

**Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do  
Projeto Sunset Albufeira Sport & Health Resort**

**Parecer da CA**

**agosto de 2017**

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Enquadramento e localização	
<b>2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO.....</b>	<b>3</b>
3.1. Objetivos do Projeto	
3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	
<b>4. ALTERNATIVAS DE PROJETO.....</b>	<b>7</b>
<b>5. DESCRIÇÃO DO PROJETO.....</b>	<b>7</b>
5.1. Áreas a Requalificar, Ampliar e Manter	
5.2 - Novas Áreas de Intervenção	
5.3 - Integração Paisagística	
5.4 - Infraestruturas	
<b>6. APRECIÇÃO do EIA.....</b>	<b>11</b>
6.1. Solos e uso/ocupação do solo	
6.2. Recursos Hídricos	
6.3. Sistemas ecológicos	
6.4. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	
6.5. Património	
6.6. Socioeconomia e Paisagem	
6.7. Impactes Cumulativos	
<b>7. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA.....</b>	<b>19</b>
<b>8. CONSULTA PÚBLICA.....</b>	<b>20</b>
<b>9. CONCLUSÃO.....</b>	<b>23</b>

## ANEXOS:

Anexo 1 – Planta de Localização; Conceito e Programa

Anexo 2 – Ofícios Entidades Externas

## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. Enquadramento e localização**

O presente parecer é emitido no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA), do Projeto Sunset Albufeira Sport & Health Resort, apresentado na fase de Estudo Prévio e localizado na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, distrito de Faro.

O Proponente do Estudo Prévio do SunSet Albufeira Sport & Health Resort (SAS&HResort) integra os grupos:

- “ LIBERTAS - Investimento Imobiliário, S.A., Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 16, 1200-369 Lisboa.
- “ SUN HOUSE, S.A., Rua Bartolomeu Dias, Apartado 2335, 8200-916 Albufeira.

A entidade licenciadora do Projeto é a Câmara Municipal de Albufeira (CMA) e a autoridade de AIA é a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve).

O EIA é da responsabilidade técnica da Planigenesis - Planeamento e Consultadoria Urbanística, Lda.

A tipologia do projeto enquadra-se no n.º 12 do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro (RJAIA), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março e pelo Decreto-Lei n.º 179/2015, de 27 de agosto.

A Comissão de Avaliação (CA) foi nomeada pela CCDR – Algarve ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, tendo a seguinte constituição:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
  - Conceição Calado – n.º 2 do art.º 9.º – Presidente
  - Luísa Ramos – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Consulta Pública
- Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
  - Alexandre Furtado – alínea b) do n.º 2, do art.º 9.º - Recursos Hídricos
- Direção Regional de Cultura do Algarve
  - Frederico Tátá Regala – alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património
- Câmara Municipal de Albufeira
  - Eduardo Nuno Carrusca Viegas- alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Planos Municipais de Ordenamento do Território

A presente avaliação contou ainda com a colaboração dos seguintes técnicos da CCDR – Algarve:

- DSA – Maria José Nunes, Isabel Cavaco, João Serejo;
- DSDR – José Brito;
- DSCGAF - João Dantas;

DSOT – Alexandra Sena.

Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILIAMB a qual o atribuiu à CCDR Algarve em 14.03.2017.

Foram presentes para apreciação:

Volume 1 – Resumo Não Técnico

Volume E 2 - Relatório Síntese

Volume 3 - Peças Desenhadas

Volume 4 - Anexos

Na sequência da verificação da conformidade do EIA foram solicitados elementos adicionais que deram entrada sob a forma de um Relatório: "Estudo da Capacidade de Carga e Avaliação de Impactes Cumulativos na Área do EIA do Estudo Prévio do Sunset Albufeira Sport & Health Resort "

Refira-se que o EIA agora em avaliação resulta da reformulação do EIA para o qual foi emitida, em 2016, uma declaração de desconformidade.

## **2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO**

No âmbito do presente processo de AIA a CA seguiu a metodologia abaixo indicada:

- Análise global do EIA por forma a avaliar a sua conformidade, tendo em consideração as disposições do artigo 14.º do RJAIA;
- Apresentação do projeto à CA, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais;
- Análise dos elementos adicionais solicitados recebidos;
- Deliberação sobre a conformidade do EIA;
- Solicitação de pareceres a entidades externas, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas, nomeadamente:
  - Autoridade Nacional para a Proteção Civil;
  - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
  - Turismo de Portugal, I.P..
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 20 dias úteis;
- Realização de uma visita de reconhecimento ao local de implantação do projeto, onde estiveram presentes representantes da empresa responsável pelo EIA, do proponente e a CA;
- Análise dos pareceres recebidos das entidades consultadas e a integrar no parecer da CA;

- Deliberação sobre a proposta de parecer final da CA.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO**

#### **3.1. Objetivos do Projeto**

De acordo com o EIA, para que o projeto seja uma realidade, é objetivo:

1. Contribuir para reequacionar os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, face ao mercado atual;
2. Ordenamento integrado dos projetos urbanísticos a desenvolver para a zona de incidência, no total respeito pelo ambiente recetor;
3. Aposta na competitividade e no combate à sazonalidade através de propostas orientadas para o turismo residencial de saúde e de desporto, que não dependem integralmente dos segmentos sol e mar, ao invés da maioria da oferta turística presente;
4. Requalificação e remodelação dos equipamentos turísticos já existentes, com apelo aos Incentivos existentes;
5. Requalificação e criação de infraestruturas públicas com o apoio do investimento privado e dos fundos comunitários.

O EIA refere, ainda, que este tem por objetivo a análise ambiental da construção e exploração do *SAS&HResort*, o qual se encontra em fase de Estudo Prévio. Esta fase contempla o estudo vocacional da área a ser construída permitindo traçar as diretrizes de ocupação do local, otimizando a sua utilização e possibilitando a valorização e enquadramento geral da área de intervenção.

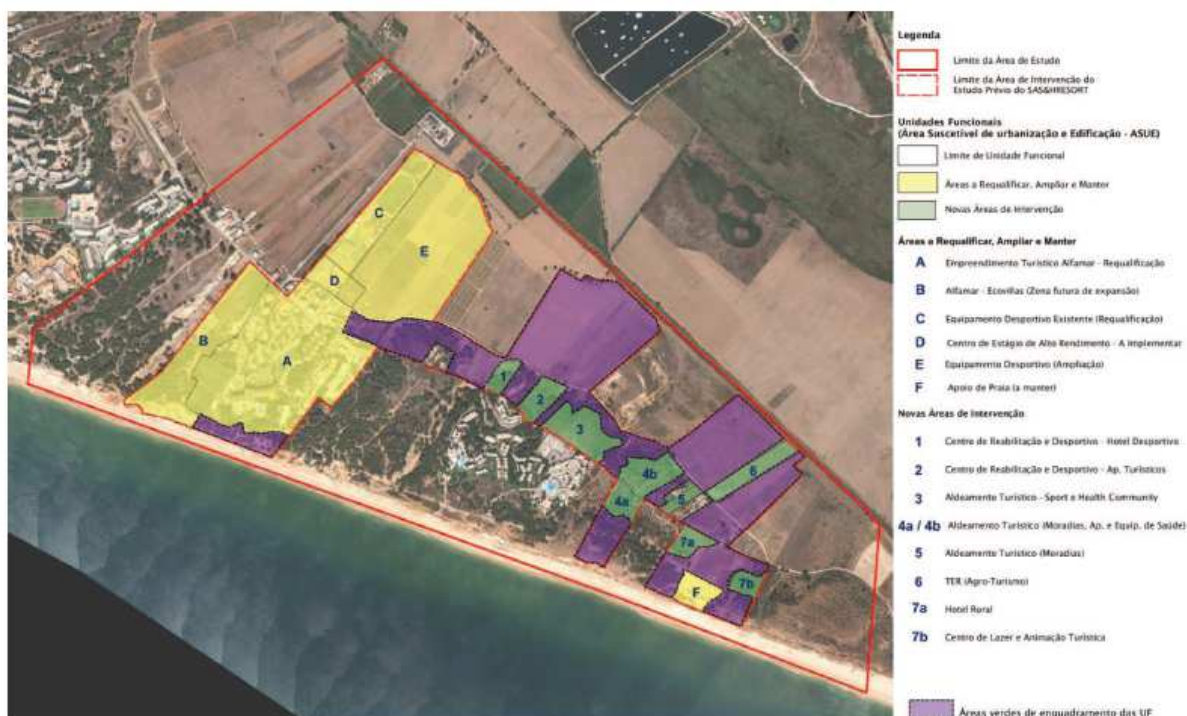
Para chegar à ocupação proposta refere que foi realizado inicialmente um diagnóstico do terreno, com estudo da legislação pertinente, o cruzamento de diversos instrumentos de gestão territorial e estratégias nacionais e ainda a avaliação do potencial da região, pretendendo desta forma equacionar um conjunto vasto de questões, desde as económicas, sociais e demográficas até às ambientais, com a finalidade de organizar e priorizar as ações e os objetivos propostos, bem como, eliminar ou reduzir as potenciais falhas existentes.

A área destinada ao *SAS&HResort* é constituída por um terreno, designado por "área de intervenção", com uma superfície total de 95,27 ha, sendo que, de acordo com o EIA, a superfície total passível de ser intervencionada representa cerca de 52 ha, ou seja, uma área passível de intervencionar de 54 %, sendo que deste valor menos de 12% constituem novas áreas passíveis de urbanização e edificação (ASUE - também designada por Unidades Funcionais - UF).

O empreendimento representa uma capacidade de alojamento total previsível de cerca de 3 536 camas, estando 2 532 camas já afetas, por força do Alvará do Empreendimento Alfamar, a ações de requalificação, manutenção e expansão e 1 004 camas afetas a novas construções. Estas camas

encontram-se distribuídas pelas diferentes Unidades Funcionais com valências distintas, mas complementares:

TURISMO DESPORTIVO	TURISMO DE SAÚDE E RECREATIVO
<p>UF-A: Empreendimento Turístico Alfamar - (Alvará já existente, Requalificação)</p> <p>UF-B: Alfamar - Ecovillas (Zona futura de expansão)</p> <p>UF-C: Equipamento Desportivo Existente (Requalificação)</p> <p>UF-D: Centro de Estágio de Alto Rendimento (a Implementar)</p> <p>UF-E: Equipamento Desportivo (Ampliação)</p> <p>UF-1: Centro de Reabilitação e Desportivo - Hotel Desportivo</p> <p>UF-2: Centro de Reabilitação e Desportivo - Apartamentos Turísticos</p> <p>UF-3: Aldeamento Turístico - Sport &amp; Health Community</p>	<p>UF-4a/4b: Aldeamento Turístico (moradias, apartamento e Equipamento de Saúde)</p> <p>UF-5: Aldeamento Turístico (moradias)</p> <p>UF-6: TER (Agro-Turismo)</p> <p>UF-7a: Hotel Rural</p> <p>UF-7b: Centro de Lazer e Animação Turística</p> <p>UF-F: Apoio de Praia (a manter)</p>



### 3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

#### 3.2. Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

Foram identificados pelo estudo os IGT de âmbito Nacional (PNPOT), de âmbito setorial (PROF-Algarve, PBRH- Ribeiras do Algarve e o PENT), especiais (POOC Burgau-Vilamoura), Regional (PROT-Algarve) e de âmbito municipal (PDM de Albufeira). Foi ainda considerada a Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira (ENGIZIG).

- PLANO DE ORDENAMENTO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT-ALGARVE) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 20 de dezembro.

Apesar de se considerar que o empreendimento em causa se enquadra nos objetivos estratégicos, Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer e Robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento, o mesmo já não se poderá dizer, no que se refere à Sustentabilidade ambiental, e especificamente no que se refere ao Sistema do Litoral.

Neste caso e face à intensa pressão exercida sobre o litoral e à escassez de espaços livres na faixa costeira do Algarve, o PROT-Algarve impõe a salvaguarda, proteção, requalificação e valorização desta mesma faixa, através de restrições a ocupações futuras, especificamente na Margem das águas do Mar e na Zona Terrestre de Proteção (faixa litoral de 500 metros a contar da Margem), onde não são permitidas novas construções, "à exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos e, ainda, de operações de relocalização em EOT (Espaços de Ordenamento Turístico)."

Na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, entre os 500 metros e os 2000 metros, as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, não turísticos, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos Espaços de Ocupação Turística (EOT) ou a novos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT). Excetua-se, as ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.

Devem também ser respeitados os corredores ecológicos meridionais e costeiros, definidos no âmbito do PROT.

O estudo prévio apresentado integra ainda os Corredores Ecológicos da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), que correspondem às áreas fundamentais para proteção e conservação da natureza e da biodiversidade, onde é imperativa a compatibilização das atividades humanas com a conservação dos valores e processos naturais, concretamente os previstos nos Corredores Costeiros.

Salienta o PROT Algarve, relativamente aos Corredores costeiros a sua função de manutenção de uma rede de espaços não edificados na faixa costeira, que assegure a continuidade ecológica entre o litoral e o interior e a manutenção de uma paisagem seminatural, tradicional do Algarve, garantindo a função complementar de enquadramento paisagístico adequado às atividades humanas que assentam na exploração dos recursos do solo.

Considera-se assim que as novas ocupações e construções previstas pelo projeto/empreendimento em apreciação, não se encontram abrangidas pelas exceções descritas pelo PROT Algarve, para a Margem e a Zona Terrestre de proteção, nem condicionadas ao regime de edificabilidade dos EOT ou NDT na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção. No âmbito da revisão dos PDM, poderão ser elaborados planos de urbanização, planos de pormenor e/ou projetos de execução, com vista à reestruturação e qualificação desta área, visando eliminar conflitos entre usos e a requalificação das atividades turísticas, os quais terão de se nortear pelos objetivos e orientações estratégicas definidos no PROT Algarve.

- PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) de Albufeira (Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 13 de abril, com posteriores alterações)

De acordo com a Planta Síntese de Ordenamento do PDM a área de intervenção distribui-se pelas seguintes classes de espaço:

- Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental: que integra: Zona de Uso Agrícola, Zona Agrícola Condicionada, Zona de Proteção de Recursos Naturais e Zona de Enquadramento Rural;
- Espaços Urbanos: Zona de Ocupação Turística; e,
- Espaços de Equipamentos Coletivos e Infraestruturas de Apoio: Zona proposta para o Complexo Desportivo.

Nas áreas afetas à classe de espaço de Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental, existe um conjunto de atividades interditas e de condicionamentos à ocupação do território, nomeadamente, em zonas de proteção imperativas (REN e RAN) conforme estabelecido no regulamento do PDM (art.º 9º e 20º). Efetivamente só na zona de ocupação turística (art.º 30º), através de alvarás válidos de loteamento ou de obras de urbanização, será permitida a ocupação preferencialmente turística.

Tendo presente a Planta de Condicionantes, a área de intervenção abrange as servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Reserva Agrícola Nacional (41,2%);
- Reserva Ecológica Nacional (52,8%);
- Linhas de Água / Domínio Hídrico;
- Domínio Público Marítimo;
- Marco geodésico (Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril, estabelece zonas de proteção aos marcos geodésicos).

- PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGÃO - VILAMOURA (Resolução do Conselho de Ministros n.º 32/1999, de 27 de abril, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro)

O projeto incide parcialmente na área de intervenção do POOC Burgão - Vilamoura (RCM n.º 33/99, de 27 de abril), nas categorias "Espaços Naturais de Arriba" e "Espaços Naturais de Enquadramento". Para ambas as categorias o respetivo Regulamento interdita a realização de novas construções art.º 20 e 26. Deste modo a intervenção pretendida nos termos apresentados e para o atual enquadramento a nível do ordenamento não é compatível.

