



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



# TUA

## TÍTULO ÚNICO AMBIENTAL

*O titular está obrigado a cumprir o disposto no presente título, bem como toda a legislação e regulamentos vigentes nas partes que lhes são aplicáveis.*

*O TUA compreende todas as decisões de licenciamento aplicáveis ao pedido efetuado, devendo ser integrado no respetivo título de licenciamento da atividade económica.*

### DADOS GERAIS

Nº TUA	TUA20230623001844
REQUERENTE	VALEANDRO
Nº DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	509939180
ESTABELECIMENTO	Hotel Vale do Tempo
CÓDIGO APA	APA09569943
LOCALIZAÇÃO	Caminho de São Vicente
CAE	55202 - Turismo no espaço rural 93293 - Organização de atividades de animação turística

### CONTEÚDOS TUA

 ENQUADRAMENTO	 LOCALIZAÇÃO
 PRÉVIAS LICENCIAMENTO	 PRÉVIAS CONSTRUÇÃO
 CONSTRUÇÃO	 EXPLORAÇÃO
 DESATIVAÇÃO/ENCERRAMENTO	 OBRIGAÇÕES DE COMUNICAÇÃO
 ANEXOS TUA	



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



## ENQUADRAMENTO

### ENQ1 - SUMÁRIO

Regime	Nº Processo	Indicador de enquadramento	Data de Emissão	Data de Entrada em Vigor	Data de Validade	Eficácia	Sentido da decisão	Entidade Licenciadora	Suspensão	Revogado
AIA	PL20220817007414	Artº 1.º n.º 3, al. b), subal. i), do RJAIA, Alínea c) do nº 12, do Anexo II do RJAIA	23-06-2023	23-06-2023	22-06-2027	Sim	Favorável condicionado	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Não	Não



## LOCALIZAÇÃO

### LOC1.1 - Mapa



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "<https://siliamb.apambiente.pt>" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



## LOC1.5 - Confrontações

Norte	vol I - relatório Síntese e Vol III - Anexos
Sul	vol I - relatório Síntese e Vol III - Anexos
Este	vol I - relatório Síntese e Vol III - Anexos
Oeste	vol I - relatório Síntese e Vol III - Anexos

## LOC1.6 - Área do estabelecimento

Área impermeabilizada não coberta (m2)	852,00
Área coberta (m2)	3 408,01
Área total (m2)	61 520,00



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.

## LOC1.7 - Localização

Localização

Zona Rural



## PRÉVIAS LICENCIAMENTO

### PLIC1 - Medidas /Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000011	Cumprimento das condicionantes e elementos a apresentar à Autoridade de AIA previamente ao licenciamento, condicionantes da declaração de impacte ambiental (DIA) anexa ao presente TUA.	Prévio ao licenciamento	RAA



## PRÉVIAS CONSTRUÇÃO

### PCons1 - Medidas /Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000012	Cumprimento das condicionantes e elementos a apresentar à Autoridade de AIA previamente ao licenciamento, condicionantes da declaração de impacte ambiental (DIA) anexa ao presente TUA.	Prévias à fase de construção	RAA



## CONSTRUÇÃO





CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "<https://siliamb.apambiente.pt>" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.

## Const1 - Medidas / Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000013	Cumprimento das condicionantes, medidas de minimização e planos de monitorização constantes da declaração de impacte ambiental (DIA) anexa ao presente TUA.	Durante a fase de construção	RAA



## EXPLORAÇÃO

## EXP1 - Medidas / Condições gerais a cumprir

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000014	Cumprimento das condicionantes, medidas de minimização e planos de monitorização constantes na declaração de impacte ambiental (DIA) anexa ao presente TUA.	Período de vida da instalação	RAA



## DESATIVAÇÃO/ENCERRAMENTO

## ENC2 - Medidas / Condições a cumprir relativamente ao encerramentos e ou desativação da instalação

Código	Medida/Condição a cumprir	Prazo de implementação	Demonstração do cumprimento
T000015	Avaliação à data dos impactes associados e medidas necessárias, tendo em consideração a evolução da situação de referência do ambiente, e a necessidade de repor/minimizar os impactes do projeto cuja a atividade vai cessar.	Previamente ao início da desativação	RAA
T000016	Cumprimento das medidas de minimização e planos de monitorização constantes da declaração de impacte ambiental (DIA) anexa ao presente TUA.	Durante a fase de desativação	RAA



CÓDIGO DOCUMENTO: D20230623008257  
CÓDIGO VERIFICAÇÃO: 9470-cc65-3409-3d77

Para realizar a validação do documento e comprovar que o documento apresentado corresponde ao TUA, aceda a "https://siliamb.apambiente.pt" e no link "Validar Título Único Ambiental", indique o código do documento e de verificação apresentados.



## OBRIGAÇÕES DE COMUNICAÇÃO

### OCom1 - Comunicações a efetuar à Administração

Código	Tipo de informação /Parâmetros	Formato de reporte	Periodicidade de comunicação	Data de reporte	Entidade
T000017	Relatório de Acompanhamento Ambiental	Digital		Anual e final da obra	Autoridade de AIA
T000018	Relatório de autoridade de AIA (artigo 27.º do RJAIA). Os relatórios de Auditoria devem seguir o modelo publicado no portal da APA e serem remetidos pelo proponente à Autoridade AIA no prazo de 15 dias úteis após a sua apresentação pelo verificador	Digital		Uma auditoria durante a fase de preparação/construção e outra auditoria três anos após início da entrada em exploração.	Autoridade de AIA



## ANEXOS TUA

### Anex1 - Anexos

Código	Ficheiro	Descrição
T000007	Parecer CA Hotel Vale do Tempo.pdf	Parecer da CA
T000008	I01269-202305-INF-AMB.pdf	Fundamentação da proposta de decisão
T000009	DIA-Hotel-Vale-Tempo_assinado.pdf	DIA
T000010	I01729-202306-INF-AMB- Fundamentação da decisão final.pdf	Fundamentação da decisão final

**Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto do “Hotel Vale do Tempo”, Vale de Pegas, Paderne, Albufeira**



**Parecer da Comissão de Avaliação**

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve  
Agência Portuguesa do Ambiente/ARH Algarve  
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas  
Direção Regional de Cultura do Algarve  
Câmara Municipal de Albufeira  
Administração Regional de Saúde do Algarve**

**Abril de 2023**



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO.....</b>	<b>6</b>
3.1. Antecedentes do Projeto.....	6
3.2. Objetivos e Justificação do Projeto.....	8
3.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial.....	10
3.4. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.....	12
3.5. Descrição do Projeto .....	14
<b>4. APRECIÇÃO do EIA.....</b>	<b>25</b>
4.1. Licenciamento da Operação Urbanística.....	26
4.2. Instrumentos de Ordenamento do Território e Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.....	27
4.3. Solo e Uso do Solo.....	27
4.4. Recursos Hídricos.....	28
4.5. Biodiversidade.....	30
4.6. Socioeconomia e Paisagem.....	38
4.7. Qualidade do Ar.....	42
4.8. Gestão de Resíduos.....	43
4.9. Património .....	44
4.10. Saúde Humana.....	44
<b>5. PARECERES SOLICITADOS A ENTIDADES EXTERNAS À CA .....</b>	<b>46</b>
<b>6. CONSULTA PÚBLICA.....</b>	<b>49</b>
<b>7. CONCLUSÃO.....</b>	<b>50</b>

**Anexo 1** - Planta de localização; Plano Geral

**Anexo 2** – Ofício Entidades Externas





## 1. INTRODUÇÃO

O presente parecer é emitido no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Vale do Tempo", em fase de Projeto de Execução.

O projeto está localizado em Vale de Pegas, na freguesia de Paderne, concelho de Albufeira e em Zona Especial de Conservação (ZEC) denominada por Barrocal (PTCON0049) pertencente à Rede Natura 2000, área sensível do ponto de vista geológico, biofísico, ecológico e paisagístico.



**Figura 1.** Localização do projeto

O local dista menos de 2 km da Autoestrada n.º 2 (A2), e cerca de 4,15 Km da aldeia de Paderne, sede de freguesia.

O Projeto Hotel Vale do Tempo é um Empreendimento de Turismo em Espaço Rural, que se pretende que seja de 5 estrelas.

Inserir-se numa propriedade de 61 520 m<sup>2</sup>, tem uma área total de construção de 3.998,25 m<sup>2</sup>, sendo composto por elementos desligados fisicamente entre si.

O empreendimento é constituído por um edifício central ou principal (que agrega as áreas comuns, as áreas técnicas e 17 unidades de alojamento interiores) e por 25 unidades de alojamento exteriores, totalizando 73 camas, distribuídas por 42 unidades de alojamento. A área encontra-se parcialmente ocupada por ruínas, sendo que o edifício principal será implantado na área ocupada pelas edificações preexistentes.

O proponente do projeto é a empresa Valeandro, Unipessoal Lda.

A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Albufeira.

Dando cumprimento ao disposto ao Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA), o proponente do projeto do “Hotel Vale do Tempo”, submeteu-o via plataforma SILiAmb, Módulo de Licenciamento Único de Ambiente (LUA).

Durante a tramitação deste procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, foi alterado, à data de 01 de março de 2023, com a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro. Assim, na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, que alterou e republicou o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, resultou que as alterações legislativas promovidas pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, aplicam-se, à data de 01 de março de 2023, ao presente procedimento administrativo em curso, em conformidade com o n.º 1 do artigo 35.º do referido diploma legal.

Tratando-se de um tipo de projeto incluído na alínea c) do n.º 12 do Anexo II - Turismo, é a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve a Autoridade de AIA, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do RJAIA.

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

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)
  - Conceição Calado – Coordenação e Consulta Pública
  - Alexandra Sena – Ordenamento do Território, Solos e Uso do Solo
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. / ARH Algarve (ARH Algarve)
  - Alexandre Furtado - Recursos Hídricos;

- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF)  
Filipa Fonseca – Biodiversidade;
- Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC Algarve)  
Ângela Ferreira – Património Arqueológico e Arquitetónico;
- Câmara Municipal de Albufeira (CMA)  
Eduardo Viegas- Ordenamento do Território e Património;
- Administração Regional de Saúde do Algarve, I.P. (ARS Algarve)  
Nélia Guerreiro - Vigilância da saúde humana.

Tendo a APA, vertente alterações climáticas, sido convidada a fazer parte da CA foi por esta transmitido:

*"No seguimento da V/ comunicação, informa-se que, dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactes nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o projeto "Hotel Vale to Tempo", de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação."*

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

- Direção de Serviços de Ambiente (DSA) – Isabel Cavaco, João Serejo;
- Direção de Serviços de Desenvolvimento Regional (DSDR) – José Brito.

Os elementos constituintes do procedimento de AIA deram entrada na plataforma do SILiAmb, a qual, a 24 de agosto de 2022, procedeu à respetiva atribuição do procedimento à CCDR Algarve.

Na sequência da verificação da conformidade do EIA, em 7 de outubro de 2022, foram solicitados elementos adicionais, os quais deram entrada na plataforma SILiAmb em 27 de janeiro de 2023.

Foram presentes para apreciação:

- **Estudo de Impacte Ambiental** (agosto de 2022):

- Volume I – Relatório Síntese
- Volume II – Resumo Não Técnico
- Volume III – Anexos

Tomo 1

N.º do Anexo	Título
1	Licenciamento – Aprovação do Projeto de Arquitetura
2	Justificação Técnica da Opção Legislativa da Exclusão do Procedimento de AIA
3	Parece da CCDR Algarve e ICNF sobre a Justificação Técnica da Opção Legislativa da Exclusão do Procedimento de AIA sobre Análise Caso a Caso
4	Alvará de Construção
5	Memória Descritiva do Projeto de Arquitetura

Tomo 2

N.º do Anexo	Título
6	Memória Descritiva – Pedido de Parecer da CMDFCI
7	Relatório Acústico
8	Relatório de Arqueologia
9	Parecer sobre Alteração Caminho de São Vicente
10	Inventário Fauna

- Volume IV Peças Desenhadas

Nº do Desenho	Escala	Título
01	1/100.000	Planta de Enquadramento Regional
02	1/25.000	Planta de Enquadramento local
03	1/100.000	Planta de Enquadramento em Áreas Sensíveis
04	1/10.000	Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira
05	1/10.000	Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira
06	1/10.000	Planta de REN do Concelho de Albufeira
07	1/10.000	Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal
08	1/10.000	Planta Geológica
09	1/10.000	Planta de Classificação dos Solos
10	1/10.000	Planta de Capacidade de Uso do Solo
11	1/2.500	Planta de Uso Atual dos Solos
12	1/10.000	Planta de Rede Hidrográfica Principal
13	1/25.000	Carta Hipsométrica
14	1/25.000	Planta de sub-unidades de paisagem
15	1/25.000	Planta de qualidade visual da paisagem
16	1/25.000	Planta de capacidade de absorção visual
17	1/25.000	Planta de sensibilidade visual da paisagem
18	1/2.500	Planta de Vegetação e de Habitats



19	1/500	Plano Geral
20	1/1.000	Planta de Demolições
21	1/1.000	Planta de Pavimentos
22	1/1.000	Planta de Infraestruturas (abastecimento de água, águas pluviais, águas residuais)
23	1/1.000	Perfis
24	1/10.000	Planta de elementos patrimoniais
25	1/3.000	Planta de ruído para o indicador Lden - Fase de exploração
26	1/3.000	Planta de ruído para o indicador Ln - Fase de exploração

- **Shapefiles**

- **Estudo de Impacte Ambiental. Esclarecimentos e Elementos adicionais**  
(janeiro 2023)

- Anexo 01 Peças desenhadas
  - Desenho 19 A – Plano geral, esc. 1/500
  - Desenho 21 A – Plano de pavimentos, esc. 1/1.000
  - Desenho 27 – Planta da vegetação existente, esc. 1/1.000
  - Desenho 28 - Planta da estrutura verde, esc. 1/500
  - Desenho 29 – Plano de rega, esc. 1/500
- Anexo 02 Elementos de licenciamento do furo
- Anexo 03 Tabelas com elencos da fauna e flora.
- Anexo 04 Relatório final dos trabalhos arqueológicos
- Anexo 05 Memória descritiva das preexistências
- Anexo 06 E-mail DGPC
- Anexo 07 Medidas de minimização revistas

## **2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO**

No âmbito do presente processo de AIA foi seguida a metodologia abaixo indicada:

- Apresentação à CA, pelo proponente e consultor, do EIA e do Projeto;
- Análise global do EIA de forma a avaliar a sua conformidade, tendo em consideração as disposições do art.º 14.º do RJAIA;
- Solicitação de elementos adicionais - 1.ª Reunião da CA, a 03 de outubro de 2022;
- Entrada dos elementos adicionais, em 27 de janeiro de 2023;
- Deliberação sobre a conformidade do EIA - 2ª reunião da CA, a 2 de fevereiro de 2023;

- Declaração da conformidade do EIA, pela Autoridade de AIA, a 3 de fevereiro de 2023;
- Solicitação de pareceres a entidades externas à CA, em 7 de fevereiro de 2023, por forma a melhor habilitar a análise da CA em algumas áreas específicas:
  - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC);
  - Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve;
  - Turismo de Portugal, I.P.(TdP).
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 8 de fevereiro a 21 de março de 2023;
- Análise dos pareceres recebidos e das participações na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 30 de março de 2023;
- Elaboração do parecer final da CA.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO**

#### **3.1. Antecedentes do Projeto**

De acordo com o EIA, o Projeto Hotel Vale do Tempo, que se apresenta atualmente reformulado, numa sua versão anterior já havia sido submetido a Estudo de Incidências Ambientais (EIncA), analisado pelo Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF, I.P.) (ofício n.º 34498/2019/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT), enviado a este Instituto a 01.04.2013, com registo de entrada n.º 15120.

O EIncA decorreu do próprio enquadramento pretendido para o empreendimento turístico – Turismo em Espaço Rural (TER), na modalidade de Agro-Turismo, em virtude do prédio misto em causa estar inserido em área classificada como Sítio de Importância Comunitária (SIC) Barrocal (PTCON0049), integrado na Rede Natura 2000 (RN2000), pelo que está sujeito ao estatuído no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e, ainda, à Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, que aprovou a Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000).

A 18 de junho de 2019, através do ofício acima mencionado, o ICNF emitiu parecer favorável condicionado à adoção de um conjunto de medidas mitigadoras de eventuais impactos sobre o Sítio, nomeadamente, uma adequada localização do estaleiro de obras, a recolha dos entulhos decorrentes das demolições, ou outras que deverão constar do Plano de Gestão Ambiental da empreitada a submeter ao ICNF, e utilização de espécies autóctones do coberto vegetal, arbóreo e arbustivo. O referido parecer

recomendava ainda que fosse dado conhecimento à CCDR Algarve, na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA), para eventual avaliação e ponderação, da sujeição da pretensão a EIA, considerando que a mesma se localizava em áreas sensíveis, nos termos do definido no respetivo regime jurídico, e que é proposta uma capacidade de alojamento turístico muito próximo (49 camas) do limiar mínimo considerado naquele regime jurídico (50 camas).

