigos 8º, 19º, 20º e 21º referentes ao solo rústico.

No que concerne ao solo urbano, o tratamento dos espaços exteriores recai dentro dos procedimentos urbanísticos a levar a efeito no contexto dos projetos da especialidade de arranjos exteriores.

Nestes termos verifica-se que o plano assegura a valorização e a plantação de novas espécies arbóreas autóctones, bem como a renaturalização do espaço envolvente à arriba de acordo com as características naturais da área, designadamente através de ações de salvaguarda de valores naturais como a eliminação de espécies invasoras (ver artigos 8.º, n.º 4 e 20.º da proposta de regulamento do plano), pelo que a pretensão da interessada encontra-se integrada no plano. Por outro lado, o plano visa criar condições para a criação de parcelas destinadas a espaços verdes, bem como a renaturalização do espaço atualmente ocupado pelos campos de jogos (ponto 5.3., e ponto 7.6.1.2., ponto 8.3.1., todos do Relatório da proposta do plano).

### Síntese da questão 1.5.

#### Subquestão 1.5.1.

#### Estacionamento

Quantos lugares estão previstos para estacionamento exclusivo dos proprietários do aldeamento Alfamar?  
Onde se encontram os previstos lugares de estacionamento?

### Ponderação – Subquestão 1.5.1.

Os lugares de estacionamento privados dos lotes encontram-se identificados no quadro sinótico da Planta de Implantação (Des n.º1).

### Subquestão 1.5.2.

#### Estacionamento

O estacionamento para as moradias 2134 a 2138, inclusive, está previsto, ficar localizado a mais de 50 metros, no final do parque de estacionamento público a criar.

Propõe-se uma solução alternativa, pela colocação de estacionamento privado junto à traseira das moradias 2134 a 2138, inclusive, dado que o terreno está disponível e - salvo melhor opinião - não está proposta qualquer edificação ou intervenção no mesmo.

### Ponderação – Subquestão 1.5.2.

Nas imediações dos lotes L-28 a L-32 encontra-se prevista uma bolsa de estacionamento com 6 novos lugares de estacionamento público. Nas proximidades localiza-se igualmente um parque de estacionamento público com 564 lugares de estacionamento.

A área onde é pretendida a localização dos lugares de estacionamento encontra-se classificado no plano como solo rústico, e encontra-se na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOCBV), sendo classificado como "espaços naturais de enquadramento" (ver Planta de Implantação Des n.º 1, que identifica a área de intervenção do POOCBV).

De acordo com o artigo 26.º, n.º 1, alínea c) do Regulamento do POOCBV, está interdita a abertura e consolidação de áreas de estacionamento, motivo pelo qual não é legalmente possível construir os lugares de estacionamentos privados para os lotes conforme pretendido na presente participação pois a exceção prevista no n.º 2 alínea f) do citado artigo apenas admite estacionamentos diretamente associados às praias / apoio balnear, como é o caso do parque de estacionamento público previsto.

### Subquestão 1.5.3.

#### Estacionamento

A presente proposta do Plano de Pormenor, deverá definir como são garantidos os lugares de estacionamento dos residentes e como se processa o acesso às zonas privadas?

### Ponderação – Subquestão 1.5.3.

Os lugares de estacionamento privados dos lotes encontram-se identificados no quadro sinótico da Planta de Implantação (Des n.º1).

Os lugares de estacionamento públicos encontram-se assinalados na Planta de Cedências (Des n.º 26).

A Planta da Estrutura Circulação (Des n.º 12) identifica quais as estruturas de circulação viária e quais as de circulação mista, encontrando-se assinalado na Planta de Cedências que as de circulação viária são de cedência ao domínio público. As de circulação mista integradas nas subparcelas designadas na planta de Implantação (Des. N.º1) sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 (incluindo a zona identificada na planta de implantação como B26A) correspondem a partes comuns dos lotes do plano e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do regime jurídico da urbanização e edificação. As respetivas áreas encontram-se quantificadas no quadro sinótico de partes comuns da Planta de Implantação (Des. n.º1) e nas peças de transformação fundiária. As de circulação mista localizadas fora das subparcelas referidas acima correspondem a cedências e regulam-se pela respetiva planta (Des. N.º26) e quadro.

#### Subquestão 1.5.4.

##### Estacionamento

O Estacionamento público a construir na zona poente, prevê uma capacidade instalada de aproximadamente, mais de 400 lugares de estacionamento.

Considerando que em média cada viatura, transportará entre 3 ou 4 pessoas, estamos em presença de mais 1200 a 1600 utilizadores da praia da Falésia / Alfamar.

Considerando igualmente, os hóspedes do Hotel e “Aldeamento”, bem como os residentes, estamos em presença de um acréscimo substancial de utilizadores da praia da Falésia / Alfamar.

Tal projecto, não está a criar e promover um substancial excesso de carga numa praia que não comporta tal situação, em especial no período da praia-mar/maré cheia?

Com tal solução, está a criar-se uma concentração de estacionamentos na área do Alfamar, que deveria ser dispersa por outras zonas da globalidade da Praia da Falésia.

#### Ponderação – Subquestão 1.5.4.

O dimensionamento do parque de estacionamento público de apoio balnear foi dimensionado de acordo com os parâmetros definidos em conjugação com a APA/ARH para o efeito conforme dados constantes no Relatório do plano (Pontos 14.8 e ss do Relatório).

Complementarmente a questão encontra-se igualmente abordada no parecer da APA/ARH (S048763-202508-ARHALG.DPI; ARH-ALG.DPI.00009.2022) junto como **Anexo n.º 2** ao presente relatório.

#### Subquestão 1.5.5.

##### Estacionamento

O desenho 12 – relativo a circulação - prevê uma zonas de estacionamento, uma zona de circulação viária – identificada a cinza escuro - e depois uma zona de circulação mista (cor de camelo).

Caso esta última zona admita a circulação de carros, isso poderá significar que quem tem garagem em casa possa lá colocar o carro?

#### Ponderação – Subquestão 1.5.5.

As áreas de circulação mista permitem a circulação viária de acesso aos lotes.

#### Subquestão 1.5.6.

##### Estacionamento

Estas zonas de circulação e de estacionamento, com exceção da zona de circulação mista, serão cedidas ao Município?

#### Ponderação – Subquestão 1.5.6.

As áreas de cedência encontram-se assinaladas na Planta de Cedências (Des. n.º 26).

#### Subquestão 1.5.7.

##### Estacionamento

No entanto, aparentemente, qualquer pessoa poderá aceder às mesmas e, se na zona de circulação mista puder utilizar carro, isto significa que poderá existir circulação de viaturas junto às moradias?

#### Ponderação – Subquestão 1.5.7.

O plano consagra duas situações diversas, uma de circulação mais aberta, outra de circulação mais restrita. As zonas de circulação mista de cedência para o domínio público municipal poderão ser utilizadas

pelo público em geral. As zonas de circulação mista integradas nas subparcelas designadas na planta de Implantação (Des. N.º1) sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 (incluindo a zona identificada na planta de implantação como B26A) correspondem a partes comuns dos lotes do plano e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do regime jurídico da urbanização e edificação.

#### Subquestão 1.5.8.

##### **Estacionamento**

Importa realizar um acréscimo de estacionamento privado, considerando que não faz sentido que os estacionamentos marcados a cinza escuro possam ser utilizados por não proprietários, quando já existe um estacionamento de aproximadamente 400 lugares para esse efeito.

#### Ponderação – Subquestão 1.5.8.

O parque de estacionamento público proposto prevê 413 lugares destinados ao apoio balnear acrescidos de mais 151 lugares de estacionamento público de apoio à zona urbana envolvente. Estão igualmente previstos mais 217 lugares de estacionamento junto às vias públicas.

O referido resulta num acréscimo substancial do número de lugares de estacionamento face à situação atual/existente.

O PPAE preconiza a organização e disciplina do estacionamento de apoio balnear, reduzindo substancialmente os conflitos e a pressão sobre os lugares de estacionamento públicos previstos nos arruamentos integradas na zona urbana.

#### Síntese da questão 1.6.

##### **Acesso à praia**

Acesso privilegiado à praia para os residentes (zona poente), com um percurso mais curto, a realizar pelo Hotel ou pela atual área do Aldeamento em condições idênticas aos hóspedes do hotel, como aliás sempre ocorreu.

A proposta de acesso até à praia da Falésia / Alfamar implicará contornar os atuais campos de futebol pelo lado mais poente, num acréscimo de extensão do dobro do atual.

Nestes termos, a ação a implementar, é a manutenção do atual acesso à praia para os proprietários da zona poente, ou outro equivalente, em condições idênticas aos hóspedes do hotel.

O acesso à praia da Falésia, dos residentes na área poente do Aldeamento, deverá manter a atual distância, seja pelo Hotel ou pelo atual acesso poente à falésia e respetiva Praia, e depois junta à mesma até à atual passadeira de acesso ao areal.

A proposta de acesso pelo estacionamento a realizar corresponderia a um aumento de distância muito substancial e como tal, não aceitável.

Atualmente, quem sai da área poente do Aldeamento percorre aproximadamente 450m até ao início da passadeira de acesso à praia. Pela proposta atual (acesso pelo estacionamento a construir), saindo do mesmo ponto de partida a distância passa para aproximadamente, 800 a 900 metros, ou seja, o dobro.

#### Ponderação – Questão 1.6.

Não obstante o PPAE, por via da constituição do novo lote 300, alterar a situação existente, este preconiza igualmente o acesso aos lotes a partir de vias públicas e o acesso à praia para todos os utentes, moradores ou não no local.

Considerando as preocupações manifestadas quanto à distância do percurso até à praia e em resposta às observações apresentadas no âmbito da Discussão Pública do PPAE, nomeadamente as relativas ao sistema de acesso balnear à Praia da Falésia (Alfamar), foi previsto um novo caminho pedonal alternativo, harmonizando o carácter funcional com o conforto dos futuros utilizadores, mais curto para os residentes nas moradias na zona urbana poente do Alfamar.

O percurso previsto na presente Proposta a partir da rotunda de bifurcação mais próxima é de 541,00 m lineares, enquanto que o anterior percurso da versão do Plano que foi a Discussão Pública é de 604,00 m, existindo uma redução de 63 metros (ver planta em anexo).

Os caminhos pedonais de acesso à praia integram as intervenções previstas o Eixo I - Intervenção II da

"Programação e Execução" (peça que acompanha o plano), sendo verificada e garantida a acessibilidade dos caminhos propostos aquando da análise dos projectos das obras de urbanização a serem submetidos à Câmara municipal, e a sua correcta execução aquando da recepção provisória e definitiva das referidas obras, pelo que se encontra salvaguardado o devido controlo para a sua correcta execução.

Nos termos do previsto na tabela 1 - Eixo 1 - Intervenção II do "Programa de Execução" (Pág.9) a entidade responsável pela sua execução é o Promotor original do loteamento do Alfamar, bem como a entidade responsável pelo seu financiamento.

Os referidos caminhos pedonais passam a integrar o domínio público municipal Planta de Cedências (Des. 26), garantindo assim o acesso livre a qualquer residente/proprietário e ao público em geral à orla costeira.

A manutenção dos referidos caminhos passará a ser do município após a recepção definitiva das obras de urbanização referentes ao Eixo I.

### Síntese da questão 1.7.

#### **"Aldeamento Alfamar"**

Está previsto existir alguma restrição à circulação dentro do perímetro urbano do "Aldeamento" Alfamar? Se sim, quais?

### Ponderação – Questão 1.7.

Reitera-se o já descrito na questão n.º 1.1 no que respeita ao "Aldeamento Turístico" e ao novo lote 300. A Planta de Implantação (Des n.º1) assinala os limites dos lotes, os limites das parcelas "B", os arruamentos, passeios e estacionamento, encontrando-se clarificadas as áreas de cedência na Planta de Cedências (des n.º26), encontrando-se assim definidos os espaços públicos e os espaços privados, sendo livre a circulação nos espaços públicos.

### Síntese da questão 1.8.

#### **"Espaços comuns do aldeamento"**

Caso existam, e incluam a não circulação pelo Lote 300, esta proposta de alteração, reduz substancialmente os espaços comuns para os proprietários de frações no aldeamento Alfamar. Caso tal situação venha a ocorrer, importa desde já reconsiderar a divisão ou o acesso/circulação.

### Ponderação – Questão 1.8.

Reitera-se o descrito na questão 1.7. acima.

Os planos municipais consistem num conjunto de normas aplicadas a um conjunto indeterminado de pessoas e não se esgotam numa situação concreta, tendo aplicação permanente no exercício da função administrativa. A relação ou relações que possam existir entre particulares, designadamente no que toca à utilização por terceiros de imóveis integrados em propriedade privada, tal como o lote 300, encontram-se fora do âmbito material do plano.

### Síntese da questão 1.9.

#### **Piscina - localização**

Piscina de uso comum ao Aldeamento: a alteração da localização da piscina de uso comum, também deve ter em conta os acessos, pois a proposta de localização, não só retira um espaço verde existente como densifica a construção numa zona comum. A actual localização tem espaço em redor da piscina, o que permite a circulação e necessária fruição do espaço.

### Ponderação – Questão 1.9.

Reitera-se o já descrito na questão n.º 1.1 no que respeita ao "Aldeamento Turístico" e “zonas comuns”. Na sequência da participação prévia apresentada e no sentido de ir ao encontro do versado na mesma foi previsto o lote 81, destinado à execução de uma piscina, com possibilidade de utilização por parte dos proprietários dos lotes da zona do plano (ver n.º 4 do artigo 23.º do regulamento do PPAE). A execução da piscina encontra-se prevista no Eixo 3 do "Programa de Execução" (pag. 6), e nos termos do previsto na tabela n.º 4 da página 12, a entidade responsável pela sua execução e financiamento é o promotor original do loteamento.

### Síntese da questão 1.10.

#### Piscina - utilização

No lote 81, - identificado a azul -, segundo resulta do projeto do Plano de Pormenor, será construída uma piscina de utilização coletiva. A utilização será condicionada, sem sim, em que termos? Como será realizado esse controle?

Ref ao lote 81: segundo o Regulamento haverá “ónus por parte dos comproprietários dos espaços verdes confinantes de utilização coletiva privada envolventes do mesmo.” Entende-se que o lote 81 a reconverter, deverá ser destinado a utilização de todos os proprietários das moradias da zona nascente – Rua dos Portugueses, leia-se os lotes 129 a 154 e 166 a 175, inclusive, central e poente do “Aldeamento”, inclusive, considerando que essas moradias foram adquiridas com o direito de utilização já existente no "Aldeamento", junto ao designado restaurante "RODAS", pelo que a nova piscina terá de manter acesso idêntico.