No projeto em apreciação estão previstas infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos em conformidade com o estabelecido neste plano especial de ordenamento do território, nomeadamente o Centro de Lazer e animação Turística (7b) e o Apoio de praia a manter (7).



#### **4. ALTERNATIVAS DE PROJETO**

De acordo com o EIA, *"Este documento estabelece um conceito que pretende estabelecer orientações para o desenvolvimento ulterior do projeto, assim como, para os diversos procedimentos a que o mesmo será sujeito, designadamente a elaboração de futuros Instrumentos de Gestão Territorial ou licenciamentos diversos.*

*Está-se assim numa fase embrionária do projeto, sem prejuízo de que o território é já conhecido e adotado na melhor solução urbana possível, atendendo ao legítimo interesse do promotor e às características ambientais do território.*

*Na verdade, está-se numa primeira fase de um Estudo Prévio, uma vez que o conjunto material de documentos que constituem este conceito, não tem ainda desenvolvidas matérias naturalmente consideradas em fases ulteriores.*

*Em bom rigor, o presente EIA não deverá avaliar a solução urbana, que assume aqui caráter indicativo, porque não existe um projeto desenvolvido e pormenorizado, mas tão somente, usos previstos, respetivos índices e a sua localização, dirimindo assim, antes do desenvolvimento de projetos, maiores impactes que porventura se refletissem sobre o meio.*

*Neste contexto, o EIA avalia o conceito, no respeitante à localização das áreas suscetíveis/passíveis de urbanização / edificação, no respeitante aos usos e índices preconizados.*

#### **5. DESCRIÇÃO DO PROJETO**

O SAS&HResort integra áreas a requalificar, ampliar e manter, designadamente a do Empreendimento Turístico do Alfamar e envolvente imediata e novas bolsas a intervir, que constituem nominalmente as Novas Áreas de Intervenção.

As áreas a Requalificar, Ampliar e Manter integram seis unidades funcionais, identificadas de A a F e as Novas Áreas de Intervenção integram sete unidades Funcionais, identificadas pelos números 1 a 7.

##### **5.1. Áreas a Requalificar, Ampliar e Manter**

Uma parte significativa destas áreas, corresponde à área tutelada pelo Alvará do Alfamar, correspondendo a referida área às seguintes Unidades Funcionais:

- UF-A - Alfamar- Requalificação;
- UF-C – Equipamento desportivo existente- Requalificação;
- UF-D – Centro de estágio de alto rendimento – A implementar

O índice de construção máximo para esta área é de 0,4, índice já expresso sobre o território, sendo disciplinado no loteamento um número máximo de 2 472 camas e uma área de construção máxima de 105 000 m<sup>2</sup> sensivelmente.

Este teto máximo encontra-se considerado nos estudos que se encontram efetuados pelo PPAE.

Este Plano de Pormenor não se encontra contudo eficaz, todavia, adota alterações ao uso de algumas parcelas contidas no Alvará de loteamento, designadamente nas que correspondem à UF-D - Centro de Estágio de Alto Rendimento.

Surge como principal meio de requalificação deste território, o Centro de Estágio de Alto Rendimento, que pressupõe dar apoio ao alojamento de desportistas e corpo técnico.

O centro vai dispor de diversos campos de jogos e diferentes equipamentos desportivos que permitam dar resposta a diferentes modalidades desportivas, como por exemplo Futebol, Atletismo, Ténis, Rugby e outros. Deverá ter ainda um conjunto de serviços de apoio, nomeadamente um clube com restaurante e espaços de lazer.

- UF-B - Alfamar - EcoVillas

As EcoVillas, pretendem ser uma continuação do existente no Empreendimento Alfamar Sport & Resort. Estão previstas 17 moradias do tipo T2, com uma área de construção total de 2 856 m<sup>2</sup>, totalizando 59,5 camas.

- UF-E - Ampliação do equipamento desportivo

Esta UF corresponde à superfície do território que se pretende utilizar para ampliação do equipamento desportivo existente. Para este território não se prevê a incorporação permanente no solo de superfícies edificadas.

- UF-F - Apoio de Praia (Praia dos Tomates -a manter)

O Apoio de Praia existente é composto por Restaurante-Bar, vigilância de praia, instalações sanitárias, primeiros socorros e vestiários. Pretende-se manter e requalificar este equipamento.

## **5.2 - Novas Áreas de Intervenção**

- UF-1 e UF-2- Centro de Reabilitação e Desportivo

Hotel Desportivo / Apartamentos Turísticos

O Centro de Reabilitação e Desportivo, será composto por duas áreas complementares: Os Empreendimentos Turísticos do Tipo Hotel Desportivo (ou Hotel-Apartamento) - UF-1 e Apartamentos Turísticos, UF-2.

Este equipamento Hoteleiro (UF-1) prevê 50 Unidades de Alojamento (UA), do tipo Suites (T0), totalizando 100 camas, distribuídas por cerca de 3 000 m<sup>2</sup>. Nesta área será enquadrado um conjunto de serviços de apoio, nomeadamente, salas para formação, pequeno Centro de Congressos e afins.

Para dar apoio a esta atividade, está ainda previsto um núcleo de apartamentos turísticos (UF-2), com tipologias que variam entre o T1 e o T3. Este núcleo de apartamentos terá cerca de 60 UA, com 171 camas, distribuídos por 5 060 m<sup>2</sup> de construção.

- UF-3 - Aldeamento Turístico Sport & Health Community

O 'Centro de Bem-Estar e Saúde' tem uma capacidade total de 116 UA, articulado com núcleos de residências assistidas com 50 camas e um alojamento combinado com 40 camas, bem como uma zona

de apartamentos turísticos e moradias, perfazendo uma capacidade de acolhimento total de 277 camas. Este conjunto é apoiado por um núcleo de lazer com bar, restaurante e clube.

Este Aldeamento Turístico, prevê ainda todo um conjunto de serviços de saúde e de reabilitação física, nomeadamente o Wellness Center SPA e o Centro Clínico Hospitalar.

Será neste Aldeamento que se irão concentrar os equipamentos de maior especialidade e de maior investimento, onde a prática médico-hospitalar abraçará a componente médica de fisioterapia, pequenas cirurgias ortopédicas e a medicina ligada às questões da Estética.

– UF-4 - Aldeamento Turístico – (Moradias, AP. e Equipamentos de Saúde)

Neste núcleo, para além das questões ligadas ao centro médico, serão implementadas 81 UA, tendo como princípio a sua perfeita integração na paisagem. Prevê-se cerca de 276 camas, distribuídas por dois pisos, totalizando 8 375 m<sup>2</sup> de construção.

– UF-5 - Aldeamento Turístico – (Moradias)

O Núcleo de moradias Medicamente Assistidas, previsto para esta Zona, aposta em 12 UA, com tipologias entre o T2 e o T4, de áreas generosas. Estima-se um total de 42 camas.

– UF-6 - TER (Agro-Turismo)

Composto por um 'Clube do Agricultor', equipamentos agrícolas e centro de equitação, apoiado por um pequeno hotel-apartamento, composto por 30 UA. As UA isoladas, do tipo moradias, terão as suas próprias hortas. Está pensado um restaurante de autor.

– UF-7a - Empreendimento Turístico do tipo Hotel Rural

Este equipamento Hoteleiro, pretende tirar partido de uma pré-existência, localizada face ao mar, e apostar numa pequena unidade de elevados padrões de qualidade, usufruindo da sua proximidade acessível à praia e a todos os elementos naturais e ambientais da sua envolvente.

Estão previstos 30 quartos, do tipo Suite, distribuídos por 2 500 m<sup>2</sup> de área de construção, com o apoio a alguns serviços exclusivos, de que é exemplo o SPA.

– UF-7b – Centro de lazer e animação Turística

Face à localização, em relação quer à praia, quer à ligação pedonal a Vilamoura, pretende-se implementar um conjunto de serviços que permitam oferecer aos residentes/utentes do SAS&HResort, o acesso a bens de qualidade e essenciais inerentes ao target esperado. A UF-7b irá ter lojas de marca, café, restaurante, galeria de arte e um supermercado gourmet.

### 5.3 – Integração Paisagística

O EIA refere ainda que constituem, igualmente, objetivos do Estudo Prévio do SAS&HResort:

- Preservação das áreas afetas à conservação da natureza

Pretende-se valorizar o território de ligação entre a ribeira de Quarteira e a várzea, com a eventual criação de um “Parque Verde da Ribeira de Quarteira”, ao longo do seu troço terminal, incluindo parte significativa da várzea e da zona dunar junto à costa, através de um projeto de renaturalização da ribeira, protegendo na íntegra o seu caudal e leito de cheia.

Ao longo do litoral serão mantidas livres de ocupação as áreas da arriba e respetivas faixas de proteção e as áreas de pinhal ou vegetação arbórea mais significativas, integradas em espaços verdes de proteção e enquadramento. Paisagem esta fundamental para o enquadramento natural do conceito que se pretende.

- Regeneração e restauro dos ecossistemas ribeirinhos da ribeira de Quarteira

Através da criação do Parque da Ribeira de Quarteira serão renaturalizadas e criadas novas áreas de valor e riqueza ecológica do ponto de vista ripícola, valorizando e mantendo as áreas livres de construção do Empreendimento, articulando as ações com todos os proprietários locais.

- Estabilização dos acessos às praias

Valorização e adaptação dos acessos já existentes, evitando a proliferação desordenada de carros e pessoas ao longo da costa.

- Enquadramento paisagístico e reordenamento e reflorestação das zonas edificadas

Tendo como base a proteção e potencialização da flora local, nomeadamente as vastas áreas de pinhal manso, todas as zonas intervencionadas deverão ser devidamente enquadradas na paisagem e sempre que possível o arranjo do espaço exterior devera apostar nas espécies locais, criando vastas áreas verdes entre as bolsas construídas.

Todas as áreas não intervencionadas, deverão ser alvo de um projeto de monitorização e de gestão, de modo a serem limpas e cuidadas.

Em síntese, o EIA refere que, o conjunto de ações preconizadas para o enquadramento ambiental do futuro SunSet Albufeira Sport & Health Resort, caracterizam-se por uma atitude de total respeito pelo ambiente e pelos sistemas ecológicos locais, nomeadamente os corredores ecológicos costeiros, sendo que, a característica fundamental que se deseja imprimir, de forma geral, é o da fusão suave com o ambiente recetor, por forma a minimizar os impactes associados quer à ação antrópica em geral e, da construção em particular.

Salienta ainda que, o Estudo Prévio acolhe a visão de um projeto sustentável e, com esse pressuposto, as edificações e infraestruturas associadas ao funcionamento do mesmo foram estudadas de modo a que haja um máximo aproveitamento dos recursos e, conseqüentemente, o mínimo de desperdício, visando assim, o reconhecimento público pela sua sustentabilidade e integração ambiental.

## **5.4 - Infraestruturas**

Todas as infraestruturas necessárias para a implantação do SAS&HResort serão realizadas considerando os princípios arquitetónicos e paisagísticos presentes na sua área de inserção.

O acesso ao SAS&HResort será efetuado pelo caminho existente (CM1289) e pela Estrada da Rocha Baixinha, a partir dos quais será proposto o acesso viário aos diversos componentes do SAS&HResort. Todos os arruamentos, acessos e estacionamento propostos serão em material não impermeabilizante, não devendo por isso ser contabilizados para efeitos de qualquer índice urbanístico.

O fornecimento de água potável será assegurado pela ligação à rede pública de água existente. Para o tratamento da rede de águas residuais domésticas, assim como de águas pluviais deverá também ser estabelecida ligação às respetivas redes públicas.

A ligação às redes elétrica e de telecomunicações será assegurada por via aérea, uma vez que existem no local.

Não se prevê a existência de projetos complementares ou subsidiários.

## **6. APRECIÇÃO DO EIA**

Atendendo às características e fase do projeto, não é feita referência neste parecer aos fatores Ambiente Sonoro, Qualidade do Ar e Gestão de Resíduos.

### **6.1. Solos e uso/ocupação dos solos**

Na área de estudo verifica-se a ocorrência de três tipos de solos: Solos Incipientes - *Aluviossolos Modernos* calcários de textura pesada, que correspondem, maioritariamente, à várzea da ribeira de Quarteira e ao vale de uma pequena linha de água; Solos Incipientes - *Regossolos psamíticos*, normais, não húmicos (Rg), onde se localiza o Alfamar Beach & Sport Resort, e solos Litólicos não húmicos, pouco insaturados, normais de arenitos grosseiros (vt) que, grosso modo, correspondem à plataforma litoral, parcialmente ocupados com a construção da Adriana Beach Club Hotel Resort.

Ainda presentes, na área de estudo, estão as Áreas Sociais (Asoc), que correspondem à praia da Falésia/Rocha Baixinha.

Na várzea da ribeira de Quarteira dominam os solos de capacidade de uso A (solo suscetível de utilização agrícola intensiva), associados à presença das aluviões e parcialmente ocupados pelo complexo desportivo e moradias do Alfamar Beach & Sport Resort, por habitações isoladas, estufins e infraestruturas de saneamento básico.

Em termos de ocupação atual do solo, na área de estudo observa-se uma diminuição da área agrícola pelo abandono das terras da várzea, que tem vindo a dar lugar a terrenos incultos. Existem no entanto, algumas parcelas agricultadas, com culturas arvenses e terrenos mobilizados, que indiciam alguma atividade agrícola no local. Verifica-se, também, a presença de alguns pomares de citrinos e olivais no sopé da plataforma litoral.

Os povoamentos florestais, sobretudo de pinheiro manso, ocupam principalmente a zona do planalto litoral, envolvendo espaços de ocupação turística, com um desenvolvimento descontínuo até à arriba.

As áreas edificadas correspondem aos empreendimentos turísticos do Hotel Alfamar Beach & Resort, Adriana Beach Club Hotel Resort e a alguns núcleos residenciais dispersos.

Foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de minimização dos impactes avaliados, nas diversas fases de construção e de exploração.

Os resultados decorrentes da implantação do presente projeto poderão ser considerados negativos, no que concerne à perda de terrenos agrícolas e áreas de ocupação florestal, por outro lado poderão ter uma ação positiva no que respeita ao incremento e à recuperação e requalificação dos atuais e/ou potenciais usos, nomeadamente da várzea agrícola e da encosta florestada.

Os principais impactes ocorrem nos solos e na sua capacidade de uso associados à construção e exploração do SAS&HResort em virtude de resultarem da alteração do seu uso atual.

## **6.2. Recursos Hídricos**

O descritor referente aos Recursos Hídricos apresentado no EIA, em termos gerais, apresenta-se correto e completo, permitindo a avaliação ambiental do projeto.

Para o fator em apreço as questões técnicas mais importantes relacionam-se com o facto do projeto se localizar na zona da várzea do troço final da Ribeira de Quarteira, correspondendo esta a uma zona ameaçada pelas cheias. O projeto encontra-se igualmente numa área condicionada em termos de aumento de extrações de água para rega ("Área Crítica para Extração de Águas Subterrâneas"), bem como em zona litoral. Estes correspondem aos assuntos mais relevantes a desenvolver no presente parecer.

### **6.2.1. Recursos Hídricos Superficiais**

O projeto localiza-se entre a várzea da Ribeira de Quarteira (a norte) e a faixa litoral (a sul). A área aluvionar da Ribeira de Quarteira corresponde a uma Zona onde, com frequência, ocorrem fenómenos de cheias/inundações, caracterizando-se deste modo como significativamente vulnerável este tipo de episódios, encontrando-se por esse motivo integrada na REN aprovada para o Concelhos de Albufeira e Loulé na tipologia de "Leitos dos Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias". Em termos gerais as zonas vulneráveis a cheias e inundações apresentadas corretamente no EIA correspondem à delimitação desta área da REN. Na sua maioria, as diversas Unidades funcionais do projeto (UF) encontram-se em terrenos de cota mais elevada a sul desta zona, destacam-se no entanto duas UF, a UF – D e a UF – 6 que incidem na zona ameaçada por cheias.