A Câmara Municipal de Albufeira (CMA) solicitou à CCDR-Algarve que avaliasse e ponderasse da sujeição da pretensão a EIA, tendo a CCDR-Algarve solicitado que o processo fosse instruído ao abrigo do disposto no Anexo IV do RJAIA, relativo à avaliação caso a caso.

Neste âmbito, foi realizada uma Nota Técnica do Projeto Hotel do Vale do Tempo, datado de dezembro de 2019, para a qual foi emitido, a 17.01.2020, um parecer pela CCDR Algarve, que concluiu *“que não se afigura necessária a sujeição do projeto a avaliação de impacte ambiental, devendo, contudo, atender aos condicionamentos consubstanciados no parecer favorável condicionado emitido pelo ICNF, I.P. no âmbito do procedimento de EInCA. Propõe-se ainda que seja remetido, à entidade licenciadora e ao proponente, o parecer emitido pelo ICNF, I.P. (Ofício n.º 1524, de 15/01/2020)”*.

O EIA refere ainda que, os antecedentes de AIA anteriormente especificados dizem respeito a uma fase anterior do atual Projeto, isto é, *o Projeto alvo de EIA refere-se ao licenciamento sobre as alterações a executar no decurso da obra do Projeto (Processo n. 1T/2011), com um novo pedido de alteração, referente apenas, ao aumento do número de camas, passando-se de 49 para 73 camas, mantendo-se, no entanto, a implantação apresentada em licenciamento.*

As **alterações propostas** são:

- Ampliar a cave na zona da cozinha de 248,66 m<sup>2</sup> para 451,74 m<sup>2</sup> (a ampliação coincide com o polígono de implantação da construção);
- Alterar a organização da cozinha / área de funcionários / Instalações Sanitárias (I.S.) adjacente ao restaurante e criar um depósito de bagagens eliminando as I.S. junto à receção (alterações nos interiores); e
- Criar uma área de SPA, aproveitando a modelação natural do terreno (em declive) a Poente na zona da piscina, criando um piso térreo abaixo do Deck e do atual ginásio (a ampliação coincide com o polígono de implantação da construção).

	Tipologias Propostas	N.º de Unidades de Alojamento (42)	N.º de Camas Fixas
Unidades de Alojamento no Edifício Principal (Bloco A)	Quartos Duplos	2	4
	Quartos Individuais	11	11
	Suites	4	8
Unidades de Alojamento na encosta (Blocos B a G)	Suites	1	2
	Estúdios	24	48
TOTAL		42	73

**Quadro 1** – Número de unidades de alojamento e de camas propostas, por tipologia - Projeto licenciado com a nova alteração. (Fonte: Relatório Síntese do EIA)

De referir que por deliberação de Câmara de 21.07.2020, foi licenciado o anterior projeto de Arquitetura, que obteve a Licença de Construção nº 46/2020, emitida a 07.08.2020 com validade até 07.08.2023.

Por deliberação de câmara de 18.08.2020, foi deferido o pedido de licença de obras de Urbanização e emitido o Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2022, de 07 de novembro.

Através do requerimento nº 13514/2021, de 12 de março, dá entrada um pedido de Licença para "Alteração de Hotel Rural de 5\*", ao abrigo do Artº. 83.º do RJUE.

O pedido de licença foi deferido por deliberação de câmara de 30.08.2022, não tendo sido, até à presente data, levantado o respetivo Alvará.

Através do requerimento n.º 51135/2022, dá entrada na CMA um pedido de Licença de Alterações durante a execução da obra - ao abrigo do artº. 83.º do RJUE - Alvará n.º 46/20, para aumento do número de Unidades de Alojamento e número de camas, respetivamente para 43 Unidades de Alojamento e 73 camas.

As alterações, são de carácter pontual, e traduzem-se num pequeno acréscimo da área de construção, e não implicam o aumento de pisos, observando ainda a temática estatuída em razão da localização, bem como o uso de estabelecimento hoteleiro na modalidade TER. As alterações propostas coincidem com o polígono de implantação aprovado, com exceção da zona da piscina, sendo aumentado o comprimento deste equipamento e uma área encerrada de 11.00 m<sup>2</sup>.

### **3.2. Objetivos e Justificação do Projeto**

De acordo com o EIA, a área escolhida para a implantação deste Hotel Rural permite desenvolver um projeto integrado no meio natural beneficiando do sossego e tranquilidade que o afastamento aos aglomerados populacionais lhe propicia. Por outro

lado, a envolvente rural e florestal, garante a inexistência de estruturas degradadas e de indústrias ou atividades insalubres, poluentes ou passíveis de prejudicar as condições naturais, paisagísticas ou culturais.

Para além das mais valias-económicas, o projeto Hotel Vale do Tempo, tem como objetivo disponibilizar uma oferta turística diferenciada, distinta do turismo de Sol e Praia, que é dominante na região do Algarve.

Uma vez que este tipo de atividade turística gera uma forte sazonalidade na oferta de emprego, neste contexto, um dos objetivos sociais deste projeto consiste na atenuação desta tendência negativa.



**Figura 2** - Vista geral do Empreendimento Turístico. (Fonte: RS do EIA)



**Figura 3** - Vista das edificações preexistentes a partir de Sul (Fonte: RS do EIA)



Este projeto também procura criar um produto turístico diferenciado, que se assuma como um espaço de descoberta da história, da cultura e das tradições da região, mas que de forma inovadora se distinga pela modernidade, pelas tecnologias disponíveis, pela oferta de experiências e desenvolvimento de novos produtos temáticos.

O projeto Hotel Vale do Tempo integra uma candidatura ao Programa de Desenvolvimento Local – PRODER.

A união entre o conjunto edificado e o espaço envolvente é um dos princípios deste projeto. A criação de vínculos entre o passado, o presente e o futuro, fundamenta o conceito no qual assenta o seu desenvolvimento.

Neste ambiente, o turista ou visitante é também convidado a integrar atividades no campo ligadas à agricultura biológica, criando assim vínculos com a natureza, com a terra e com os saberes ancestrais.

Pretende-se que este hotel seja um espaço que receba famílias, tendo sido criados quartos comunicantes que permitem alojar pais com crianças, desenvolvendo atividades, onde avós, pais e filhos possam participar através de experiências na natureza, usufruindo também do convívio familiar.

A procura de opções ambientalmente ajustadas é também um dos princípios deste projeto. Na fase de construção pretende-se utilizar soluções construtivas equilibradas e que respeitem a envolvente natural.

De acordo com o EIA, a localização deste empreendimento turístico determina a criação de conceitos inovadores, que atraiam para Paderne, uma freguesia do interior de Albufeira, turistas e visitantes que não procuram apenas o sol e o mar do Algarve. Pretende-se implementar um empreendimento que convide os turistas a conhecer o interior do Algarve em qualquer estação do ano, contrariando assim a sazonalidade da época estival a que estão sujeitas as unidades hoteleiras do litoral.

### **3.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**

No que ao **Ordenamento do Território**, diz respeito, no EIA são inventariados os instrumentos de gestão territorial (IGT) aplicáveis na área de estudo.

Sobre a área de estudo foram identificados os seguintes instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor:

#### Planos Nacionais:

- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000);

- Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SNDFCI);

Planos setoriais:

- Estratégia Turismo 2027;
- Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- Plano de Gestão das Bacias da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve – (RH8);

Planos Regionais:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF-Algarve).

Planos Municipais:

- Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM Albufeira);
- Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios de Albufeira 2020-2029 (PMDFCI Albufeira 2020-2029);
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Montijo (PMEPC Albufeira).

No âmbito da conformidade com os IGT o estudo analisa a conformidade do projeto com os vários planos identificados, sendo que:

No que ao PROT respeita, considera-se que o projeto concretiza os objetivos e orientações propostos neste plano, nomeadamente no que se refere à qualificação e diversificação do turismo e aos serviços induzidos, como condição necessária ao desenvolvimento da Região, mantendo a paisagem agroflorestal do Barrocal, onde predominam a exploração dos pomares de sequeiro tradicionais, e no sentido em que esta intervenção pretende ser suficientemente mimetizada com o meio natural, através do recurso a coberturas ajardinadas nas unidades de alojamento e pela criação de percursos em materiais naturais que se fundem com a envolvente.

Sobre o PDM de Albufeira e de acordo com a planta de ordenamento, observa-se que na área de intervenção do projeto ocorrem as seguintes classes e categorias de espaço: Espaço "Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental", nas categorias "Zona de Uso Agrícola" (zona imperativa) e "Zona de Enquadramento Rural" (zonas preferenciais).

Conforme definido no Regulamento do PDM de Albufeira, nas áreas incluídas na categoria de Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, Zonas de Uso Agrícola, não são permitidas edificações excetuando "os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação

de construções existentes (...)"'. Nas Zona de Enquadramento Rural é interdita a realização de obras sendo, no entanto, permitida a edificação ou beneficiação de construções existentes, de acordo com as condições previstas no artigo 18.º do Regulamento do referido PDM. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, uma vez que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as condições previstas no anexo IV do Regulamento do PDM Albufeira. Assim, as condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros, nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural, são, por conseguinte, as definidas no Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

No Relatório Síntese do EIA é apresentado um quadro síntese (Quadro 104, páginas 269 e 270) com a verificação das condições de edificabilidade para estabelecimento hoteleiros, definidas no Regulamento do PDM Albufeira e com os pareceres das Entidades Externas (Quadro 105, da página 270) onde se atesta o cumprimento da conformidade do projeto com o PDM.

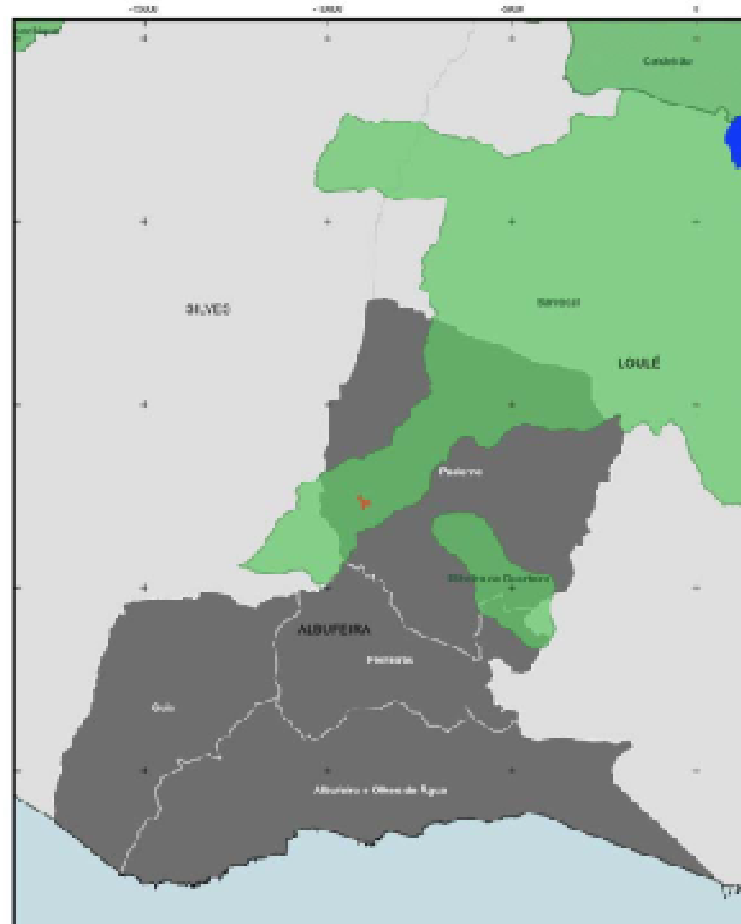
### **3.4. Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

Foram identificadas as Condicionantes, Servidões administrativas e Restrições de utilidade pública, Reserva Agrícola Nacional (RAN), Áreas Classificadas, da Rede Natura 2000 - ZEC Barrocal (Figura 4) e Domínio Hídrico (DH) - Margens e Leitos dos cursos de água.

No âmbito das competências específicas da CCDR, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), sobre o projeto em avaliação, e de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor para o Município de Albufeira [Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, de 5 de junho, com as alterações da Portaria n.º 85/2012, de 29 de março (PP do Escarpão) e da Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro (PU Cidade de Albufeira e PU da Frente de Mar da Cidade de Albufeira )], verifica-se que a pretensão não se insere nessa restrição de utilidade pública, pelo que não há lugar a parecer neste âmbito.

A área de estudo apresenta espaços integrados na RAN, que intersejam a área de intervenção do projeto, conforme planta de Condicionantes do PDM de Albufeira, numa área de 828.46 m<sup>2</sup>. No entanto, foi considerada a cedência de 402.96 m<sup>2</sup> de solos à RAN, na sequência da demolição das preexistências, onde não haverá ocupação, posição que mereceu parecer favorável da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

De acordo com os elementos apresentados, afigura-se-nos que a alteração do Projeto, se cinge à alteração do número de camas (das 49 para 73 camas), mantendo a área de implantação do projeto (3.998,25 m<sup>2</sup>), e que o projeto de arquitetura procurou evitar áreas integradas na RAN, minimizando assim o impacte ambiental nestas áreas.



#### Legenda

- Área de projeto
- Freguesias do concelho de Albufeira
- Concelhos limítrofes
- Áreas Protegidas - RANAP
- Rede Natura 2000**
- Sítios designados no âmbito da directiva Habitats
- Zonas de Proteção Especial para as Aves

**Figura 4** – Enquadramento da área de projeto em Área Sensível – ZEC Barrocal (PT CON0049). (Fonte: RS do EIA)

Conforme informação INF/125/2023/DRAPALG, de 8 de março, da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve - DRAP Algarve, sobre o cumprimento do regime jurídico da RAN (RJLAN), este empreendimento obteve parecer da Entidade Regional

da RAN (ER-RAN) - ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “nada ter a opor” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJRAN, tal como identificado na Planta de situação n.º 001. “(...) apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN”, verificando-se assim a conformidade do projeto, relativamente a esta condicionante.

Face ao exposto, pode considerar-se que **a alteração proposta não conflitua com as normas e regulamentos previstos nos Instrumentos de Gestão do Território analisados e não induz incompatibilidades ao nível das Condicionantes.**

No entanto, na fase de construção, a alteração do uso agrícola pelo uso turístico e implantação de equipamentos e infraestruturas, traduz um impacto negativo, direto, permanente, a longo prazo, irreversível, certo e local, de magnitude reduzida e pouco significativo, considerando que não há aumentos de área de construção, e parte dela ocorrer sobre áreas atualmente em ruínas.

Na fase de exploração não ocorrerão alterações ao uso, pelo que os impactos serão nulos.

Foram avaliados os eventuais **impactes cumulativos** sobre os estabelecimentos e alojamentos na envolvente, numa freguesia de baixa intensidade turística (26 alojamentos locais e 1 Hotel rural com 50 unidades de alojamento e 100 camas). A localização deste (s) empreendimento (s) numa freguesia do interior do concelho de Albufeira, contribuirá para contrariar a sazonalidade da época estival, pelo que, este produto turístico diferenciador poderá ser avaliado como impacto positivo.

Foram apresentadas medidas de caráter geral para as diferentes fases prévia à construção, de construção e exploração, e medidas de carácter específico por fator ambiental, que se consideram adequados. Não foi apresentado nenhum plano de monitorização

### **3.5. Descrição do Projeto**

O estabelecimento hoteleiro é constituído por um edifício central, e por 25 unidades de alojamento exteriores, que se adaptam ao perfil natural do terreno. A cobertura destas unidades de alojamento será ajardinada, de modo a contribuir para a sua integração na envolvente

Pretende-se que a edificação se integre de forma harmoniosa no local proposto, tirando partido do seu declive natural. A área em estudo apresenta um pequeno planalto ocupado por algumas ruínas, no qual se pretende implantar o edifício principal, numa plataforma que se desenvolve à cota média de 116.55 m.