### Ponderação – Questão 1.10.

Foi alterada a redação do regulamento no sentido de não restringir o mecanismo de contratualização da utilização do lote n.º 81 a nenhum dos lotes.

A referida contratualização, onde serão definidos os respetivos termos de utilização, ocorrerá em momento subsequente uma vez que o plano não regula esta matéria.

### Síntese da questão 1.11.

#### Proposta de Infraestruturas Rede Viária

Ref. PPAE a pág. 388 - Proposta de Infraestruturas Rede Viária:

Ao referir a Rua dos Portugueses: preconiza-se que haja passeios de cada lado:

“1,2 m + 5 m de via “.

Sucedem que, o loteador inicial não construiu passeio em frente à maioria das moradias mais iniciais, pelo que os seus proprietários cuidaram desses espaços de acesso às suas moradias, ajardinando ou empedrando, os mesmos. Nestes termos, toda e qualquer intervenção futura terá de ter o consentimento expresso de cada um dos proprietários, sob pena de impossibilidade de realização do pretendido passeio.

Por outro lado, por falta de estacionamento, a rua dos Portugueses constitui acesso à praia praticamente apenas para os moradores nessa rua, pelo que o passeio existente num dos lados é suficiente para o trânsito pedonal.

### Ponderação – Questão 1.11.

A eliminação de um dos passeios de um dos lados do arruamento não é possível, uma vez que tal configurará o incumprimento de normas aplicáveis. No entanto, a construção dos referidos passeios não interferirá com o direito de propriedade dos proprietários dos lotes, respeitando-se os limites dos mesmos que se encontram registados.

### Síntese da questão 1.12.

#### Proposta de Lombas - Rede Viária

Recomenda-se que sejam colocadas lombas na via, por forma a diminuir a velocidade das viaturas nesta rua, aumentando a segurança dos peões.

### Ponderação – Questão 1.12.

Trata-se de uma matéria relacionada com as condições de circulação de tráfego automóvel que não cabe no conteúdo material de um plano de pormenor.

### Síntese da questão 1.13.

#### **“Mapa e método construtivo”**

Ref. ao Lote-300, que ocupa a maior parte do aldeamento, propõe arrancar todas as árvores, e impermeabilizar os respetivos solos com mais edificação.

A manter-se essa proposta, representa um abate de mais de 100 – cem árvores de médio / grande porte, com impacto ao nível do ecossistema local, pelo que deve ser reequacionado o mapa e método construtivo.

### Ponderação – Questão 1.13.

No que concerne ao lote 300 e ao solo urbano em geral, o tratamento dos espaços exteriores recai dentro dos procedimentos urbanísticos a levar a efeito no contexto dos projetos de especialidades de arranjos exteriores a desenvolver para o local.

Não obstante o PPAE incorpora as faixas de salvaguarda das arribas e do litoral e o respetivo normativo decorrente do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, sob a orientação da APA/ARH e da CCDR-Algarve.

Nestes termos verifica-se que o plano assegura a valorização e a plantação de novas espécies arbóreas autóctones, bem como a renaturalização do espaço envolvente à arriba de acordo com as características naturais da área, designadamente através de ações de salvaguarda de valores naturais como a eliminação de espécies invasoras (ver artigos 8.º, n.º 4 e 20.º, n.º 5 da proposta de regulamento do plano). Por outro lado, o plano visa criar condições para a criação de parcelas destinadas a espaços verdes, bem como a renaturalização do espaço atualmente ocupado pelos campos de jogos (ponto 5.3., página 35 e ponto 7.6.1.2., página 84, ponto 8.3.1., página 104, todos do Relatório da proposta do plano).

### Síntese da questão 1.14.

#### **Cronograma de infraestruturas**

Tendo em conta as constantes interrupções no abastecimento de água, assim como o estado de conservação das redes de abastecimento e saneamento, considera-se que o cronograma de execução e temporização da obra, deve considerar a execução das redes de águas (abastecimento, residuais e pluviais) antes da construção do estacionamento e do acesso pedonal à praia, sendo estabelecido como a obra inicial a realizar.

Não é compreensível que o designado "Eixo 2" - Redes / Infraestruturas" tenha um prazo de conclusão de 6 anos.

Não é possível ficar tal período temporal, sujeito a constantes faltas de água e esgotos entupidos, por danos nas tubagens - responsabilidade da operadora do Aldeamento.

Saliente-se que a atual água, é extraída de um furo, sem garantia nenhuma de salubridade, podendo até constituir um risco para a saúde dos moradores.

Propõe-se que a primeira intervenção seja a ligação à rede pública de abastecimento de água e saneamento.

Numerosos proprietários já solicitaram a ligação à rede a título individual e, CMA só procede à ligação aos ramais particulares com a devida autorização da IKOS, proprietária dos espaços comuns – informação prestada pela CMA ao pedido de ligação de um dos proprietários.

### Ponderação – Questão 1.14.

O Programa de Execução (PE) (peça escrita que acompanha a proposta de plano) subdivide as propostas de intervenção previstas no plano em 5 Eixos Estratégicos.

As intervenções previstas no Eixo I - "Parque de estacionamento público e tratamento paisagístico das áreas envolventes" e "Acessos pedonais à praia da Falésia", por se enquadrarem no previsto no atual PDM

em vigor, já foram submetidos à Câmara Municipal encontrando-se a decorrer o procedimento de licenciamento. É espectável que as referidas obras iniciem ainda este ano e terminem antes do início da época balnear, como tal definido no ponto 2.4 - Condições de execução do "Programa de Execução" (pág.17).

As obras de urbanização correspondentes ao Eixo 2 - Obras de urbanização em área classificada como solo urbano (vide pág. 5 e 6 do PE) compreendem a remodelação e o melhoramento das seguintes infraestruturas: rede viária, rede de águas pluviais, rede de esgotos domésticos, rede de água e rede de incêndios, substituição da conduta adutora, rede de gás, rede elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações e resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Da leitura da tabela n.º 3 referente ao Eixo 2 (vide pág. 10 e 11), consta a entidade responsável pela execução e financiamento das referidas obras, tratando-se do promotor original do loteamento do Alfamar.

No referido quadro, na linha referente à "Articulação com outras intervenções", se destaca a seguinte salvaguarda "Os projetos das obras de urbanização deverão demonstrar a solução preconizada para garantir as ligações às infraestruturas das edificações existentes, a manter durante a execução das obras.", situação que será aferida pelos serviços municipais aquando da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, que só poderá ser apresentado após o plano se tornar eficaz.

O Prazo de 6 anos estabelecido no 2.2 - Faseamento da Execução no "Programa de Execução" trata-se de um prazo máximo, podendo ser inferior.

Mais se encontra estabelecido no 2.4 - Condições de Execução no "Programa de Execução" que as intervenções nos lotes 300 a 306 encontram-se sujeitas à condição suspensiva da prévia verificação das seguintes condições:" a) Apresentação pelo promotor do loteamento, junto da Câmara Municipal, dos projetos de execução da totalidade das intervenções integradas nos Eixos 1, 2 e 3; b) Receção provisória pela Câmara Municipal da totalidade das intervenções integradas no EIXO 1; c) Prestação pelo promotor do loteamento de caução para a boa execução das intervenções integradas nos EIXOS 2 e 3.", garantindo assim a execução das intervenções nos Eixo I e Eixo II e Eixo III (Piscina no lote 81).

### Síntese da questão 1.15.

#### Espaços verdes / "Logradouros"

Tendo em consideração que o logradouro de algumas das moradias está registado, - existem casos específicos de uma área de 6 m<sup>2</sup>, - na prática e desde sempre, o logradouro é bastante maior, devendo ter em determinados casos, cerca de 35/40 metros. Diversos logradouros, sempre se encontraram murados desde o projeto e construção inicial, nomeadamente para sustentação das terras, em áreas onde existe algum desnível no terreno, mais ou menos acentuado.

Tal situação deverá ser acautelada pontualmente de acordo com cada um dos proprietários visados.

Na proposta é referida a possibilidade de atribuição ou venda desses "logradouros" aos proprietários, devendo manter-se a possibilidade de circulação nas designadas áreas comuns.

Como sucede em diversos casos pontuais, a situação referida em concreto subsiste desde o início da construção das moradias, pelo que os respetivos proprietários pretendem pontualmente fazer prevalecer eventuais direitos adquiridos.

### Ponderação – Questão 1.15.

Os espaços verdes em solo urbano correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço referidas adiante. Os espaços verdes correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.

As partes comuns dos lotes acima referidas encontram-se integradas em subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na Planta de Implantação (Des. n.º1), com as áreas constantes do respetivo quadro de partes comuns dos lotes do PPAE.

As partes comuns dos lotes integradas em cada uma das subparcelas acima referidas destinam-se ao uso exclusivo dos lotes localizados na mesma subparcela.

Os Espaços Verdes são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva Privados;

- **Espaços de Utilização Coletiva Privada.**

Os espaços verdes de utilização coletiva privada consistem em áreas *non aedificandi* intersticiais ao edificado existente, que desempenham funções ecológicas.

Os espaços de utilização coletiva privados correspondem a espaços privados impermeabilizados existentes, adjacentes a lotes já edificados, devidamente delimitados na Planta de Implantação (Des. n.º1) e com áreas qualificadas em quadro síntese próprio, dividindo-se em espaços de utilização coletivos privados não edificados e edificados (estacionamento em cave). Trata-se de partes comuns dos lotes especialmente afetadas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção (vd. páginas 322 e seguintes do Relatório, artigo 26.º do regulamento, Planta de Implantação – Des. n.º 1 - e Planta de Transformação Fundiária – Des. n.º25).

### Síntese da questão 1.16.

#### “Espaços de circulação” e tipologias

Como sucede noutros casos pontuais, o acesso aos terraços/garagens na parte da frente das moradias era impossível, por falta de espaço de circulação, os proprietários procederam ao fecho desses espaços.

Esta situação estava identificada e salvaguardada num primeiro Plano de Pormenor efetuado pela entidade responsável, - com quem a direção da APAAM reuniu a pedido da indicada empresa localizada no Parque das Nações, - e propunha no Plano de Pormenor a regularização da situação, atribuindo a classificação de "Casa V3" em vez da original "Casa V2".

Sucedem que, na presente proposta de Plano de Pormenor, esta situação não está contemplada porque identificam as moradias em causa, como "V2", ao invés das pretendidas "V3".

### Ponderação – Questão 1.16.

Os parâmetros vertidos no quadro sinótico da Planta de Implantação (des n.º 1) compilam os parâmetros previstos no alvará de loteamento em vigor conjuntamente com os parâmetros previstos na Planta de Compromissos (Des n.º9), sendo que estes últimos correspondem a operações urbanísticas tituladas por alvará.

### Síntese da questão 1.17.

#### Depósito de gás

A alteração à localização do depósito do gás, deslocando-o para poente e mais distanciado das moradias;

### Ponderação – Questão 1.17.

Está em causa uma infraestrutura existente e não alterada sobre a qual não existem pareceres desfavoráveis das entidades competentes em razão da matéria.

A alteração desta infraestrutura pretendida na presente participação constitui deste modo um custo desnecessário.

### Síntese da questão 1.18.

#### Eco-ilhas

A colocação de um conjunto de caixotes do lixo (denominam como "ilha ecológica") mais próximo das moradias do lado poente / depósito do gás - o único local para deitar o lixo é uma "ilha ecológica" na estrada principal, a mais de 150 metros.

### Ponderação – Questão 1.18.

Encontram-se propostas duas eco-ilhas na zona poente, uma mais a sul junto à rotunda que serve as moradias L-28 a L-42 e outro mais a norte junto à rotunda do novo arruamento proposto que serve o conjunto dos lotes L-7 a L-10, L-11 a L-14, L-15 a L-27, L-77 a L-80 e L-100 a L-109, encontrando-se demonstrado na Planta da Rede de Resíduos Sólidos Urbanos (Des n.º 23).

## Identificação da participação

**36404**  
Número de entrada

**06/07/2025**  
Data de entrada

**2**  
Ficha de participação

## Caracterização da participação

Interessado: [REDACTED]

Tipologia da participação:

- Reclamação       Observação       Sugestão       Pedido de esclarecimento

Invoca aspectos que obrigam a resposta escrita fundamentada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT):

- Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos  
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis  
 Lesão de direitos subjetivos  
 Não aplicável

### Síntese da questão 2.1.

#### **Águas / saneamento, eletricidade, iluminação e gás**

Deverão ser priorizadas as ligações à rede de abastecimento de água dos proprietários desta zona. Estas ligações não deverão ficar condicionadas à evolução do projeto e sua construção devendo ser ligadas de imediato.

Deverá ficar sempre assegurado o mínimo transtorno para os proprietários, zelando pelo contínuo abastecimento mesmo durante o período de evolução do projeto e sua construção.

### Ponderação – Questão 2.1.

A proposta de plano submetida a discussão pública já acautelava as situações referidas.

O Programa de Execução (PE) (peça escrita que acompanha a proposta de plano) subdivide as propostas de intervenção previstas no plano em 5 Eixos Estratégicas.

As obras de urbanização previstas em área classificada como solo urbano (correspondente ao atual loteamento) correspondem ao Eixo 2 (vide pág. 5 e 6 do PE) e compreendem a remodelação e o melhoramento das seguintes infraestruturas: rede viária, rede de águas pluviais, rede de esgotos domésticos, Rede de água e rede de incêndios, substituição da conduta adutora, rede de gás, rede elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações e resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Da leitura da tabela n.º 3 referente ao Eixo 2 (vide pág. 10 e 11), consta a entidade responsável pela execução e financiamento das referidas obras, tratando-se do promotor original do loteamento do Alfamar.

No referido quadro, na linha referente à “Articulação com outras intervenções”, se destaca a seguinte salvaguarda “Os projetos das obras de urbanização deverão demonstrar a solução preconizada para garantir as ligações às infraestruturas das edificações existentes, a manter durante a execução das obras.”, situação que será aferida pelos serviços municipais aquando da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, que só poderá ser apresentado após o plano se tornar eficaz.

## Síntese da questão 2.2.

### Higiene urbana e espaços verdes

Acautelar que as zonas envolvidas são limpas regularmente e que os espaços verdes têm a manutenção adequada durante e após a evolução do projeto e sua construção.

Sugere-se a manutenção dos espaços verdes envolventes e de outras infraestruturas de lazer existentes (mais adiante na participação).

## Ponderação – Questão 2.2.

A responsabilidade pela manutenção dos espaços verdes decorre do carácter público ou privado dos mesmos.