Quanto à UF – D ou E (uma vez que na cartografia apresentada existe uma troca entre os dois – corresponde à área de jogos a leste da zona C) face aos elementos disponíveis e pelo tipo de utilização proposta (campos de jogos), a sua implantação nesta área afigura-se compatível com o regime de cheias no local. No entanto, deverá ser sujeita a avaliação pormenorizada em fase de projeto de execução, sendo necessário garantir que não haverá alterações significativas das funções/condições de escoamento e encaixe de cheias.

Relativamente à UF – 6, a versão de edificação apresentada no estudo prévio, em plena várzea, é incompatível com o regime de escoamento e cheia da zona, pelo que a mesma se afigura inviável nos termos propostos.

No que se refere à rede hidrográfica identificada no EIA, deverá ser apresentado, em fase de projeto de execução, um plano de drenagem que garanta a continuidade das mesmas e as condições de escoamento para o caudal centenário. Deverá ser privilegiado o escoamento superficial associado a espaços verdes.

### **6.2.2. Recursos Hídricos Subterrâneos**

Considera-se que a caracterização da situação de referência, avaliação de impactes e medidas de minimização, no que se refere ao descritor Recursos Hídricos subterrâneos e qualidade da água é efetuada de forma correta e completa.

Atendendo a que estão previstas efetuar diversas construções em zonas em que o nível freático se encontra relativamente próximo da superfície, deverão ser analisados os possíveis impactes sobre os recursos hídricos subterrâneos, caso haja necessidade de efetuar bombagem de água para construção das fundações dos edifícios previstos.

É de referir que a área abrangida pelo projeto situa-se dentro da área considerada crítica para extração de água subterrânea, não sendo permitido aumento de extração dos volumes de água subterrânea extraída. A origem de água para a rega dos espaços verdes associados e equipamentos desportivos previstos deverá ser devidamente analisada tendo em conta esta restrição (a apresentar em fase de RECAPE).

### **6.3. Sistemas Ecológicos**

- Flora e vegetação

De acordo com o EIA, a área de intervenção apresenta uma diversidade florística moderada (145 espécies pertencentes a 49 famílias) tendo em consideração a dimensão e a diversidade de habitats da área de intervenção. Da taxa inventariados salientam-se seis espécies com valor conservacionista, de acordo com a Flora de Portugal Interactiva (2014), a *Armeria macrophylla*, *Carduus meoanthus subsp. meoanthus*, *Malcomia triloba subsp. gracilima*, *Mercurialis elliptica*, *Genistahirsuta subsp. hirsuta*, e *Ulex argenteus subsp. argenteus* e duas espécies contempladas nos Anexos do Decreto Lei nº 140/99, de 24 de abril republicado pelo Decreto Lei nº 49/2005 de 24 de fevereiro, *Quercus rotundifolia* e *Quercus suber*.

A nível de habitats, observou-se a presença de 7 classes na área de intervenção, das quais três se encontram incluídas no Anexo B-I do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto- Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro.

Os habitats cartografados na área de intervenção foram: Habitat 9340 pt2 "Bosques de *Quercus rotundifolia* sobre calcários", Culturas anuais de sequeiro com árvores dispersas, Linhas de água e vegetação ribeirinha (potencial Habitat 91B0 – Freixiais termófilos de *Fraxinus angustifolia*), Pinhal

(potencial Habitat 2270 - Dunas com florestas de *Pinus pinea* ou *Pinus pinaster subsp. atlantica*), Outros povoamentos florestais, Pousio e Áreas urbanizadas.

- Fauna

Foram confirmadas 54 espécies durante as prospeções de campo (um anfíbio, dois répteis, 44 aves e sete mamíferos),

No caso da herpetofauna, apesar estarem potencialmente presentes espécies com estatuto de ameaça, não foi possível confirmar nenhuma destas espécies.

Para a avifauna, além de algumas das espécies potencialmente presentes possuírem um importante estatuto de conservação, é de salientar a ocorrência confirmada de: Galheta (*Phalacrocorax aristotelis*) (VU), Milhafre-real (*Milvus milvus*) (CR/VU), Águia-calçada (*Aquila pennata*) (NT), Águia-pesqueira (*Pandion haliaetus*) (CR/EN), Maçarico-das-rochas (*Actitis hypoleucos*) (VU), Gaivota-de-asa-escura (*Larus fuscus*) (VU/LC), Tordo-pinto (*Turdus philomelos*) (NT/LC) na área de intervenção.

A cerca de 0,5 km encontra-se uma IBA (Vilamoura - PT091) pelo que é de referir a mobilidade das espécies, em especial da avifauna, considerando ser relativamente comum a passagem de espécies de rara ocorrência no país.

Das espécies de mamíferos confirmadas na área de intervenção, é de referir que apenas o Coelho bravo (*Oryctolagus cuniculus*) apresenta estatuto de "Quase Ameaçado" (NT), não tendo nenhuma das outras espécies confirmadas um dos três estatutos de ameaça ("Criticamente em Perigo" (CR), "Em Perigo" (EN) e "Vulnerável" (VU)

O EIA, atendendo ao tipo de projeto e sua dimensão e tendo em conta a localização dos habitats e a localização da área suscetível de urbanização e edificação, considera, de um modo geral, os impactos sobre a componente ecológica como pouco significativos.

#### 6.4. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

- Reserva Ecológica Nacional – REN, (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual).

A área de intervenção do estudo desenvolve-se, maioritariamente em solos classificados como REN nas tipologias: *Arribas e respetivas Faixas de Proteção; Praias e Zonas Ameaçadas pelas Cheias* (esta última na área correspondente à várzea da ribeira de Quarteira).

REN POR TIPOLOGIAS	ÁREA DE INTERVENÇÃO		ÁREA DE ESTUDO	
	ha	% da AI	ha	% da AE
Praias	9,9	10,4	13,3	5,1
Arribas e respetivas Faixas de Proteção	15,3	16,1	62,3	24
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	37,3	39,1	99,8	38,4
Total de área REN	62,5	65,6	175,4	67,5



Tendo presente a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor para o concelho de Albufeira (Resolução de Conselho de Ministros n.º 82/96, de 5 de junho, com posteriores alterações), verifica-se que as ações previstas nas tipologias acima identificadas encontram-se sujeitas ao disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico da REN (RJREN)<sup>1</sup>.

O RJREN identifica no seu Anexo II um conjunto de *“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”*, conforme as tipologias, constando na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, os requisitos para a sua viabilização.

Nas áreas incluídas na REN e de acordo com o art.º 20 do respetivo regime jurídico, *“são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em “: Operações de loteamento; Obras de urbanização; Obras de construção ou ampliação; Vias de comunicação; Escavações e aterros; Destruição do revestimento vegetal para fins não agrícolas nem florestais.”*, pelo que o empreendimento, tal como se apresenta, não poderá ser permitido, à exceção do apoio de praia que poderá ser viabilizado, desde que previsto em plano de praia que integre um Plano de Ordenamento da Orla Costeira, conforme Anexo I, ponto VII- Equipamentos, recreio e lazer, alínea d) Equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas à utilização de praias costeiras, da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

- Reserva Agrícola Nacional – RAN (Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março)

A área de intervenção integra, a noroeste, solos classificados ao abrigo do Regime Jurídico da RAN, sendo estes de classe de capacidade de uso A e correspondentes à várzea da ribeira de Quarteira. As áreas da RAN devem ser afetas à atividade agrícola e por isso, numa ótica de uso sustentado e de gestão eficaz do espaço rural, são áreas *non aedificandi* nas quais são interditas todas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da atividade agrícola, situação que cabe à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve ou à Entidade Regional de RAN avaliar, consoante estejamos perante a avaliação de um plano de âmbito territorial ou de projeto relativo a operação urbanística.

No seu parecer a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve considerou que estando previstas intervenções que incidem em solos da RAN que não são compatíveis com o estabelecido no RJREN, designadamente as áreas destinadas a urbanizar identificadas na planta de zonamento como *“Áreas a requalificar, ampliar e manter”* e tendo o EIA proposto com carácter de recomendação como orientação, a alteração de limites da RAN, considera que deveria ser estabelecido como ponto de partida a compatibilização do projeto com o quadro legislativo em vigor, apontando soluções concretas para a situação, pelo que emite parecer desfavorável ao EIA apresentado tendo presente a não conformidade do projeto com a legislação em vigor, da qual salienta o RJREN.

## 6.5. Património

A pretensão localiza-se em área com sensibilidade arqueológica, onde foram referenciadas pelo estudo 5 ocorrências de património arqueológico e 7 de património etnográfico.

---

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

Verifica-se que da implementação do projeto resultarão trabalhos amplamente intrusivos no solo/subsolo, com presumível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica arqueologicamente relevantes, tornando necessária a compatibilização deste com a salvaguarda de preexistências remanescentes, realizando os correspondentes trabalhos arqueológicos preventivos.

Foi realizado o levantamento do património cultural conhecido na área de estudo e procedeu-se à prospeção arqueológica no terreno.

Está prevista a reabilitação do Elemento Patrimonial PE5, edificação de cariz etnográfico relacionada com a exploração agrícola da várzea da ribeira de Quarteira, o que se considera uma medida positiva.

As medidas de minimização de impactes sobre o património cultural propostas são adequadas e merecem aprovação, devendo ser implementadas.

A metodologia adotada obedeceu ao Regulamento dos Trabalhos Arqueológicos e genericamente à Circular «Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico nos EIA» de 10 de setembro de 2004.

Considera-se assim, que o Estudo contém uma correta análise dos eventuais impactes sobre o património cultural, definindo as correspondentes medidas de mitigação.

## **6.6. Socioeconomia e Paisagem**

O conceito turístico que se pretende desenvolver será “ancorado no turismo de saúde e bem-estar e no turismo desportivo “o qual ocupará um total de 95,27 ha dos quais 28,58 ha, serão intervencionados e cerca de 5,23ha serão afetos à edificação/construção.

Este projeto segundo o EIA “permitirá reduzir significativamente o problema da sazonalidade e do emprego endémico do Algarve”, procurando ainda aumentar a competitividade e atratividade do setor turístico”.

O Estudo de Viabilidade Económica reporta um investimento provável que rondará os 119.415.800 € (cento e dezanove milhões, quatrocentos e quinze mil e oitocentos euros), criando cerca de 360 empregos diretos mais cerca de 1140 indiretos. Trata-se de um forte investimento alavancado no turismo desportivo e de saúde e bem-estar onde o Algarve ainda tem uma oferta deficitária.

A proposta urbanística que é pretendida faz um esforço para se organizar/ “dispersar” em núcleos edificáveis por forma a encaixar-se nos sistemas biofísicos existentes, mas o denso e extenso programa de ocupação espacial, acaba por os fragmentar e reduzir os ecossistemas naturais/agrícolas, a áreas verdes de enquadramento e artificializar/adulterar, definitivamente a aptidão da paisagem em função de um objetivo económico /turístico/saúde.

Em termos socioeconómicos na realidade vai haver um forte investimento no turismo de saúde, bem-estar e desportivo, sem descurar o sol e praia, uma oferta num segmento com viabilidade de crescimento no Algarve e isso será bastante positivo. No entanto, a implantação do empreendimento vai ocupar os escassos pinhais da orla marítima, zonas agrícolas, leito de cheia o que vai gerar um precedente que contraria todos os bons princípios de ordenamento e sustentabilidade do território, com impactes negativos diretos na paisagem ao nível da sua singularidade, com introdução de artificialismos

volumétricos e funcionais (que a acabam por a vulgarizar) e indiretos ao nível socioeconómico com perdas irreversíveis no sistema produtivo, ecológico e paisagístico incluindo de interesse turístico.

Considera-se que o abandono da várzea não implica como é afirmado a “degradação dos campos” e a perda da qualidade visual da paisagem, o estabelecimento de novos estados de equilíbrios dos ecossistemas, eventualmente não produtivos em termos agrícolas são reversíveis e representam uma reserva/oportunidade que não pode ser destruída.

Embora se reconheça a proposta de ocupação das áreas agrícolas (Clube do Agricultor, Centro de equitação, Hortas nas moradias, Culturas agrícolas biológicas, incentivar o gosto pela terra, realização de Workshops e até concursos), a ocupação pretendida em termos socioeconómicos ficará condicionada e dependente do interesse turístico do Resort e pela sua implementação relativa e condicionada e algo complicada de ser implementada.

Quanto às paisagens de referência o EIA considera que as “ações previstas para estes locais, no âmbito do SAS&HResort e referidas anteriormente, não é previsível que os impactes associados às mesmas, possam constituir um fator significativo de redução, quer físico quer estético, destas paisagens”, esta conclusão não aparece devidamente fundamentada já que vão ser afetados cerca de 28ha à urbanização e edificação/ construção, a uma paisagem onde inteligentemente as poucas edificações existentes estavam relacionadas mas não implantadas na várzea-

A zona do concelho de Albufeira Nascente constitui a última área onde a construção imobiliária “ainda não chegou”, pelo menos massivamente, pelo que representa um valor de exceção socioeconómico elevado, direto e indireto, de grande valor que deve ser salvaguardado e preservado.

Os aspetos mais relevantes do território (exceção do clima) vão sofrer com esta expansão do Empreendimento turístico, fortes alterações na “componentes biofísica e paisagística, conservação da natureza e biodiversidade, urbanismo e uso do solo, economia, turismo e infraestruturas.

Não está em causa o desenho do projeto, está em causa o tipo de ocupação pretendida, numa paisagem que já por si se encontra fragilizada e que é como foi referido um ícone do turismo da região.

Os impactes que são referidos de “positivos, de magnitude elevada e muito significativos no contexto regional “em relação à expansão do Empreendimento, não contemplam os efeitos negativos que podem gerar na região ao nível da sua perturbação para outras atividades muito mais fragilizadas e enfraquecidas que o turismo.

Importa ainda referir que não se considera o mais correto o cenário que foi desenhado no EIA em caso do projeto não se concretizar, o qual prevê a “decadência das unidades e, em nada contribuirá para assegurar a competitividade do destino Algarve, bem como para estimular a atividades agrícola que eventualmente dá sinal de grande abandono, ao mesmo tempo, contribuirá para a desvalorização paisagística e ambiental da área de intervenção”.

A excelência deste espaço resulta da modelação, raridade, dimensão espacial, e diversidade, fatores que dificilmente se degradam com ausência temporal da ocupação pelo homem. Para além disso o maior valor socioeconómico deste espaço é sua reversibilidade e a sua disponibilidade par abraçar projetos que se enquadrem nas suas aptidões intrínsecas.

Se nos concentrarmos exclusivamente na execução do empreendimento e sua exploração ao nível da componente socioeconómica, conclui-se que inicialmente existirão impactes negativos resultantes de movimento de terras, máquinas, estaleiros que perturbarão significativamente os empreendimentos envolventes e o ambiente do local, mas que na fase de exploração os “360 postos de trabalho e, indiretamente, de cerca 2000 trabalhadores”, induzirá se o êxito for alcançado um potencial impacte positivo direto e indireto ao nível do emprego local significativo concordando-se com a sua magnitude que será elevada e muito significativa.