**Figura 5** - Planta esquemática do programa de utilização das edificações e áreas envolventes.

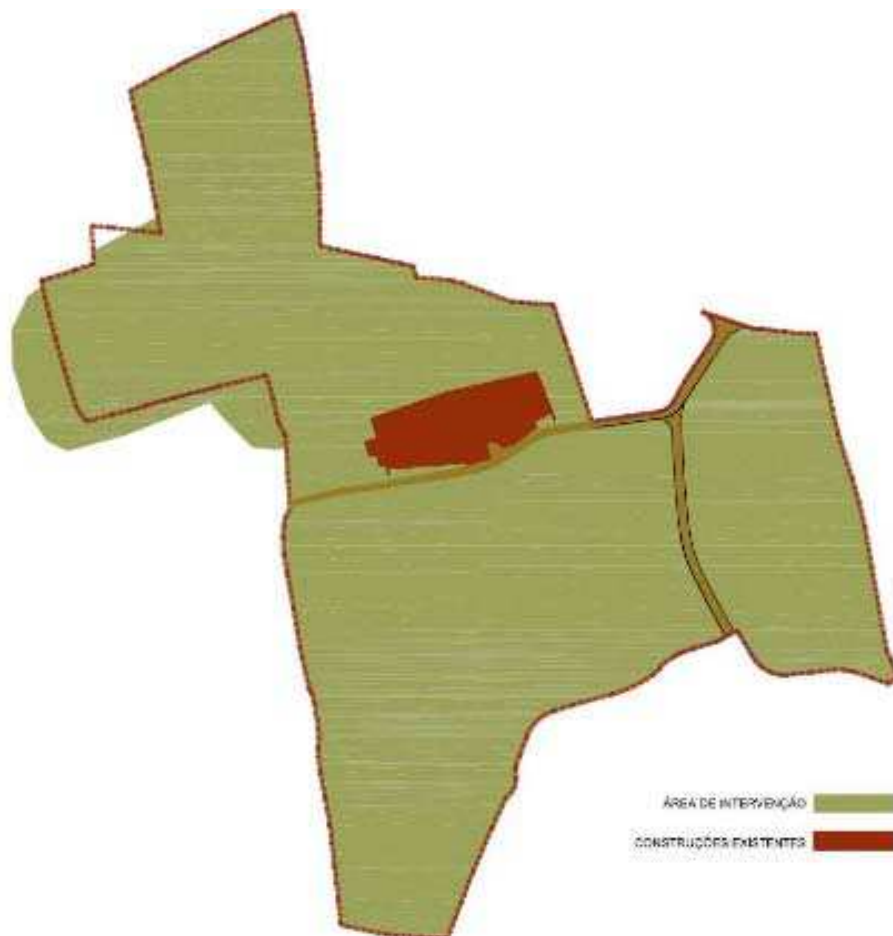
(Fonte: RS do EIA)

**Quadro 2** – Programa de utilização do projeto. (Fonte: RS do EIA)

N.º	Espaços e Edificações	Programa de Utilização
01	Acesso	Acesso ao empreendimento a partir da rede viária – Caminho de S. Vicente.
02	Estacionamento	Salas de refeições / sala de estar / sala polivalente e áreas de apoio e de serviço complementares
03	Áreas comuns - Salas	
04	Acesso de utentes ao edifício	Acesso principal ao edifício
05	Receção	Lobby e receção do empreendimento
06	Zona Exterior	

07	Unidades de Alojamento	Quartos simples, duplos, suítes e copa de piso
08	Áreas Comuns - SPA	Área com ginásio, piscina interior, sauna, banho turco, sala de massagens, balneários/vestiários e I.S.
09	Áreas Comuns - Bar / Piscina e Deck	Piscina exterior com bar de apoio e área de repouso e de lazer envolvente.
10	Unidades de Alojamento Exteriores	Unidades de alojamento em suíte e copa de serviço.

O EIA refere que, relativamente às edificações preexistentes, numa primeira fase, houve a intenção de mantê-las e integrá-las no edifício principal do empreendimento. Posteriormente, após um estudo mais detalhado concluiu-se que as edificações se encontram bastante degradadas, não sendo possível restituir as garantias de segurança estrutural necessárias mediante a realização de obras de conservação. Não apresentando o conjunto edificado características arquitetónicas distintivas que o tornem testemunho da arquitetura erudita, tradicional ou vernacular da região e considerando que estas edificações não se encontram classificadas, foi proposta a sua demolição (Desenho 20, do Volume IV – Peças Desenhadas)



**Figura 6** – Identificação das edificações preexistentes a demolir. (Fonte: RS do EIA)



O EIA ressalva que, sendo notória a precariedade estilística e construtiva das preexistências, em nada se qualificaria a arquitetura do estabelecimento hoteleiro proposto, caso se mantivessem os planos murais das antigas edificações.

Salienta também, que por questões técnicas, não foi possível coincidir inteiramente a implantação da edificação proposta com a superfície ocupada pelas preexistências. A área ocupada por estas construções encontra-se incluída em RAN, por conseguinte, a sua demolição possibilita a integração de 402.96 m<sup>2</sup> de terreno livre nesta reserva.

O edifício central é constituído pelo acesso (átrio, receção, entre outros), área de estar/refeições e serviços, e por áreas de lazer. Integra ainda 17 unidades de alojamento, divididas por 2 quartos duplos, 11 quartos individuais e 4 suites. Integra ainda uma piscina interior com 4.25 X 3.5 m<sup>2</sup>, e uma Piscina exterior com 19.4 X 6.6 m<sup>2</sup>.

O edifício central terá 2 pisos e uma cave para arrumos.



1	Acesso	Átrio / Lobby
		Receção
		Back Office
		Depósito de Bagagem, I.S., Circulações
2	Áreas de Estar / Refeições / Serviços	Restaurante / Sala de Buffet
		Sala de Estar, Sala Polivalente, Bar
		I.S., Escritório
		Esplanada e Áreas de Acesso ao Jardim
		Cozinha e Copas
		Balneários e Vestiários dos Funcionários, Sala do Pessoal, Armazenagem, Circulações
3	Áreas de Lazer	Bar
		Piscina Exterior e Deck
		Átrio, Área de Atendimento (SPA)
		Piscina Interior, Banho Turco e Sauna
		Sala de Massagens
		Ginásio
		I.S. / Balneários e Vestiários, Circulações, Rooftop - Cobertura

Figura 7 – Composição do edifício central. (Fonte: RS do EIA)

As unidades de alojamento exteriores são formadas por 24 estúdios e por 1 suite, e terão 1 piso acima da cota de soleira.

A implantação dos edifícios terá movimentos de terras, com escavação e aterros, estando, no entanto, prevista a escavação máxima de 3.00 metros, pois a inclinação do terreno determina uma escavação nula em parte da área de implantação. No quadro seguinte é apresentado o quadro sinóptico do projeto do Hotel.

**Quadro 3** - Quadro Resumo das áreas do Projeto Hotel Vale do Tempo (Fonte: RS do EIA)

Quadro Sinóptico	
Superfície Total do Terreno	61 520.00 m <sup>2</sup>
Superfície Total do Terreno em Função da Operação em Causa	61 520.00 m <sup>2</sup>
Área Total de Implantação	3 408.01 m <sup>2</sup>
Área Total de Construção	3 998.25 m <sup>2</sup>
Área de Construção do Edifício (área total de pavimentos)	4 655.72 m <sup>2</sup>
Número de Pisos 2	2
Altura da Fachada (cércea)	4.30 m
Áreas a Afetar aos Usos Pretendidos	Hotelaria
Áreas de Cedência	-
Volumetria Total	13 795.90 m <sup>3</sup>
Número de Fogos	
Número de Espaços Comerciais	0
Número de Frações	
Arruamento	852.00 m <sup>2</sup>
Rede de Esgotos Domésticos	800.00 m
Rede Esgotos Pluviais	338.00 m
Cave	248.66 m <sup>2</sup>
Número de estacionamento privados	30 Lugares
Número de caves	1
Comércio / Serviços / Turismo	3 019.71 m <sup>2</sup>

### Arranjos Paisagísticos

De acordo com o EIA, o conceito de intervenção paisagística mantém o uso cultural da paisagem, mantendo-se as práticas existentes. Assim, a entrada no Hotel tem como elemento mais relevante o característico pomar tradicional de sequeiro, com a predominância do amendoal.

Para o enquadramento dos alojamentos na encosta propõe áreas naturalizadas, com vegetação autóctone, entre estas florações primaveris associadas a prado relativamente relvado com exigências de manutenção e de rega adaptadas às condições edafoclimáticas.

Com o aproveitamento do declive é proposta a criação de duas zonas de estadia/ miradouro, que promovem as qualidades cénicas do local e asseguram o distanciamento para não interferir com as zonas privadas dos alojamentos.

Em termos de pavimentos, o material dominante a utilizar será a pedra calcária, que é predominante na região.

Para a circulação automóvel é proposta a laje de pedra calcária. Os percursos que dão acesso aos alojamentos inseridos na encosta são constituídos por saibro estabilizado, em que os materiais pedregosos sobrantes das escavações servirão de sub-base ao pavimento.

As áreas de estadia/miradouro são sustentadas por uma estrutura metálica e um acabamento em madeira.

Os taludes que formam a diferença de cota serão executados em blocos de pedra natural, complementados por vegetação, para uma melhor integração na envolvente.

### **Estrutura Viária Adotada**

No interior da parcela será redesenhado um caminho que constitui o arruamento principal e que permite o acesso ao planalto. O traçado do arruamento adapta-se ao perfil natural do terreno dispensando movimentações de terra. Este arruamento tem uma via com duas faixas de rodagem para dois sentidos de trânsito, com área de rotação para transição do sentido de marcha.

A partir deste arruamento acede-se ao estacionamento e aos percursos de ligação às restantes áreas do empreendimento. São ainda definidos percursos pedonais de acesso às unidades de alojamento.

O denominado "Caminho de São Vicente" é público e divide a área de intervenção. No âmbito do projeto é proposta a deslocalização de um troço deste caminho para uma extrema da propriedade, a nascente, garantindo o uso público sem necessitar de dividir a propriedade do requerente. Esse novo troço será devidamente pavimentado e executado segundo as indicações da DPU de Albufeira – 5.00 m de via asfaltada e 1.00 m de valeta de betão ciclópico em ambos os lados numa área total de 852,00 m<sup>2</sup>.

**Quadro 4** – Acessos propostos. (Fonte: RS do EIA)

Designação do Acesso	Pavimentação proposta	Área
Caminho no interior das parcelas de acesso ao edifício principal com estacionamento	O caminho e as áreas de estacionamento serão em materiais permeáveis e em grelhas de enrelvamento (estacionamento)	1843,26 m <sup>2</sup>
Percursos pedonais de acesso às Unidades de Alojamento	Os percursos serão executados em materiais permeáveis e finalizados em gravilha estabilizada	696,78 m <sup>2</sup>
Caminho de São Vicente	Pavimento em betuminoso	852.00 m <sup>2</sup>



**Figura 8** – Limite da área do Projeto Hotel Vale do Tempo com a identificação do Caminho de São Vicente.  
(Fonte: RS do EIA)



**Figura 9** – Identificação dos acessos viários e percursos pedonais previstos (Fonte: RS do EIA)

**Quadro 5** - Número de estacionamento do projeto. (Fonte: RS do EIA)

<b>Estacionamento Automóvel no Empreendimento</b>	
N.º de Lugares	29 Lugares + 1 lugar para utentes com mobilidade condicionada
Total de Lugares	30 Lugares de Estacionamento

## **Redes de Infraestruturas**

### **Abastecimento de Águas**

O local encontra-se dotado de rede pública de Águas prediais, pelo que o abastecimento será executado a partir da mesma.

A água das piscinas é também proveniente da rede pública, e será alvo de manutenção e tratamento, não estando prevista a sua reposição. Apenas está prevista manutenção do nível da piscina em caso de evaporação.

A produção e armazenamento das Águas Quentes Sanitárias (AQS) será efetuada por sistema solar por termossifão, compostos na sua generalidade por um ou mais painéis solares planos e por um depósito de água que se encontra na parte superior do painel ou em área técnica na moradia.

### **Disponibilidade de Água para os meios de Socorro**

O fornecimento de água para abastecimento dos veículos de socorro será assegurado por hidrantes, sendo a rede exterior constituída por 7 marcos de incêndio. Serão localizados de modo que a sua distância a qualquer das saídas do edifício para os caminhos de evacuação não seja superior a 30 m.

A rede exterior será alimentada diretamente pela rede pública por ramal de ligação independente.

### **Conceção da rede de incêndios e localização das boca-de-incêndios**

A Rede interior de Incêndio Armada (RIA) será constituída pelas bocas-de-incêndio tipo carretel.

O caudal a considerar corresponderá ao funcionamento simultâneo de 4 bocas-de-incêndio, com uma pressão dinâmica mínima de 250kPa e um caudal instantâneo mínimo de 1,5 l/s por boca.

Dado o número relativamente reduzido de bocas-de-incêndio admite-se que a RIA possa ser alimentada diretamente da rede pública desde que seja possível garantir, a partir desta, os parâmetros de dimensionamento acima indicados. Caso tal não seja possível, será alimentada a partir de depósito privativo do serviço de incêndios e central de bombagem.

### **Rede de Águas residuais**

O processo de tratamento privado dos efluentes domésticos que se adotou foi: o esgoto doméstico (águas negras + águas saponárias) que será conduzido para a rede pública, pela construção de uma conduta de esgotos domésticos a ligar ao ponto de

entrega existente no cruzamento da estrada de Vale de Pegas com o caminho de S. Roque.

Atendendo à disposição dos edifícios no lote, com cotas de soleira inferiores à cota de entrada do arruamento principal foi colocada a jusante da rede proposta uma estação elevatória.

Na rede de saneamento, caberá ao requerente a execução da conduta de ligação ao ponto de entrega no cruzamento da estrada de Vale de Pegas e o caminho de São Roque mediante contratualização de obras de urbanização com o município.

### **Rede de Águas pluviais**

A rede de águas pluviais encontra-se dividida em duas partes distintas. Por um lado, a rede de águas pluviais proveniente das coberturas ajardinadas. Por outro lado, a rede de águas pluviais provenientes dos arruamentos propostos.

O escoamento das águas pluviais provenientes destas coberturas estará a cargo do sistema *Rain plus* que utiliza a altura do edifício como força motriz para a drenagem das águas pluviais, gerando velocidades de escoamento elevadas, o que permite maximizar a eficiência da drenagem.

No caso dos arruamentos, perante o conceito de intervenção, o material dominante em todo o projeto será a pedra calcária, que é muito comum na região, privilegiando assim a sustentabilidade do projeto. Em relação ao pavimento afeto à circulação automóvel, é proposto uma laje de pedra calcária, em que pode aparecer estereotomias diferentes adequadas a cada situação de junta larga permeável. Os percursos que dão acesso aos alojamentos inseridos na encosta são compostos por saibro estabilizado, em que os materiais pedregosos sobrantes das escavações integram a base deste material aplicado *in situ*. A drenagem estará a cargo de caleiras periféricas em vidro pré-moldadas interrompidas por peças de drenagem perfuradas. Seguidamente será encaminhada por tubagem enterrada para coletores de águas pluviais a executar por sobreposição de manilhas de betão armado de diferentes altimetrias. As pendentes serão as legalmente exigidas com um mínimo de 1,5%.

Está prevista na rede pluvial a ligar à rede pública existente a construção de uma conduta de esgotos domésticos a ligar ao ponto de entrega existente no cruzamento da estrada de Vale de Pegas com o caminho de S. Roque, com uma extensão de 800 m.

### **Infraestruturas elétricas**

Em termos de infraestruturas elétricas prevê-se a instalação de uma Linha Subterrânea de Média Tensão de 15kV, com 48m de comprimento, o Posto de Transformação do tipo cabine baixa "CB" equipado com um transformador de 400kVA/15kV, um grupo eletrogéneo de socorro de 408kVA, a rede de tubagem,

cabos elétricos de alimentação aos Quadros Elétricos e aos equipamentos hoteleiros e de lazer e os circuitos de iluminação exterior.

Os candeeiros de iluminação exterior viária serão colocados junto aos percursos deixando uma largura livre de passagem de cerca de 2.00m. Para a iluminação exterior de caminhos, a proposta visa causar o mínimo de poluição luminosa, e deste modo é tido em conta a sua intensidade e temperatura das mesmas, e sua alimentação proveniente de energia fotovoltaica.

### **Rede de Gás Natural**

Para a rede de utilização destinada ao abastecimento com gás natural da cozinha de apoio ao Hotel Rural é considerada a colocação de:

- Uma Caixa de Entrada;
- Uma conduta principal de alimentação;
- Um redutor de segurança a montante do contador;
- Um contador;
- Uma caixa de corte;
- Válvulas de corte de ¼ de volta, com acessibilidade de grau 1, antes de cada aparelho de queima.

### **Infraestruturas ITUR**

O Estabelecimento Hoteleiro será dotado de Infraestruturas ITUR (telecomunicações) com as seguintes características:

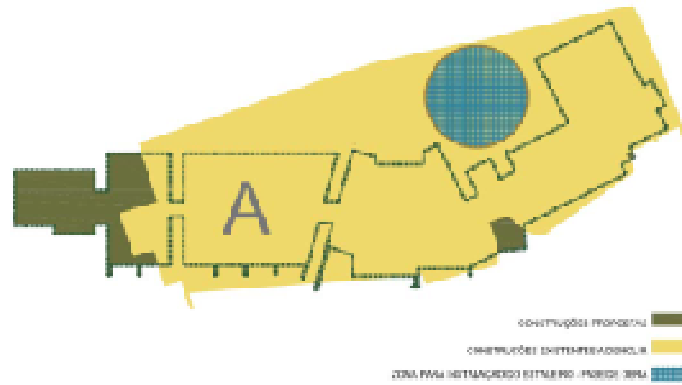
- Entrada de cabos das operadoras;
- Rede individual de tubagens e caminho de cabos para fibras óticas, cabos de pares de cobre e cabos coaxiais;
- Rede individual de cabos de fibras óticas e tomadas de fibra ótica;
- Rede individual de cabos de pares de cobre e tomadas de telecomunicações;
- Rede individual de cabos coaxiais e tomadas de telecomunicações;
- Rede de terras.