A Planta de Implantação (Des. n.º 1) identifica os limites dos lotes bem como o limite das subparcelas denominadas de “B” que envolvem conjuntos de lotes, classificadas como "espaços verdes".

A Planta de Cedências identifica (Des. n.º 26) as áreas de cedência ao domínio público municipal.

Os primeiros, i.e., os espaços verdes em solo urbano correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço designadas como Espaços Verdes de Utilização Coletiva Privados e Espaços de Utilização Coletiva Privada.

Os espaços verdes correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.

As partes comuns dos lotes acima referidas encontram-se integradas em subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na Planta de Implantação (Des. n.º1), com as áreas constantes do respetivo quadro de partes comuns dos lotes do PPAE.

As partes comuns dos lotes integradas em cada uma das subparcelas acima referidas destinam-se ao uso exclusivo dos lotes localizados na mesma subparcela.

Os espaços de utilização coletiva privados correspondem a espaços privados impermeabilizados existentes, adjacentes a lotes já edificados, devidamente delimitados na Planta de Implantação (Des. n.º1) e com áreas qualificadas em quadro síntese próprio, dividindo-se em espaços de utilização coletivos privados não edificados e edificados (estacionamento em cave). Trata-se de partes comuns dos lotes especialmente afetadas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção (vd. páginas 322 e seguintes do Relatório, artigo 26.º do regulamento, Planta de Implantação – Des. n.º 1 - e Planta de Transformação Fundiária – Des. n.º25).

As áreas de cedência integram o domínio público municipal, sendo a respetiva manutenção do Município. Fica, assim, clarificada a responsabilidade das manutenções consoante o caso.

## Síntese da questão 2.3.

### Parque de estacionamento público

É proposto um parque de estacionamento público com cerca de 600 lugares que consideramos excessivo atendendo a pressão demográfica que se irá refletir numa praia que hoje, em preia-mar, já é pequena para a atual utilização. Não esquecer que existem 2 (dois) parques de caravanas que também exercem pressão demográfica sobre a praia.

## Ponderação – Questão 2.3.

O dimensionamento do parque de estacionamento público de apoio balnear foi dimensionado de acordo com os parâmetros definidos em conjugação com a APA/ARH para o efeito conforme dados constantes no Relatório do plano (Pontos 14.8 e ss. do relatório), preconizando-se que as necessidades de estacionamento balnear sejam satisfeitas sem recurso ao estacionamento de utentes nas áreas urbanas envolventes dos lotes.

#### Síntese da questão 2.4.

##### Caravanas

Por outro lado, deveria ser salvaguardado que o parque de estacionamento público não será utilizado como parque de caravanas.

#### Ponderação – Questão 2.4.

O parque de estacionamento previsto no PPAE não prevê a localização de áreas de serviço para autocaravanas.

Cabe às entidades competentes a fiscalização e verificação de estacionamentos indevidos no mesmo.

#### Síntese da questão 2.5.

##### Acessos à praia

Neste projeto, os atuais moradores estão impossibilitados de fazer o caminho pedonal que sempre utilizaram para aceder à praia. Sugerimos que seja criado um caminho pedonal alternativo para estes moradores, mais acessível e direto do que aquele que é proposto no atual plano.

Sugere-se a renovação e manutenção dos acessos pedonais à praia da falésia (mais adiante na participação).

#### Ponderação – Questão 2.5.

Em resposta às observações apresentadas no âmbito da Discussão Pública do PPAE, nomeadamente as relativas ao sistema de acesso balnear à Praia da Falésia (Alfamar), foi previsto um novo caminho pedonal alternativo, harmonizando o carácter funcional com o conforto dos futuros utilizadores.

O percurso proposto na presente Proposta a partir da rotunda de bifurcação mais próxima é de 541,00 m lineares, enquanto o anterior percurso da versão do Plano que foi a Discussão Pública é de 604,00 m, existindo uma redução de 63 metros (ver **figura n.º 1** acima).

Os caminhos pedonais de acesso à praia integram as intervenções previstas o Eixo I - Intervenção II da "Programação e Execução" (peça que acompanha o plano), sendo verificada e garantida a acessibilidade dos caminhos propostos aquando da análise dos projetos das obras de urbanização a serem submetidos à Câmara municipal, e a sua correta execução aquando da receção provisória e definitiva das referidas obras, pelo que se encontra salvaguardado o devido controlo para a sua correta execução.

Nos termos do previsto na tabela 1 - Eixo 1 - Intervenção II do "Programa de Execução" (Pág.9) a entidade responsável pela sua execução é o Promotor original do loteamento do Alfamar, bem como a entidade responsável pelo seu financiamento.

Os referidos caminhos pedonais passam a integrar o domínio público municipal (Planta de Cedências - Des. 26), garantindo assim o acesso livre a qualquer residente/proprietário e o público em geral á orla costeira.

A manutenção dos referidos caminhos passará a ser do município após a receção definitiva das obras de urbanização referentes ao Eixo I.

Cabe às entidades competentes a fiscalização e verificação de estacionamentos indevidos no mesmo.

#### Síntese da questão 2.6.

##### Novos lotes

Preocupa-nos a volumetria dos novos edifícios a construir, principalmente a do lote E-15

## Ponderação – Questão 2.6.

A volumetria das edificações previstas tem por base as preexistências e os parâmetros já estabelecidos no alvará de loteamento, tendo sido respeitadas as normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e restantes normativos aplicáveis.

Nestes termos verifica-se que a volumetria do edifício do lote E-15 (4 pisos) é semelhante à frente urbana a norte da Estrada do Alfamar (4 pisos acima e 1 piso abaixo da cota de soleira).

O polígono de implantação definido na Planta de Implantação Pormenorizada (Des n. 02) garante o cumprimento do n.º 4 do artigo 59º do RGEU (ver corte constante da **figura n.º 2** abaixo que faz parte integrante do presente relatório) pelo que se encontra salvaguardado o cumprimento da legislação aplicável.

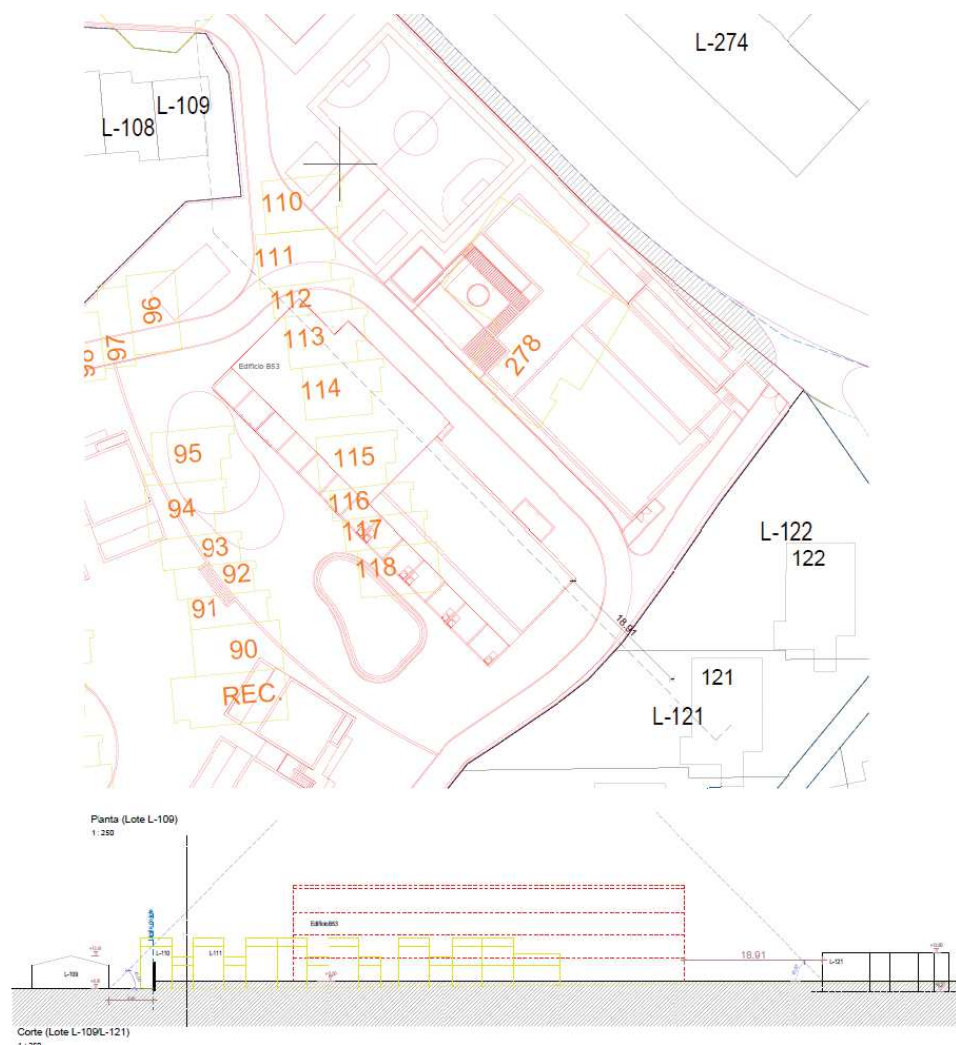


Figura n.º 2 – Corte

## Síntese da questão 2.7.

### Acesso físico e funcional do prédio à via pública e respetivo estacionamento

Sugere-se o acesso físico e funcional do prédio acima referido à via pública e respetivo estacionamento

### Ponderação – Questão 2.7.

O acesso viário ao lote encontra-se previsto pelo lado norte/poente encontrando-se garantido o cumprimento da legislação referente à segurança contra incêndios (SCIE), tendo a proposta de plano obtido parecer favorável da ANPC. No entanto na presente proposta foi alterada a planta de implantação, nomeadamente a categoria de espaço para "Utilização coletiva de circulação mista" de forma a clarificar a possibilidade de acesso viário ao lote. A referida circulação tem genericamente uma largura de 3,5m.

### Síntese da questão 2.8.

#### **Manutenção da iluminação pública na área envolvente**

Sugere-se a manutenção da iluminação pública na área envolvente.

### Ponderação – Questão 2.8.

A Planta de Iluminação pública e decorativa (Des n.º 19) demonstra a iluminação pública existente a manter, existente a desativar e a nova iluminação proposta.

A intervenção encontra-se prevista no Eixo II do Programa de Execução.

### Síntese da questão 2.9.

#### **Segurança pública**

Sugere-se o reforço da segurança.

### Ponderação – Questão 2.9.

A segurança pública é uma competência das diversas entidades responsáveis no contexto territorial e jurisdicional.

O PPAE, nas suas obras de urbanização associadas, preconiza e existência de todas as infraestruturas necessárias à segurança e salubridade de toda a sua área de intervenção.

Os planos territoriais de âmbito municipal não são o instrumento adequado para a regulação de questões operacionais referentes à segurança pública.

A existência, ou não, de segurança privada nos lotes privados é uma prerrogativa dos proprietários desses mesmos lotes.

### Síntese da questão 2.10.

#### **Salvaguarda da falésia e dos recursos biofísicos e naturais**

Sugere-se a salvaguarda da falésia e dos recursos biofísicos e naturais.

### Ponderação – Questão 2.10.

O PPAE incorpora as faixas de salvaguarda das arribas e do litoral e o respetivo normativo decorrente do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, sob a orientação da APA/ARH e da CCDR-Algarve.

O plano prevê a criação de Espaços Naturais de Arriba, constituídos por zonas sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico, incluindo as arribas e faixas superiores associadas, prevendo um conjunto de regras a que estes espaços ficam sujeitos, de forma a não colocar em causa a prevenção do risco garantindo a segurança das pessoas e bens, a garantia da diversidade dos sistemas biofísicos e a estabilidade da arriba. Para mais detalhes, consultar pontos 7.6.3. e 15 do relatório do plano.

O relatório do plano de pormenor refere a criação de novas parcelas destinadas a cedências ao domínio público municipal, incluindo dois novos parques de estacionamento e o acesso pedonal à praia da Falésia, garantido uma solução viável face às condicionantes existentes. A circulação pedonal caracteriza-se por passeios marginais às faixas de rodagem da circulação viária, por percursos pedonais livres entre as edificações e por faixas de utilização coletiva de circulação mista. O relatório do plano de pormenor prevê medidas de prevenção/mitigação para a proteção das linhas de água e recuperação dos perfis naturais de troços de rio e planícies de inundação, designadamente mediante operações de limpeza e regularização das linhas de água e de desobstrução de leitos de cheia. As áreas destinadas ao estacionamento encontram-se previstas na planta de implantação, enquanto as linhas de água se encontram desenhadas na planta de condicionantes, para as quais se remete.

## Identificação da participação

36519  
Número de entrada

07/07/2025  
Data de entrada

3  
Ficha de participação

## Caracterização da participação

Interessado: [REDACTED]

### Tipologia da participação:

Reclamação       Observação       Sugestão       Pedido de esclarecimento

Invoca aspectos que obrigam a resposta escrita fundamentada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT):

- Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos  
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis  
 Lesão de direitos subjetivos  
 Não aplicável

## Síntese da questão 3.1.

### Envolvimento dos proprietários

Considera-se que o PPAE deveria ter sido apresentado já com o envolvimento dos proprietários afetados. Atualmente o processo deve ser alvo de uma apresentação detalhada aos proprietários da seguinte forma:

- i. Câmara Municipal de Albufeira e atuais proprietários das moradias não suprimidas;
- ii. Promotor IKOS CORTESIA e atuais proprietários das moradias não suprimidas.

## Ponderação – Questão 3.1.

O procedimento de elaboração do plano seguiu os trâmites previstos nos artigos 88º e 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O procedimento de elaboração do plano foi sujeito a participação pública e discussão pública, tendo sido objeto de publicações várias em Diário da República (entre outros periódicos e no site da Câmara Municipal de Albufeira) designadamente através dos seguintes avisos:

- a. Aviso do Município de Albufeira n.º 4593/2020, de 18 de março (que publicita o início do procedimento e o contrato para planeamento e abre o período de participação preventiva e discussão pública respetivamente), publicitando igualmente a deliberação tomada em reunião de câmara ordinária pública de 4 de fevereiro de 2020;
- b. Aviso do Município e Albufeira n.º 1801/2022, de 27 de janeiro, que publicitou a prorrogação de prazo de elaboração do plano e o teor da deliberação tomada na reunião pública de câmara de 3 de janeiro de 2022;
- c. Aviso do Município de Albufeira n.º 2100/2024, de 26 de janeiro, que publicitou o reinício do procedimento de elaboração do plano e de novo o contrato para planeamento (abrindo novo período de participação preventiva e discussão pública respetivamente), publicitando a deliberação tomada em reunião de câmara ordinária pública de 3 de janeiro de 2024;
- d. Aviso do Município de Albufeira n.º 12462/2025/2, de 15 de maio, que publicitou a abertura do período de discussão pública e a deliberação tomada em reunião pública de 15 de abril de 2025.