### **Em Conclusão:**

- O investimento turístico que vai ser efetuado irá consumir um tipo de paisagem natural de litoral estratégica para a imagem da região. Não é direta a interpretação que será sumativa em termos socioeconómicos os investimentos que se vão realizar. Existem também elevadas perdas na ocupação de solos da várzea de Quarteira, perda do potencial agrícola descontinuidade da várzea, aumento do consumo do solo, algo pouco compreensível num planeamento que à partida pretende ser sustentável.
- A intervenção, por muito mérito técnico que possua, não consegue compatibilizar-se com modelo Territorial do PROT, acabando por reduzir e alterar definitivamente os ecossistemas em presença, artificializar ainda mais a paisagem e silenciar a originalidade identitária daquela paisagem, um promontório entre a várzea e o mar.
- Importa referir que dificilmente se pode evocar o conceito de “desenvolvimento sustentável”, do empreendimento, mesmo depois de se introduzir medidas de sensibilidade ambiental e algumas até inovadoras no projeto, quando este pretende ocupar áreas da reserva agrícola para construção, quando se ocupa leitos de cheia, quando se ocupa a ultima mancha verde com alguma expressão do concelho de Albufeira ou quando se pretende vulgarizar o ultimo trecho de paisagem que ainda conserva as suas características protecionistas e produtivas intactas, integradas no corredouro ecológico costeiro com continuidade com os Sítios de Importância Comunitária do barrocal (PROT-Algarve). Por outras palavras trata-se um projeto sustentável ao nível do conceito, empregabilidade e importância para a região, mas insustentável ao nível da sua localização.
- A análise socioeconómica que foi apresentada encontra-se bem estruturada, abrangendo sucintamente o ambiente da atividade turística do concelho. A ausência de dados de outras atividades económicas poderia ter permitido avaliar com mais profundidade a dinâmica e intercomunicabilidade direta e indireta com o setor do turismo.
- Se avaliarmos somente os impactes da expansão de mais 1004 camas ao nível da socioeconomia, sem consideramos os efeitos negativos futuros para outras atividades económicas como por exemplo agricultura, turismo de paisagem e de natureza e ignoramos as restrições que resultam dos riscos que estão associados (por exemplo leitos de cheia, pressão sobre a praia /falésias, carga humana), então poderemos afirmar que este Empreendimento induzirá de forma bastante positiva a atividade económica e contribuirá para esbater a sazonalidade no Algarve. O segmento turístico estruturado na saúde e desporto é importante e desejado que venha a crescer na região.
- Sugere-se que possa ser equacionado outro desenho interpretativo para o Empreendimento por forma a integrar as condicionantes biofísicas existentes sem impor soluções pouco “ sustentáveis”.

### **6.7. Impactes Cumulativos**

A avaliação dos impactes cumulativos na área em que o projeto se insere e na sua envolvente, teve como base o estudo "Avaliação da Capacidade de Carga da Área de Intervenção (CCAIE)", apresentado na sequência do pedido de elementos adicionais.

Este estudo, que adotou a metodologia seguida por Miguel Cifuentes, (1999), apresenta 3 cenários alternativos, que determinam/calculam os limites admissíveis para que sejam mantidas as condições de equilíbrio desejadas face aos imperativos da proteção ecológica e ambiental da faixa costeira, associados à prevenção e redução dos riscos naturais, na área de estudo.

De acordo com os 3 cenários apresentados, o número de camas que a área de estudo pode acolher, varia entre as 1077 (cenário A), 598 (cenário B) e 419 (cenário C).

Tendo em conta que já se verifica uma ocupação muito significativa do território envolvente (espaços edificados de Vilamoura e Albufeira) com empreendimentos da mesma natureza ou semelhante, e se perspetiva a construção de outros na proximidade, no curto/médio prazo, (Vilamoura Lakes, por exemplo), não parece justificável o aumento do número de camas nesta área, face aos constrangimentos territoriais existentes e aos normativos dos instrumentos de planeamento eficazes, nomeadamente não integrando EOT ou NDT, pelo que se considera que o único cenário eventualmente admissível seria o cenário C.

O estudo de capacidade de carga, que foi feito apenas para os empreendimentos previstos na envolvente direta, conclui que a área de estudo poderia acolher o empreendimento em causa, mas que os impactes cumulativos para a área de estudo serão significativos dependendo a sua magnitude da proposta final a apresentar em fase de projeto de execução. Não obstante e considerando apenas a área já ocupada e o número de empreendimentos existentes e previstos, é expectável que a significância dos impactes cumulativos possa aumentar.

Esta variância no seu grau de significância poderá ser minimizada através da implementação de medidas de mitigação dos impactes cumulativos, da monitorização e do envolvimento efetivo das entidades com responsabilidade no processo de planeamento, dos promotores e do público em geral.

Neste sentido, é expectável que a significância dos impactes cumulativos para a área de estudo possa vir a ser incrementado, pelo que são expectáveis impactes cumulativos significativos a muito significativos.

### **7. PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS EXTERNAS À CA**

Foram consultadas, nos termos do n.º 10 do artigo 14.º do RJAIA, as seguintes entidades:

- Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC);
- Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
- Turismo de Portugal, I.P..

A Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC) não se pronunciou em devido tempo.

A **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve** considerou que estando previstas intervenções que incidem em solos da RAN que não são compatíveis com o estabelecido no RJRAN, designadamente as áreas destinadas a urbanizar identificadas na planta de zonamento como "Áreas a requalificar, ampliar e manter" e tendo o EIA proposto com carácter de recomendação como orientação, a alteração de limites da RAN, deveria ser estabelecido como ponto de partida a compatibilização do projeto com o quadro legislativo em vigor, apontando soluções concretas para a situação, pelo que emite parecer desfavorável ao EIA apresentado tendo presente a não conformidade do projeto com a legislação em vigor, da qual salienta o RJRAN.

O **Turismo de Portugal, I.P.**, evidencia que esta pretensão está abrangida pela área de intervenção do Estudo de Potencialidades de Desenvolvimento Sustentável de Albufeira Nascente (EPDSAN), sobre o qual o Turismo de Portugal se pronunciou desfavoravelmente, em julho de 2016, uma vez que o modelo preconizado nesse Estudo não correspondia aos interesses e estratégia do setor do Turismo, designadamente porque a competitividade deste setor passa, também, pela promoção de um modelo territorial equilibrado e competitivo, que promova a contenção da pressão urbanística sobre o litoral, a qualificação do espaço público e a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem, e pela qualificação da oferta de alojamento turístico.

Salienta a desconformidade da pretensão com todos os IGT aplicáveis - PROT Algarve, POOC Burgau-Vilamoura (em revisão) e PDM Albufeira (em revisão), a ocupação de áreas ecologicamente sensíveis, parcialmente classificadas como RAN e REN, bem como a incongruência de, no descritor Ordenamento do Território, se afirmar que o projeto está em conformidade com os objetivos estratégicos do PROT, nomeadamente no que respeita ao desenvolvimento social e económico da região do Algarve, mas, ao mesmo tempo, se referir a desconformidade com as disposições com incidência no território.

Refere que, tendo presentes as orientações definidas na Estratégia Turismo 2027 (ET27), sendo a Sustentabilidade - Assegurar a preservação e a valorização económica sustentável do património cultural e natural, um dos Desafios Globais, e que no Eixo Estratégico "Valorizar o Território" são identificadas Linhas de ação tais como: "Valorizar e preservar a autenticidade de Portugal", "Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação" e Promover a regeneração urbana das cidades, regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos", a pretensão não corresponde à visão e aos objetivos da ET27, que quer que Portugal seja um destino sustentável, com um território coeso, inovador e competitivo.

Nestes termos, por considerar que a pretensão não corresponde aos interesses e estratégia do setor do Turismo, em que a competitividade passa pela existência de um território equilibrado, coeso e competitivo, com a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem a par da qualificação da oferta de alojamento turístico, emite parecer desfavorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort".

## **8. CONSULTA PÚBLICA**

A Consulta Pública decorreu durante 20 dias úteis, de 17 de julho a 11 de agosto de 2017.

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) e o Resumo Não Técnico (RNT), estiveram disponíveis na página da internet da CCDR-Algarve ([www.ccdr-alg.pt](http://www.ccdr-alg.pt)) e do Portal Participa ([www.participa.pt](http://www.participa.pt))

O Resumo Não Técnico (RNT), em suporte de papel, esteve disponível para consulta na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

No período da Consulta Pública foram recebidas três participações, duas através do Portal Participa, de Pedro Luís Janela Pinto e Miguel Carvalho e uma enviada para a CCDR da associação Almargem, que referem os seguintes aspetos:

### **Pedro Luís Janela Pinto**

Considera que o projeto, tal como apresentado, é inaceitável, pois parte do pressuposto de que a RAN e REN irão ser objeto de revisão, e que essa revisão conduzirá a uma viabilização da construção e ocupação previstas, pelo que, este princípio é uma completa subversão da lógica da proteção ambiental: primeiro apresenta-se o projeto, depois espera-se que as entidades reguladoras o viabilizem através da revisão dos instrumentos de proteção ambiental e ordenamento do território.

Salienta o exposto no próprio EIA que refere: "Porém, quer ao nível das classes de espaços constantes nos diferentes IGT, assim como em face das condicionantes legais ao uso do solo (Reserva Agrícola Nacional - RAN e Reserva Ecológica Nacional - REN) que, condicionam fortemente, ou mesmo interditam a edificação na área de intervenção do SAS&HResort, verifica-se a ausência de conformidade territorial entre o Projeto e as disposições regulamentares que constam destas figuras de ordenamento do território".

Considera que tem de ser prevista a não-perturbação dos habitats identificados como sensíveis, tem de ser clarificado que não poderá haver construção ou transformação das áreas afetadas à RAN em relvados ou campos de golfe, e tem de ser clarificado como se propõe minimizar a perturbação de habitats e desafetações de REN. O plano deverá incluir um estudo de estabilidade de vertentes e vulnerabilidade à erosão das falésias.

Em forma de avaliação global do impacto do projeto, os elementos de impacto ambiental são omitidos, e apenas a não contribuição para o setor turístico é referida como impacto negativo decorrente da não concretização do projeto. Assim, considera que o mesmo deve ter parecer negativo.

### **Miguel Carvalho**

Salienta que está explícito no EIA que no que respeita às condicionantes ao uso do solo, RAN e REN, bem como as classes de espaços que existem na área de intervenção, os impactos associados ao Estudo Prévio do SAS&HResort, são nulos se for construído, mas serão negativos, de magnitude elevada e muito significativos, face ao não cumprimento das estratégias quer do PNPT, quer do PENT, nomeadamente no que respeita ao desenvolvimento social e económico da região do Algarve, pelo que, considera que o EIA ultrapassa o seu âmbito ao tecer considerações deste género (das mais valias-económicas, etc.), é tendencioso e põe em causa a sua imparcialidade, posicionando-se na defesa do projeto.

Assim, questiona como é que é possível que um estudo de impacte ambiental faça considerações, extravasando o seu âmbito, não sendo imparcial e deixando claro que defende a construção do projeto? E a administração pública, as entidades competentes, a CCDR, o que vão fazer? Assinar por baixo?

O expoente faz, ainda, a seguinte reflexão:

*"Perante cerca de 50 mil fogos desocupados/devolutos no Algarve e cerca de 5 mil no concelho de Albufeira (já excluindo portanto os alojamentos de segunda habitação), e uma mancha urbana quase contínua no litoral sobretudo entre Tavira e Lagos, ora mais dispersa, ora mais concentrada. Numa região transformada, na maior parte do seu litoral, numa manta de retalhos de urbanizações, aldeamentos turísticos, casas, sem respeito pela identidade natural e paisagística do Algarve, as áreas junto à costa que ainda se mantêm livres de construção devem ser preservadas para as gerações actuais e futuras, para a preservação da paisagem rural e natural, e da biodiversidade. Quer pertençam ou não à Reserva Ecológica Nacional ou à Reserva Agrícola Nacional, porque como se sabe há municípios e entidades públicas que para satisfazerem determinados interesses se puderem desafectam o que for necessário. Basta de mais construção no litoral ou na orla costeira, sobretudo neste troço já tão urbanizado, entre Albufeira e Vilamoura. Reabilitação sim, e requalificação, do que já está construído – relembrando novamente: cerca de 50 mil fogos devolutos/desocupados no Algarve e cerca de 5 mil no concelho de Albufeira. É insustentável continuar a ocupar áreas livres na costa e litoral, que vão diminuindo cada vez mais, e deixando um rasto de milhares de fogos desocupados. Preserve-se o que ainda se pode preservar deste troço da costa e da várzea da Quarteira."*

### **Associação Almargem**

A Almargem refere que a área apresenta uma diversidade biológica muito relevante, particularmente ao nível da flora, com a presença de um extenso elenco florístico, integra-se na mancha florestal conhecida por Pinhal do Concelho, o qual se pauta pela presença de vários endemismos. Pese embora o EIA faça a identificação de algumas espécies consideradas relevantes para a conservação, considera-a bastante insatisfatória.

Considera deficiente a análise de impactes ambientais cumulativos e que o EIA faz uma análise simplista da questão, minimizando o impacte muito significativo sobre a área em causa, atendendo ao uso atual, não colocando em causa a capacidade de carga dos sistemas naturais em presença, relevando para um hipotético estudo a apresentar à parte, situação que se considera inaceitável.

Refere que, se excetuarmos as zonas urbano-turísticas já construídas e consolidadas do Alfamar e equipamentos desportivos adjacentes, todos os restantes empreendimentos entram claramente em conflito com alguns dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente PROTAL, POOC Burgau-Vilamoura, PDM de Albufeira, RAN e REN

Na sua conclusão refere que o projeto SAS&HResort poderá vir a constituir um "caso de estudo" paradigmático nas áreas do ordenamento do território e avaliação de impacte ambiental, porque a legislação de impacte ambiental em vigor, aprovada em 2013 privilegia a "conformidade" burocrática dos processos em avaliação e minimiza a "desconformidade" efetiva resultante do seu impacto negativo sobre o ambiente e o ordenamento do território.



A Associação Almargem considera que é chegada a hora de acabar com toda esta iniquidade e que o EIA do projeto SAS&HResort deve ser alvo de uma decisão desfavorável por parte da autoridade de AIA, como forma de pressionar as entidades competentes no sentido de virem a alterar a legislação em vigor

## 9. CONCLUSÃO

O Projeto SunSet Albufeira Sport & Health Resort é apresentado na fase de Estudo Prévio e localiza-se na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, distrito de Faro.

O Proponente do Estudo Prévio do SunSet Albufeira Sport & Health Resort (SAS&HResort) integra os grupos:

- .. LIBERTAS - Investimento Imobiliário, S.A., Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 16, 1200-369 Lisboa.
- .. SUN HOUSE, S.A., Rua Bartolomeu Dias, Apartado 2335, 8200-916 Albufeira.

A entidade licenciadora do Projeto é a Câmara Municipal de Albufeira (CMA) e a autoridade de AIA é a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve).

O EIA é da responsabilidade técnica da Planigenesis - Planeamento e Consultadoria Urbanística, Lda

Considera-se que o EIA em avaliação se encontra estruturado de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação.

Foram analisados os vários fatores ambientais à escala local e também regional, e identificados, os eventuais impactes significativos para o ambiente, decorrentes da implementação do projeto e foram propostas medidas de minimização.

A área destinada ao SAS&HResort é constituída por um terreno com uma superfície total de 95,27 ha, sendo que, de acordo com o EIA, a superfície total passível de ser intervencionada representa cerca de 52 ha, ou seja, uma área passível de intervencionar de 54 %, da qual menos de 12% constituem novas áreas passíveis de urbanização e edificação.

O empreendimento apresenta uma capacidade de alojamento total previsível de cerca de 3 536 camas, estando 2 532 camas já afetas, por força do Alvará do Empreendimento Alfamar, a ações de requalificação, manutenção e expansão e 1 004 camas afetas a novas construções. Estas camas encontram-se distribuídas pelas diferentes Unidades Funcionais com valências distintas, mas complementares.