### **Plano de Acessibilidades. Percursos Acessíveis na Edificação Proposta**

O edifício é dotado de um percurso, designado de acessível, que proporciona o acesso seguro e confortável de pessoas com mobilidade condicionada entre a via pública, o local de entrada/saída principal e todos os espaços interiores e exteriores que os constituem.

### **Estaleiro e Instalações Provisórias**

Durante a fase de construção, prevê-se a montagem e funcionamento do estaleiro na zona ocupada pelas antigas edificações. Na superfície livre resultante da demolição das preexistências, será reservado cerca de 300.00 m<sup>2</sup> de área, para a colocação temporária das instalações e equipamentos de apoio à execução da obra.



**Figura 10** - Indicação da área proposta para a instalação do estaleiro. (Fonte: RS do EIA)

A localização do estaleiro de obra, deverá ficar afastada das construções existentes e pela sua sensibilidade deverão ser salvaguardadas determinadas áreas, nomeadamente:

- Áreas sensíveis (áreas protegidas, sítios da Rede Natura 2000, ZEC e ZEP e zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação);
- Áreas classificadas como Reserva Agrícola Nacional;
- Domínio Hídrico (10 m para cada lado das linhas de água);
- A proximidade de recetores sensíveis ao ruído e à qualidade do ar;
- A proximidade dos elementos patrimoniais identificados e/ou dos que venham a ser identificados em fase de projeto de execução.

### Programação Temporal

**Estima-se uma duração de 36 meses** para a fase de construção.

**Quadro 6** - Calendarização da Obra. (Fonte: RS do EIA)

Fases de Execução da Obra	1º Ano						2º Ano						3º Ano
	Meses						Meses						Meses
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	36
Movimentação de Terras	I												
Abertura e Betonagem de Fundações	I												
Cofragem		II	II										
Betonagem da Estrutura		II	II										
Estrutura da Cobertura			II										
Execução de Alvenarias			II	II	II	I							
Execução de Rebocos				II	II	II							
Rede(aquecimento, esgoto, água, gás)					I	II					II	II	
Rede Elétrica e Telefones					I	II					II	II	
Revestimento de Pavimentos,					I	II	II	II	II	II			



Paredes, Tetos, Cobertura														
Assentamento de Carpintarias								I	II	II				
Assentamento de Serralharias								I	II	II	I			
Montagem de Equipamento das I.S.										II	I			
Montagem da Cozinha e Lavandaria											I	II		
Pinturas										II	II	II		
Decoração													III	III
Obras de Urbanização	Rede Pluvial		II	II										
	Rede de Esgotos		II	II										
	Via			II	II	II	II							

### Postos de Trabalho Previstos

No total, considerando o conjunto dos empregos diretos e indiretos, estima-se que o número total de empregos criados pelo projeto na **fase de construção seja 30**, incluindo 20 empregos diretos e 10 empregos indiretos.

Para a fase de exploração estão previstos 43 postos de trabalho, incluindo 33 empregos diretos e 10 empregos indiretos.

São previstos na **fase de exploração**, a criação de um total de cerca de **32 postos de trabalho** fixos, ao fim de 5 anos de exploração.

### Alternativas do Projeto

De acordo com o EIA, o local de intervenção apresenta condições ímpares para a localização de um estabelecimento hoteleiro, beneficiando do sossego e tranquilidade que o afastamento aos aglomerados populacionais lhe propicia.

Neste contexto, a seleção de alternativas de localização precedeu o início dos estudos de arquitetura e decorreram durante o período de seleção do local, efetuado pelo promotor.

Salienta, que as características do lugar determinaram a sua escolha e o desenvolvimento de um projeto que se ajustasse à envolvente natural e paisagística, e que tendo o local de intervenção sido outrora uma quinta onde gerações da mesma família se estabeleceram e criaram vínculos com a terra, o turista ou visitante será convidado a integrar atividades no campo ligadas à agricultura biológica, criando ele também vínculos com a natureza e com os saberes ancestrais.

## 4. APRECIÇÃO do EIA

A caracterização da situação de referência apresentada no EIA considera-se, de um modo geral, correta.

Não se prevê a ocorrência de impactes relevantes, quer na fase de construção, quer na de exploração, no pressuposto de serem consideradas as boas práticas de

construção e as disposições regulamentares aplicáveis, associadas às especificidades e condicionantes, à exceção dos impactes na biodiversidade no âmbito da sustentabilidade da área classificada, no seu todo, onde este se insere.

#### **4.1. Licenciamento da Operação Urbanística**

Em matéria de **licenciamento da operação urbanística**, a Câmara Municipal de Albufeira no seu parecer refere que para o local, se verifica a existência de Antecedentes Urbanísticos. Através do requerimento nº 18667/2018, de 23/04, dá entrada o projeto de Arquitetura com pedido de Licença para "Construção de um Empreendimento Turístico - Turismo no Espaço Rural — Hotel Rural de 5 \*" sito em Vale Pegas, freguesia de Paderne.

Por deliberação de Câmara de 21/07/2020, foi licenciado projeto de Arquitetura que obteve a Licença de Construção nº 46/2020, emitida a 07/08/2020 com validade até 07/08/2023.

Através do requerimento nº 26355/2020, de 01/07/2020, dá entrada o pedido de Obras de Urbanização relativo ao Empreendimento Turístico — Hotel Rural de 5\*.

Por deliberação de câmara de 18/08/2020, foi deferido o pedido de licença de obras de Urbanização e emitido o Alvará de Obras de Urbanização nº 3/2022, de 07/11.

Através do requerimento nº 13514/2021, de 12/03 dá entrada um pedido de Licença para "Alteração de Hotel Rural de 5\*", ao abrigo do Artº. 83º do RJUE.

O pedido de licença foi deferido por deliberação de câmara de 30/08/2022, não tendo sido, até à presente data, levantado o respetivo Alvará.

Através do requerimento nº 51135/2022, dá entrada um pedido de Licença de Alterações durante a execução da obra - ao abrigo do artº. 83º do RJUE - Alv. Nº 46/20, para aumento do número de Unidades de Alojamento e número de camas, respetivamente para 43 Unidades de Alojamento e 73 camas.

O EIA apresentado, incide exclusivamente quanto à alteração do número de unidade de alojamento e camas "sem alterações significativas do projeto licenciado de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro".

O projeto licenciado e a pretensão têm enquadramento no Artigo 4º do Anexo IV do Regulamento do PDM, uma vez que para a freguesia de Paderne são admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, nas seguintes situações:

- Apresente área superior a 5 hectares (61520 m<sup>2</sup>);
- Dotação máxima de 100 camas para a freguesia (73 camas);
- Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare (max.73,82 camas);
- Sujeito a Contratualização com Município.

Embora aumente o número de unidades de alojamento não se prevê aumento do número de estacionamento licenciados (30) pelo que encontrando-se o número de

lugares de estacionamento previstos, de acordo com a legislação em vigor, para o aumento do número de unidades de alojamento agora propostas, este número deverá aumentar para o mínimo de 43 estacionamentos totais, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento.

No que respeita ao enquadramento no PMDFCI Albufeira 2020-2029, atendendo ao projeto licenciado, as alterações do Estudo são interiores quanto ao aumento do número de unidades de alojamento e número de camas, sem ampliação de área de implantação/construção, pelo que terá enquadramento na alínea a) do nº 2 do Artº. 60º do SGIFR (passíveis de enquadramento como de “escassa relevância urbanística” quando conjugada a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE com a alínea a) do artigo 29.º do RJET).

No que respeita à comparação com os parâmetros previstos no Artº. 4º do Anexo IV do RPDm, e o aumento do número de camas e densidade de ocupação pretendido, a proposta constante no EIA encontra-se compatível com parâmetros previstos no Regulamento do PDM, desde que a Câmara aceite o aumento da dotação e seja efetuada alteração à Contratualização entre Município e Promotor.

#### **4.2. Instrumentos de Ordenamento do Território e Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

De uma forma geral todos os **instrumentos de ordenamento do território e servidões administrativas e restrições de utilidade pública** são respeitadas. Considera-se que o estudo em avaliação, em fase de projeto de execução, contém informação suficiente para avaliação no que respeita ao enquadramento no projeto nos instrumentos de gestão territorial existentes e em vigor e nas servidões administrativas e restrições de utilidade pública e consequente avaliação de impactos decorrentes.

#### **4.3. Solo e Uso do Solo**

Sobre o solo e ocupação do solo, é apresentada a caracterização dos solos ocorrentes na área de implantação do projeto e avaliadas as características físico-químicas e biológicas, bem como a sua aptidão agrícola, com forte predomínio dos Solos Incipientes, litossolos dos climas de regime xérico, de outros arenitos, e, Solos calcários vermelhos dos climas de regime xérico e em afloramento rochoso de calcários ou dolomias. A sul do projeto, e em menor representatividade, encontram-se Solos Argiluvitados pouco insaturados – solos mediterrâneos, vermelhos ou amarelos de materiais calcários, normais, de calcário compacto ou dolomias.

Foi utilizada a cartografia da Direção Geral de Agricultura de Desenvolvimento Rural, Carta de Solos n.º 605, à escala 1:25 000 e Carta de Capacidade de Uso dos Solos, à escala 1:25 000.

De acordo com a carta dos solos, a **capacidade de uso do solo** na área abrangida pelo projeto, abrange as classes e subclasses C-Ce; D- De e E – Ee, sendo solos derivados de rochas calcárias, com reação básica existindo também afloramentos rochosos de pequena dimensão e no extremo sul da propriedade, uma pequena mancha de solos arenosos.

Na maior parte da área do projeto, os solos apresentam limitações acentuadas para uso agrícola, apenas suscetíveis de utilização agrícola pouco intensa, classificados como C. Estes solos estão integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN). Na restante área têm potencialidades de utilização menores, com capacidades baixas, limitações severas a muito severas e baixa capacidade de uso, não suscetíveis de utilização agrícola e exploração florestal, integrando as classes D e E.

No que respeita à **ocupação e uso do solo**, a área está atualmente ocupada por prados correspondentes a antigos campos agrícolas, com oliveiras, alfarrobeiras, e amendoeiras, culturas tradicionais do Algarve que subsistem em solos com baixa capacidade agrícola e uma área edificada ocupada em ruínas. No extremo sul, coincidindo com a área de solos derivados de arenitos, de classe D, portanto com menor capacidade agrícola, a ocupação é florestal, existindo uma pequena área de pinhal.

Os impactes associados à implementação do projeto decorrem da ocupação dos solos por edificado, acessos e infraestruturas, numa área total de 4260 m<sup>2</sup>, em áreas de classe C e D. Os impactes associados são pouco significativos, em classe D, considerado o baixo valor dos solos ocupados e a reduzida área em causa.

Ocorrerá a demolição e reconstrução de edifícios em solos de classe C. O saldo final consiste na ocupação de menos 402,96 m<sup>2</sup>, desta classe de solos, o que constitui um impacte positivo embora de magnitude muito baixa (ou reduzida).

#### **4.4. Recursos hídricos**

Em fase de conformidade foi solicitada informação adicional relativamente aos três aspetos considerados mais relevantes para o fator recursos hídricos:

- Rede hidrográfica - Atendendo a que alguns caminhos e acessos previstos no projecto poderão incidir na servidão associada a uma linha de água que ocorre próximo do limite poente da área de intervenção, solicitou-se o reconhecimento de tal situação e que fosse demonstrada a garantia de continuidade da referida linha de água sem impactes negativos para terceiros;

- Recursos hídricos subterrâneos - Rega – No EIA é pouco desenvolvida a questão das necessidades de água para a rega de espaços verdes, e sua origem, tendo-se solicitado o aprofundamento dessa questão.
- Eficiência Hídrica – Tendo presente a fase crítica de seca em que se encontra a Região e a necessidade de combater esta situação, solicitou-se a apresentação de soluções de eficiência e resiliência hídrica que permitam, em fase subsequente, a adesão dos edifícios do empreendimento (componente habitacional) ao sistema de valorização de eficiência Hídrica designado por Aqua +, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE).

### **Recursos Hídricos superficiais**

Nos elementos adicionais, reconhecendo a proximidade da linha de água assinalada na carta militar, na extrema oeste da área de projeto, embora sem expressão visível no terreno (linha de água efémera de regime torrencial), foram, em conformidade, por forma a evitar interferências, alterados o acesso e o estacionamento, assim como alguns caminhos pedonais, de modo considerado correto. É ainda proposto, na sua área de influência, a sementeira com espécies de galeria ripícola.

### **Recursos hídricos subterrâneos**

Relativamente aos recursos hídricos subterrâneos, o local de implantação do projeto situa-se sobre a massa de água subterrânea da Orla Meridional Indiferenciado das Bacias das Ribeiras de Sotavento. Esta massa de água é muito heterogénea e compartimentada, com litologias muito diversas. Na área de implantação as formações existentes são essencialmente as margas e calcários margosos do Cretácico Inferior, existindo ainda calcários e calcários margosos do Jurássico. As formações aflorantes têm uma permeabilidade reduzida e um fraco potencial aquífero, nomeadamente as formações cretácicas que existem na maior parte da área de intervenção.

A massa de água acima referida, apesar da sua elevada heterogeneidade, está classificada em Bom estado quantitativo e qualitativo.

Em relação aos impactes do projeto em análise sobre os recursos hídricos subterrâneos considera-se que estes serão pouco significativos. Em termos quantitativos a área a impermeabilizar é relativamente reduzida e as formações geológicas aflorantes têm uma capacidade de infiltração reduzida.

Apesar da água para rega ser em grande parte de origem subterrânea (serão igualmente aproveitadas as águas pluviais das coberturas do edifício principal), também não terá impacte significativo, devido à pequena área a regar e ao facto da massa de água se encontrar em Bom estado quantitativo. As necessidades máximas diárias, no verão, de água para rega proveniente do furo existente, será de 21 m<sup>3</sup>,

7,2 m<sup>3</sup>/ dia para os espaços verdes do hotel e 13,8 m<sup>3</sup>/dia para um pomar de citrinos existente, que o proponente pretende manter na fase de exploração do hotel.

Em termos qualitativos as atividades a desenvolver no âmbito do projeto não são suscetíveis de provocar eventuais contaminações sobre os recursos hídricos subterrâneos.

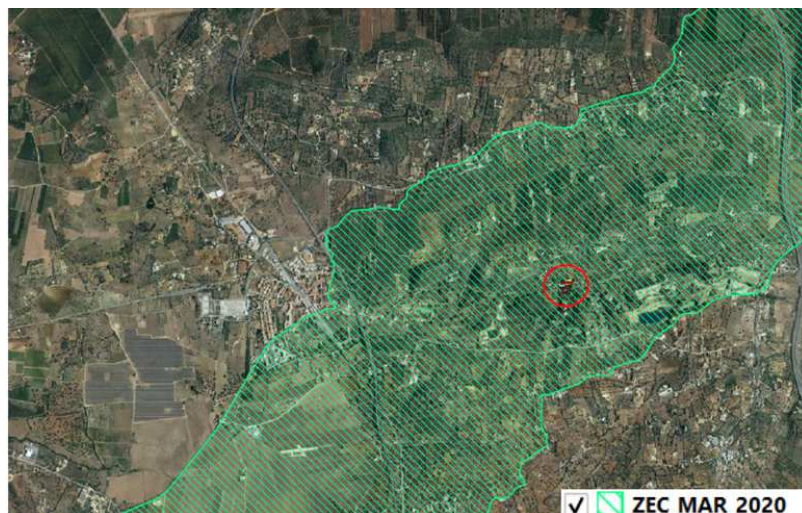
### **Eficiência hídrica**

Para além do aproveitamento de água da cobertura do edifício principal, para complementar a origem de água subterrânea para a rega, e da adequabilidade do sistema de rega, concebido para poupar ao máximo a água disponível, são apresentadas inúmeras medidas (que se julgam adequadas) para tornar o empreendimento eficiente no que se refere à gestão da água.

Face ao exposto entende-se ser de viabilizar a pretensão, desde que sejam cumpridas as disposições do presente parecer, bem como as medidas gerais de minimização e condicionantes preconizadas no EIA, com as quais genericamente se concorda.

