



Declaração de Impacte Ambiental

Designação do Projeto:	Projeto Sunset Albufeira Sport & Health Resort
Fase em que se encontra o Projeto	Estudo Prévio
Tipologia do Projeto:	Nº 12, do Anexo II
Enquadramento no Regime Jurídico de AIA	Alínea b), i), do n.º 3, do Artigo 1º
Localização	Distrito de Faro, concelho de Albufeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água
Proponente	LIBERTAS - Investimento Imobiliário, S.A. e SUN HOUSE, S.A.
Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Albufeira
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Descrição Sumária do Projeto	<p>O Projeto Sunset Albufeira Sport & Health Resort (SAS&HResort) é apresentado no formato de Estudo Prévio.</p> <p>A área destinada ao SAS&HResort tem 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).</p> <p>O empreendimento representa uma capacidade de alojamento total previsível de cerca de 3 536 camas, estando 2 532 camas já afetadas, por força do Alvará do Empreendimento Alfamar, a ações de requalificação, manutenção e expansão e 1 004 camas afetadas a novas construções. Estas camas encontram-se distribuídas pelas diferentes Unidades Funcionais com valências distintas, mas complementares:</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• Áreas a Requalificar, Ampliar e Manter:<ul style="list-style-type: none">- 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 m² sensivelmente.

Este teto máximo encontra-se considerado nos estudos que se encontram efetuados pelo PPAE, plano este que não se encontra 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.

- 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 m², 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.

- Novas Áreas de Intervenção:

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

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 m². 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 m² 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.

- 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 m2 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 m2 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.

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

- Preservação das áreas afetas à conservação da natureza



- Regeneração e restauro dos ecossistemas ribeirinhos da ribeira de Quarteira
- Estabilização dos acessos às praias
- 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 devesse 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.

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.



Síntese do Procedimento

O presente procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) teve o seu início em 15 de março de 2017 após a sua entrada na plataforma SILiAmb.

A Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve) na sua qualidade de Autoridade de AIA, nomeou ao abrigo do artigo 9.º a respetiva Comissão de Avaliação (CA), constituída pelas seguintes entidades:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
- Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve
- Direção Regional de Cultura do Algarve
- Câmara Municipal de Albufeira

A metodologia adotada para a concretização deste procedimento de AIA contemplou as seguintes fases:

- 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
- 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 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;
- Elaboração do parecer da CA;
- Preparação da proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA), tendo em consideração o Parecer da CA e o Relatório da Consulta Pública.



Síntese dos pareceres
apresentados pelas
entidades consultadas

Foram consultadas, nos termos do nº 10 do artigo 14º do RJAIA, as seguintes entidades:

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

A Autoridade Nacional de Proteção Civil não respondeu em devido tempo.

A **DRAP 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



idades, 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".

**Síntese do resultado da
consulta pública e sua
consideração na decisão**

Em cumprimento do preceituado no artigo 15º do RJAIA, a CCDR Algarve, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), promoveu a publicitação e divulgação do procedimento de AIA do Projeto, que decorreu durante 20 dias úteis, de 17 de julho a 11 de agosto de 2017.

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:

- 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 aclarificação 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.



Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes

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), assim como as servidões e restrições de utilidade pública REN e RAN.

- **PROT-Algarve-** 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 realocização 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.

• **PDM de Albufeira** - 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).

• **POOC- Burgau-Vilamoura** - O projeto incide parcialmente na área de intervenção do POOC Burgau – 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 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).

- **Reserva Ecológica Nacional – REN**, 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).

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) .

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** - 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 afetadas 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 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, da qual salienta o RJRAN.

Razões de facto e de direito que justificam a decisão:

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

Foi possível identificar, definir e avaliar os impactes decorrentes da implementação do projeto, apresentado em fase de Estudo Prévio,

Foram analisados os vários fatores ambientais à escala local e também regional, e identificados, os cenários de referência, os eventuais impactes significativos para o ambiente, decorrentes da implementação e funcionamento do projeto para o qual foram propostas medidas de minimização que se consideraram na sua maioria adequadas.

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 extracções 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 inventariada 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 aclarificação 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,

i) Não obstante a desconformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis ser insuscetível de condicionar o sentido da DIA (n.º 6 do artigo 18.º do RJAIA);

ii) Atendendo a que CA propôs parecer desfavorável ao projeto;



iii) Verificando-se a desconformidade irremediável com as restrições de utilidade pública REN e RAN aplicáveis, as quais não são instrumentos de gestão territorial se atendermos designadamente ao disposto no artigo 38.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e;

iv) Considerando que o projeto não se afigura viável através de alteração das delimitações municipais dessas restrições de utilidade pública, propõe-se a emissão de DIA desfavorável.

Decisão

Desfavorável

Entidade de verificação da
DIA

Data de Emissão

29-11-2017

Validade da DIA

Assinatura:

O Secretário de Estado do Ambiente


(Carlos Martins)