Da avaliação efetuada ao EIA, destacam-se os seguintes aspetos:

- De acordo com os **Instrumentos de Gestão do Território** em vigor para a área, o projeto apresenta um conjunto de desconformidades e incompatibilidades nomeadamente com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura e o Plano Diretor Municipal de Albufeira,

Constata-se, também, desconformidade com o PROT Algarve, em matéria de sustentabilidade ambiental/sistema do litoral, ainda que esse instrumento de gestão territorial não seja de aplicação direta aos particulares, terá de ser observado na elaboração de planos territoriais.

- No que respeita ao **Uso do Solo**, dos 31ha da área de intervenção, cerca de 8,6ha (22%) serão sujeitos a grandes alterações em termos de uso de solo, pois passarão de áreas agrícolas abandonadas a zonas a integrar na ampliação do equipamento existente.

- Quanto aos **Recursos Hídricos Superficiais**, as questões técnicas mais importantes relacionam-se com o facto do projeto se localizar na zona da várzea do troço final da Ribeira de Quarteira, correspondendo esta a uma zona ameaçada pelas cheias. O projeto encontra-se igualmente numa área condicionada em termos de aumento de extrações de água para rega ("Área Crítica para Extração de Águas Subterrâneas"), bem como em zona litoral.

Na sua maioria, as diversas Unidades funcionais do projeto (UF) encontram-se em terrenos de cota mais elevada a sul desta zona, destacam-se no entanto duas UF, a UF – D e a UF – 6 que incidem na zona ameaçada por cheias, sendo a UF – 6, incompatível com o regime de escoamento e cheia da zona, pelo que a mesma se afigura inviável nos termos propostos.

- **Sistemas Ecológicos**

A área de intervenção apresenta uma diversidade florística moderada (145 espécies pertencentes a 49 famílias) tendo em consideração a dimensão e a diversidade de habitats da área de intervenção. Da taxa inventariados salientam-se seis espécies com valor conservacionista, de acordo com a Flora de Portugal Interactiva (2014). A nível de habitats, observou-se a presença de 7 classes na área de intervenção, das quais três se encontram incluídas no Anexo B-I do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro.

Relativamente à fauna foram confirmadas 54 espécies durante as prospeções de campo (um anfíbio, dois répteis, 44 aves e sete mamíferos),

- Em termos de **REN**, e de acordo com o art.º 20 do respetivo regime jurídico, "*são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em*": *Operações de loteamento; Obras de urbanização; Obras de construção ou ampliação; Vias de comunicação; Escavações e aterros; Destruição do revestimento vegetal para fins não agrícolas nem florestais.*, o empreendimento, tal como se apresenta, não poderá ser permitido, à exceção do apoio de praia que poderá ser viabilizado, desde que previsto em plano de praia que integre um Plano de Ordenamento da Orla Costeira, conforme Anexo I, ponto VII- Equipamentos, recreio e lazer, alínea d) Equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas à utilização de praias costeiras, da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

- A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve considerou que estando previstas intervenções que incidem em solos da **RAN** que não são compatíveis com o estabelecido no RJRAN, designadamente as áreas destinadas a urbanizar identificadas na planta de zonamento como "Áreas a requalificar, ampliar e manter" e tendo o EIA proposto com carácter de recomendação como orientação, a alteração de limites da RAN, considera que deveria ser estabelecido como ponto de partida a compatibilização do projeto com o quadro legislativo em vigor, apontando soluções concretas para a situação, pelo que emite parecer desfavorável ao EIA apresentado tendo presente a não conformidade do projeto com a legislação em vigor.

- Quanto ao **Património**, a pretensão localiza-se em área com sensibilidade arqueológica, onde foram referenciadas 5 ocorrências de património arqueológico e 7 de património etnográfico. Está

prevista a reabilitação do Elemento Patrimonial PE5, edificação de cariz etnográfico relacionada com a exploração agrícola da várzea da ribeira de Quarteira.

- Relativamente à **Paisagem**, considera-se correta a metodologia utilizada na caracterização e avaliação de impactes. Foram delimitadas as unidades de paisagem e avaliadas a qualidade e a fragilidade visual da mesma com vista a identificar a sensibilidade da paisagem à introdução de elementos construídos, que apresenta em termos gerais, elevada sensibilidade paisagística, pelo que se concorda com o EIA quando este conclui que a paisagem irá ter uma reação intrusiva quando sujeita a perturbações externas, que contribuam para a alteração do seu conteúdo paisagístico e potencial descaracterização, em particular nas subunidades de paisagem SUP I (Várzea de Quarteira) e na SUP III (Espaço Natural da Arriba).

- A análise **socioeconómica** apresentada encontra-se bem estruturada, abrangendo sucintamente o ambiente da atividade turística do concelho. A ausência de dados de outras atividades económicas poderia ter permitido avaliar com mais profundidade a dinâmica e intercomunicabilidade direta e indireta com o setor do turismo.

Se avaliarmos somente os impactes da expansão de mais 1004 camas ao nível da socioeconomia, sem consideramos os efeitos negativos futuros para outras atividades económicas, como por exemplo agricultura, turismo de paisagem e de natureza e ignoramos as restrições que resultam dos riscos que estão associados (por exemplo leitos de cheia, pressão sobre a praia /falésias, carga humana), então poderemos afirmar que este Empreendimento induzirá de forma bastante positiva a atividade económica e contribuirá para esbater a sazonalidade no Algarve. O segmento turístico estruturado na saúde e desporto é importante e desejado que venha a crescer na região.

- Das **entidades** exteriores à CA, consultadas:
  - A **DRAP Algarve**, considera que deveria ser estabelecido como ponto de partida a compatibilização do projeto com o quadro legislativo em vigor, apontando soluções concretas para a situação, pelo que emite parecer desfavorável ao EIA apresentado tendo presente a não conformidade do projeto com a legislação em vigor, da qual salientou o RJRAN.
  - O **Turismo de Portugal**, considera que a pretensão não corresponde aos interesses e estratégia do setor do Turismo, em que a competitividade passa pela existência de um território equilibrado, coeso e competitivo, com a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem a par da qualificação da oferta de alojamento turístico, pelo que emite parecer desfavorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort".

- No âmbito da **Consulta Pública** foram rececionados três participações sobre o projeto, onde são referidas:
  - as desconformidades entre o Projeto e as disposições regulamentares que constam dos instrumentos de gestão territorial, e incompatibilidades com a REN e a RAN;
  - a diversidade biológica muito relevante, particularmente ao nível da flora, com a presença de um extenso elenco florístico;
  - a necessidade de não-perturbação dos habitats identificados como sensíveis, e esclarecimento de como se propõem minimizar a perturbação de habitats e desafetações de REN.

- o plano deverá incluir um estudo de estabilidade de vertentes e vulnerabilidade à erosão das falésias.
- o EIA faz uma deficiente análise de impactes ambientais cumulativos e uma análise simplista da questão, minimizando o impacte muito significativo sobre a área em causa.
- atendendo ao uso atual, se excetuarmos as zonas urbano-turísticas já construídas e consolidadas do Alfamar e equipamentos desportivos adjacentes, todos os restantes empreendimentos entram claramente em conflito com alguns dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente PROTAL, POOC Burgau-Vilamoura, PDM de Albufeira e restrições de utilidade pública, RAN e REN.

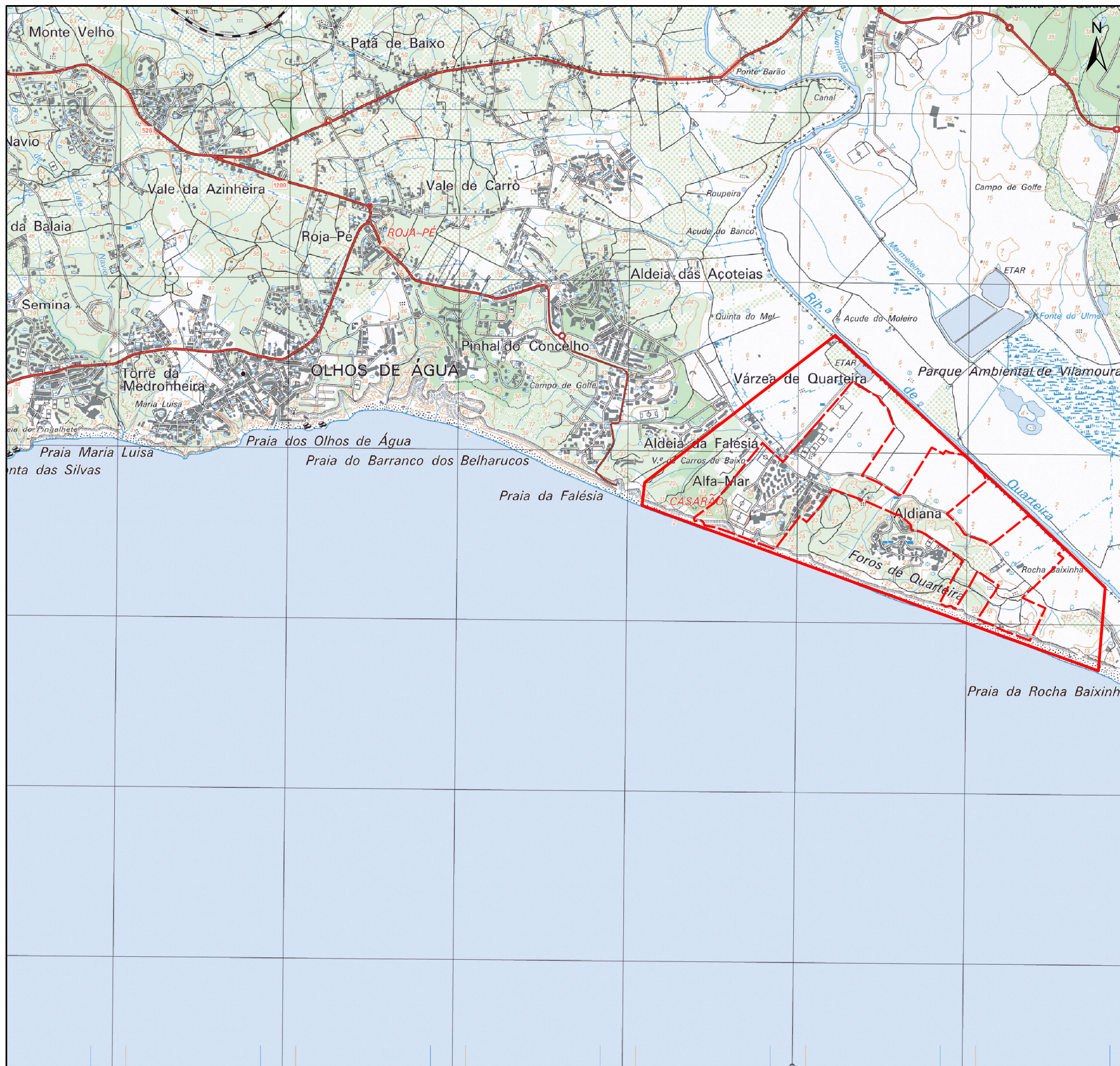
Face ao exposto, e apesar da desconformidade do projeto com os IGT aplicáveis não condicionar o sentido da DIA (n.º 6 do artigo 18.º do RJAIA), a desconformidade com as servidões ou restrições de utilidade pública, neste caso a REN e a RAN, fundamenta uma DIA desfavorável pelo que se emite parecer desfavorável ao projeto apresentado.

#### **Pela Comissão de Avaliação**

---

Conceição Calado (Presidente da CA)

## **Anexo I**



**Legenda**

- Limite da Área de Estudo
- Limite da Área de Intervenção do Estudo Prévio do SAS&HResort

**Legenda da Carta Militar nº 605 (adaptado)**

<p><b>Areal Dunas</b></p> <p><b>Areeiro. Escarpado</b></p> <p><b>Aterro. Desaterro</b></p> <p><b>Terrano pedregoso. Pedreira</b></p> <p><b>Terrano rochoso. Rochedos</b></p> <p><b>Caminhos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dando acesso a automóveis</li> <li>Carreteiro</li> <li>De pé-posto</li> </ul> <p><b>Caminhos de ferro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Duplex</li> <li>Único</li> </ul> <p><b>Auto-estrada. Estrada com separador central</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5,5m. ou mais. de faixa de rodagem</li> <li>Estradas menos de 5,5m de faixa de rodagem em construção</li> </ul> <p><b>Hospital. Posto de abastecimento de combustível</b></p> <p><b>Passagens: de nível; inferior; superior</b></p> <p><b>Pontes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De ferro; de betão ou alvenaria; de madeira</li> <li>Da largura da estrada</li> <li>Mais estreitas que a estrada</li> </ul> <p><b>Muros de suporte: em aterro; em desaterro</b></p> <p><b>Cotas: do terreno; do vértice</b></p> <p><b>Curvas de nível</b></p> <p><b>Sebe ou valado. Jardim ou horta</b></p> <p><b>Antenas de rádio: em cortina; isolada</b></p> <p><b>Estação de TSF. Radiofarol</b></p> <p><b>Central eléctrica. Posto de transformação</b></p> <p><b>Linhas de alta tensão: aérea; subterrânea</b></p> <p><b>Aeromotor. Azenha. Estação elevatória</b></p> <p><b>Aquedutos: elevado; subterrâneo</b></p> <p><b>Aqueduto em vias de comunicação</b></p> <p><b>Arrozal. Terreno que cobre e descobre</b></p> <p><b>Chafariz ou fonte. Nascente. Tanque</b></p> <p><b>Depósitos de água: elevado; térreo. Cisterna</b></p> <p><b>Poço. Poço com engenho. Furo artesiano</b></p>	<p><b>Casas. Ruínas. Alameda. Torre isolada</b></p> <p><b>Castelo ou forte. Cemitério. Estátua</b></p> <p><b>Chaminé de fábrica. Pombal. Depósito. Silo</b></p> <p><b>Dep.º de combustível. Gerador edílico</b></p> <p><b>Estação de tratamento. Farol. Praça de touros</b></p> <p><b>Muro de alvenaria</b></p> <p><b>Muro de pedra solta</b></p> <p><b>Limites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Do País</li> <li>De distrito. De concelho</li> </ul> <p><b>Mina: entrada de galeria; poço. Gruta</b></p> <p><b>Moinho de alvenaria; em ruínas</b></p> <p><b>Muros: de alvenaria; de pedra solta</b></p> <p><b>Marco de fronteira</b></p> <p><b>Saibreira. Soalcos</b></p> <p><b>Vértices geo- désicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De 1.ª ordem</li> <li>De outra ordem; auxiliar</li> </ul> <p><b>Construções ser- vindo de vértices geodésicos ou auxiliares</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Igreja. Capela. Cruzeiro. Torre isolada</li> <li>Depósitos de água. Estátua. Silo</li> <li>Farol. Radiofarol. Antena. Aeromotor</li> <li>Casa. Castelo. Chaminé de fábr.º. Moinho</li> </ul> <p><b>Arvoredo: esparsa; denso</b></p> <p><b>Mata: Arbustos ou mata densos</b></p> <p><b>Pomar; vinha; pomar-vinhe</b></p> <p><b>Lagoa ou albufeira. Atoleiro ou pântano</b></p> <p><b>Linhas de água</b></p> <p><b>Marinhas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cais fluvial importante</li> <li>Cais fluvial</li> <li>Barca de passagem</li> <li>Limite de navegabilidade</li> </ul> <p><b>Estreito; larga</b></p> <p><b>Navegável</b></p> <p><b>A pé</b></p> <p><b>Vaus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Para carros</li> <li>Para automóvel</li> </ul>	
--	---	--

Promotor:



Elaboração:



Cartografia:



**EIA DO ESTUDO PRÉVIO DO  
SUNSET ALBUFEIRA SPORT&HEALTH RESORT**

Escala:  
1/25.000

Versão:  
02

Aprovado:  
CT

**Localização sobre extrato da  
Carta Militar do Exército**

Número  
01

Data  
Julho 2016

Cartografia de Referência: Instituto Geográfico do Exército - Carta Militar nº 605, 3ª Edição (2006)