## **4.5. Biodiversidade**

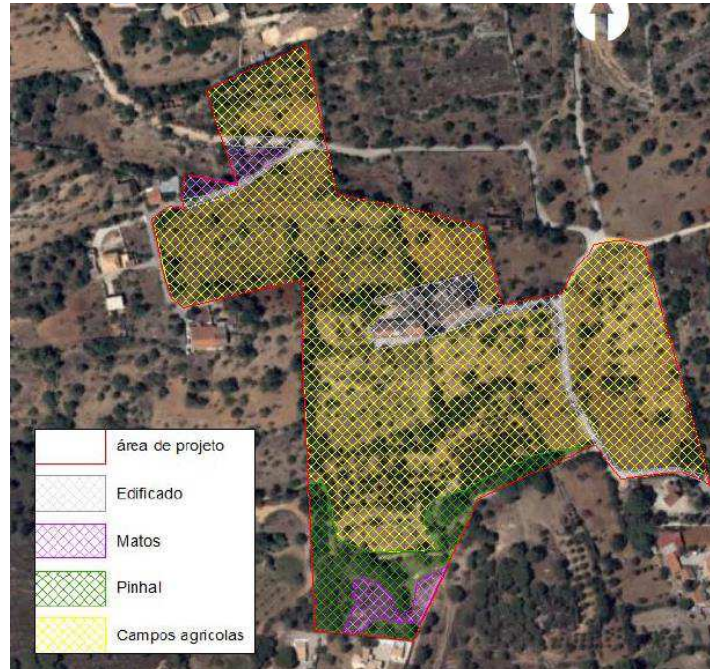
A área de implantação do projeto insere-se no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC), em área de rede Natura 2000, designadamente na ZEC Barrocal (PTCON0049).



**Figura 11** – Localização do projeto em área de rede Natura ZEC Barrocal (PTCON0049).

O Sítio Barrocal caracteriza-se, entre outros aspetos, pela existência de alguma ocupação agrícola, nomeadamente de pomares de sequeiro (figueira, amendoeira, alfarrobeira e oliveira), que ocupam a área de distribuição natural de azinheira, alternando com matos e matagais mediterrânicos num mosaico característico.

A área de estudo integra-se nas características da ZEC Barrocal, consistindo numa área de ocupação agrícola, nomeadamente de pomar de sequeiro, com áreas de matos e de pinhal manso (figura 12):



**Figura 12** – ocupação da área de estudo. Extraído do EIA (Relatório síntese)

### Flora e habitats

De acordo com o EIA, identificam-se na área de estudo, áreas de matos correspondentes ao habitat 5330, protegido nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro.

De acordo com o EIA, no Barrocal algarvio, existem várias espécies de flora raras, ameaçadas e protegidas pelos Anexos II ou/e IV da Diretiva Habitats, cuja presença se consideraria possível na área de estudo:

- Criticamente em perigo: *Helianthemum cinereum* subsp. *rotundifolium* - Sargacinho-do-barrocal;
- Em perigo: *Tuberaria major* - Alcár-do-Algarve, protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats, como espécie prioritária; *Klasea flavescens* subsp. *mucronata* - Serrátula-rosada-do-barrocal; *Lavatera triloba* subsp. *triloba* - Malva-peganhenta; *Plantago algarbiensis* - Diabelha-do-Algarve, também protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats;

- Vulneráveis: *Centaurea occasus* - Centáurea-do-barrocal; *Crucianella latifolia* - Granza-maior; *Ranunculus macrophyllus* - Ranúnculo-de-folha-grande;
- Quase ameaçadas: *Thymus lotocephalus* (Tomilho-cabeçudo), também protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats, como espécie prioritária.

Das espécies supracitadas, o EIA apenas identificou nos trabalhos de campo efetuados na área de estudo, o *Thymus lotocephalus*\* (Tomilho-cabeçudo), ocorrendo em dois núcleos muito pequenos, um fora da propriedade e outro no extremo sul da propriedade, a cerca de 80 m do acesso aos alojamentos a sul do empreendimento.

A cerca de 1,3 km, a oeste da propriedade, próximo de Tunes, existe um importante núcleo de *Plantago algarbiensis* (Diabelha-do-Algarve), *Tuberaria major*\* (Alcar-do-Algarve) e *Thymus lotocephalus*\* (Tomilho cabeçudo), estando este local fora da área de influência do projeto.

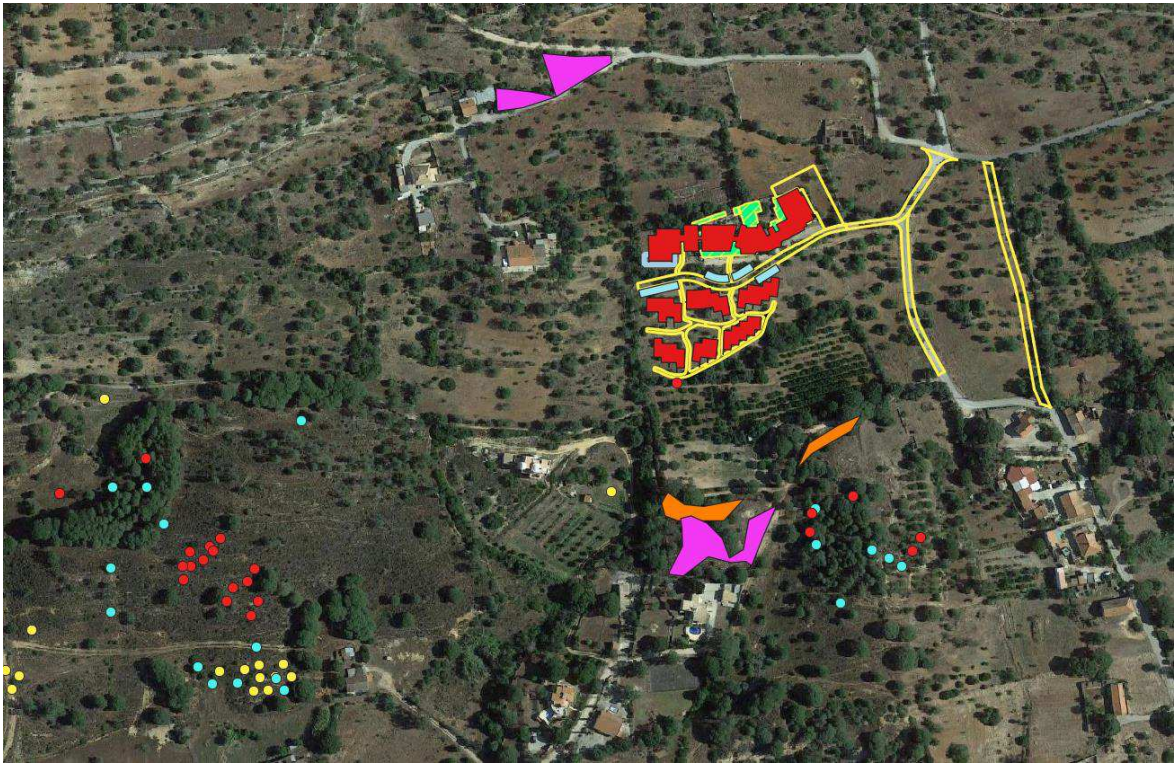
Um levantamento recente do ICNF, que serviu de base ao trabalho em curso de elaboração do Plano de Gestão para esta ZEC, confirma a ocorrência destas espécies, indicando para a área limítrofe à da implantação do projeto, a cerca de 3 m a sul do acesso aos alojamentos sul, a ocorrência de *Tuberaria major* e, a cerca de 80m, *Plantago algarbiensis*, conforme figura 13 (na página seguinte).

Estas espécies encontram-se abrangidas pelo regime de proteção das espécies, constante no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro. Assim, de acordo com o art.º 12.º, n.º 1, alínea a) deste diploma, para assegurar a proteção das espécies vegetais constantes dos anexos B-II (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação) e B-IV (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário que exigem uma proteção rigorosa), são proibidos a colheita, o corte, o desenraizamento ou a destruição das plantas ou partes de plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição natural.

O mesmo diploma prevê que os atos e atividades proibidos no artigo 11.º podem ser excecionalmente permitidos, mediante "licença" do ICNF desde que (cumulativamente) (art.º 20.º, n.º 1):

- (i) não exista alternativa satisfatória,
- (ii) não seja prejudicada a manutenção das populações da espécie em causa num estado de conservação favorável, na sua área de distribuição natural, e
- (iii) quando o ato ou atividade vise atingir uma das finalidades listadas nas alíneas a) a i) do art.º 20.º, n.º 1.





- Matos\_habitat\_5330**
- Thymus lotocephalus**
- Edifícios\_a\_construir**
- Edifícios\_a\_Demolir**
- Edifícios\_Existentes**
- Equipamentos\_piscina**
- Estacionamentos**
- ZEC\_Barrocal\_flora\_LVfV**
- 
- Narcissus calcicola
- Plantago algarbiensis
- Salix salviifolia subsp. australis
- Thymus lotocephalus
- Tuberaria globulariifolia var. major
- Vias e Acessos**

**Figura 13** – Ocorrência de espécies e habitats na área de estudo e envolvente, de acordo com o EIA e levantamento do ICNF.

### Fauna

De acordo com o EIA, identificam-se na área envolvente à área de estudo, espécies constantes nos anexos BII e BIV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro,

nomeadamente o *Bufo calamita* (sapo corredor) e *Alytes obstetricans* (sapo parteiro), admitindo-se também a ocorrência de *Coluber hippocrepis*, na área de estudo.

Identificaram-se ainda espécies de morcego, *Pipistrellus pygmaeus* (Morcego-pigmeu), *Pipistrellus kuhlii* (Morcego-de-Kuhl), sendo referida pelo estudo a *Barbastella barbastellus* (morcego negro), protegido nos termos do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, anexos BII e BIV, embora a equipa do EIA descarte a sua ocorrência efetiva.

Nas imediações, apesar de não ter sido vista, admite-se a ocorrência das espécies quase ameaçadas *Acantodactylus erythrurus* (lagartixa das areias, quase ameaçada) e *Hemidactylus turcicus* (Osga-turca).

No que se refere à avifauna, não foram detetadas espécies protegidas, embora se admita no EIA que poderá ocorrer em toda a área do projeto as espécies que ocorrem na ZEC.

É ainda referida a espécie *Streptopelia turtur*, ave que tem sofrido uma importante redução em Portugal nas últimas décadas, incluída no Anexo D do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro.

### **Análise de impactes**

De acordo com o EIA, identificam-se os seguintes impactes do projeto na fase de construção:

- Destruição de vegetação e habitats – considerando os impactes associados como negativos, tendo magnitude muito baixa.
- Aumento dos níveis de perturbação direta, gerando impactes negativos, considerados pouco significativos, diretos, temporários e parcialmente reversíveis, sendo esta avaliação válida quer para a fase de construção, quer para a fase de exploração.

Na fase de exploração o EIA identifica os seguintes impactes:

- Aumento dos níveis de perturbação direta,
- Aumento da frequência de atropelamento.

Relativamente aos impactes cumulativos, são referidos como nulos no EIA. No entanto, verifica-se uma ocupação do território bastante significativa na zona, nomeadamente com edificação dispersa e agrícola, pelo que a implementação do projeto contribui para o agravamento e efeito cumulativo desta perturbação e

afetação. De referir ainda que a ZEC se encontra atualmente sujeita a grandes pressões de intensificação desta ocupação, assim como turística, contribuindo a implementação do projeto para o aumento da pressão existente sobre o território e valores naturais.

De acordo com o EIA, a implementação do projeto não implica impactes significativos nos valores ecológicos, dado que não afeta diretamente nenhum valor de interesse conservacionista.

No entanto, são identificadas diversas espécies de flora de interesse conservacionista na área com destaque para a *Tuberaria major\**, *Plantago algarbiensis* e *Thymus lotocephalus\**, consideradas prioritárias as assinaladas com asterisco, inseridas nos anexos BII e BIV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, ocorrendo a sul, em área muito próxima à da implantação do projeto, não sendo possível garantir que as áreas a edificar e a infraestruturar não coincidam com áreas de distribuição natural e de ocorrência potencial destas espécies.

De facto, tal como acima referido, levantamentos disponíveis no ICNF indicam a ocorrência de *Tuberaria major\**, a 3 m da área de implantação do projeto, e de *Plantago algarviensis*, a 80m. O EIA identifica ainda um núcleo da espécie *Thymus lotocephalus*, igualmente considerada de interesse conservacionista, prioritária, nos termos deste diploma, a cerca de 100m da área de implantação do projeto.

Dada a proximidade da ocorrência destas espécies não se poderá garantir, como referido, que a área de implantação do empreendimento não constitui potencial área de ocorrência destas espécies, com destaque para a *Tuberaria major\**, devendo assim a ocupação e perturbação da mesma ser acautelada, tendo em consideração o regime de proteção das espécies.

Ao nível da fauna, a implementação do projeto implica a destruição e diminuição de habitat disponível decorrente da construção, sendo ainda referenciadas espécies com interesse conservacionista na área envolvente, podendo ainda ocorrer a espécie *Streptopelia turtur*, ave que tem sofrido uma importante redução em Portugal nas últimas décadas, incluída no Anexo D do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005 e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, para além de toda a avifauna, apesar de não ter sido identificada, que ocorre na ZEC e poderá também ocorrer na área de estudo, tal como referido no EIA.

Neste contexto, considera-se que a área do projeto e sua envolvente próxima, inserida em Rede Natura 2000, apresenta características ecológicas de elevado interesse

conservacionista, que se enquadram na área de Rede natura 2000 - ZEC do Barrocal, apresentando vulnerabilidade à sua ocupação.

A ocorrência de flora – espécies de *Tuberaria major\** e *Plantago algarviensis* numa área limítrofe muito próxima à da implementação do projeto, não permite assegurar a compatibilidade da sua implementação com a salvaguarda destas espécies, não sendo, nesse caso, possível assegurar o cumprimento do regime de proteção das espécies previsto no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro.

Por outro lado, considera-se ainda que a ampliação proposta apresenta uma carga muito significativa, induzindo e ampliando impactes na flora e fauna decorrentes de outras atividades e da ocupação do território já existentes, induzindo impactes cumulativos e indiretos não contabilizados no EIA.

Destaca-se ainda que, de acordo com a ficha do Plano Setorial da RN 2000 referente ao sítio Barrocal, a pretensão contraria o princípio de gestão associado à gestão das espécies de flora, entre outras, *Tuberaria major\**, *Plantago algarbienses* e *Thymus lotocephalus\**, assim como do habitat 5330, de ocorrência na área de estudo e limítrofe, de “condicionar a expansão urbanística”, devendo ainda ser acautelados os impactes da alteração do uso do território na ZEC Barrocal, importando assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva.

## **Conclusão**

Face ao exposto e atendendo a que:

1. A área onde o projeto se insere em áreas de Rede Natura 2000, na Zona Especial de Conservação do Barrocal, e apresenta características ecológicas que se enquadram no âmbito da razão da classificação desta ZEC, nomeadamente uma ocupação agrícola extensiva, com pomar tradicional de sequeiro, e matos constituindo locais importantes para refúgio e alimentação da fauna e manutenção da biodiversidade na ZEC;
2. São identificados valores de elevado interesse conservacionista na área de estudo e na sua envolvente, nomeadamente manchas de matos 5330 da diretiva habitats e ocorrência de espécies de flora protegidas, prioritárias nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005 e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, constantes nos anexos BII e BIV deste diploma, nomeadamente *Plantago algarbiensis*, *Tuberaria major\** e *Thymus lotocephalus\**, estas últimas consideradas prioritárias, em áreas de grande proximidade com a área de implantação do projeto, não sendo possível garantir a não ocupação pelo projeto, das áreas de distribuição natural e de potencial

ocorrência destas espécies, abrangidas pelo Regime de Proteção das Espécies constante neste diploma;

3. O projeto proposto corresponde a uma ampliação muito significativa das pré-existências, não se podendo propriamente falar em ampliação uma vez que os edifícios existentes serão demolidos. O que se verifica é um projeto novo que ocupa novas áreas naturais, que, com a ocupação atual, estão salvaguardadas e propiciam condições para manutenção de uma desejada biodiversidade. A proposta de implantação agora apresentada configura um acréscimo de ocupação excessivo e uma deslocação das áreas de impacte direto e indireto para sul da propriedade e do acesso existente, exatamente para onde são indicadas áreas de distribuição de espécies, e expectáveis áreas potenciais de sua ocorrência;
4. O princípio da precaução em prol do ambiente e da Conservação da Natureza deve ser em geral aplicado, e particularmente neste momento em que está em elaboração o Plano de Gestão do Barrocal (foram já realizadas as sessões participativas envolvendo os *stakeholders* da região) - exigência europeia decorrente da classificação como ZEC, e em que os princípios de ocupação do solo apontam para uma contenção clara da ameaça preconizada pela edificabilidade, nomeadamente quando estão envolvidos valores de especial interesse para a conservação;
5. O EIA desvaloriza os impactes indiretos do projeto, o que se afigura como menos correto até pela grande área urbanizável que o projeto ocupa (construções dispersas, acessos, estacionamento, áreas de lazer, entre outras) e pelo aumento de perturbação naquilo que podemos designar como área de influência do projeto, toda ela deslocada para novas áreas. A manutenção da área urbanizável nos limites da atual área de ocupação e na sua envolvente mais imediata seria uma solução a equacionar;
6. O EIA desvaloriza ainda os impactes cumulativos do projeto com as pressões crescentes de ocupação do território especificamente agrícolas e turísticas. É óbvio que os projetistas tendem a reduzir a sua análise à escala do projeto, mas compete à Administração extrapolar essa análise para o âmbito da sustentabilidade da área classificada no seu todo, e por isso controlar padrões de ocupação que se tendem a instalar e a ameaçar essa sustentabilidade e a preservação dos seus valores naturais. De facto, a ocupação numa área da Rede Natura 2000 não pode seguir uma lógica de ocupação dos espaços intersticiais entre valores naturais reduzindo-os às suas áreas de ocorrência momentânea;
7. A implementação do projeto tal como proposto, induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos

da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes, nem equacionadas alternativas de projeto, nomeadamente alternativas de localização das áreas urbanizáveis e da densidade de ocupação, o que se afigura como desejável;

8. A implementação do projeto, tal é agora apresentado, não se enquadra nas orientações de gestão definidas para o sítio Barrocal no âmbito do Plano Setorial da Rede Natura 2000, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies *Plantago algarbienses*, *Tuberaria major\**, *Thymus lotocephalus\** e habitat 53330, de ocorrência na área de estudo e envolvente, na proximidade da área de implantação do projeto. É ainda referido na ficha do sítio a necessidade de acautelar os impactes da alteração do uso do território, importando para isso assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva,
- o ICNF, IP., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que o projeto, tal como apresentado, e conforme a análise efetuada, não tem condições de ser implementado, manifestando a intensão de parecer desfavorável.