Os avisos indicaram o período de participação/discussão, a forma como os interessados poderiam apresentar reclamações, observações ou sugestões, e os locais onde se encontravam disponíveis os

elementos a consultar.

Nos termos do artigo 89º do RJGT, findo o período de discussão pública, a câmara municipal procede à ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, estando obrigada a apresentar resposta fundamentada sempre que os interessados invoquem (i) a desconformidade ou incompatibilidade do plano com programas, planos territoriais ou projetos relevantes em fase de elaboração, (ii) a desconformidade com normas legais ou regulamentares aplicáveis (iii) ou a eventual lesão de direitos subjetivos.

Para além do referido o município sempre esteve disponível para esclarecer quaisquer dúvidas relativas ao previsto no plano, tendo sido realizadas após a abertura da discussão pública reuniões com alguns dos proprietários, incluindo-se o presente, para esclarecimento de dúvidas.

### Síntese da questão 3.2.

#### Conceito e usos

Considerando que existem moradias não suprimidas nos Apartamentos Turísticos do Algarve Gardens parte integrante do empreendimento turístico Alfamar qual o conceito urbanístico aplicável a estas moradias nomeadamente ao lote 109 que já tem uma caderneta predial urbana?

Atualmente as moradias não suprimidas, onde se insere o lote 109, são parte da oferta estruturada de alojamento turístico da região, especialmente em zonas como Albufeira, fortemente turísticas.

- a. Com este PPAE deixaram de o ser?
- b. Qual o motivo para não integrarem a infraestrutura turística requalificada?

A transição do modelo turístico para o modelo urbano como está proposta no Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) representa uma mudança estratégica profunda no uso e ordenamento do território. Esta mudança, analisando os elementos do plano (incluindo as transformações fundiárias, requalificação de infraestruturas e novas funções urbanas), apresenta:

- a. vantagens significativas para o IKOS CORTESIA;
- b. e desafios estruturais para os atuais proprietários de apartamentos não suprimidos que passam de um modelo turístico para um modelo urbano que segundo o plano visa objetivos de residência permanente, que merecem ser ponderados e no mínimo aceites por todos os proprietários.
- c. Cabe mesmo esclarecer o que acontece às camas turísticas que passam para residências permanentes?

### Ponderação – Questão 3.2.

O Alfamar não corresponde a um "Aldeamento turístico", tal como decorre de decisão judicial (acórdão da 2.ª secção do Tribunal da Relação de Évora, proferido no âmbito do processo n.º 187/02-2, em 21 de maio de 2002) que declarou a inexistência do respetivo título constitutivo e dos serviços ou partes comuns do empreendimento turístico.

Inexiste também qualquer licença turística ou decisão do Turismo de Portugal I.P. que classifique o Alfamar nesse sentido.

O Alfamar, na sua génese, é um loteamento urbano, com definição dos limites dos lotes, respectivos usos e índices, bem como a localização das infraestruturas e das áreas de cedência.

Da leitura do quadro sinóptico da planta de síntese do alvará de loteamento (Des. n.º 8) verifica-se o uso habitacional como predominante, sendo que apenas existem sete lotes com usos distintos.

A presente proposta de plano mantém os usos previstos para os lotes em que o promotor do loteamento não seja proprietário, tal como se pode confirmar comparando os usos previstos no alvará de loteamento (Des. n.º 8) e os usos previstos na Planta de Implantação (Des. n.º 1). Como se pode observar nas peças referidas no lote 109 é mantido o uso habitacional.

Foi atribuída a categoria de "Espaços habitacionais - lotes de edifícios existentes" nos lotes de edifícios existentes em que o uso seja habitacional, incluindo-se nestes o lote 109. As principais regras aplicáveis são as constantes do artigo 23º do regulamento do plano.

O referido não invalida que os proprietários das habitações submetam, caso seja sua vontade, um registo de alojamento local.

### Síntese da questão 3.3.

#### Repartição justa de benefícios e encargos

As transformações fundiárias apresentadas nas páginas 327 e 328 como pretendem respeitar o princípio de equidade e repartição justa de benefícios e encargos entre os proprietários, se os benefícios e encargos não foram previamente apresentados aos proprietários dos lotes não suprimidos?

### Ponderação – Questão 3.3.

A lei elenca os seguintes mecanismos de perequação, que foram devidamente ponderados no âmbito da elaboração do plano:

- Estabelecimento da nova edificabilidade média criada pelo plano;
- Estabelecimento de uma área de cedência média;
- Repartição dos custos de urbanização.

A área de intervenção encontra-se abrangida por uma licença de loteamento que criou determinada edificabilidade. O plano não cria nova edificabilidade, antes se baseando na redução da edificabilidade e volumetria decorrente da licença de loteamento do Alfamar.

As perdas decorrentes desta redução são imputadas total e exclusivamente ao promotor do loteamento. O promotor deixará de poder efetivar um aproveitamento urbanístico, a que tinha direito por força da licença de loteamento, de cerca de 3.555 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, em que se inclui a eliminação de dois pisos superiores no edifício existente do hotel e a erradicação do antigo lote B (por edificar), junto à orla costeira com cerca de 15.000 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

As cedências que se encontram consagradas no plano e respetivos custos são igualmente imputadas total e exclusivamente ao promotor do loteamento. O plano enquadra cedências de cerca de 98.489,52 m<sup>2</sup> de terreno para o domínio municipal.

Os custos de urbanização são imputados total e exclusivamente ao promotor do loteamento. As obras de urbanização encontram-se especificadas nos desenhos números 14 a 21 do plano e no artigo 29.º do regulamento e na página 6 do programa de execução do plano, incluindo abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas, drenagem de águas pluviais, eletricidade (redes de média e baixa tensão e postos de transformação, iluminação pública), telecomunicações, gás (reservatório enterrado e rede de distribuição), rega, rede de incêndios, sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU). Inclui ainda um novo parque de estacionamento, um novo acesso à praia e várias outras intervenções, incluindo a renaturalização da arriba, bem como de toda a área entre o hotel existente a mancha de pinheiros a poente.

Os encargos são superiores a € 5.000.000 (cinco milhões de euros).

O plano imputa todos estes encargos ao promotor (perda de edificabilidade, cedências e encargos de urbanização), sem redistribuir os mesmos pelos proprietários que deles vão beneficiar.

Não existindo incremento de edificabilidade para além do previsto na licença de loteamento em vigor (mas sim uma perda muito significativa por parte do promotor) e sendo os encargos decorrentes de cedências e de obras de urbanização imputados exclusivamente ao promotor, não ocorre repartição de benefícios e encargos pelos restantes proprietários.

### Síntese da questão 3.4.

#### Transformação fundiária

A Gestão da Transição Social e Fundiária deve ser esclarecida no caso do lote 109 qual a alteração da estrutura fundiária?

### Ponderação – Questão 3.4.

A estrutura fundiária do lote 109 não é objeto de transformação.

### Síntese da questão 3.5.

#### Transformação fundiária

A Gestão da Transição Social e Fundiária deve ser esclarecida no caso do lote 109 qual a alteração da estrutura fundiária?

### Ponderação – Questão 3.5.

A estrutura fundiária do lote 109 não é objeto de transformação.

### Síntese da questão 3.6.

#### Adaptação de residentes temporários/turísticos

A adaptação de residentes temporários/turísticos a uma lógica de bairro urbano pode ser lenta e sensível como pretende a Câmara Municipal ultrapassar esta situação?

### Ponderação – Questão 3.6.

Questão fora do âmbito do conteúdo de um plano de pormenor.

### Síntese da questão 3.7.

#### Calendarização da obra

Qual a calendarização da obra no total e em particular na zona dos lotes não suprimidos? Como é garantido o acesso todo ano, o funcionamento das infraestruturas, água, esgotos, eletricidade e acessos a moradias?

### Ponderação – Questão 3.7.

A calendarização das obras de urbanização encontra-se tratada na página 15 (tabela n.º7 - cronograma de execução das intervenções) do "Programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira" do plano, que foram sujeitos a discussão pública.

O Programa de Execução subdivide as propostas de intervenção previstas no plano em 5 Eixos Estratégicas.

As obras de urbanização previstas em área classificada como solo urbano (correspondente ao atual loteamento) correspondem ao Eixo 2 (vide pág. 5 e 6) e compreendem a remodelação e o melhoramento das seguintes infraestruturas: rede viária, rede de águas pluviais, rede de esgotos domésticos, Rede de água e rede de incêndios, substituição da conduta adutora, rede de gás, rede elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações e resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Da leitura da tabela n.º 3 referente ao Eixo 2 (vide pág. 10 e 11), consta a entidade responsável pela execução e financiamento das referidas obras, tratando-se do promotor original do loteamento do Alfamar.

No referido quadro, na linha referente à "Articulação com outras intervenções", se destaca a seguinte salvaguarda "Os projetos das obras de urbanização deverão demonstrar a solução preconizada para garantir as ligações às infraestruturas das edificações existentes, a manter durante a execução das obras.", situação que será aferida pelos serviços municipais aquando da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, que só poderá ser apresentado após o plano se tornar eficaz.

### Síntese da questão 3.8.

#### Adaptação de residentes temporários/turísticos

Solicita-se a partilha do Estudo de carga da praia da Falésia na área do Alfamar, que demonstre que a praia comporta o número justificado para criar estacionamento a ocupar uma linha de água?

O Número de estacionamento visa colmatar a ausência de estacionamento nos empreendimentos turísticos da envolvente?

O elevado número de estacionamentos fora do empreendimento impõe uma carga na praia por ausência de estruturas de estacionamento em outros locais?

a. Como medidas de planeamento parece uma medida de minimização negativa de carácter permanente e magnitude elevada.

b. Solicita-se uma análise por parte das entidades com Responsabilidade na Matéria.

Solicita-se o parecer da ARH Algarve ao parque de estacionamento na Bacia da Linha de Água, acompanhado dos estudos de suporte que estiveram na base da ocupação da bacia hidrográfica desta, bem como o seguro e termo de responsabilidade do autor do estudo e do técnico da ARH que o aprova.

a. Releva para o tema o histórico de inundações da cidade de Albufeira e a ocupação das bacias hidrográficas da cidade.

b. Atualmente no lado poente são identificados diversos afluentes que se desenvolvem no sentido Sul-Norte, atravessando a Estrada do Alfamar e que se espriam na área aplanada do vale da Ribeira de Quarteira.

c. Este atravessamento realiza-se atualmente de forma natural, galgando a estrada em períodos de maior escoamento superficial.

d. O PPAE propõe aferir ações apenas na fase de execução do estacionamento público, considera-se que esta análise deve ser realizada nesta fase uma vez que a solução a preconizar depende da ocupação da bacia hidrográfica.

### Ponderação – Questão 3.8.

A presente participação foi enviada à APA/ARH para pronúncia através do ofício com registo S-CMA/2025/16250, contendo resposta da APA/ARH (S048763-202508-ARHALG.DPI; ARH-ALG.DPI.00009.2022) junta como **Anexo n.º 2** ao presente relatório que dele faz parte integrante.

### Síntese da questão 3.9.

#### Solicitação de reuniões

Reuniões a realizar proposta de datas:

1. Reunião com Câmara Municipal de Albufeira e atual proprietário da moradia 2073 não suprimida com presença de técnicos e advogados envolvidos no processo que possam esclarecer o modelo apresentado vínculo entre as partes e Efeitos Registais – 18 de Julho pelas 11 horas na CMAlbufeira;

2. Reunião com Promotor IKOS CORTESIA e atual proprietário da moradia 2073 não suprimida com Técnicos do PPAE e advogados das partes de forma a esclarecer o modelo apresentado e promover forma jurídica de vínculo entre as partes e Efeitos Registais a realizar 18 de Julho pelas 14 horas em local a acordar entre as partes.

### Ponderação – Questão 3.6.

A reunião com a Câmara Municipal foi realizada no dia 11 de agosto, com a Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana (DPRU) no Edifício Administrativo de Vale de Pedras.

A reunião com o promotor deverá ser agendado entre os próprios.

## Identificação da participação

**36621**  
Número de entrada

**07/07/2025**  
Data de entrada

**4**  
Ficha de participação

## Caracterização da participação

Interessado: [REDACTED]

Tipologia da participação:

- Reclamação       Observação       Sugestão       Pedido de esclarecimento

Invoca aspectos que obrigam a resposta escrita fundamentada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT):

- Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos  
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis  
 Lesão de direitos subjetivos  
 Não aplicável

### Síntese da questão 4.1.

#### Acesso à praia

Salvaguarda de um direito de acesso consolidado pelo uso continuado ao longo do tempo, referente a um caminho de ligação pedonal à praia que se desenvolve pela zona poente da atual implantação edificada. Tal caminho, situado entre os edifícios existentes e os campos de futebol, constitui na opinião da interessada um acesso direto, livre e amplamente utilizado por moradores e demais frequentadores balneares.

Segundo a interessada, este trajeto encontra-se representado em todas as plantas constantes dos documentos que integram o processo de discussão pública, bem como em diversas cartas municipais e instrumentos de ordenamento do território, o que atesta a sua existência e reconhecimento formal.

### Ponderação – Questão 4.1.

O caminho referenciado abrange área integrada no alvará de loteamento sem número em nome de Claus Hollman datado de 1973.

Na planta de síntese do alvará de loteamento encontra-se representado o caminho em causa, encontrando-se referenciado, no alvará do 1º aditamento, a cedência entre outros, dos arruamentos, passeios e estacionamento.

À data da emissão do alvará de loteamento inicial as áreas de cedência não integravam automaticamente o domínio público com a emissão do alvará de loteamento, como atualmente sucede.

Tendo em conta a legislação em vigor à data, era prática que só após a receção definitiva das infraestruturas é que as cedências eram formalizadas.

As obras de urbanização do alvará de loteamento não contêm receção provisória ou definitiva, pelo que estas áreas não integraram o domínio público municipal, mantendo-se a titularidade ainda do loteador. Não obstante a natureza do caminho, os planos municipais sempre podem promover a previsão de novas infraestruturas, alterações às infraestruturas já existentes ou a anulação das mesmas.

Na presente proposta de plano, embora haja alteração da localização do caminho pedonal existente de acesso à praia, o acesso à mesma é sempre garantido pelos novos caminhos propostos no plano, e que integrarão automaticamente o domínio público municipal com o registo do Plano de Pormenor.

Esta realocação deve-se à solução preconizada na proposta de plano que, nomeadamente, com a criação do novo lote 300, o que implicou aquela alteração da localização do caminho de acesso à praia.