Sistema de Referência: WGS84 Gauss-Kruger



**Legenda**

- Limite da Área de Estudo
- Limite da Área de Intervenção do Estudo Prévio do SAS&HRESORT

**Unidades Funcionais (Área Suscetível de urbanização e Edificação - ASUE)**

- Limite de Unidade Funcional
- Áreas a Requalificar, Ampliar e Manter
- Novas Áreas de Intervenção

**Áreas a Requalificar, Ampliar e Manter**

- A** Empreendimento Turístico Alfamar - Requalificação
- B** Alfamar - Ecovillas (Zona futura de expansão)
- C** Equipamento Desportivo Existente (Requalificação)
- D** Centro de Estágio de Alto Rendimento - A Implementar
- E** Equipamento Desportivo (Ampliação)
- F** Apoio de Praia (a manter)

**Novas Áreas de Intervenção**

- 1** Centro de Reabilitação e Desportivo - Hotel Desportivo
- 2** Centro de Reabilitação e Desportivo - Ap. Turísticos
- 3** Aldeamento Turístico - Sport e Health Community
- 4a / 4b** Aldeamento Turístico (Moradias, Ap. e Equip. de Saúde)
- 5** Aldeamento Turístico (Moradias)
- 6** TER (Agro-Turismo)
- 7a** Hotel Rural
- 7b** Centro de Lazer e Animação Turística

Promotor:

Elaboração:

Cartografia:

**EIA DO ESTUDO PRÉVIO DO  
SUNSET ALBUFEIRA SPORT&HEALTH RESORT**

Escala:  
1/10.000

Versão:  
02  
Aprovado:  
CT

**Conceito e Programa**

Número  
03  
Data  
Julho 2016

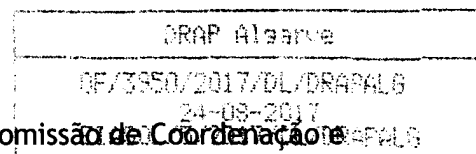
Cartografia de Referência: Direção Geral do Território - Ortofotomapas (2008) - 605\_4\_14 / 605\_4\_15 / 605\_4\_24 / 605\_4\_25 / 605\_4\_34 / 605\_4\_35  
 Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89 Elipsoide de Referência: GRS80 Sistema de Projeção: Transversa de Mercator Exatidão posicional e planimétrica: 1,7 m

## **Anexo II**





## OFÍCIO



Exm.º Senhor  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2

8000-164 FARO

<u>Sua Referência</u>	<u>Sua Comunicação</u>	<u>Nossa Referência</u>	<u>Data</u>
<u>SO3008-201707-AMB</u>		<u>OF/3950/2017/DL/DRAPALG</u>	<u>2017-08-21</u>

**ASSUNTO: ESTUDOS DE IMPACTE AMBIENTAL DO PROJETO "SUNSET ALBUFEIRA SPORT & HEALTH RESORT"**

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se anexa cópia da informação n.º 454/2017/DL/DRAPALG, com o despacho que a mesma mereceu.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional

Fernando Severino

RM/ *de*



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AGRICULTURA, FLORESTAS  
E DESENVOLVIMENTO RURAL  
MAR

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve  
Apartado 282, Patação, 8001-904 Faro  
Telf: 351 289 870 700 – Fax: 351 289 870 789  
E-Mail: gabdirector@drapalg.min-agricultura.pt  
www.drapalg.min-agricultura.pt

## INFORMAÇÃO

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Estudos de Impacte Ambiental do projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort"  
Req: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2017-08-17

Nº: INF/454/2017/DL/DRAPALG

Proc.: EIASOL/5/2017/DL/DRAPALG

### PARECER

Concordo com a presente informação.

Assim, atento ao informado, proponho a emissão de parecer desfavorável ao EIA do projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort", por o mesmo não se conformar com a legislação aplicável, nomeadamente o RJRAN.

À consideração superior

O Chefe de Divisão

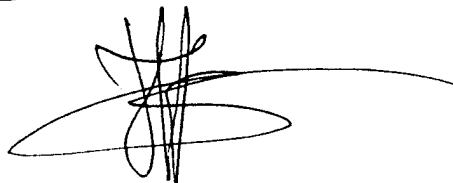


Miguel Mota e Costa  
17-08-2017

### DESPACHO

*concordo com o  
parecer nos termos  
propostos.*

*Re: re-embolso*



FERNANDO SEVERINO  
17/08/17  
Diretor Regional

Na sequência da solicitação da CCDRALgarve, referente ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA), do projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort" (SAS&HResort), e de acordo com n.º 10 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de Outubro, cumpre-nos informar o seguinte:

## 1. Enquadramento

O presente EIA refere-se ao projeto denominado “Sunset Albufeira Sport & Health Resort”, em fase de estudo prévio, localiza-se na união de freguesias de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira. O Estudo de Impacte Ambiental abrange uma área de 260 ha, na qual se inclui a área do projeto supra identificado, 95,27 ha.

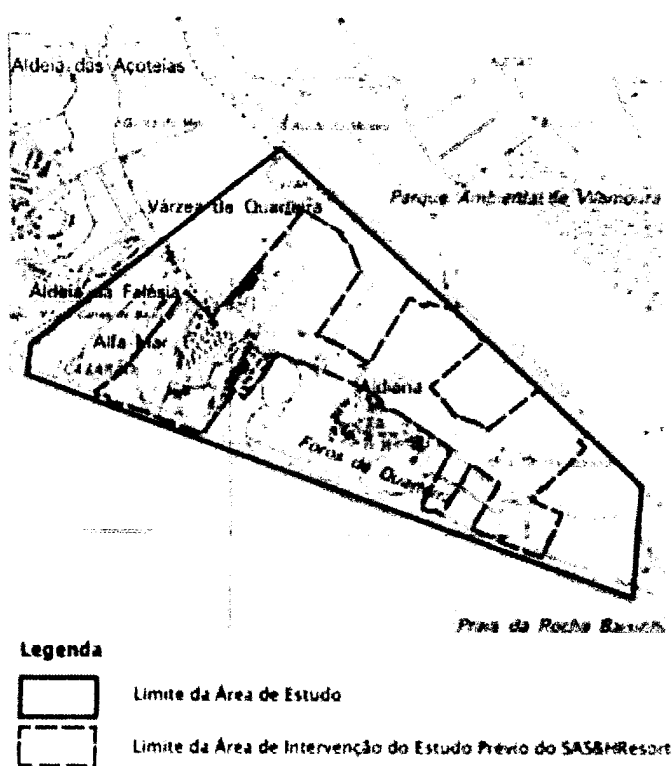


Figura 1 - localização

Refira-se que, o projeto “Sunset Albufeira Sport & Health Resort”, integra o Plano de Pormenor identificado como Alfamar Beach Resort e o Albufeira Nascente em elaboração.

O proponente, **Libertas - Investimento Imobiliário S.A.**, pretende dotar a área de intervenção com um conjunto de equipamentos, serviços e infraestruturas que promovam o bem-estar e o conforto de elevada qualidade, sendo previstas diferentes áreas identificadas como Unidades Funcionais, a seguir descritas:

- Áreas a requalificar, ampliar e manter
- Novas áreas de intervenção
- Áreas verdes de enquadramento

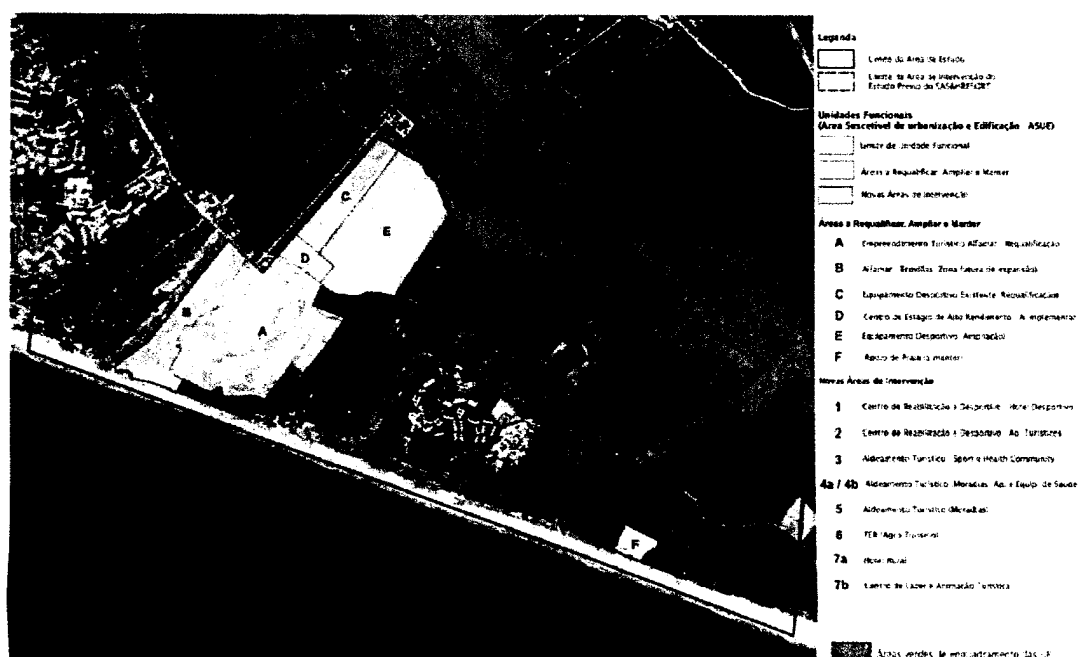


Figura II - Estudo prévio - zonamento

## 2. Análise

### Situação de referência

No que respeita aos solos e classe de capacidade de uso, o EIA através da elaboração de quadros síntese e cartografia ilustra com clareza as classes de solo e de capacidade de uso em presença na área de intervenção. Figura III e IV.

TIPOS DE SOLO	ÁREA DE INTERVENÇÃO		ÁREA DE ESTUDO	
	ha	%	ha	%
Aluviossolos Modernos calcários de textura pesada (Aac),	43,8	46,0	106,4	40,9
Regossolos psamíticos, normais, não húmicos (Rg)	13,6	14,4	99,8	38,4
Solos Litólicos não húmicos, pouco insaturados, normais de arenitos grosseiros (vt)	37,7	39,6	32,3	12,4
Área Social (ASoc)	0,2	0,2	21,5	8,3
<b>Total</b>	<b>95,3</b>	<b>100</b>	<b>260</b>	<b>100</b>

Figura III - Solos



Fonte: Direcção Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural (SROA, 1969), adaptado

Figura IV - Capacidade de uso dos solos

Na área de estudo do futuro SAS&HResort e tendo como suporte de análise a “Planta de Condicionantes” do PDM de Albufeira são identificadas, diversas condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública, de entre as quais se destaca a Reserva Agrícola Nacional.

#### **AValiação DE IMPACTES AMBIENTAIS**

Sobre a avaliação dos impactes ambientais para os diversos fatores, sublinhamos o que respeita ao **Ordenamento do Território**, para o qual é analisada a compatibilidade do projeto com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), servidões e restrições de utilidade pública Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN).

Neste contexto, o EIA considera que uma eventual construção do empreendimento SAS&HResort, na situação jurídica atual, teria associados **impactes negativos de magnitude elevados e significativos**, dado que a mesma iria contra o articulado que regulamenta atualmente os diferentes IGT, bem como a RAN e a REN.

No que respeita à RAN, e tendo presente o definido no Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31/03 com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015, 16/09, que aprova o regime jurídico da RAN (RJAN), salienta-se que, estão previstas intervenções no projeto que incidem em solos da RAN que não são compatíveis com o estabelecido no RJAN, designadamente as áreas destinadas a urbanizar identificadas na planta de zonamento como “Áreas a requalificar, ampliar e manter”.

Um cenário possível para a sua eventual viabilização seria adotar o procedimento de alteração da condicionante, que ocorre mediante a alteração /revisão do respetivo Plano Diretor Municipal. No entanto, sublinha-se que os solos em presença são de elevada aptidão agrícola - classe de capacidade de uso A, o que significa que a exclusão destes da RAN, de forma a viabilizar o projeto, exige fundamentação clara e rigorosa sobre o fim a que se destinam.

O EIA perante esta situação, propõe com caráter de recomendação, medidas do âmbito institucional com vista à concretização do projeto, só possível mediante o cumprimento das disposições e orientações, tais como:

- *Suspensão parcial do IGT em vigor (PROT, POOC-Burgau/Vilamoura e PDM Albufeira);*
- *Elaboração de Plano de urbanização ou plano de pormenor;*
- *Alteração do PDM de Albufeira;*
- *Alteração dos limites da RAN e REN.*

Sobre esta matéria, e tendo presente o atual regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31/03 com as alterações publicadas no Decreto-Lei n.º 199/2015, 16/09) e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, e o RJRAN, entendemos que o EIA deveria estabelecer como ponto de partida a compatibilização do projeto com o quadro legislativo em vigor, apontando soluções concretas para a situação.

Nesta medida, e embora de um modo geral o EIA siga a estrutura e conteúdo expressos na Portaria n.º 395/2015, de 04/11, apresentando uma correta exposição dos objetivos, descrição dos elementos do projeto, e fatores ambientais afetados pelo projeto, este EIA não permite atingir os objetivos fundamentais da avaliação de impacte ambiental, sobretudo porque a análise do enquadramento do projeto com os IGT, RAN e REN em vigor no território a afetar, determina à partida a inviabilidade do projeto.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, no âmbito das competências desta DRAP, propõe-se a emissão de parecer desfavorável ao Estudo de Impacte Ambiental apresentado, relativo ao projeto Sunset Albufeira Sport & Health Resort, tendo presente a não conformidade do projeto com a legislação em vigor, da qual se salienta o regime jurídico da RAN.

À consideração superior

A técnica,

Raquel Monteiro

Exmo. Senhor  
Dr. Francisco Serra  
Presidente  
CCDR-Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 FARO

V/ Refª.: S03016-201707-AMB  
V/Comunicação: 12.07.2017

**10 AGO. 2017**

N/ Refª SAI/2017/10636/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.13/563

**ASSUNTO:** Avaliação do Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort", concelho de Albufeira  
**Promotor:** Libertas - Investimento Imobiliário, S.A. e Sun House, S.A

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2017/8356[DVO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos

Diretora Coordenadora da Direção  
de Valorização da Oferta



Maria Fernanda Vara (Arqtª.)

Em anexo: O mencionado



**Informação de Serviço Nº INT/2017/8356/DVO/DEOT**

**Assunto:** Avaliação do Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort", concelho de Albufeira

**Processo:** 14.01.13/563

**Promotor:** Libertas – Investimento Imobiliário, S.A. e Sun House, S.A.

---

Face ao exposto na informação de serviço que antecede, com a qual concordo e aqui dou por reproduzida, importa evidenciar que esta pretensão está abrangida pela área de intervenção do Estudo de Potencialidades de Desenvolvimento Sustentável de Albufeira Nascente (EPDSAN), sobre o qual o Turismo de Portugal se pronunciou desfavoravelmente, em julho de 2016, uma vez que o modelo preconizado nesse Estudo não correspondia aos interesses e estratégia do setor do Turismo, designadamente porque a competitividade deste setor passa, também, pela promoção de um modelo territorial equilibrado e competitivo, que promova a contenção da pressão urbanística sobre o litoral, a qualificação do espaço público e a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem, e pela qualificação da oferta de alojamento turístico.