#### 4.6. Socioeconomia e Paisagem

De acordo com o EIA, a propriedade onde se pretende implementar o projeto encontra-se atualmente abandonada, com sinais de regressão agrícola, começando a ser colonizada por vegetação subarbustiva/ arbustiva.

Um dos objetivos principais deste projeto é atrair para o “*Concelho de Albufeira, um turista que procura autenticidade, cultura e património, conhecimento da etnografia e tradições locais, ligação à natureza*”. e é neste sentido que se pretende fundamentar a diferenciação do “Hotel do Vale do Tempo”

Na **fase de construção**, considerando o tipo de obra que se pretende realizar, os impactes positivos que se esperam vão-se refletir sobretudo nos investimentos que se pretendem realizar, taxas a cobrar, os cerca de vinte postos de trabalho a criar, dinamização das atividades económicas locais e na contratação de serviços. Pela dimensão e tempo de execução da obra (3 anos), os impactes terão um caráter positivo, certos e diretos, de magnitude pouco significativa, localizados, temporários pouco significativos ao contrário do que é referido no EIA.

Quanto aos impactes negativos que se esperam, destaca-se a perda de alguma qualidade de vida das populações locais resultante do incremento temporário do tráfego de veículos, ruído de máquinas, emissões de partículas (poeiras) e aumento de

trabalhadores, com possíveis incómodos. Neste sentido os impactes esperados terão um caráter negativo, certo e direto, localizados, temporários minimizáveis e reversíveis.

Na **fase de exploração** é evidenciado pela equipa do EIA o conceito inovador “*algo diferenciador daquilo que tem sido o paradigma do Algarve, já que se pretende uma forte união entre o conjunto edificado e o espaço envolvente, bem como estender a ligação a uma cultura ancestral da região e vivenciá-la no presente e no futuro, atraindo turistas e visitantes que não procuram apenas o sol e o mar do Algarve*”, conceito que tem vindo a ser replicado há alguns anos, nem sempre com êxito, no Barrocal e serra do Algarve

Considerando o investimento e os possíveis trinta e três empregos diretos a criar, mais os indiretos, induzirá na freguesia e aglomerados de proximidades, um efeito positivo com reflexos para fixação de população, atividades comerciais, serviços e restauração, com destaque para a gastronomia e iniciativas diversificadas de índole cultural.

Outros contributos poderão revelar-se também importantes, mas sem expressão a nível do concelho nomeadamente as taxas anuais que vão reverter para o município.

Considera-se ainda relevante a intenção de preservar em produção as atividades que desenharam e esculpíram a estrutura rural da quinta, baseada nos tradicionais pomares de sequeiro com culturas de subcoberto.

Assim, conclui-se que a nível da socioeconomia, o projeto terá um efeito positivo, em alguns aspetos “*significativo permanente e certo*” com é referido no EIA.

A emissão do ruído “*ocorrerá de forma algo dispersa*”, não se tornando numa fator de incómodo para os habitantes de proximidade, já no que se refere a poeiras resultantes do movimentos de terra, circulação de veículos e trabalhos de construção, o EIA considera não serem relevantes, no entanto, podem, mesmo assim, tornar-se perturbadores para as culturas de outras propriedades de proximidade.

Foram analisados possíveis **impactes cumulativos** de projetos que desenvolvam a atividade turística na freguesia, tendo-se identificado 26 estabelecimentos de Alojamento Local e um projeto (não construído) de quatro estrelas com capacidade para 100 camas.

Se considerar o somatório destes projetos conclui-se que podem contribuir no seu conjunto para reforçar a dinamização socioeconómica da freguesia de modo a capitalizar e fixar população, o que vai gerar mais riqueza nos produtos e serviços que são disponibilizados, com efeitos cumulativos positivos.

Destaca-se também como fator perturbador o tráfego que vai ser gerado pelo somatório destas unidades turísticas bem como a perda de uma habitual qualidade de vida, de base rural.

Realça-se que no EIA a abordagem efetuada ao património cultural é totalmente dirigida ao edificado/arquitetónico, que o isenta de qualquer relevância, propondo a sua demolição, mas com impacte negativo na relação cultural do sítio.

No entanto, a intenção de salvaguardar a estrutura da quinta, modelação agrícola, elementos de água, particularidades dos muros de pedra solta vegetação terá certamente um impacte positivo que deve ser valorizado.

As **Medidas Mitigadoras** que estão previstas no EIA são as adequadas à implementação deste empreendimento, algumas delas identificadas e integradas noutros fatores, nomeadamente as que se referem a fluxos de tráfego, emissão de partículas e segurança da população, biodiversidade e paisagem.

Sugere-se, no entanto, o reforçar das seguintes medidas/ações:

- A Medida M1 deve ser mais bem objetivada, indicando os locais onde a população poderá recolher a informação que é mencionada;
- Na Medida M29 deve ser indicada que tipo de sinalização (vertical e/ou horizontal) está prevista ser adotada para impor “velocidades moderadas”;

Os impactes esperados na fase de construção, poderão ser mais positivos se os trabalhadores temporários (diretos e indiretos) puderem ser recrutados localmente, facilitando a estabilização social de várias famílias e a injeção direta na economia local.

Para a positividade do impacte no fator, nas fases de construção e exploração deverá ser feita a divulgação pela comunidade local da necessidade de recrutar trabalhadores. A contratação de emprego, deverá ser publicitada pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP) de Albufeira Junta de Freguesia de Paderne, Associações Culturais e Desportivas, entre outras.

Embora não faça parte diretamente do fator será importante mencionar a preocupação que o projeto deve ter com os gastos de água quer para consumo direto quer para eventual piscina de unidades de alojamento e espaço agrícola nos diferentes projetos das especialidades.

O “Projeto de Integração Paisagística” e/ou “Projeto de Paisagismo”, como é mencionado, deverá desenvolver-se de forma harmoniosa, com capacidade para minimizar o projeto de arquitetura/infraestruturas. Nesse sentido compete a esta



especialidade a coordenação de todo o desenvolvimento dos espaços exteriores envolventes ao hotel e a reabilitação/reutilização da "quinta".

Os elementos que foram disponibilizados dos "Arranjos Paisagísticos" são escassos, não se compreendendo por exemplo qual a relação do bloco A com o terreno a norte; que tipo de pavimento está previsto nos acessos ao hotel e estacionamento onde na "*circulação automóvel é proposta a laje de pedra calcária*" ou como é referido no ponto "4.4.4 Estrutura Viária Adotada", "*o caminho e as áreas de estacionamento serão em materiais permeáveis e em grelhas de enrelvamento*". Para além de uma indicação mais clara dos pavimentos deve ser apresentada uma planta de modelação de terreno com as cotas de implantação do hotel, plantações, esquema da rede rega e captação, iluminação, reaproveitamento de águas da chuva, pormenores construtivos vários que possam ser relevantes para a execução da obra, como muros elementos de água (tanque, captações de água) ou até mesmo pavimentos e outros elementos que possam servir de memória.

É descrito o enquadramento cénico e arranjos exteriores envolventes da unidade Hoteleira, mas para a restante propriedade, são mencionadas intenções de gestão/projetos (sem desenho), referentes à salvaguarda dos pomares tradicionais, valorização e proteção da floresta, agricultura biológica, naturalização e reconstrução de muros pedra seca.

A estrutura rural que acolhe a unidade hoteleira integra-se numa paisagem onde o valor socioeconómico tem sido sucessivamente trabalhado por sucessivas gerações. Alias, é este legado (cultural) que deve ser preservado. Deste modo, deve-se procurar novos equilíbrios que garantam a "absorção" do Hotel no ambiente (material e imaterial) onde se insere.

Manter os sistemas agrícolas tradicionais, independentemente do Projeto de Paisagismo, exige conhecimentos e boas práticas devidamente calendarizadas que devem ser mencionadas, nem que não sejam para a salvaguarda do material vegetal, solo e elementos construídos, que acabam por ser o suporte para a preservação dos pomares de sequeiro e culturas anuais de subcoberto.

Mesmo em situações de salvaguarda integral das práticas agrícolas parece-nos importante a divulgação aos hóspedes do hotel destas técnicas ancestrais que, por exemplo, permitam através de um percurso em terra batida, deambular pela propriedade e em simultâneo garantir acessos para manutenção e segurança contra incêndios.

**Conclusão:** A concretização de um hotel rural poderá induzir alguma dinâmica socioeconómica positiva na fase de construção, com reflexos diretos na criação de

empregos e na atividade sociocultural do local. Nesta fase também existirão impactos negativos resultantes da natureza da própria obra, o que vai originar perturbações ao nível da qualidade de vida dos residentes, que devem ser mitigadas.

Na fase de exploração realça-se como impacto positivo o funcionamento do hotel, possível fixação de habitantes, cobrança de taxas para o município e a divulgação de uma freguesia com um potencial turístico, gastronómico e cultural de grande relevância.

As Medidas Mitigadoras que são previstas no EIA são importantes para concretização da fase de construção/exploração deste projeto. Sugerem-se outras Medidas Mitigadoras que devem ser articuladas com outros fatores para avaliar a sua eficácia.

Nos documentos em análise, a manutenção/gestão agrícola da propriedade é praticamente omissa. É apresentado o enquadramento cénico e arranjos exteriores envolventes da unidade Hoteleira, mas para a restante propriedade são apenas mencionadas algumas intenções descritivas, referentes à salvaguarda dos pomares tradicionais, valorização e proteção da floresta, agricultura biológica, naturalização e reconstrução de muros de pedra seca.

Quanto ao tipo de exploração/gestão que se prevê desenvolver para a área agrícola, o projeto refere *"que a preservação da autenticidade do local depende, precisamente da não alteração das práticas agrícolas"*, o que nos parece importante para o contributo e para a salvaguarda da autenticidade cultural daquela paisagem.

Nesse sentido, deve ser integrado no Projeto de execução de arquitetura paisagista, orientações específicas de exploração/gestão que identifique quais as práticas e técnicas agrícolas tradicionais (pomares de sequeiro do barrocal) que se pretendem realizar, a sua calendarização e qual a articulação com os outros valores ambientais identificados no EIA.

Pelo exposto, considera-se, no âmbito do fator socioeconomia, estarem reunidas condições para a sua aprovação. Sugerem-se algumas alterações e reforço das Medidas de Mitigação.

#### **4.7. Qualidade do Ar**

Os aspetos relevantes para a apreciação em causa estão relacionados com a emissão de poluentes atmosféricos resultantes da fase de construção e exploração do projeto.

Foi caracterizada a situação de referência, foram identificadas fontes de poluição existentes na proximidade da área de implementação, sobretudo provenientes da rede viária local, podendo ser consideradas como pouco significativas. Não foram

identificadas outras fontes de emissão, contudo deveria ser ponderado a presença de algumas fontes fixas (Central de misturas betuminosas Tecnovia, Eurobetumes, JJR Construções), assim como emissões difusas associadas às referidas atividades, e fontes lineares (rede ferroviária).

Ainda no que se refere à caracterização da situação de referência, foram utilizados dados da Estação urbana de Fundo de Malpique, concelho de Albufeira. A qualidade do ar foi também avaliada com base na classificação do índice de qualidade do ar, disponibilizado pela APA, para a Aglomeração. A classificação global obtida para o ano em estudo foi de "Bom".

Na ausência do projeto, não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção.

No que diz respeito à fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito às ações de movimentação de terras, e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas.

Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento e do tipo de maquinaria associada à manutenção dos espaços verdes, no entanto não são espectáveis alterações significativas na qualidade do ar.

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.

#### **4.8. Gestão de Resíduos**

Em matéria de gestão de resíduos o estudo identifica os resíduos gerados, avaliando os potenciais impactes resultantes da produção de resíduos nas diferentes fases do projeto (construção e exploração).

No seguimento da avaliação dos impactes são apresentadas as principais medidas de minimização a adotar com vista a minimizar os impactes resultantes da produção de resíduos nas fases de construção e exploração, as quais se considera que estão de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria.

#### **4.9. Património**

O projeto insere-se em área que não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais, imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).

A pretensão incide em área com potencial arqueológico, pois está identificado no território envolvente à área de incidência do projeto um sítio arqueológico (Vale de Pegas, CNS 7259) de cronologia Neolítica/Calcolítica, que se encontra georeferenciado no GeoPortal do Portal do Arqueólogo da DGPC, o que obriga a incluir no AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

Apesar de ter sido integrado, no envio de elementos adicionais, o Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos, este não foi submetido na DRC-Algarve, tal como preconizado no Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.

No domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).

A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do Artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do Artigo 76.º da Lei 107/2001, de 8 de outubro).

De acordo com o EIA apresentado, não foram identificados vestígios arqueológicos e patrimoniais na área prospetada.

Face ao exposto, considera-se que o EIA deverá merecer parecer favorável condicionado à entrega nos serviços da DRC-Algarve do Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos.

#### **4.10. Saúde Humana**

O EIA apresenta uma adequada caracterização da situação de referência do fator Saúde Humana, abordando o perfil de saúde da população na área de influência do projeto, sempre que possível ao nível concelhio e/ou ao nível do Agrupamento de

Centros de Saúde do Central. Na situação de referência são referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (socioeconómicos, geográficos, administrativos, demográficos, morbi-mortalidade, fatores de risco ambientais). Apresenta ainda o adequado enquadramento e descrição dos equipamentos dos serviços de saúde do SNS na área de influência do projeto.

Apesar de não existirem ainda orientações ou metodologias reconhecidas para avaliar o significado dos efeitos na Saúde, e dos condicionamentos existentes na descrição e caracterização, com a especificidade devida, da relação de atividades do projeto, das alterações num determinante da saúde e dos efeitos na saúde resultantes dessa alteração, considera-se que a metodologia de avaliação/classificação dos impactes empregue no EIA se encontra adequada, contemplando os fatores que direta e indiretamente influenciem a População e Saúde Humana. O EIA identifica e avalia os principais impactes diretos e indiretos, quer negativos, quer positivos, suscetíveis para o fator População e Saúde Humana.

Na fase de construção são identificados os impactes negativos para os principais descritores ambientais, nomeadamente o ruído e a qualidade do ar, estando classificados com magnitude reduzida e pouco significativos e/ou negligenciáveis (relacionados com a exposição ruído, poeiras e poluentes atmosféricos). Foram ainda avaliados os potenciais impactes relacionados com o tráfego rodoviário, estando os mesmos avaliados como pouco significativos (aumento do risco de acidentes e percepções de segurança de população exposta pelo aumento do tráfego rodoviário de pesados afetos à obra).

São ainda nesta fase identificados os impactes positivos nos determinantes socioeconómicos da saúde, cuja magnitude e significância poderá variar em função do tempo de duração da fase de construção e do investimento em bens materiais e serviços inerentes ao projeto e o nível de interatividade que se estabelecer com a comunidade local (relacionados com a geração de emprego em obra e pelo estímulo à economia local por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços, matérias primas e outros bens materiais).

Na fase de exploração, os potenciais impactes negativos identificados, são avaliados no geral como muito pouco significativos ou negligenciáveis. É expectável que os impactes positivos identificados e previstos no projeto, possam influenciar determinantes socioeconómicos com impacte na Saúde Humana, relacionados com o contributo da oferta de emprego embora pequeno mas sobretudo pelo estímulo da dinamização social e da economia local.

As medidas de minimização e compensação consideradas no EIA, principalmente na fase de construção, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde

Humana, consideram-se no geral as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes socioeconómicos e ambientais como o Ambiente Sonoro, a Qualidade do Ar e os Recursos Hídricos.