Não obstante o PPAE, por via da constituição do novo lote 300, alterar a situação existente, este preconiza igualmente o acesso aos lotes a partir de vias públicas e o acesso à praia para todos os utentes, moradores ou não no local.

### Síntese da questão 4.2.

#### **Novo acesso à praia**

A supressão do referido caminho de ligação pedonal à praia e a sua substituição por um trajeto alternativo com cerca de 900 metros, mais longo e com variações altimétricas relevantes não garante condições adequadas de mobilidade, em especial, para os utilizadores com mobilidade condicionada, e impõe um desvio desproporcional e contrário à morfologia natural do terreno e poderá configurar a violação de direitos legalmente protegidos.

### Ponderação – Questão 4.2.

Em resposta às observações apresentadas no âmbito da Discussão Pública do PPAE, nomeadamente as relativas ao sistema de acesso balnear à Praia da Falésia (Alfamar), foi previsto um novo caminho pedonal alternativo, harmonizando o carácter funcional com o conforto dos futuros utilizadores.

O percurso previsto na presente Proposta a partir da rotunda de bifurcação mais próxima é de 541,00 m lineares, enquanto que o anterior percurso da versão do Plano que foi a Discussão Pública é de 604,00 m, existindo uma redução de 63 metros (ver planta junta como **figura n.º1** acima que faz parte integrante do presente relatório).

Os caminhos pedonais de acesso à praia integram as intervenções previstas o Eixo I - Intervenção II da "Programação e Execução" (peça que acompanha o plano), sendo verificada e garantida a acessibilidade dos caminhos propostos aquando da análise dos projectos das obras de urbanização a serem submetidos à Câmara municipal, e a sua correta execução aquando da recepção provisória e definitiva das referidas obras, pelo que se encontra salvaguardado o devido controlo para a sua correcta execução.

Nos termos do previsto na tabela 1 - Eixo 1 - Intervenção II do "Programa de Execução" (Pág.9) a entidade responsável pela sua execução é o Promotor original do loteamento do Alfamar, bem como a entidade responsável pelo seu financiamento.

Os referidos caminhos pedonais passam a integrar o domínio público municipal Planta de Cedências (Des. 26), garantindo assim o acesso livre a qualquer residente/proprietário e ao público em geral á orla costeira.

A manutenção dos referidos caminhos passará a ser do município após a recepção definitiva das obras de urbanização referentes ao Eixo I.

### Síntese da questão 4.3.

#### **Ligação pedonal à praia**

No contexto da supressão do caminho de ligação pedonal de acesso à praia, chama-se à colação o disposto nos artigos 1543.º e 1547.º, n.º 1, do Código Civil, que consagram a possibilidade de constituição de servidão de passagem por usucapião, sempre que se demonstre o uso pacífico, contínuo e prolongado do caminho por um período superior a 20 anos

### Ponderação – Questão 4.3.

Os Planos Municipais não são o instrumento para reconhecer ou constituir servidões de passagem por usucapião, matéria própria do direito privado.

## Identificação da participação

**37071**  
Número de entrada

**08/07/2025**  
Data de entrada

**5**  
Ficha de participação

## Caracterização da participação

Interessado: XXXXXXXXXX

Tipologia da participação:

- Reclamação       Observação       Sugestão       Pedido de esclarecimento

Invoca aspectos que obrigam a resposta escrita fundamentada nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT):

- Desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos  
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis  
 Lesão de direitos subjetivos  
 Não aplicável

### Síntese da questão 5.1.

#### Correção da área do lote 129 (incluindo implantação e construção)

A correção das áreas indicadas no último aditamento ao alvará de loteamento sem número, datado de 15 de maio de 1973, com aditamento de 10/11/1988. Nesse documento, as áreas do lote, da implantação e da construção referentes ao lote nº129 surgem indicadas como 110 m<sup>2</sup>. Contudo, estas não coincidem com os valores constantes na planta do projeto de licenciamento (Proc. nº 316/75), nem com a realidade atual verificada por levantamento topográfico realizado em janeiro do corrente ano, que apurou as áreas do lote e da implantação em 122 m<sup>2</sup> e 117 m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Ponderação – Questão 5.1.

Nos termos do previsto na elaboração do plano foram apenas consideradas para efeitos de necessidades de transformação fundiária os lotes que se encontravam na condição referenciada no Relatório, no ponto 14.19.1.3 referente à transformação fundiária, e que se transcreve: "A transformação fundiária será ainda realizada nos lotes cuja diferença entre o existente no local e a área constante no alvará de loteamento seja superior a 10% conforme define o artigo 28º-A do Código de Registo predial. Nestes casos excecionais, encontram-se abrangidos os lotes 15, 151 e 155, que assim sofrem um acréscimo das suas áreas de lote, de implantação e de construção." Como o lote 129 não se enquadra no critério referido não foi proposto para transformação fundiária.

## Síntese da questão 5.2.

### Revisão da classificação e anexação ao lote 129 do terreno envolvente à moradia e observação sobre Parcela n.º 21

Revisão da classificação e anexação ao lote nº129 do terreno envolvente à moradia, atualmente delimitado por muros de alvenaria e sebe/vedação do próprio aldeamento e dos lotes adjacentes, com acesso exclusivo pelo lote nº129 e utilizado apenas por este. A manutenção deste espaço tem sido assegurada pelos proprietários da moradia há vários anos, embora o mesmo não esteja formalmente integrado no lote, mantendo-se ainda na titularidade do loteador.

Relativamente à parcela n.º 21, verifico que praticamente todos os terrenos envolventes aos lotes se encontram atualmente delimitados e a ser utilizados de forma exclusiva e sob responsabilidade dos respectivos proprietários, nomeadamente no que se refere à sua manutenção. Assim, reitero o pedido para que, no caso desta parcela, os terrenos envolventes aos lotes sejam classificados como espaço verde de uso privado, conforme previsto na planta síntese da operação de loteamento de 1973 (imagem em anexo), possibilitando, futuramente, a aquisição ou cedência dos mesmos aos proprietários respectivos.

## Ponderação – Questão 5.2.

Os espaços verdes em solo urbano correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço referidas adiante. Os espaços verdes correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.

As partes comuns dos lotes acima referidas encontram-se integradas em subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na Planta de Implantação (Des. n.º1), com as áreas constantes do respetivo quadro de partes comuns dos lotes do PPAE.

As partes comuns dos lotes integradas em cada uma das subparcelas acima referidas destinam-se ao uso exclusivo dos lotes localizados na mesma subparcela.

Os Espaços Verdes são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva Privados;
- Espaços de Utilização Coletiva Privada.

Os espaços verdes de utilização coletiva privada consistem em áreas *non aedificandi* intersticiais ao edificado existente, que desempenham funções ecológicas.

Os espaços de utilização coletiva privados correspondem a espaços privados impermeabilizados existentes, adjacentes a lotes já edificados, devidamente delimitados na Planta de Implantação (Des. n.º1) e com áreas qualificadas em quadro síntese próprio, dividindo-se em espaços de utilização coletivos privados não edificados e edificados (estacionamento em cave). Trata-se de partes comuns dos lotes especialmente afetadas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção (vd. páginas 322 e seguintes do Relatório, artigo 26.º do regulamento, Planta de Implantação – Des. n.º 1 - e Planta de Transformação Fundiária – Des. n.º25).

### 3. Ajustes realizados em função dos resultados da discussão pública

#### 3.1. Acesso à orla costeira

A proposta de acesso balnear apresentada no âmbito do PPAE visa garantir a acessibilidade do público geral à Praia da Falésia (Açoteia, Alfamar e Poço Velho) a partir da área do plano.

A estrutura de percursos apresentada no PPAE resulta de um estudo realizado, em consonância com as entidades competentes (APA-ARH Algarve e CCDR Algarve), de forma a garantir o cumprimento do desenho universal, funcional e da acessibilidade para todos, através da implementação de soluções construtivas adequadas aos condicionalismos e sensibilidade ambiental da área e cumprindo com o estabelecido no RJREN e nos princípios do POOC-OV.

O ajuste do sistema de acesso balnear alternativo à Praia da Falésia (Alfamar) surge em resposta às observações apresentadas no âmbito da discussão pública, harmonizando o carácter funcional com o conforto dos futuros utilizadores, mais especificamente no que concerne à acessibilidade balnear dos residentes do núcleo urbano adjacente, destacando-se os seguintes comentários:

*“Neste projeto, os atuais moradores estão impossibilitados de fazer o caminho pedonal que sempre utilizaram para aceder à praia. Sugerimos que seja criado um caminho pedonal alternativo para estes moradores, mais acessível e direto do que aquele que é proposto no atual plano.*

*(...)*

*Acesso privilegiado à praia para os residentes (zona poente), com um percurso mais curto, a realizar pelo Hotel ou pela atual área do Aldeamento em condições idênticas aos hóspedes do hotel, como aliás sempre ocorreu.*

*A proposta de acesso até à praia da Falésia / Alfamar implicará contornar os atuais campos de futebol pelo lado mais poente, num acréscimo de extensão do dobro do atual.*

*O acesso à praia da Falésia, dos residentes na área poente do Aldeamento, deverá assim manter a atual distância, seja pelo Hotel ou pelo atual acesso poente à falésia e respetiva Praia, e depois junta à mesma até à atual passadeira de acesso ao areal.*

*(...)*

*A proposta de acesso pelo estacionamento a realizar corresponderia a um aumento de distância muito substancial e como tal, não aceitável.*

*(...)*

*Atualmente, quem sai da área poente do Aldeamento percorre aproximadamente 450m até ao início da passadeira de acesso à praia. Pela proposta atual (acesso pelo estacionamento a construir), saindo do mesmo ponto de partida a distância passa aproximadamente, 800 a 900 metros, ou seja, o dobro.”*

De forma a dar resposta a esta questão, a solução técnica agora apresentada prevê a criação de um acesso pedonal direto, aproveitando um corredor já existente na proximidade do depósito de gás, interligando a praia com a área do plano.

O novo percurso terá uma largura de 2 metros e uma extensão total de 147 metros, concebido de forma a minimizar a carga de elementos construídos propostos.

Este é composto por:

- 68 metros em passadiço sobrelevado, por forma a vencer as diferenças de cota e a preservar a manutenção da morfologia natural do terreno;
- 79 metros em pavimento de inertes permeáveis, localizado em áreas integradas na REN, pelo que será devidamente delimitado e balizado, garantindo simultaneamente a segurança dos utilizadores e a integração paisagística da intervenção.

Importa referir que os restantes percursos previstos no PPAE deverão ser mantidos, de forma a salvaguardar a acessibilidade universal e a fruição balnear por diferentes perfis de utilizadores. Atendendo às condições topográficas do local, será inevitável a existência de ligações com maior desenvolvimento em extensão, de forma a ultrapassar os desníveis naturais existentes e permitir a acessibilidade para pessoas de mobilidade reduzida.

De realçar que parte do troço proposto incidirá sobre áreas integradas na REN, mais especificamente na categoria Arribas e Faixas de Proteção, encontrando-se este tipo de intervenção previsto no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, correspondendo a uma infraestrutura associada à utilização da praia, assegurando os processos de dinâmica costeira naturais, a diversidade dos sistemas biofísicos, a conservação dos habitats naturais bem como de todas as espécies que o compõe, sem interferir na estabilidade da arriba, através da utilização de materiais permeáveis (alínea d), ponto VII, do Anexo II, Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN). Deverá ser sempre garantida a segurança de pessoas e bens.

A solução apresentada irá incidir preferencialmente sobre uma área atualmente antropizada, sendo esta, adicionalmente ao troço proposto, alvo de uma proposta de renaturalização apresentada no âmbito do plano.

Para estas áreas encontra-se previsto o restabelecimento da estrutura do perfil do relevo natural, em resultado da adequação do terraceamento provocado pela implantação dos equipamentos desportivos existentes neste troço da faixa litoral. Para tal, serão aproveitados os volumes de terras resultantes das novas construções, para o estabelecimento de modelações do terreno, minimizando os cortes abruptos e os diferencias altimétricos existentes, assim como, simultaneamente, potenciando a harmonização com a paisagem envolvente através da plantação espécies de acordo com o habitat identificado na proximidade (Pinhal com Matos termomediterrânicos pré-desérticos - habitat 5330).

### **3.2. Substituição de imagens no relatório**

Propõe-se a alteração ao relatório, com a substituição de algumas imagens, sendo substituídas, na página 301, imagem 158 localizada no capítulo “14.7 – DEMOLIÇÕES E TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA” com a planta de transformação fundiária atualizada, incluindo o novo caminho proposto para o acesso à praia.