Da apreciação que antecede, salienta-se, entre outros, a desconformidade da pretensão com todos os IGT aplicáveis - PROT Algarve, POOC Burgau-Vilamoura (em revisão) e PDM Albufeira (em revisão), propondo-se a ocupação de áreas ecologicamente sensíveis, parcialmente classificadas como RAN e REN, bem como a incongruência de, no descritor Ordenamento do Território, se afirmar que o projeto está em conformidade com os objetivos estratégicos do PROT, nomeadamente no que respeita ao desenvolvimento social e económico da região do Algarve, mas, ao mesmo tempo, se referir a desconformidade com as disposições com incidência no o território.

Por outro lado, tendo presentes as orientações definidas na Estratégia Turismo 2027 (ET27), sendo a Sustentabilidade - Assegurar a preservação e a valorização económica sustentável do património cultural e natural, um dos Desafios Globais, e que no Eixo Estratégico "Valorizar o Território" são identificadas Linhas de ação tais como: "Valorizar e preservar a autenticidade de Portugal", "Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação" e Promover a regeneração urbana das cidades, regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos", entende-se que a pretensão não corresponde à visão e aos objetivos da ET27, que quer que Portugal seja um destino sustentável, com um território coeso, inovador e competitivo.

Nestes termos, por se considerar que a pretensão não corresponde aos interesses e estratégia do setor do Turismo, em que a competitividade passa pela existência de um território equilibrado, coeso e competitivo, com a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem a par da qualificação da oferta de alojamento turístico, emite-se parecer desfavorável ao Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort", no concelho de Albufeira.

Transmita-se a presente apreciação à CCDR Algarve.



Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 9 de agosto de 2017

**Informação de Serviço n.º INT/2017/8356 [DVO/DEOT/ML]**

08/08/2017

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto "Sunset Albufeira Sport & Health Resort"  
14.01.13/563**Proponente:** Libertas – Investimento Imobiliário, SA e Sun House, SA

O presente parecer refere-se ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto referido em epígrafe (entrada n.º 2017.E.16343, de 14 de Julho, do Turismo de Portugal, I.P), constituído por Relatório Síntese, respetivos anexos e peças desenhadas e Resumo Não Técnico (RNT), cujo link de acesso foi enviado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA), através do ofício n.º S03016-201707-AMB, de 12 de julho, ao abrigo do disposto no n.º 10 do art.º 14.º do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação dada pelo DL n.º 47/2014, de 24 de março e pelo DL n.º 179/2015 de 27 de agosto.

O projeto sujeito a avaliação de impacte ambiental (AIA) é um conjunto de empreendimentos turísticos cuja classificação se insere no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P., no art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, e encontra-se em fase de estudo prévio.

Trata-se de um conjunto de empreendimentos turísticos sujeito a EIA ao abrigo da alínea c) (caso geral) do ponto 12 do Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (RJAIA), com a redação em vigor.

**I - ANTECEDENTES**

O TP teve conhecimento desta intenção de investimento em 28 de outubro de 2013, na sequência da reunião realizada, a pedido da Secretaria de Estado do Turismo, com os representantes dos proprietários (que incluía, à data, para além do Grupo Libertas, SA e do SunHouse Grupo, também a Caixa de Crédito Agrícola). Salienta-se que nessa data não havia qualquer programa sustentando o "conceito" proposto (tipo de equipamentos dirigidos a Ultra High Net Worth Individuals que sustentam a vertente Desporto e Saúde do projeto, quantificação e valência turística do novo alojamento e destino do substancial acréscimo de área de construção pretendido, estimado entre 120.000m<sup>2</sup> e 190.000m<sup>2</sup>).

A intenção de investimento "Sunset Albufeira Sport & Health Resort" (SAS&HResort) incide num terreno que integra a área de intervenção do Estudo de Potencialidades de Desenvolvimento Sustentável de Albufeira Nascente (EPDSAN), desenvolvido por um conjunto de proprietários nos termos de um protocolo celebrado com a Câmara Municipal de Albufeira, com o objetivo de apoiar futuras decisões de planeamento, nomeadamente a constituição de um Espaço de Ocupação Turística (EOT) (conceito do PROT do Algarve), no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA).

O TP pronunciou-se sobre o Relatório de Caracterização e Diagnóstico, referente à Fase 1 do EPDSAN, em 18 de outubro de 2012, propondo a reformulação da caracterização do setor turístico, e pronunciou-se desfavoravelmente sobre a Proposta (Fase 2), do mesmo estudo, nos termos da informação de serviço n.º INT/2016/6286 [DVO/DEOT/ML], de 10 de julho de 2016.

Em 4 de Novembro de 2016 realizou-se, a pedido das representantes do promotor e da equipa do EIA do projeto "Sunset Albufeira", uma reunião com o TP, na qual estes serviços tomaram conhecimento de que o EIA fora submetido, a 2 de agosto, junto da Autoridade de AIA, tendo-lhe sido aditado um Estudo da Capacidade de Carga Turística de modo a obter a validação da instrução do processo (Conformidade do EIA).

O TP participou numa reunião, a 2 março deste ano, nas instalações da CCDRA, com esta entidade, a APA-ARH Algarve, a Câmara Municipal de Albufeira, o Presidente da ERT do Algarve e representantes do promotor, na qual se concluiu que a viabilização do empreendimento depende da suspensão dos IGT aplicáveis (PDMA, POOC Burgau-Vilamoura, PROT do Algarve), por iniciativa do Governo.

Verifica-se no SIG que abrangendo parte da área de intervenção do SAS&HResort (Unidade Funcional - UF 3 e 4a 4b), em 2011 foi apreciado favoravelmente o projeto de um hotel rural (HR

da Meia Encosta - TER-HR-8505) e, abrangendo a UF 2, em 2010 foi apreciado favoravelmente o projeto de um hotel rural (HR das Laranjeiras - TER-HR-8506).

## II –DESCRIÇÃO DO PROJETO

O presente EIA incide sobre uma área de estudo com cerca de 260ha que engloba a área de Intervenção, com cerca de 95,27ha, localiza-se na zona costeira do extremo nascente do concelho de Albufeira (freguesia de Albufeira e Olhos de Água), confina com a ribeira de Quarteira, que coincide com o limite do concelho e é limitado a Sudoeste pela Praia da Rocha Baixinha e pelo Conjunto Turístico Epic Sana Algarve Resort.

O acesso ao SAS&HResort será efetuado pelo caminho existente (CM1289) e pela Estrada da Rocha Baixinha.

A área de estudo tem elevada sismicidade, o relevo litoral é de arriba branda, está inserida na sub-bacia hidrográfica da Ribeira de Quarteira que não está em bom estado de conservação, em termos hidrogeológicos insere-se no Sistema Aquífero Albufeira - Ribeira de Quarteira (qualidade fraca, quer para abastecimento quer para regadio) em área considerada crítica para extração de água subterrânea. No que se refere à paisagem, de modo geral com elevada sensibilidade paisagística, são identificadas 3 sub-unidades: Várzea de Quarteira; Planalto litoral; e Espaço natural de arriba. Em termos de ocupação do solo verifica-se um crescente abandono da área agrícola apesar da reconhecida apetência para esta atividade dos solos da várzea da ribeira de Quarteira, e no planalto litoral dominam os povoamentos florestais (pinheiro manso) existindo ainda áreas edificadas de diversos empreendimentos turísticos, habitações isoladas, estufas e infraestruturas de saneamento básico. Destaca-se ainda a riqueza da avifauna, eventualmente relacionada com a proximidade de uma Important Bird Area (IBA de Vilamoura - PT091). Na área de estudo a qualidade do ar é boa e o ambiente sonoro atua lé pouco perturbado.

A área em estudo integra os empreendimentos turísticos classificados Hotel Alfamar, Apartamentos Turísticos Algarve Gardens e Adriana Beach Club Hotel Resort, dos quais os dois primeiros integram a área de intervenção.

O SunSet Albufeira Sport & Health Resort é ancorado no turismo residencial medicamente assistido, turismo desportivo e no turismo de saúde e bem-estar, direciona-se para um mercado sénior de elevado rendimento económico e para estágios de equipas e desporto de alto rendimento, acautelando questões de acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.

São identificadas áreas a requalificar, ampliar e manter ocupando cerca de 40,97ha e novas áreas de intervenção ocupando cerca de 11,04ha sendo a área verde de enquadramento identificada de cerca de 43,26ha.

O empreendimento representa uma capacidade de alojamento total previsível de cerca de 3 536 camas (939 UA), estando 2 532 camas já afetas a ações de requalificação, manutenção e expansão por força do Alvará de loteamento do Empreendimento Alfamar, e prevendo-se 1 004 camas afetas a novas construções (correspondente a 379 UA e a um acréscimo de 35020m<sup>2</sup> de área de construção). O índice de construção (ic) das áreas a requalificar é de cerca de 0,26 e o das novas áreas de intervenção é de cerca de 0,32, variando o número de pisos das edificações entre 3 e 1.

		Unidades Funcionais (UF)	Áreas a requalificar, ampliar e manter	Novas áreas de intervenção	Descrição
Valências	Desportiva	A	Alfamar (alvará existente, requalificação)		Área Tutelada por Alvará de loteamento de 23.11.1988 (23,96ha) 2472 camas 543 UA 105236m <sup>2</sup> a.c. (ic 0,4)
		C	Equipamento desportivo existente (requalificação)		
		D	Centro de Estágio de Alto Rendimento (implementar)		
		B	Alfamar - Ecovilas (zona de expansão) (2,06ha)		60 camas 17 UA 2856m <sup>2</sup> a.c. (ic 0,14)

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**

Saúde e Recreativa	E	Equipamento desportivo (ampliação) (13,72ha)		Sem incorporação permanente de edificação
	1		Centro de Reabilitação Desportivo - Hotel (0,69ha)	100 camas 50 UA 3000m2 a.c. (ic 0,43)
	2		Centro de Reabilitação Desportivo - Apt Turísticos (1,23ha)	171 camas 60 UA 5060m2 a.c. (ic 0,41)
	3		Aldeamento Turístico-Sport & Health Community (2,46ha)	277 camas 116 UA residências assistidas wellness center SPA e centro clínico e hospitalar 10150m2 (ic 0,42)
	F	Apoio de praia (a manter) (1,23ha)		-
	4a		Aldeamento Turístico (2,89ha)	276 camas 81 UA complexo saúde e bem estar moradias medicamente assistidas 8375m2 (ic 0,3)
	4b			
	5		Aldeamento Turístico (0,45ha)	42 camas 12 UA moradias medicamente assistidas 1325m2 (ic 0,3)
	6		TER (agro-Turismo) (1,71ha)	78 camas 30 UA (moradias) Hotel Apartamento centro equitação, restaurante e agricultura biológica 3910m2 (ic 0,23)
	7a		Hotel Rural (0,89ha)	60 camas 30 UA (preexistência) e SPA 2500m2 (ic 0,3)
7b		Centro de Lazer e animação turística (0,71ha)	Lojas café restaurante galeria de arte supermercado 700m2 (ic 0,1)	

As UF A (excluindo apartamentos turísticos Algarve Gardens), B, C e D faziam parte do PIN invocado no estudo que, contudo, em 17 de abril deste ano, perdeu este estatuto por decisão da CPAI. Na UF A contabilizam-se 938 camas em empreendimentos turísticos classificados e a última versão do PIN constante nestes serviços totalizava 1919 camas, valor substancialmente aquém das 2472 camas, ic =0,4 e 105000m2 de área de construção que constam alegadamente no loteamento dos anos 80. O centro de Estágio de Alto Rendimento vai dispor de diversos campos de jogos e equipamentos desportivos de apoio às modalidades desportivas de Futebol, Atletismo, Ténis, Rugby (dados como exemplo). Nas UF 1 e 2 o Centro de Reabilitação Desportivo disporá de serviços médicos e de diagnóstico especializado em medicina desportiva e fisioterapia, salas de formação e pequeno centro de congressos. Na UF 3 o centro clínico hospitalar estará vocacionado para fisioterapia, pequenas cirurgias ortopédicas e a medicina ligada às questões da Estética.

O Estudo assume haver desconformidade do projeto, quer com as disposições dos IGT aplicáveis quer ao nível das condicionantes RAN e REN, considerando, contudo, haver conformidade ao nível dos objetivos estratégicos de potenciação do turismo desses IGT.

É referido prever-se a implementação faseada do projeto sem, contudo, ser indicado o faseamento previsto e respetiva calendarização, e refere-se que a obra será executada num período temporal de 15 anos.

Todos os arruamentos, acessos e estacionamento propostos serão em material não impermeabilizante.

O fornecimento de água potável será assegurado pela ligação à rede pública de água existente. Para o tratamento de águas residuais domésticas e de águas pluviais será estabelecida ligação às respetivas redes públicas.

Não se prevê o recurso a novos furos para suprir as necessidades de consumo de água no futuro SAS&HR

Estima-se que a implementação deste projeto permitirá criar, na fase de exploração, 360 postos de trabalho diretos e cerca de 2000 postos de trabalho indireto num futuro próximo.

O investimento global é estimado em 119 milhões de euros incluindo além de investimento privado investimento público (mencionado em concreto ser referente a acessibilidades, infraestruturas e requalificação ambiental).

### III –ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

<b>Fases</b>	<b>Ações Previstas</b>	<b>Descritores objeto de maior impacto</b>
<b>Construção</b>	Os impactes relacionam-se com a circulação de veículos, maquinaria e pessoas na área e também com a implantação de estaleiros, obras de escavação, desmatção, movimentação de terras, destruição do coberto vegetal existente e afastamento da maioria das espécies faunísticas. Releva ainda o aumento da vulnerabilidade à contaminação dos recursos hídricos relacionados com poeiras da obra, possibilidade de ocorrência de derrames acidentais de combustíveis e escoamento incorreto dos efluentes do estaleiro.	<b>Negativos:</b> Paisagem, Solo e Uso do Solo, Flora e Vegetação, Fauna, Recursos Hídricos e Ordenamento do Território e condicionantes legais (existe proximidade de recetores sensíveis com reflexo no significado dos impactes na Socioeconomia, qualidade do ar e ambiente sonoro)
<b>Exploração</b>	Os impactes relacionam-se com a artificialização das formas naturais de relevo, o subdimensionamento ou avaria da Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) que receberá os efluentes do empreendimento, com consequente contaminação da ribeira de Quarteira, o uso excessivo de fertilizantes, ocultação permanente do recurso solo, a alteração da paisagem, e a eventual falta de qualidade da água e contaminação dos aquíferos subterrâneos por uso de fertilizantes	<b>Positivos:</b> Socioeconomia (criação de postos de trabalho) Ordenamento do Território (objetivos estratégicos PNPT e PENT, PROF Algarve e PGBH Rib. Algarve, POOC, PROT Algarve e PDMA )
<b>Desativação</b>	Não foram avaliados os impactes ambientais desta fase por não se encontrar ainda definido o horizonte temporal do Projeto	

As Medidas de Minimização propostas incluem: vedar a zona dos estaleiros, ou, quando não existir, executar uma rede de drenagem periférica nas plataformas de implantação dos estaleiros, fazer a ligação dos estaleiros à rede de saneamento e implementar WC com recolha de águas residuais, promover ações de sensibilização ambiental para os trabalhadores envolvidos na obra, proceder à limpeza regular da via pública, reutilizar as terras sobrantes, evitar situações de poluição das linhas de água e dos solos, minimizar os impactes negativos das emissões de poeiras e restringir as atividades mais ruidosas a um determinado período de tempo, e ocorrência de obras no mínimo espaço de tempo possível.

O Estudo de Impacte Ambiental aponta alguns Planos de Monitorização, nomeadamente no que diz respeito à monitorização da aplicação de produtos fitossanitários nas áreas verdes e do ambiente sonoro.

No link enviado não consta o volume autónomo ao EIA contendo a capacidade de carga da área de estudo, no que respeita ao número de camas existentes e previstas.