É ainda expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção quer de exploração, no fator socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex.: "cláusulas que deem preferência à contratação de serviços e mão de obra local", "criar uma rede de fornecimento de bens e serviços vários que assente em empresas do concelho").

O proponente deverá salvaguardar medidas preventivas em relação ao reservatório de água previsto na fase de exploração do empreendimento, na perspetiva deste poder constituir um local de proliferação de mosquitos vetores de doença (arboviroses) caso este equipamento seja desprovido de cobertura adequada.

O proponente deve ainda salvaguardar a proteção da Saúde Pública, devendo, na fase de exploração do empreendimento, ser dado cumprimento ao disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários. Este diploma define procedimentos relativos à utilização e à manutenção de redes, sistemas e equipamentos propícios à proliferação e disseminação da bactéria *Legionella* e estipula as bases e condições para a criação de uma estratégia de prevenção primária e controlo em todos os edifícios e estabelecimentos de acesso ao público, independentemente de terem natureza pública ou privada.

Face ao exposto, no que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacte do projeto na População e Saúde Humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto.

## **5. PARECERES SOLICITADOS A ENTIDADES EXTERNAS À CA**

Das entidades externas consultadas, Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), Turismo de Portugal (TdP) e Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve foram recebidos pareceres, que se apresentam em anexo ao presente parecer, sendo de um modo geral favoráveis condicionados.

### **ANEPC**

Esta entidade, considera que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, assinalando que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do

Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face á perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Considera que as medidas previstas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, informar do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira, bem como os serviços e agentes de proteção civil localmente relevantes, designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Na fase de construção, implementar medidas de redução do risco de incêndio, nomeadamente quanto à manobra de viaturas, ao manuseamento de determinados equipamentos, à remoção e transporte de resíduos decorrentes de operações de desmatamento/abate de árvores e à desmontagem dos estaleiros.
- Elaborar um Plano de Emergência Interno do empreendimento, da responsabilidade do operador e extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, devendo de este ser dado conhecimento à ANEPC/CREPC do Algarve e aos serviços e agentes de proteção civil do concelho de Albufeira.
- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do empreendimento, com o envolvimento de serviços e agentes de projeção civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.
- Adequar as ações de formação e de sensibilização ambiental previstas no quadro de medidas de minimização.
- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro (na sua atual redação), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
- Na fase prévia de execução, deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência.
- Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os

trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.

- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

### **DRAP Algarve**

Considera que é elaborada a correta caracterização dos solos no que se refere a capacidade de uso e classificação pedogénica e que o EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção, tendo por base o cruzamento das ações previstas no projeto e a legislação respeitante ao ordenamento do território e condicionantes aplicáveis à área.

Refere que, no que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJLAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “*nada ter a opor*” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJLAN.

Confirma, ainda, que apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

No que respeita aos solos a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, uma vez que o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas, minimizando assim o impacte ambiental nas áreas de RAN, mantendo as construções sobre área já edificadas, e ocupando solos da classe D.

Considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, propõe a emissão de parecer favorável.

### **Turismo de Portugal**

O Turismo de Portugal, tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, alerta para:



- a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel rural, definidos do RJET, identificados no ponto III.3 do seu parecer;
- b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que provam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27 (ponto III.5 do seu parecer);
- c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida (ponto III.1 do seu parecer);
- d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, conforme referido no ponto III.2 do seu parecer, matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.

Propõe ainda, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada (como por exemplo "bem-estar", tendo em conta as valências descritas do projeto, tais como SPA, ginásio, e atividades ao ar livre de usufruto do meio natural/rural onde se insere o empreendimento), lembrando, contudo, a questão referida no ponto III.3 quanto às unidades de alojamento.

## **6. CONSULTA PÚBLICA**

Em cumprimento do preceituado no artigo 15º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua versão atual, 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 30 dias úteis, de 08 de fevereiro a 21 de março de 2023.

O EIA e elementos adicionais estiveram disponíveis para consulta na página da internet da CCDR- Algarve e do Portal Participa.

Foram enviados editais para afixação na Agência Portuguesa do Ambiente, Câmara Municipal de Albufeira, Junta de Freguesia de Paderne e na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

A todas as entidades foi solicitado empenhamento na divulgação do processo, nomeadamente por meio da afixação do anúncio em local de fácil acesso.

No período da Consulta Pública foi recebido, através do Portal Participa, 1 comentário, de um particular, José Palma, de tipologia Concordância o qual refere:

*"Projeto dinamizador para esta zona rural."*

## 7. CONCLUSÃO

O Projeto Hotel Vale do Tempo é um Empreendimento de Turismo em Espaço Rural, que se pretende seja de 5 estrelas.

O projeto está localizado em Vale de Pegas, na freguesia de Paderne, no concelho de Albufeira e em ZEC denominada por Barrocal (PTCON0049) pertencente à Rede Natura 2000, área sensível do ponto de vista geológico, biofísico, ecológico e paisagístico.

Inserir-se numa propriedade de 61 520 m<sup>2</sup>, tem uma área total de construção de 3.998,25 m<sup>2</sup>, sendo composto por elementos desligados fisicamente entre si.

O empreendimento é constituído por um edifício central ou principal (que agrega as áreas comuns, as áreas técnicas e 17 unidades de alojamento interiores) e por 25 unidades de alojamento exteriores, totalizando 73 camas, distribuídas por 42 unidades de alojamento. A área encontra-se parcialmente ocupada por ruínas, sendo que o edifício principal será implantado na área ocupada pelas edificações preexistentes.

O proponente do projeto é a empresa Valeandro, Unipessoal Lda.

A entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Albufeira.

A avaliação do EIA foi efetuada ao abrigo do Decreto – Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, diploma que estabelece o regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA), de projetos públicos e privados suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente.

Tratando-se de um tipo de projeto do nº 12 do Anexo II - Turismo, foi a CCDR Algarve a Autoridade de AIA, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do RJAIA.

O projeto encontra-se em fase de projeto de execução.

Prevê-se para a execução do projeto 36 meses a partir do início dos trabalhos.

Apesar de terem sido detetadas deficiências nalguns fatores, que foram na quase totalidade colmatados no aditamento ao EIA, este permitiu a sua avaliação destacando-se os seguintes aspetos:

Após análise do EIA e elementos adicionais:

- A **Câmara Municipal de Albufeira** no seu parecer refere que para o local, se verifica a existência de Antecedentes Urbanísticos. Através do requerimento nº 18667/2018, de 23/04, dá entrada o projeto de Arquitetura com pedido de Licença para "Construção de um Empreendimento Turístico - Turismo no Espaço Rural — Hotel Rural de 5 \*" sito em Vale Pegas, freguesia de Paderne.

Por deliberação de Câmara de 21/07/2020, foi licenciado projeto de Arquitetura que obteve a Licença de Construção nº 46/2020, emitida a 07/08/2020 com validade até 07/08/2023.

Através do requerimento nº 26355/2020, de 01/07/2020, dá entrada o pedido de Obras de Urbanização relativo ao Empreendimento Turístico — Hotel Rural de 5\*.

Por deliberação de câmara de 18/08/2020, foi deferido o pedido de licença de obras de Urbanização e emitido o Alvará de Obras de Urbanização nº 3/2022, de 07/11.

Através do requerimento nº 13514/2021, de 12/03 dá entrada um pedido de Licença para "Alteração de Hotel Rural de 5\*", ao abrigo do Artº. 83º do RJUE.

O pedido de licença foi deferido por deliberação de câmara de 30/08/2022, não tendo sido, até à presente data, levantado o respetivo Alvará.

Através do requerimento nº 51135/2022, dá entrada um pedido de Licença de Alterações durante a execução da obra - ao abrigo do artº. 83º do RJUE - Alv. Nº 46/20, para aumento do número de Unidades de Alojamento e número de camas, respetivamente para 43 Unidades de Alojamento e 73 camas.

O EIA apresentado, incide exclusivamente quanto à alteração do número de unidade de alojamento e camas *"sem alterações significativas do projeto licenciado de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro"*.

O projeto licenciado e a pretensão têm enquadramento no Artigo 4º do Anexo IV do Regulamento do PDM, uma vez que para a freguesia de Paderne são admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, nas seguintes situações:

- Apresente área superior a 5 hectares (61520 m<sup>2</sup>);
- Dotação máxima de 100 camas para a freguesia (73 camas);
- Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare (max.73,82 camas);
- Sujeito a Contratualização com Município.

Embora aumente o número de unidades de alojamento não se prevê aumento do número de estacionamento licenciados (30) pelo que encontrando-se o número de lugares de estacionamento previstos, de acordo com a legislação em vigor, para o aumento do número de unidades de alojamento agora propostas, este número deverá aumentar para o mínimo de 43

estacionamentos totais, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento.

No que respeita ao enquadramento no PMDFCI Albufeira 2020-2029, atendendo ao projeto licenciado, as alterações do Estudo são interiores quanto ao aumento do número de unidades de alojamento e número de camas, sem ampliação de área de implantação/construção, pelo que terá enquadramento na alínea a) do nº 2 do Artº. 60º do SGIFR (passíveis de enquadramento como de "escassa relevância urbanística" quando conjugada a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE com a alínea a) do artigo 29.º do RJET).

No que respeita à comparação com os parâmetros previstos no Artº. 4º do Anexo IV do RPDM, e o aumento do número de camas e densidade de ocupação pretendido, a proposta constante no EIA encontra-se compatível com parâmetros previstos no Regulamento do PDM, desde que a Câmara aceite o aumento da dotação e seja efetuada alteração à Contratualização entre Município e Promotor.

- De uma forma geral todos os **Instrumentos de Ordenamento do Território e Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública** são respeitadas. Considera-se que o estudo em avaliação, em fase de projeto de execução, contém informação suficiente para avaliação no que respeita ao enquadramento no projeto nos instrumentos de gestão territorial existentes e em vigor e nas servidões administrativas e restrições de utilidade pública e consequente avaliação de impactes decorrentes.
- Relativamente aos **Solos**, estes apresentam limitações acentuadas para uso agrícola, apenas suscetíveis de utilização agrícola pouco intensa, classificados como C, e estão integrados na RAN. Na restante área os solos têm potencialidades de utilização menores, com capacidades baixas, limitações severas a muito severas e baixa capacidade de uso, não suscetíveis de utilização agrícola e exploração florestal, integrando as classes D e E. A área está atualmente ocupada por prados correspondentes a antigos campos agrícolas, com oliveiras, alfarrobeiras, e amendoeiras, culturas tradicionais do Algarve que subsistem em solos com baixa capacidade agrícola e uma área edificada ocupada em ruínas. No extremo sul, coincidindo com a área de solos derivados de arenitos, de classe D, com menor capacidade agrícola, a ocupação é florestal, existindo uma pequena área de pinhal.

Os impactes associados à implementação do projeto decorrem da ocupação dos solos por edificado, acessos e infraestruturas, numa área total de 4260 m<sup>2</sup>, em áreas de classe C e D. Os impactes associados são pouco significativos, em

classe D, considerado o baixo valor dos solos ocupados e a reduzida área em causa.

Ocorrerá a demolição e reconstrução de edifícios em solos de classe C. O saldo final consiste na ocupação de menos 402,96 m<sup>2</sup>, desta classe de solos, o que constitui um impacto positivo embora de magnitude muito baixa.

- A nível dos **Recursos Hídricos** e no que toca aos recursos superficiais, por forma a evitar interferências com a linha de água assinalada na carta militar, foram alterados o acesso e o estacionamento, assim como alguns caminhos pedonais, de modo considerado correto. No que se refere aos recursos subterrâneos, o local de implantação do projeto situa-se sobre a massa de água subterrânea da Orla Meridional Indiferenciado das Bacias das Ribeiras de Sotavento, massa de água que, apesar de muito heterogénea e compartimentada, está classificada como em Bom estado quantitativo e qualitativo. Na área de implantação as formações aflorantes têm uma permeabilizada reduzida e um fraco potencial aquífero.

Em relação aos impactes do projeto em análise sobre os recursos hídricos subterrâneos considera-se que estes serão pouco significativos. Em termos quantitativos a área a impermeabilizar é relativamente reduzida e as formações geológicas aflorantes têm uma capacidade de infiltração reduzida.

Apesar da água para rega ser em grande parte de origem subterrânea, também não terá impacto significativo, devido à pequena área a regar e ao facto da massa de água se encontrar em Bom estado quantitativo.

Em termos qualitativos as atividades a desenvolver no âmbito do projeto não são suscetíveis de provocar eventuais contaminações sobre os recursos hídricos subterrâneos.

- Relativamente ao fator **Biodiversidade:**

A área onde o projeto se desenvolve insere-se em áreas de Rede Natura 2000, na Zona Especial de Conservação do Barrocal, e apresenta características ecológicas que se enquadram no âmbito da razão da classificação desta ZEC, nomeadamente uma ocupação agrícola extensiva, com pomar tradicional de sequeiro, e matos constituindo locais importantes para refúgio e alimentação da fauna e manutenção da biodiversidade na ZEC.

São identificados valores de elevado interesse conservacionista na área de estudo e na sua envolvente, nomeadamente manchas de matos 5330 da diretiva habitats e ocorrência de espécies de flora protegidas, prioritárias nos termos do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº

49/2005 e pelo Decreto-Lei nº156-A/2013, de 8 de novembro, constantes nos anexos BII e BIV deste diploma, nomeadamente *Plantago algarbiensis*, *Tuberaria major\** e *Thymus lotocephalus\**, estas últimas consideradas prioritárias, em áreas de grande proximidade com a área de implantação do projeto, não permitindo garantir que não sejam ocupadas pelo projeto áreas de distribuição natural e de potencial ocorrência destas espécies, abrangidas pelo Regime de Proteção das Espécies constante neste diploma.

A implementação do projeto tal como proposto (deslocação das áreas de impacte direto e indireto para sul da propriedade e do acesso existente, zona para onde são indicadas áreas de distribuição de espécies, e expectáveis áreas potenciais de sua ocorrência), induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, nomeadamente alternativas de localização das áreas urbanizáveis e da densidade de ocupação.

A implementação do projeto, tal é agora apresentado, não se enquadra nas orientações de gestão definidas para o sítio Barrocal no âmbito do Plano Setorial da Rede Natura 2000, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies *Plantago algarbienses*, *Tuberaria major\**, *Thymus lotocephalus\** e habitat 53330, de ocorrência na área de estudo e envolvente, na proximidade da área de implantação do projeto. É ainda referido na ficha do sítio a necessidade de acautelar os impactes da alteração do uso do território, importando para isso assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva.

- Ao nível da **Socioeconomia**, a concretização de um hotel rural poderá induzir alguma dinâmica positiva na fase de construção, com reflexos diretos na criação de empregos e na atividade sociocultural do local. Nesta fase também existirão impactes negativos resultantes da natureza da própria obra, o que vai originar perturbações ao nível da qualidade de vida dos residentes, que devem ser mitigadas.

Na fase de exploração realça-se como impacte positivo o funcionamento do hotel, possível fixação de habitantes, cobrança de taxas para o município e a divulgação de uma freguesia com um potencial turístico, gastronómico e cultural de grande relevância.

As Medidas Mitigadoras que são previstas no EIA são importantes para concretização da fase de construção/exploração deste projeto. Sugerem outras

Medidas Mitigadoras que devem ser articuladas com outros fatores para avaliar a sua eficácia.

Nos documentos analisados, a manutenção/gestão agrícola da propriedade é praticamente omissa. É apresentado o enquadramento cénico e arranjos exteriores envolventes da unidade Hoteleira, mas para a restante propriedade são mencionadas meramente algumas intenções descritivas, referentes à salvaguarda dos pomares tradicionais, valorização e proteção da floresta, agricultura biológica, naturalização e reconstrução de muros de pedra seca, pelo que na fase de solicitação de Elementos adicionais questionou-se qual o tipo de exploração/gestão que se prevê desenvolver para a área agrícola, o qual foi respondido “*que a preservação da autenticidade do local depende, precisamente da não alteração das práticas agrícolas*” o que nos parece importante para o contributo para a salvaguarda da autenticidade cultural daquela paisagem

Nesse sentido, deve ser integrado no Projeto de execução de arquitetura paisagista, orientações específicas de exploração/gestão que identifique quais as práticas e técnicas agrícolas tradicionais (pomares de sequeiro do barrocal) que se pretendem realizar, a sua calendarização e qual a articulação com os outros valores ambientais identificados no EIA.

- Na ausência do projeto não são expectáveis alterações significativas na **Qualidade do Ar**, na área de intervenção.

Os impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas.

Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento e do tipo de maquinaria associada à manutenção dos espaços verdes, no entanto não são espectáveis alterações significativas na qualidade do ar.

Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.