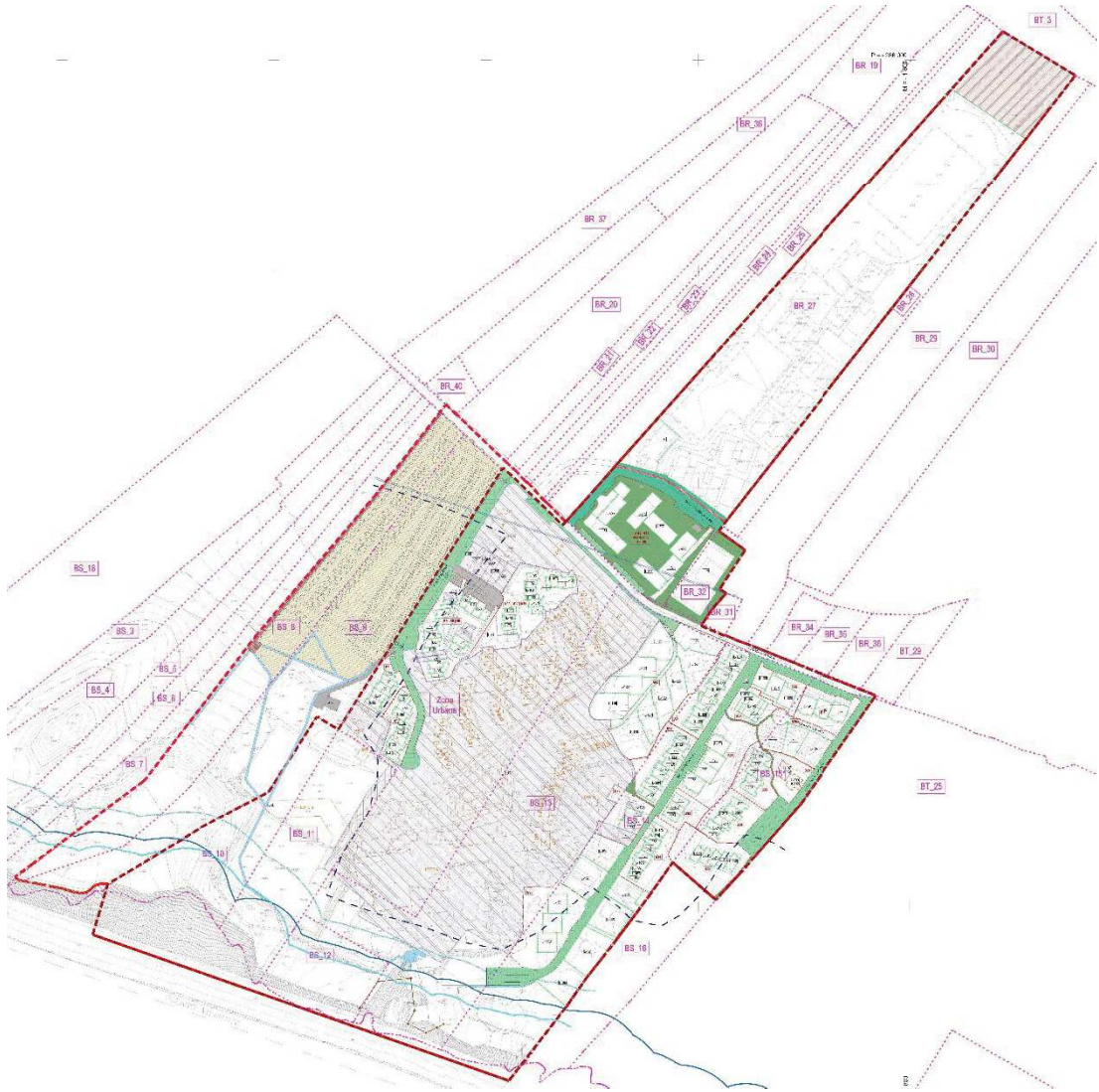
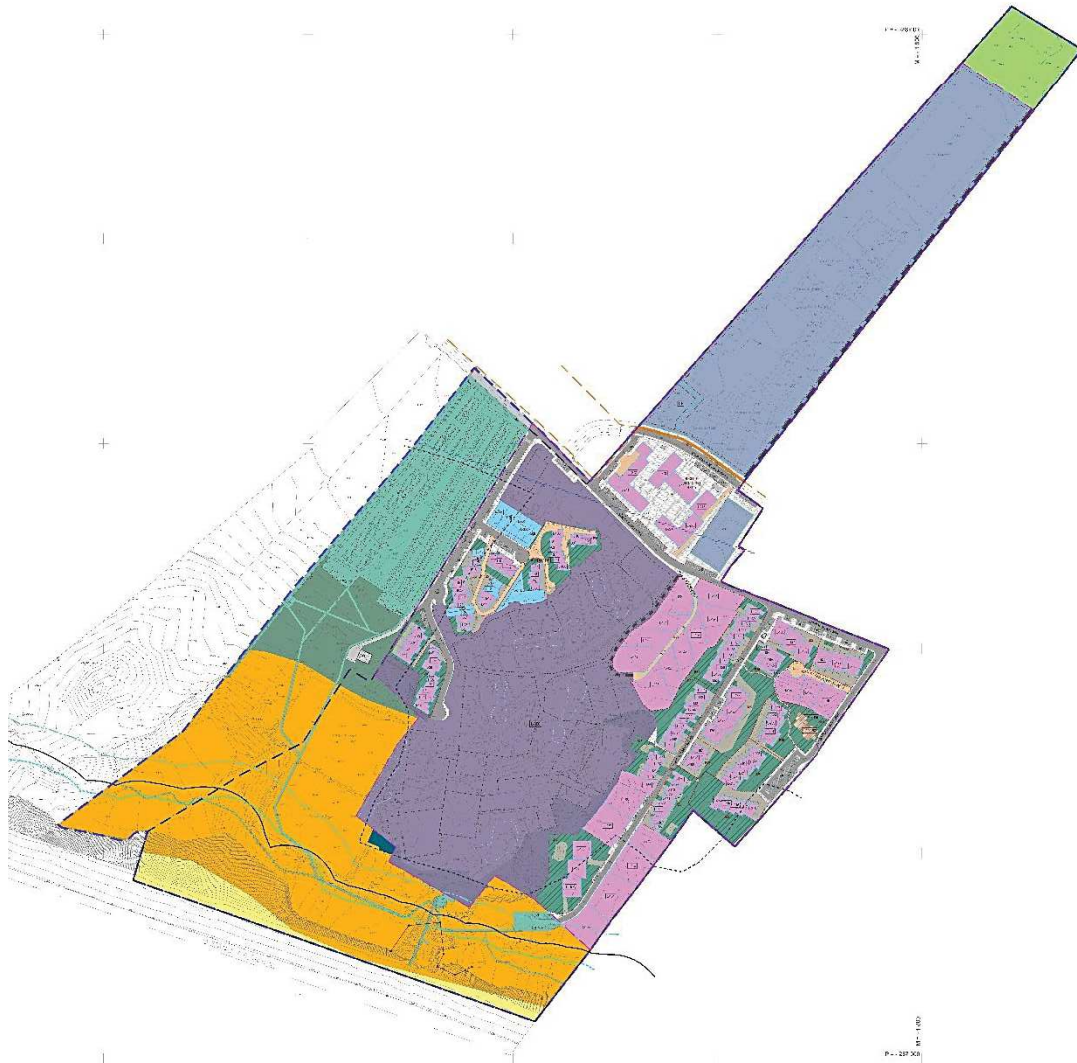


Fig 158 do relatório - Extrato da Planta de Transformação Fundiária

Na página 323 do relatório, foi alterada a imagem 160 localizada no capítulo “14.15.2.4.2- ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA -PRIVADOS com a planta de implantação atualizada, incluindo o novo caminho proposto para o acesso à praia .



*Figura 160 do relatório - Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente*

Na página 331 do relatório, foi alterada a imagem 160 localizada no capítulo “14.20 FUNDAMENTO DA RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO DE SOLO RÚSTICO PARA SOLO URBANO” com a planta de classificação do solo, incluindo o novo caminho proposto para o acesso à praia.

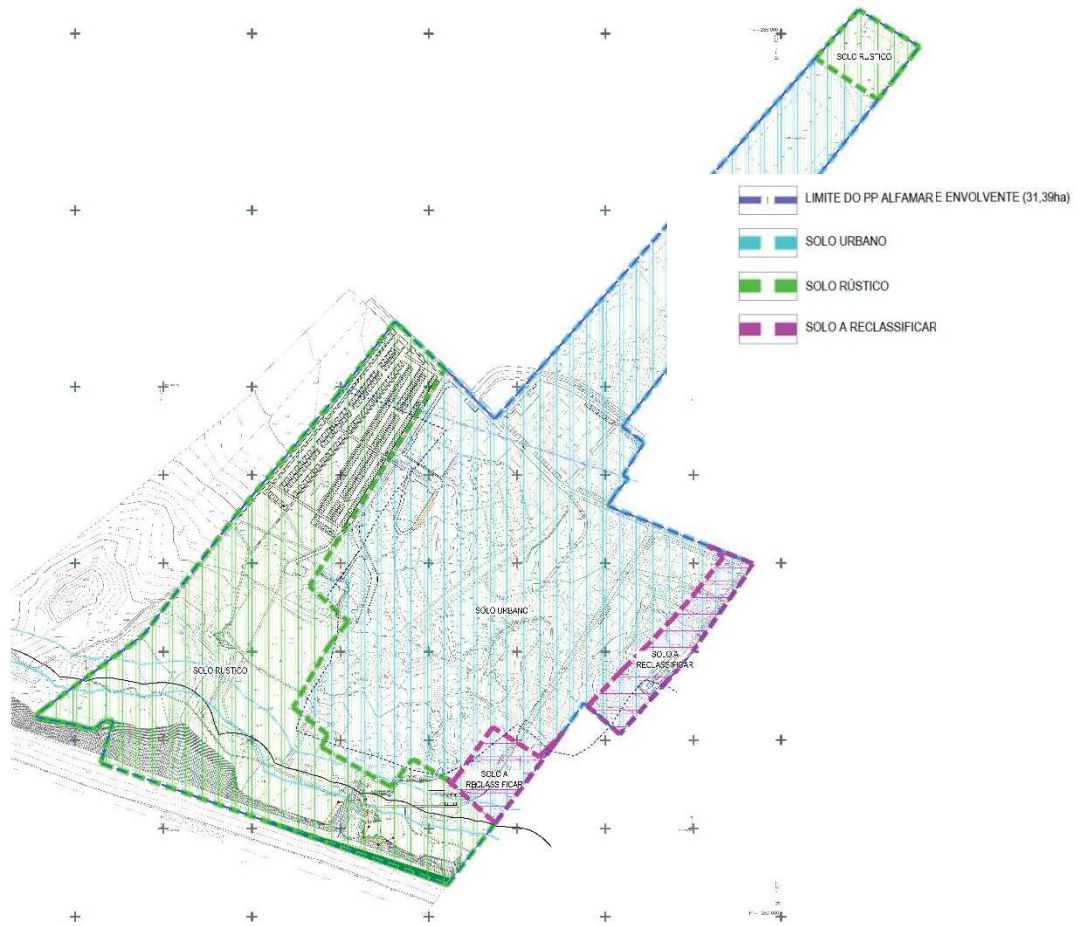


Figura 161 do Relatório - Planta de Classificação do Solo do PP

Nas páginas 304 e 305 do relatório, foi introduzida uma fundamentação sobre o caminho alternativo de acesso balnear agora apresentado.

### 3.3. Peças desenhadas

Nas peças desenhadas, foram introduzidas as alterações necessárias para incluir o novo caminho de acesso pedonal à praia.

Na planta de implantação geral foram atualizadas as áreas relativas às distintas categorias, conforme a anterior alteração.

Também foi alterado o quadro de transformação fundiária e o quadro de cedências para acrescentar uma área total de 293,36 m<sup>2</sup>, em aquelas áreas destinadas a “Passeios, espaços verdes e caminhos de acesso pedonal à praia”.

CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO																		
Situação Existente					Situação Proposta - práticos resultantes								PARCELAS REMANESCENTES					
DENOMINAÇÃO NO REGISTO PREDIAL	CONSERVAÇÃO REGISTO PREDIAL	NÚMERO ARTIGO MATRICIAL	ÁREA - REGISTO (m <sup>2</sup> )	ÁREA PARA TRANSFORMAÇÃO (m <sup>2</sup> )	DESIGNAÇÃO NOVA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA COTA DE SOBRIA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA COTA DE SOBRIA (m <sup>2</sup> )	VOLUMETRIA (m <sup>3</sup> )	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (m)	NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS		ÁREA DO SOLO	ÁREA DO SOLO	UTILIZAÇÃO		
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 (ZONA URBANA)</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 (ZONA URBANA)</b>								1 722,74					
4340 - ZONA URBANA	4340	ZONA URBANA	55 697,87 (1)	22 445,56 (2)	Rua Adorno de Alfama, passagens e estacionamento de Estrada do Alfamar e Cota de sobria local	4 950,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação viária, pedonal e estacionamento	
					Rua de acesso a bota gas parcelas 73   84   85   86   87   88   89   incluindo passagens e estacionamento	954,95	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação viária, pedonal e estacionamento	
					Estacionamento de Boticaria incluindo passagens e estacionamento	2 050,93	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação viária, pedonal e estacionamento	
					Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas	6 050,97	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Localização de Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas	
					Passagens de parcelas 6 421 62   641 642   643   644   645   646   647   648 e secção B8-22	5 800,11	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Caminho de acesso à praia B15-121	498,06	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Ciclovias	295,11	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Infraestruturas de rede viária e gas	100,34	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação e estacionamento de bicicletas	
					Infraestruturas de rede viária e gas	20 722,92	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Localização de infraestruturas de gas e saneamento	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 ZONA URBANA					SUB-TOTAL								1 722,74					
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 (BRANEL - PARCELAS CADASTRAIS B10, B11, B15 E B16)</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 (BRANEL - PARCELAS CADASTRAIS B10, B11, B15 E B16)</b>								17 670,49					
4451	4451/13983202	MATRIZ n.º 10, MATRIZ n.º 11, MATRIZ n.º 14, MATRIZ n.º 15	20 000,00	24 983,86 (3)	Rua Dos Portugueses e Rua Dos Portos Das Anhas	6 851,70	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação mista e estacionamento	
					Caminho de acesso à praia	307,43	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Infraestruturas de gas	67,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Localização de infraestruturas de gas	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 BRANEL					SUB-TOTAL								24 983,86					
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59</b>								17 670,49					
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-10)	9452/19950111	9783	30 810,00	14 974,34	Estacionamento público	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Estacionamento público	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	8 864,34	Sub-TOTAL	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )	
					Sub-TOTAL	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	813,05	Ciclovias	793,51	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação de veículos	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	813,05	Sub-TOTAL	793,51	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )	
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	613,05	Passeios, espaços verdes e caminhos de acesso pedonal à praia	1 224,94	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação Pedonal e circulação mista	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	613,05	Sub-TOTAL	613,05	-	-	-	-	-	-		-	-	-	9 990,24	
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	511,01	Infraestruturas de rede viária e gas	511,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	14 711,78	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	511,01	Sub-TOTAL	511,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	16 789,02	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59					SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59								24 792,02					