#### IV – APRECIÇÃO GLOBAL

Analisando o presente estudo, do ponto de vista do turismo, cumpre referir:

1. O presente EIA indica que tem por objeto um empreendimento turístico, contudo, na realidade, verifica-se que se trata de um projeto apresentando conjuntamente diversos empreendimentos turísticos autónomos, que pretendem tirar partido de sinergias criadas entre si, mas que não integrarão um conjunto turístico (não é nunca mencionada esta tipologia de empreendimento turístico que seria a única a atribuir um carácter unitário ao projeto). Salienta-se ainda que não são abrangidas áreas sensíveis nos termos do RJAIA nem são apresentadas alternativas de projeto atendendo a que o mesmo incide nas parcelas dos proponentes, referindo o estudo que a solução urbana apresentada tem carácter indicativo e que se admite o ajuste do limite das Unidades Funcionais (UF).
2. O SAS&HR abrange área integrada na SUOPG designada de UHP 3 do Estudo de Potencialidades de Desenvolvimento Sustentável de Albufeira Nascente (EPDSAN) relativamente ao qual estes serviços se pronunciaram desfavoravelmente correspondendo aos núcleos 3 (atual UF B), 5 (atuais UF 1, 2, 3, 4, 5 e 7a) e 6 (atual 7b). O parecer desfavorável destes serviços, sobre o EPDSAN, discordava da delimitação proposta dos núcleos 5, 6, 7 e 8, correspondendo os dois primeiros núcleos precisamente às “novas áreas de intervenção” do “Sunset Albufeira Sport & Health Resort” (que engloba ainda uma área na várzea referente à UF 6 não prevista no EPDSAN), por considerar que este não deveria incluir áreas inseridas em corredor ecológico do PROT Algarve e também em grande parte identificadas como faixa de risco (sujeitas a forte erosão) no POCOV (Programa da Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura, que já foi objeto de discussão pública). Estes serviços discordavam do incumprimento dos IGT proposto, e defendiam a contenção da edificação na faixa litoral dos 500m do PROT Algarve e do POOC, (evitando a pouco qualificante formação de contínuos urbanos ao longo da costa).

Considera-se ainda de salientar que o SAS&HR, a par das “novas áreas de intervenção”, integra também “Áreas a requalificar, ampliar e manter” essencialmente relacionadas com o antigo projeto PIN designado “Alfamar Beach Resort” e com o Plano de Pormenor Alfamar e Envolvente (PPAE), em elaboração. Este projeto tem uma maior viabilidade de implementação, relacionada com a requalificação de um empreendimento existente e classificado, que se considera de assinalar e distinguir da situação apresentada para as “novas áreas de intervenção”.

De referir, por fim, que uma das valências que se considerou positiva na apreciação do EPDSAN referente à constituição de um Parque Ecológico da Ribeira de Quarteira passou na atual proposta a objetivo eventual (capítulo 3.5.2 do Relatório Síntese).

3. O projeto não se conforma com os IGT aplicáveis, destacando-se:
  - a. Não tem enquadramento no PROT Algarve (RCM n.º 102/2007):
    - i. A área de intervenção integra-se na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e na subunidade territorial de Vilamoura/Quarteira/Quinta do Lago. As normas orientadoras para a subunidade territorial em causa refletem os objetivos estratégicos do PROT de proteção do litoral e reconhecimento da importância do desenvolvimento e sustentabilidade da atividade turística:
      - Delimitar corredores de ligação litoral-interior livres de ocupação, aproveitando as áreas naturais mais importantes e as áreas de pinhal;
      - Impedir a densificação ou a alteração das tipologias de moradia isolada e empreendimentos turísticos, exceto para estabelecimentos hoteleiros inseridos em parcelas de grande dimensão, e reduzir os índices de ocupação das novas áreas a afetar a usos turísticos, melhorando o nível e a qualidade de oferta turística;
      - Reforçar e apoiar as componentes ambientais dos projetos urbanos turísticos
    - i. A área que se propõe ocupar no SAS&HR está quase totalmente inserida na Zona Terrestre de Proteção (faixa dos 500m) do sistema do Litoral, na qual não são autorizadas novas construções fora dos perímetros urbanos dos aglomerados tradicionais, com

exceção de operações de realocização em EOT, infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de interesse público, e de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos. Não se perspetiva a delimitação de um EOT (solo urbano) abrangendo as "novas áreas de intervenção" do SAS&HResort (de acordo com o acompanhamento efetuado ao EPDSAN) pelo que, tratando-se de solo rústico, se verifica que apenas é admissível a recuperação e ampliação de construções existentes para TER ou TH, e, fora da faixa dos 500m, o eventual enquadramento como Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), sujeito a procedimento concursal (exclusividade do uso turístico nas tipologias de hotel e Aldeamento Turístico de 4 e 5\* e Pousada). A tipologia de apartamentos turísticos não é admitida no solo Rústico.

- ii. Ocupa corredor ecológico costeiro da Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA).
- b. Não tem enquadramento no POOC Burgau-Vilamoura (RCM n.º 33/99) (em revisão):
  - i. As UF 4 (a e b), 5, e 7 (a e b) integram-se em Espaços Naturais de Arribas do POOC (em REN e faixa de risco 8), a UF B integra-se em Espaços Naturais de Enquadramento e Espaços Naturais de Arribas (esta coincidente com REN) e a UF 6 integra-se parcialmente no POOC, em Espaços Agrícolas e Agroflorestais (RAN e REN). As restantes UF não integram o POOC.
  - ii. Em Espaços Naturais são interditos os atos associados à construção de novas edificações (incluindo piscinas), admitindo-se obras de reconstrução e instalação de empreendimentos turísticos em edifícios existentes, campos de golfe e abertura de vias de acesso automóvel e estacionamento (exceto os associados às praias). Nos Espaços Agrícolas são admitidas obras de ampliação para Agroturismo. Na área classificada como praia distingue 4 praias (1 da categoria II e 3 da categoria III).
- c. Não tem enquadramento no PDMA (RCM n.º 43/95 com a redação dada pela Deliberação 871/2008 e 2818/2008) (em revisão):
 

A área abrangida pela RAN é qualificada no PDMA como Zona imperativa de uso Agrícola (interior da área de intervenção) e agrícola condicionada (várzea e envolvente da Ribeira de Quarteira). Na REN a área é qualificada como Zona de Proteção dos Recursos Naturais. A área nascente não sujeita a condicionantes é qualificada como zona de enquadramento rural (apenas admissível instalações de apoio a equipamentos de ar livre e beneficiações de edificação existente), sendo a quase totalidade da restante área classificada em solo urbano (zona de ocupação turística - ZOT e ainda zona proposta de equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio). Nestas zonas mantêm-se as regras de alvarás em vigor, admitindo-se também a redução de densidade. Não obriga a turismo mas estabelece parâmetros mais favoráveis para Estabelecimentos hoteleiros (EH) em ZOT.
4. Entre os IGT mencionados no presente EIA consta o PENT (Plano Estratégico Nacional do Turismo), consignado na RCM n.º 24/2013, de 16 de abril. Cumpre esclarecer que esse documento orientador, que não era um IGT, terminou o seu horizonte temporal e deixou de vigorar em 2016, encontrando-se a estratégia para o setor do Turismo vertida num novo documento com a designação de "Estratégia para o Turismo 2027" (ET27), acessível através do Sítio do Turismo de Portugal, que, tal como o PENT, não constitui um IGT. Assim, nas referências à estratégia do turismo há que considerar a ET27 em substituição do PENT, e não enquadrar estes documentos como IGT.
5. Ao nível da apreciação global do EIA cumpre salientar os seguintes aspetos:
  - a. Na pág. 24 do RNT consideram-se os impactes negativos pouco significativos, atendendo a que se reportam a 12% da área de intervenção, representando a área já intervencionada cerca de 43% (45 % representam a área não edificável). Discorda-se desta perspetiva atendendo a que mesmo nos referidos 12% (cerca de 11ha) cumpre verificar a compatibilidade com os IGT e a sustentabilidade da intervenção considerando a sensibilidade paisagística e ecológica em causa.
  - b. No descritor Ordenamento do Território o presente estudo defende a conformidade do projeto com os objetivos estratégicos dos IGT (nomeadamente no que respeita

ao desenvolvimento social e económico da região do Algarve preconizado no PNPOT e no PENT) e admite a desconformidade com as disposições com incidência sobre o território. Considera ainda haver impactes negativos elevados associados à não concretização do SAS&HResort pelo facto de não ser dado cumprimento às estratégias do PNPOT e do PENT. Conforme se esclareceu anteriormente o PENT e o atual ET27 não são IGT e a estratégia do PNPOT encontra-se assumida no território através dos PROT, não devendo a Estratégia ser dissociada do modelo territorial que, numa perspetiva macro, estabelece as áreas nas quais se devem salvaguardar corredores ecológicos e defende valores de interesse público relacionados com a contenção da ocupação da faixa litoral. A revisão dos IGT em curso, alguns já desatualizados conforme é referido no estudo, vai no sentido de aumentar a restrição à edificação na faixa litoral (o POC Odeceixe Vilamoura vai integrar as UF atualmente não abrangidas pelo POOC Burgau-Vilamoura, sem admitir nova construção mas apenas a ampliação de empreendimentos turísticos existentes).

- c. Ao nível de impactes na paisagem, ao contrário do referido na pág. 25 do RNT, verifica-se que a UF B afeta a subunidade de paisagem de maior sensibilidade paisagística: a do Espaço Natural de Arriba. Acresce verificar que, apesar de se reconhecer a difícil absorção dos impactes visuais da ocupação prevista na área da várzea, se prevê uma UF nesta Subunidade de paisagem. Ao nível do índice de construção proposto verifica-se que o mesmo excede, nas "novas áreas de intervenção", o estabelecido para as "Áreas a requalificar, ampliar e manter", tendo por base um índice de um alvará de loteamento dos anos 80. A densidade proposta é de tal modo significativa, que na UF3 a capacidade prevista não cumpre o requisito mínimo de relação de área urbanizada/utente dos aldeamentos turísticos<sup>1</sup> (requisito n.º 144 do Anexo II da Portaria n.º 309/2015, de 25 de Setembro), não permitindo esta classificação, e os aldeamentos turísticos da UF 4 e UF 5 apenas podem atingir a categoria de 3\* (visto legalmente exigir-se menor densidade de ocupação para as categorias superiores). Os impactes na paisagem pretendem ser minimizados através de enquadramento paisagístico adequado, sendo considerados de reduzida magnitude e significado devido à adoção de baixos volumes e desenvolvimento horizontal do edificado e respeito pela geomorfologia do terreno, o que não se verifica na solução urbanística apresentada a título indicativo e delimitação de UF em zonas muito declivosas, implicando grandes movimentações de terra
- d. Realçam-se importantes lacunas ao nível de avaliação de impactes no que se refere ao acréscimo de tráfego expectável e adequação dos atuais acessos rodoviários à área de intervenção, ao estacionamento previsto, à referência da categoria mínima dos empreendimentos turísticos e a uma caracterização mais detalhada do programa funcional do projeto, nomeadamente ao nível dos equipamentos previstos com carácter diferenciador e do faseamento da construção (de modo a poder avaliar-se os impactes nos empreendimentos turísticos que se forem concretizando relacionados com uma obra que se prevê que tenha a duração de 15 anos).
- e. Ao nível do impacto no descritor socioeconomia releva a criação estimada de 360 postos de trabalho. O concelho de Albufeira possui atualmente cerca de 144 empreendimentos turísticos dos quais 10 aldeamentos turísticos, 53 apartamentos turísticos, 40 hotéis, 38 hotéis-apartamento, 2 TER e 1 Parque de Campismo e Caravanismo, num total de 38.845 camas, de acordo com o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET). Salienta-se, ainda, que cerca de metade dos empreendimentos turísticos possuem categoria igual ou superior a 4\*. Esta oferta de alojamento representa cerca de 28% do número de empreendimentos e cerca de 39% das camas da região, sendo Albufeira o concelho que detém o número mais elevado de estabelecimentos e de camas do Algarve. Com projeto apreciado favoravelmente, por estes serviços, prevê-se no concelho de Albufeira um acréscimo de 19 empreendimentos turísticos num total de 3616 camas, representando o projeto em análise a quase duplicação desse valor (3536 camas). Importa, contudo, salientar que no âmbito do impacto no setor do turismo de um

<sup>1</sup> Prevê 89m<sup>2</sup>/pessoa sendo o mínimo de um aldeamento turístico 100m<sup>2</sup>/pessoa



concelho sem escassez de oferta, se considera fundamental a aposta na qualidade da oferta traduzida em baixas densidades e categorias superiores dos empreendimentos turísticos (que não é traduzido nas densidades propostas, que conflituam inclusivamente com a atribuição de categorias superiores) e com equipamentos diferenciadores, o que não é verificável, sobretudo na valência desportiva. Não se reconhece como fatores diferenciadores e competitivos da proposta a proximidade de mais valias criadas por outros empreendimentos turísticos (campos de golfe e marina de Vilamoura) ou mesmo a situação de exceção que decorreria do eventual incumprimento dos IGT aplicáveis.

## V – APRECIÇÃO DOCUMENTAL

Deverá retificar-se o seguinte:

1. Face às componentes descritas da UF 3 considera-se que, no Quadro 3.3.1 do RNT (pág. 9) e Quadro 3.5.1 (pág. 3.17 do Relatório Síntese), esta UF deverá ser incluída na valência turismo de saúde e não de turismo desportivo.
2. Na pág. 11 do RNT e pág. 3.24 do Relatório Síntese a descrição da UF 6 incorre em diversas incongruências atendendo a que refere a modalidade agroturismo do TER (também referida no Quadro 3.3.1 do RNT e no Quadro 3.5.2 do Relatório Síntese), fazendo referência na descrição a outra tipologia de empreendimento turístico (hotel apartamento). Deverá clarificar-se a tipologia de empreendimento turístico pretendida, alertando-se que a modalidade de agroturismo pressupõe a existência de uma construção preexistente e a integração numa exploração agrícola. Os hotéis-apartamentos são estabelecimentos hoteleiros que cumprem requisitos distintos e mais exigentes ao nível de serviço, que acrescidamente poderão integrar a valência associada à integração numa exploração agrícola. As disposições dos IGT são distintas para estas tipologias, obrigando ao nível do regime da RAN e das disposições do PROT Algarve à recondução a TER.
3. Na pág. 17 do RNT deverá acrescentar-se a menção ao empreendimento turístico Apartamentos Turísticos Algarve Gardens.

## VI - CONCLUSÃO

A discordância pela inobservância dos IGT aplicáveis sustentada na análise do Estudo de Potencialidades de Desenvolvimento Sustentável de Albufeira Nascente, manifestada por estes serviços, mantem-se na localização das UF das “novas áreas de intervenção”, por implicarem a ocupação de uma área ecologicamente sensível (ERPVA do PROT Algarve) e fomentarem o contínuo urbano ao longo da costa, pouco qualificante, indo contra a estratégia do PNPT de “Assegurar o planeamento e a gestão integrados do litoral, visando nomeadamente a proteção da orla costeira e das áreas vitais para a rede ecológica regional”.

A sustentabilidade é um dos princípios gerais da Lei de Bases das Políticas Públicas de Turismo (DL n.º 191/2009, de 17 de Agosto), e é um dos Desafios Globais da ET27, preconizando-se no Eixo Estratégico “Valorizar o Território” da ET27 “Valorizar o património natural através de ações de turismo sustentado”. Assim, apesar da “Saúde e bem estar e atividades desportivas” serem ativos emergentes com elevado potencial de crescimento, verifica-se que não é garantida a sustentabilidade territorial necessária e preconizada no eixo estratégico “Valorizar o Território” e nos desafios globais da ET27, pelo que se propõe, do ponto de vista do turismo, face ao exposto na presente informação, a emissão de parecer desfavorável.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

À consideração superior



Marta Lazana, Arquiteta.