QUADRO DE DESCRIÇÃO DAS PARCELAS A CEDER																		
Situação Existente					CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO DA OPERAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA								PARCELAS REMANESCENTES					
DENOMINAÇÃO NO REGISTO PREDIAL	CONSERVAÇÃO REGISTO PREDIAL	NÚMERO ARTIGO MATRICIAL	ÁREA - REGISTO (m <sup>2</sup> )	ÁREA PARA TRANSFORMAÇÃO (m <sup>2</sup> )	DESIGNAÇÃO NOVA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA COTA DE SOBRIA (m <sup>2</sup> )	ÁREA DA COTA DE SOBRIA (m <sup>2</sup> )	VOLUMETRIA (m <sup>3</sup> )	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (m)	NÚMERO MÁXIMO DE FOGOS		ÁREA DO SOLO	ÁREA DO SOLO	UTILIZAÇÃO		
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 ZONA URBANA</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 ÁREAS REMANESCENTES</b>								1 722,74					
4340 - ZONA URBANA	4340	ZONA URBANA	55 697,87 (1)	22 445,56 (2)	Rua Adorno de Alfama, passagens e estacionamento de Estrada do Alfamar e Rua de acesso a bota gas parcelas 73   84   85   86   87   88   89   incluindo passagens e estacionamento	4 950,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação viária, pedonal e estacionamento	
					Estacionamento de Boticaria incluindo passagens e estacionamento	2 050,93	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação viária, pedonal e estacionamento	
					Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas	6 050,97	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Localização de Equipamentos, infraestruturas e outras estruturas	
					Passagens de parcelas 6 421 62   641 642   643   644   645   646   647   648 e secção B8-22	5 800,11	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Caminho de acesso à praia B15-121	498,06	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Ciclovias	295,11	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Infraestruturas de rede viária e gas	100,34	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação e estacionamento de bicicletas	
					Infraestruturas de rede viária e gas	20 722,92	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Localização de infraestruturas de gas e saneamento	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4340 ZONA URBANA					SUB-TOTAL									1 722,74				
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 BRANEL (PARCELAS CADASTRAIS B10, B11, B15 E B16)</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 BRANEL</b>								17 670,49					
4451	4451/13983202	MATRIZ n.º 10, MATRIZ n.º 11, MATRIZ n.º 14, MATRIZ n.º 15	20 000,00	24 983,86 (3)	Rua Dos Portugueses e Rua Dos Portos Das Anhas	6 851,70	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação mista e estacionamento	
					Caminho de acesso à praia	307,43	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação pedonal	
					Infraestruturas de gas	67,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Localização de infraestruturas de gas	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NO CRP 4451 BRANEL					SUB-TOTAL								24 983,86					
<b>CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59</b>					<b>Situação Proposta - CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59</b>								17 670,49					
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-10)	9452/19950111	9783	30 810,00	14 974,34	Estacionamento público	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Estacionamento público	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	8 864,34	Sub-TOTAL	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )	
					Sub-TOTAL	23 820,50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	813,05	Ciclovias	793,51	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação de veículos	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	813,05	Sub-TOTAL	793,51	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Ver abano (14 711,78 m <sup>2</sup> )	
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	613,05	Passeios, espaços verdes e caminhos de acesso pedonal à praia	1 224,94	-	-	-	-	-	-		-	-	-	Circulação Pedonal	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	613,05	Sub-TOTAL	613,05	-	-	-	-	-	-		-	-	-	14 711,78	
Pinhal, floresta, cultura arvense, amendoeiras e 10 edifícios (B5-9)	9452/19950111	9783	30 810,00	511,01	Infraestruturas	511,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	24 792,02	
Terra de pinhal, cultura arvense e floresta (B5-8)	7736/19920224	7588	30 250,00	511,01	Sub-TOTAL	511,01	-	-	-	-	-	-		-	-	-	24 792,02	
SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59					SUB-TOTAL CEDÊNCIAS COM ORIGEM NAS PARCELAS CADASTRAIS B58 E B59								24 792,02					
TOTAL CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO					TOTAL CEDÊNCIAS								44 095,25					

(1) Área de 55.697,87 m<sup>2</sup> obtida a partir da medição em CAD da parcela identificada como "Zona Urbana" no Alvará de Lotização.  
(2) Estas áreas correspondem às parcelas remanescentes da operação de transformação fundiária das áreas brutas com origem no CRP 4340 (Zona Urbana).  
(3) Estas áreas correspondem às parcelas remanescentes da operação de transformação fundiária dos lotes NOVOS com origem no CRP 4451.

### 3.4. Peças de efeitos registais

Conforme as notas anteriores, foram atualizadas as seguintes peças para efeitos registais:

- 3 Planta da operação de transformação fundiária.
- 5 Planta de áreas de cedência para o domínio municipal.
- 6 Quadro de descrição das parcelas a ceder.

7 Quadro da operação de transformação fundiária.

### 3.5. Principais ajustes no regulamento

Os principais ajustes no regulamento visam ir ao encontro das observações realizadas pelos proprietários de lotes relativamente a logradouros, áreas envolventes e áreas de circulação, bem como acerca da sua utilização. Por outro lado, visam alargar o âmbito subjectivo da utilização da nova piscina do lote 81 a todos os proprietários de lotes, em determinadas condições a detalhar numa fase subsequente, já no âmbito da execução do plano de pormenor.

Embora se haja criado um caminho alternativo de acesso à praia, não foi necessário alterar o regulamento nesse âmbito, pois o mesmo é lido em conjugação com as peças desenhadas do plano que consagram tal novo caminho alternativo solicitado pelos interessados, reiterando o regulamento o direito de acesso à orla costeira.

Realça-se assim os seguintes ajustes:

- Redesignação dos espaços habitacionais de utilização coletiva de circulação mista para espaços habitacionais de circulação mista (artigo 16.º).
- Alargamento dos sujeitos abrangidos pelo artigo 23.º, n.º4, no sentido de admitir ou enquadrar a utilização da piscina do lote 81 por todos os proprietários de lotes do plano de pormenor.
- Introdução de novos números 8 e 9 no artigo 23.º com o seguinte teor:

*“8. Os espaços habitacionais –circulação mista integrados nas subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 (incluindo a zona identificada na planta de implantação como B26A) correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.*

*9. Os espaços habitacionais – circulação mista localizados fora das subparcelas referidas no número 8 anterior correspondem a cedências e regulam-se pela respetiva planta e quadro”.*

- Reajuste do artigo 23.º que passa a ter o seguinte teor:

*“1. Os espaços verdes correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço referidas nos números 5 e 6 seguintes.*

*2. Os espaços verdes correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.*

*3. As partes comuns dos lotes referidas no presente artigo encontram-se integradas em subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na planta de implantação, com as áreas constantes do respetivo quadro de partes comuns dos lotes do PPAE.*

*4. As partes comuns dos lotes integradas em cada uma das subparcelas referidas no número 3 anterior destinam-se ao uso exclusivo dos lotes localizados na mesma subparcela.*

*5. Os espaços verdes de utilização coletiva privada consistem em áreas non aedificandi intersticiais ao edificado existente, que desempenham funções ecológicas.*

*6. Os espaços de utilização coletiva privada correspondem a áreas edificadas abrangidas pelo princípio da proteção do existente, especialmente afetas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção.*

*7. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta categoria de espaço são os constantes do*

*Quadro Síntese”.*

### **3.5. Principais ajustes no texto do relatório**

#### **Ponto 12.5.1.2.4 – Espaços de acesso à zona nascente – circulação principal e mista**

Atendendo às participações apresentadas e após consulta informal junto da conservatória do registo predial, enquadramento jurídico das zonas de circulação mista foi clarificado, tendo sido eliminado o parágrafo *“Este espaço destina-se à constituição de uma ou várias parcelas autónomas a corresponder, mediante acordo, a partes comuns dos lotes que servem, podendo ser objeto de acordos de cooperação para gestão das infraestruturas, nos termos do artigo 46.º do RJUE. Atendendo à sua configuração, não se prevê a integração deste espaço no domínio municipal.” (página 286).* Mais adiante este aspeto é desenvolvido e detalhado, tendo em devida conta as participações apresentadas e os interesses subjacentes às mesmas.

#### **Parte final do ponto 14.5 e ponto 20.1 (2) – Nova piscina**

Explicita o alargamento dos sujeitos abrangidos pela utilização da piscina do lote 81, incluindo todos os proprietários de lotes do plano de pormenor, com enquadramento a definir (página 300). Assim, deixa de se circunscrever o âmbito da utilização da nova piscina abrindo-se a possibilidade de acesso à mesma por parte de todos os proprietários de lotes, dentro de certas condições de segurança, higiene e capacidade do espaço, a aferir no futuro com o promotor (vd. também página 369).

#### **Ponto 14.11 – Acesso à praia**

Conforme referido acima, após a discussão pública, foi criado um novo acesso à praia, mais próximo dos proprietários de lotes localizados a poente. Nestes termos, foi revista a redação do capítulo 14.11 para dar suporte à alternativa de acesso criada no seguimento das participações na consulta pública, nomeadamente com uma descrição prática do mesmo.

*“O novo percurso terá uma largura de 2 metros e uma extensão total de 147 metros, concebido de forma a minimizar a carga de elementos construídos propostos.*

*Este é composto por:*

- *68 metros em passadiço sobrelevado, por forma a vencer as diferenças de cota e a preservar a manutenção da morfologia natural do terreno;*
- *79 metros em pavimento de inertes permeáveis, localizado em áreas integradas na REN, pelo que será devidamente delimitado e balizado, garantindo simultaneamente a segurança dos utilizadores e a integração paisagística da intervenção.”(páginas 304 e ss.)*

#### **Ponto 14.15.2.1. – Circulação mista**

Foi adaptada a redação do texto para simplificar a denominação da subcategoria “utilização colectiva de circulação mista” em “circulação mista” englobando tanto áreas de circulação mista que são cedidas ao município como outras (a maior parte) que o não são, isto é, que permanecem privadas. Mais, esclarece-se que estas parcelas (as que permanecem privadas e que constituem a maior parte) correspondem a partes comuns dos lotes do plano de pormenor, regendo-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE (páginas 321 e ss).

#### **Ponto 14.15.2.4. e ponto 20.1 (1)– Espaços verdes**

Em face das participações apresentadas relativamente a logradouros, espaços verdes e áreas afins, o

plano foi ajustado no sentido de clarificar que os espaços verdes correspondem a espaços privados não integrados no domínio municipal, que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer, sendo compostos pelas duas subcategorias de espaço referidas adiante.

Fica assim claro que os espaços verdes correspondem a partes comuns dos lotes do PPAE e regem-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º4, do RJUE.

As partes comuns dos lotes acima referidas encontram-se integradas em subparcelas designadas sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B26 e B27, B29, B30, B32 a B35 e delimitadas na planta de implantação, com as áreas constantes do respetivo quadro de partes comuns dos lotes do PPAE.

As partes comuns dos lotes integradas em cada uma das subparcelas acima referidas destinam-se ao *uso exclusivo* dos lotes localizados na mesma subparcela. Ou seja, o uso preconizado para tais partes comuns vai ao encontro das participações apresentadas, que manifestavam ou davam a conhecer situações genéricas equivalentes ao uso exclusivo que se visa formalizar.

Recorda-se que os Espaços Verdes são constituídos por duas subcategorias de espaço:

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva Privados;
- Espaços de Utilização Coletiva Privada.

Os espaços verdes de utilização coletiva privados são caracterizados como áreas naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas que devem ser preservadas e valorizadas, a fim de assegurar um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano e o apoio a atividades de recreio e lazer.

Em suma, os espaços verdes de utilização coletiva privada consistem em áreas non aedificandi intersticiais ao edificado existente, que desempenham funções ecológicas.

Os espaços de utilização coletiva privados correspondem a espaços privados impermeabilizados existentes, adjacentes a lotes já edificados, devidamente delimitados na planta de implantação e com áreas qualificadas em quadro síntese próprio, dividindo-se em espaços de utilização coletivos privados não edificados e edificados (estacionamento em cave).

Resumindo, os espaços de utilização coletiva privada correspondem a áreas edificadas abrangidas pelo princípio da proteção do existente, especialmente afetas ao uso exclusivo dos responsáveis pela respetiva utilização e manutenção (*páginas 323 e ss. e ainda página 367 e ss.*).

#### **Ponto 14.19.1.3. – Transformação fundiária**

O ponto referente à transformação fundiária foi adaptado em função do resultado das participações apresentadas, no que toca às partes comuns dos lotes do plano de pormenor e respetivo uso exclusivo por parte dos proprietários dos lotes. Assim, simplificou-se a concretização dos interesses dos proprietários, por via da transformação fundiária operada através do plano de pormenor.

Foi substituído o Quadro nº52 – Quadro das Parcelas a Constituir de Forma Autónoma, por uma nova remissão para o quadro constante da planta de implantação e da planta de transformação fundiária, mais completo e detalhado do que o quadro anterior, permitindo esclarecer o âmbito espacial das partes comuns e uso exclusivo (*páginas 331 e ss.*).


#### **Ponto 14.20 – Fundamentos da reclassificação do solo**

Foi atualizada a Figura 161 - Planta de Classificação do Solo do PP, para dar suporte às alterações ao PPAE decorrentes da consulta pública (*páginas 331 e ss.*).

## **4. Anexos:**

### **4.1. - ANEXO 1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)**

Figura n.º3 - Aviso em Diário da República da Discussão Pública



**DIÁRIO  
DA REPÚBLICA**

2.ª série  
N.º 93  
15-05-2025

**MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA**

**Aviso n.º 12462/2025/2**

**Sumário:** Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente e consulta pública do relatório de avaliação ambiental.

**Discussão pública da elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente e consulta pública do relatório de avaliação ambiental**

Torna-se público, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 15 de abril de 2025, deliberou dar início ao período de discussão pública relativa à elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente e em simultâneo o período de consulta pública do Relatório de Avaliação Ambiental, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6.º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05, respetivamente.

Também deliberou estabelecer um período de discussão pública e de consulta pública de 30 dias a contar 5 dias úteis da publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta de plano e o Relatório de Avaliação Ambiental, na página da internet (<http://www.cm-albufeira.pt>) ou no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira e na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, durante as horas normais de expediente.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para [geral@cm-albufeira.pt](mailto:geral@cm-albufeira.pt) ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

23 de abril de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, José Carlos Martins Rolo.

**Apreciado em Reunião de Câmara de 15/04/2025**

**Deliberação**

"Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:

- 1) Manifestar concordância com a presente proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente;
- 2) Determinar a abertura do procedimento de discussão pública, da referida proposta de plano, nos termos do artigo 89.º do RJIGT, e em simultâneo a abertura da consulta pública do Relatório Ambiental, nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, nos seguintes moldes:
  - a) Determinar que o referido período de discussão pública tenha a duração de 30 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias (nos termos previstos no n.º 2 do artigo do artigo 89.º do RJIGT em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio;
  - b) Determinar a necessária divulgação através de Aviso a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social, em pelo menos duas edições sucessivas, do sítio na internet do Município de Albufeira e no Boletim Municipal, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 89.º, da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º e do n.º 3 do artigo 192.º do RJIGT, em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio;
  - c) Aprovar a Minuta de Aviso e de Ficha de Participação apresentadas."

618980215

1/1

Aviso n.º 12462/2025/2

Figura n.º4 - Edital de Aviso da Discussão Pública



Albufeira  
MUNICÍPIO

**AVISO**

**DISCUSSÃO PÚBLICA DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ALFAMAR E ENVOLVENTE E CONSULTA PÚBLICA DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

Torna-se público, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 15 de abril de 2025, deliberou dar início ao período de discussão pública relativa à elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente e em simultâneo o período de consulta pública do Relatório de Avaliação Ambiental, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05, respetivamente.

Também deliberou estabelecer um período de discussão pública e de consulta pública de 30 dias a contar 5 dias úteis da publicação do presente aviso na 2ª série do Diário da República.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta de plano e o Relatório de Avaliação Ambiental, na página da internet (<http://www.cm-albufeira.pt>) ou no Gabinete de Apoio ao Municípe do Município de Albufeira e na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, durante as horas normais de expediente.


No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Municípe do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para [geral@cm-albufeira.pt](mailto:geral@cm-albufeira.pt) ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

Paços do Município de Albufeira, aos 23 dias do mês de abril de 2025.

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira  
- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Figura n.º95 - Publicitação da Discussão Pública no Jornal de Notícias de Albufeira

**NOTÍCIAS DE ALBUFEIRA Nº12 01/06/2025 PUB.8**



**AVISO**

**DISCUSSÃO PÚBLICA DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ALFAMAR E ENVOLVENTE E CONSULTA PÚBLICA DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

Toma-se público, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 15 de abril de 2025, deliberou dar início ao período de discussão pública relativa à elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente e em simultâneo o período de consulta pública do Relatório de Avaliação Ambiental, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05, respetivamente.

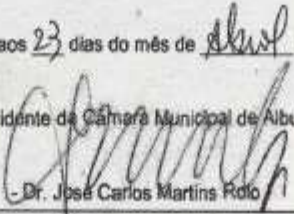
Também deliberou estabelecer um período de discussão pública e de consulta pública de 30 dias a contar 5 dias úteis da publicação do presente aviso na 2ª série do *Diário da República*.

Os interessados podem consultar os documentos da proposta de plano e o Relatório de Avaliação Ambiental, na página da internet (<http://www.cm-albufeira.pt>) ou no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira e na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, durante as horas normais de expediente.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para [geral@cm-albufeira.pt](mailto:geral@cm-albufeira.pt) ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

Paços do Município de Albufeira, aos 23 dias do mês de abril de 2025.

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



- Dr. José Carlos Martins Fido

Figura n.º6 - Disponibilização de elementos no sítio da internet da Câmara Municipal de Albufeira



## Elaboração do Plano de Pormenor de Pormenor do Alfamar e Envolveinte

- Aviso n.º 12462/2025/2 - Diário da República, 2.ª série — N.º 93— 15 de maio de 2025
- Deliberação de Câmara de 15 de abril de 2025
- Peças escritas
- Peças desenhadas
- Peças desenhadas-anexos
- Peças efeitos registais
- Estudo de tráfego
- Mapa de ruído
- Processo exclusão REN
- Relatório ambiental
- Conferência Procedimental
- Ficha de participação

### Documentos

Aviso n.º 13462/2025/2 - Diário da República, 2.ª série — N.º 93— 15 de maio de 2025  
Deliberação de Câmara de 15 de abril de 2025  
Peças Escritas  
Peças Desenhadas 1  
Peças Desenhadas 2  
Peças Desenhadas - Anexos 1  
Peças Desenhadas - Anexos 2  
Peças Desenhadas - Anexos DWFX  
Peças Efeitos registais 1  
Peças Efeitos registais 2  
Peças Efeitos registais 3  
Estudo de Tráfego  
Mapa de Ruído  
Processo de Exclusão  
Relatório ambiental  
Conferência Procedimental  
Conferência Procedimental  
Conferência Procedimental  
Ficha de Participação

Data do Documento 23-05-2025

## 4.2. – ANEXO 2 – Parecer da APA /ARH

Número: S048763-202508-ARHALG.DPI Data: 27/08/2025



Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira  
Dr. José Carlos Martins Rolo  
Rua do Município  
8200-863 Albufeira

S/ referência	Data	N/ referência	Data
Ofício n.º 5- CMA/2025/16250	22.08.2025	S048763-202508-ARHALG.DPI ARH-ALG.DPI.00009.2022	

Assunto: "PPAE – Envio de Ficheiros com as Alterações introduzidas ao PP do Alfamar Decorrentes da Discussão Pública"

A título da boa colaboração institucional e em resposta às questões colocadas por esse município ao abrigo do ofício supra identificado, serve o presente para prestar cabal esclarecimento às seguintes questões, decorrentes da discussão pública:

1. Proposta de percurso alternativo (mais curto) de acesso à praia.
2. "Quesitos" n.ºs 09 a 12, constantes na ficha de participação pública de Luís Carlos Ferreira de Mira Corôa, que se transcrevem:

*09 – Solicita-se a partilha do Estudo de Carga da praia da Falésia na área do Alfamar, que demonstre que a praia comporta o número justificado para criar estacionamento a ocupar uma linha de água?*

*10 – O Número de estacionamento visa colmatar a ausência de estacionamento nos empreendimentos turísticos da envolvente?*

*11 – O elevado número de estacionamentos fora do empreendimento impõe uma carga na praia por ausência de estruturas de estacionamento em outros locais?*

*a. Como medidas de planeamento parece uma medida de minimização negativa de carácter permanente e magnitude elevada.*

*b. Solicita-se uma análise por parte das entidades com Responsabilidade na Matéria.*

*12 – Solicita-se o parecer da ARH Algarve ao parque de estacionamento na Bacia da Linha de Água, acompanhando os estudos de suporte que estiveram na base da ocupação da bacia hidrográfica desta, bem como o seguro e termo de responsabilidade do autor do estudo e do técnico da ARH que o aprova.*

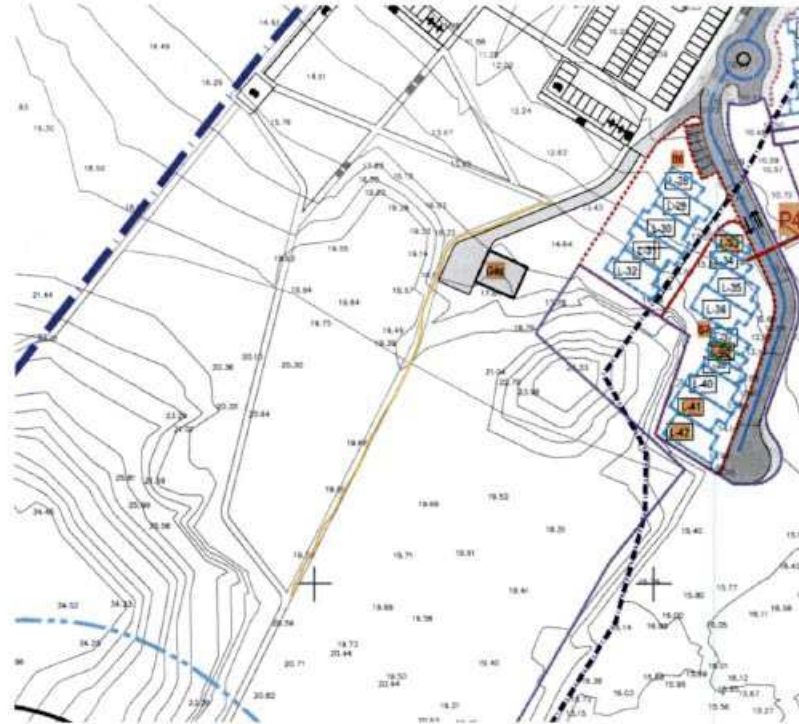
Neste contexto, esclarece-se o seguinte:

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)

Número: S048763-202508-ARHALG.DPI Data: 27/08/2025



1. Relativamente à **proposta de percurso adicional (mais curto) de acesso à praia**, evidencia-se que a Planta de Estrutura de Circulação (Des. N.º 12) mantém os percursos pedonais previstos e validados pela APA, aos quais acresce o novo percurso que aproveita um corredor já existente na proximidade do depósito de gás (junto ao estacionamento proposto), e se interliga com passadiço já previsto, conforme se ilustra esquematicamente na imagem abaixo (traçado laranja).



O novo percurso proposto "terá uma largura de 2 metros e uma extensão total de 147 metros, concebido de forma a minimizar a carga de elementos construídos propostos. Este é composto por:

- 68 metros em passadiço sobrelevado, por forma a vencer as diferenças de cota e a preservar a manutenção da morfologia natural do terreno;

2

Número: S048763-202508-ARHALG.DPI Data: 27/08/2025



- 79 metros em pavimento de inertes delimitado e balizado, garantindo simultaneamente a segurança dos utilizadores e a integração paisagística da intervenção.”

”

De realçar que parte do troço proposto incidirá sobre áreas integradas na REN, mais especificamente na categoria Arribas e Faixas de Proteção, encontrando-se este tipo de intervenção previsto no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, correspondendo a uma infraestrutura associada à utilização da praia, assegurando os processos de dinâmica costeira naturais, a diversidade dos sistemas biofísicos, a conservação dos habitats naturais bem como de todas as espécies que o compõe, sem interferir na estabilidade da mesma, através da utilização de materiais permeáveis (alínea d), ponto VII, do Anexo II, Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN). Deverá ser sempre garantida a segurança de pessoas e bens.

A solução apresentada irá incidir preferencialmente sobre uma área atualmente antropizada, sendo esta, adicionalmente ao troço proposto, alvo de uma proposta de renaturalização apresentada no âmbito do presente Plano.

Para estas áreas encontra-se previsto o restabelecimento da estrutura do perfil do relevo natural, em resultado da adequação do terraceamento provocado pela implantação dos equipamentos desportivos existentes neste troço da faixa litoral. Para tal, serão aproveitados os volumes de terras resultantes das novas construções, para o estabelecimento de modelações do terreno, minimizando os cortes abruptos e os diferenças altimétricos existentes, assim como, simultaneamente, potenciando a harmonização com a paisagem envolvente através da plantação espécies de acordo com o habitat identificado na proximidade (Pinhal com Matos termomediterrânicos pré-desérticos - habitat 5330).

”

Neste contexto, e sem prejuízo da posição a assumir pela CCDR-Algarve, **valida-se e nada há a opor à proposta**, cujo troço com incidência em REN (tipologia Arribas e Faixas de Proteção) é compatível com o regime da REN nos termos da alínea d), ponto VII do Anexo II – Usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN.

Está assim o futuro projeto do passadiço sujeito a comunicação prévia nos termos do RJREN <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> DL. n.º 166/2008, de 22.08, na redação atual.

Número: S048763-202508-ARHALG.DPI Data: 27/08/2025



Arribas e faixas de proteção (trama a cor verde) na área em apreço

2. **No que concerne aos "Quesitos" n.ºs 09 a 12**, constantes na citada ficha de participação pública:

*09 – Solicita-se a partilha do Estudo de Carga da praia da Falésia na área do Alfamar, que demonstre que a praia comporta o número justificado para criar estacionamento a ocupar uma linha de água?*

Os trabalhos de elaboração do Programa da Orla Costeira – Odeceixe / Vilamoura (POCOV), em curso, procederam a avaliações mais recentes, designadamente, da Área útil balnear e respetiva Capacidade de carga das praias no troço costeiro entre Poço Velho e Falésia/Açoteias, que estarão refletidas no Relatório do Programa.

Conforme consta no relatório do PP: "(...) pretende-se compatibilizar esta função de estacionamento com a passagem de uma linha de água, devendo manter-se esta zona como área permeável, podendo ser proposta uma ligeira modelação de terreno, com uma bolsa de amortecimento a localizar. (...)".

Em resposta às questões 10 a 12, inclusive, importa esclarecer que o PP (versão objeto de discussão pública), validado pela APA e demais entidades competentes, propõe o seguinte número de lugares de estacionamento, dos quais se evidenciam os inerentes ao apoio balnear (extrato da planta de implantação):

4

Número: S048763-202508-ARHALG DPI Data: 27/08/2025



<b>Estacionamento necessário para cumprir os termos de referência</b>	<b>1.283 lugares</b>
Um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/lote	864 lugares
Apoio à atividade balnear	413+6 lugares
<b>Estacionamento proposto no plano</b>	
Estacionamento público na via pública	217 lugares
Estacionamento privado dentro dos lotes	515 lugares
Estacionamento público apoio balnear	413+6 lugares
Estacionamento púb. apoio ao solo urbano envolvente	151 lugares

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



#### DE APOIO BALNEAR – 23 937,21 m<sup>2</sup>

413 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO DE APOIO BALNEAR + 6 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO NA RUA DOS PORTUGUESES + 151 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO DE APOIO AO SOLO URBANO ENVOLVENTE.

Nota: Incluem-se nos lugares de estacionamento público 12 lugares de estacionamento para mobilidade reduzida, 4 lugares para viaturas de emergência médica (ambulâncias), 2 lugares de estacionamento para autocarros e uma área de 500m<sup>2</sup> de estacionamento para bicicletas dispersa em diferentes pontos, formalizando pequenas bolsas de estacionamento.

10 – O Número de estacionamento visa colmatar a ausência de estacionamento nos empreendimentos turísticos da envolvente?

11 – O elevado número de estacionamentos fora do empreendimento impõe uma carga na praia por ausência de estruturas de estacionamento em outros locais?

a. Como medidas de planeamento parece uma medida de minimização negativa de carácter permanente e magnitude elevada.

b. Solicita-se uma análise por parte das entidades com Responsabilidade na Matéria.

A proposta de estacionamento público visa garantir o livre acesso à praia da Falésia/Alfamar, bem como às praias envolventes, nomeadamente, praia da Falésia/Açoteias e Poço Velho, sendo de mencionar que os estacionamentos abusivos e desregrados ao longo do caminho existente não valorizam o espaço natural, nem contribuem para a segurança dos utentes.

12 – Solicita-se o parecer da ARH Algarve ao parque de estacionamento na Bacia da Linha de Água, acompanhando os estudos de suporte que estiveram na base da ocupação da bacia hidrográfica desta, bem como o seguro e termo de responsabilidade do autor do estudo e do técnico da ARH que o aprova.

5

Número: S048763-202508-ARHALG.DPI Data: 27/08/2025



O parecer emitido pela APA no âmbito do PP é o que consta em anexo da ATA da Conferência Procedimental realizada em 10.12.2024 (Informação n.º I017299-202412-ARHALG.DPI).

Mais importa esclarecer que a proposta de intervenção foi avaliada em sede de elaboração de Plano de Pormenor nos termos do RJIGT<sup>2</sup> e não em sede de projeto de execução, tendo-se verificado a compatibilidade com os regimes de proteção da REN e do domínio hídrico, sendo que os projetos (atento ao exposto no quesito n.º 09) serão oportunamente objeto de pronúncia por parte das entidades competentes, conforme previsto no regulamento no seu artigo 17.º Acesso à orla costeira:

#### Artigo 17º Acesso à orla costeira

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

Com os melhores cumprimentos,

 O Diretor Regional  
da Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Pedro Coelho  


JA/PN

<sup>2</sup> RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14.05 na sua redação atual).

6