- A pretensão não inclui áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais, imóveis classificados ou em vias de classificação, mas incide em área com potencial arqueológico, pois está identificado no território envolvente à área de incidência do projeto um sítio arqueológico (Vale de Pegas, CNS 7259) de cronologia Neolítica/Calcolítica, que se encontra georeferenciado no GeoPortal do Portal do Arqueólogo da DGPC, o que obriga a incluir no AIA

medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

No domínio da salvaguarda e valorização do **Património** Cultural Histórico-Arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT-Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).

De acordo com o EIA apresentado, não foram identificados vestígios arqueológicos e patrimoniais na área prospetada.

- Ao nível da **Saúde Humana**, os impactes negativos dos principais determinantes ambientais identificados nas várias fases do projeto, são pouco significativos, nomeadamente o ambiente sonoro, qualidade do ar e as questões relacionadas com a segurança rodoviária.

É expectável que os impactes positivos identificados e previstos no projeto, possam influenciar determinantes socioeconómicos com impacte positivo na Saúde Humana.

As medidas de minimização e compensação consideradas no EIA, principalmente na fase de construção, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde Humana, consideram-se no geral as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes socioeconómicos e ambientais como o Ambiente Sonoro, a Qualidade do Ar e os Recursos Hídricos.

É ainda expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção quer de exploração, no fator socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana.

O proponente deverá salvaguardar medidas preventivas em relação ao reservatório de água previsto na fase de exploração do empreendimento, na perspetiva de este poder constituir um local de proliferação de mosquitos vetores de doença (arboviroses) caso este equipamento seja desprovido de cobertura adequada. Deve ainda salvaguardar o disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, relativa à prevenção e controlo da bactéria Legionella.

Os contributos recebidos **das entidades consultadas**, são de um modo geral favoráveis condicionados, destacando-se os seguintes aspetos:



- **ANEPC:** assinala que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções, face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Adicionalmente, refere que as medidas evidenciadas no EIA devem ser complementadas com outras, que enumera, que contribuam para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens.

- **DRAP Algarve:** Considera que é elaborada a correta caracterização dos solos no que se refere a capacidade de uso e classificação pedogénica e que o EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção e que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto.

Refere que, no que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN, o projeto obteve anteriormente parecer da Entidade Regional da RAN, pelo que, apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

Refere ainda que, no que respeita aos solos, a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, mantendo as construções sobre área já edificadas, e ocupando solos da classe D.

- **Turismo de Portugal:** tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, alerta para:
  - a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel Rural, definidos do RJET, identificados no seu parecer;
  - b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que provam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27;
  - c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida;

d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.

Propõe ainda, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada, como por exemplo “bem-estar”, tendo em conta as valências descritas do projeto.

- No período da **Consulta Pública** foi recebido, através do Portal Participa, um comentário, de um particular, de tipologia Concordância o qual refere: “*Projeto dinamizador para esta zona rural.*”

Assim, apesar do projeto em apreciação estar em termos formais, devidamente instruído e conforme com o instrumento de gestão territorial diretamente aplicável e em vigor, respeitando as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes, a implementação do projeto tal como proposto, induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização /compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, e não se enquadra nas orientações de gestão definidas para o sítio Barrocal no âmbito do Plano Setorial da Rede Natura 2000, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies em presença, pelo que tendo o ICNF considerado que o projeto, tal como apresentado, e conforme a análise efetuada não tem condições de ser implementado, manifestado a intensão de parecer desfavorável, a CA propõe a emissão de **parecer desfavorável** ao Projeto do “Hotel Vale do Tempo”.

**A Comissão de Avaliação**

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve**



Conceição Calado



Alexandra Sena

**Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve**



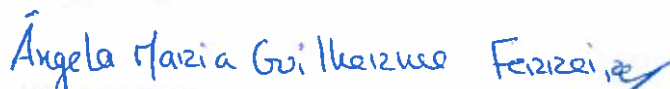
Alexandre Furtado

**Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.**



Filipa Fonseca

**Direção Regional de Cultura do Algarve**



Ângela Ferreira

**Câmara Municipal de Albufeira**



Eduardo Viegas

**Administração Regional de Saúde do Algarve, I.P.**



Nélia Guerreiro



**Anexo 1**

**Planta de Localização**

**Plano Geral**








Localização da área do projeto.














Planta de Implantação

LEGENDA | PLANO GERAL

-  Limite de intervenção
-  Muros existentes a manter
-  Árvores existentes a manter






ZONAMENTO

-  Acesso ao empreendimento
-  Estacionamentos
-  Acesso de utentes ao edifício
-  Zona exterior
-  Unidades de alojamento - Edifício A
-  Áreas comuns - SPA
-  Áreas comuns - Bar / piscina e deck
-  Unidades de alojamento exteriores B a G
-  Caminho de São Vicente - Público

PAVIMENTOS E REMATES



-  Laje de calcário
-  Gravelha estabilizada
-  Grelha de enrelvamento
-  Betuminoso
-  Lancil de pedra calcária (10 cm)
-  Lancil de pedra calcária (6 cm)
-  Deck de madeira
-  Sulpa de madeira

VEGETAÇÃO

-  Árvore de folha caduca  
(*Prunus dulcis*)
-  Árvore de folha persistente  
(*Quercus ilex*, *Olea europaea*)
-  Vegetação arbustiva
-  Vegetação sub-arbustiva e herbácea
-  Cobertura verde  
(mistura de herbáceas, gramíneas e sedum)



OUTRAS PAISAGENS, Projectos de Arquitectura Paisagista, Lda.  
Rua Dr. António Martins, nº 39 - R/C. 1070-092 Lisboa. Tel: 21 3631257  
E-mail: geral@outraspaisagens.com

<b>PROJECTO:</b>	ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL Projeto Hotel Vale do Tempo, Vale de Pegas, Pademe	<b>PROponente:</b>	Valeandro, Lda.
<b>DESIGNAÇÃO:</b>	PLANO GERAL	<b>DESENHO Nº:</b>	19
	<b>ESCALA:</b> 1: 500 	<b>DATA:</b>	Agosto 2022



**Anexo 2**

**Oficios Entidades Externas**





AUTORIDADE NACIONAL  
DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

C/c: CREPC Algarve

Exmo. Senhor Presidente da  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Algarve  
Dr. José Apolinário  
Praça da Liberdade, N.º2  
8000-164 Faro

2165 17 MAR '23

V. REF.	V. DATA	N. REF. OF/1785/DRO/2023	N. DATA
---------	---------	--------------------------	---------

email

10 de fevereiro

---

**ASSUNTO**

Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto "Hotel Vale do Tempo" - Parecer Específico

---

*Exmo. Sr. Presidente:*

Em resposta ao solicitado através do v/ email em referência, analisada a documentação disponibilizada, considera-se que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, que necessariamente aumentam de forma muito significativa o grau de risco associado.

Neste contexto, é de assinalar que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Adicionalmente, as medidas evidenciadas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, informar do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira, dependente da respetiva Câmara Municipal, bem como os serviços e agentes de proteção civil localmente relevantes (Corpos de Bombeiros, por exemplo), designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva

calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.

- Na fase de construção, implementar medidas de redução do risco de incêndio, nomeadamente quanto à manobra de viaturas, ao manuseamento de determinados equipamentos, à remoção e transporte de resíduos decorrentes de operações de desmatação / abate de árvores e à desmontagem dos estaleiros (etapa na qual deverão ser removidos todos os materiais sobrantes, não devendo permanecer no local quaisquer objetos que possam originar ou alimentar a deflagração de incêndios e potenciar outros perigos).
- Dado que a área do projeto engloba florestas de pinheiro manso e apresenta maioritariamente áreas classificadas com a classe de perigosidade alta de incêndio rural, assegurar a limpeza do material combustível na envolvente do empreendimento hoteleiro, de modo a garantir a existência de uma faixa de segurança contra incêndios, no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.
- Elaborar um Plano de Emergência Interno do empreendimento, da responsabilidade do operador e extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos a que se encontra exposto (e seu potencial impacto, se algum, nas populações vizinhas) e, conseqüentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior das áreas a lotear, e deste deve ser dado conhecimento à ANEPC/CREPC do Algarve e aos serviços e agentes de proteção civil do concelho de Albufeira.
- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do empreendimento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento de serviços e agentes de projeção civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.
- Adequar as *ações de formação e de sensibilização ambiental* previstas no quadro de medidas de minimização, no sentido de estas abrangerem igualmente a mitigação de riscos, que

sejam transversais a todas as tipologias (naturais, tecnológicos ou mistos) com expressão na área do projeto.

- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro (na sua atual redação), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, nomeadamente no que diz respeito à aplicação dos critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos.

Na fase prévia de execução:

- Deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Nacional



Carlos Mendes

**Carlos Mendes**  
Diretor Nacional de  
Prevenção e Gestão de Riscos  
(em substituição)

EC/



Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento e Ordenamento do Território

Assunto: EIA-Projeto do Hotel Vale do Tempo- Albufeira  
Req: Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2023-03-08

N.º: INF/125/2023/DRAPALG Proc.: AMB/4/2023/DRAPALG

## PARECER

## DESPACHO

Na sequência da solicitação da CCDR Algarve, relativa ao Estudo de Impacte ambiental (EIA) do **Projeto Hotel Vale do Tempo**, e nos termos do disposto no n.º 11 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, cumpre-nos informar o seguinte:

### I. ENQUADRAMENTO

O Estudo de Impacte Ambiental em apreciação diz respeito ao projeto do empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) na tipologia de Hotel Rural denominado Vale do Tempo,

localizado em Vale de Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, insere-se numa propriedade com área total de 61 520 m<sup>2</sup>, com uma área de implantação de 3.408,01 m<sup>2</sup>, e uma área total de construção de 3.998,25 m<sup>2</sup>. (Figura 1)

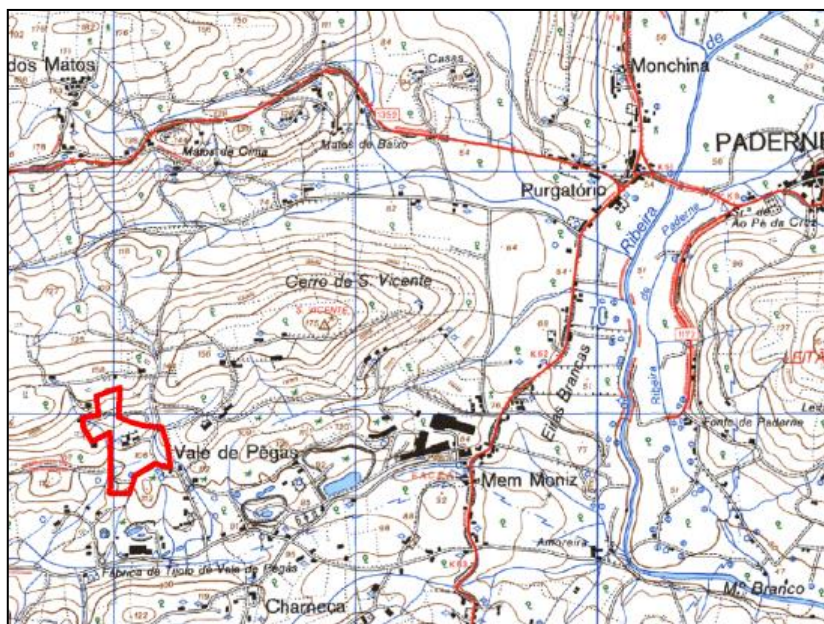


Figura 1- Localização da área de intervenção

O projeto objeto de EIA refere-se a um empreendimento constituído por um edifício principal, com 17 unidades de alojamento interiores e que agrega as áreas comuns e as áreas técnicas e por 25 unidades de alojamento dispersas, totalizando 73 camas fixas distribuídas por 42 unidades de alojamento. Sublinha-se que, este projeto corresponde a nova alteração da Licença do Projeto de Arquitetura, passando-se de 49 para 73 camas. (Figura 2)

A Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Projeto Hotel Vale do Tempo enquadra-se nos termos do parágrafo i), da alínea b), do n.º 3, do artigo 1.º do DL 151-B/2013, por se tratar de um projeto turístico abrangido pelos limites fixados na tipologia “*Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados*”, apresentado no Ponto 12, alínea c), do Anexo II deste diploma legal.

Acresce o Anexo II, do DL 151-B/2013, na sua redação atual, estabelece que, em áreas sensíveis, a AIA é obrigatória nos seguintes casos de “*Hotéis, hotéis-apartamentos, hotéis*



*rurais e apartamentos turísticos:  $\geq 50$  camas*”, sendo que o Projeto Hotel Vale do Tempo, na tipologia de Hotel Rural ultrapassa este limiar, com um total de 73 camas previstas.



Figura 2- Projeto Hotel Vale do Tempo

## 2. ANÁLISE

### 2.1 Instrumentos de gestão territorial

O Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) integra as parcelas nas categorias de Zona de Uso Agrícola e Zona de Enquadramento Rural, Artigos 21.º e 25.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, D.R. n.º 214 Série II de 2 de novembro de 2015.

No que respeita a restrições e condicionantes ao uso do solo, de acordo com a Planta de Condicionantes que integra o PDM de Albufeira, verifica-se que na área de intervenção do EIA identificam-se as seguintes restrições e servidões de utilidade pública:

- Áreas Classificadas da Rede Natura 2000 - ZEC Barrocal (PTCON0049);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN) - Figura 3
- Domínio Hídrico - Margens e Leitões de Cursos de Água.

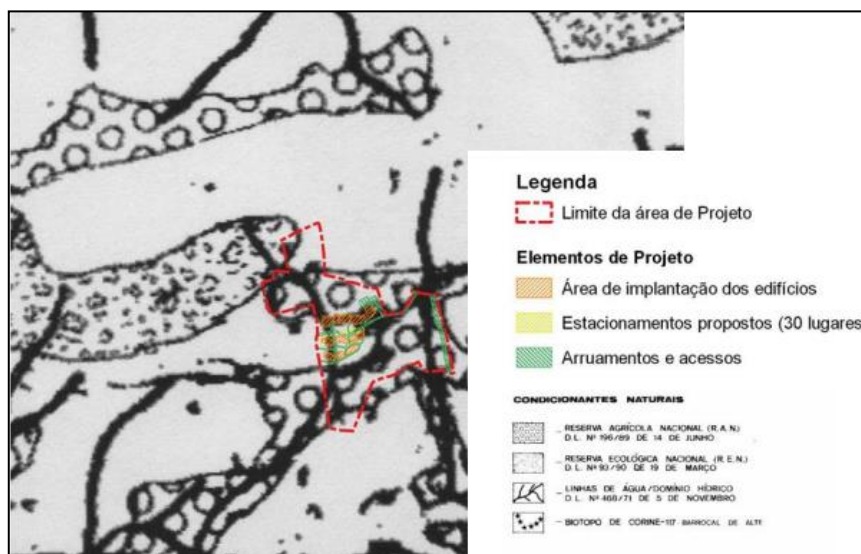


Figura 3- Extrato da planta de condicionantes-PDM Albufeira

## 2.2 Solos e capacidade de uso dos solos

No que respeita aos solos e capacidade de uso o EIA elabora a caracterização com base na Carta de Solos de Portugal, sendo que identifica corretamente para a área em estudo os solos em presença, nomeadamente na maior parte da área são solos Incipientes, litossolos dos climas de regime xérico, de outros arenitos, solos calcários vermelhos dos climas de regime xérico e em afloramento rochoso de calcários ou dolomias.

Na zona a sul do projeto, com menor representatividade, encontram-se os Solos Argiluvitados pouco insaturados - solos mediterrâneos, vermelhos ou amarelos de materiais calcários, normais, de calcário compacto ou dolomias.

Quanto às classes de capacidade de uso dos solos, verifica-se que na área em estudo, a classe C distribui-se em grande parte da área, seguida das classes D e E ( zona sul da área de estudo).

## 2.3 Avaliação de impactes ambientais

O presente EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção, tendo por base o cruzamento das ações previstas no projeto e a legislação respeitante ao ordenamento do território e condicionantes aplicáveis à área.

No que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJ-RAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “*nada ter a opor*” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJ-RAN, tal como identificado na Planta de situação n.º 001.

Acresce informar que analisadas as peças desenhadas e escritas, remetidas no contexto do presente EIA, confirma-se que apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

No que respeita aos solos a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, sendo que o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas, minimizando assim o impacte ambiental nas áreas de RAN.

### 2.4 Medidas de mitigação

O EIA elenca as diversas medidas de mitigação, para os diversos fatores ambientais, das quais sublinhamos as relativas à fase de construção e ao fator ambiental solo, sendo que para este descritor, a principal medida de minimização foi já integrada no projeto, e consiste na preservação dos solos de classe C, aqueles que têm maior potencial agrícola, mantendo as construções sobre área já edificadas, e ocupando solos da classe D.

Sublinham-se outras medidas que consideramos relevantes, designadamente:

- Armazenamento em pargas da terra viva resultante de ações de decapagem;
- Elaboração de um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização;

## INFORMAÇÃO

- Para a localização do estaleiro devem ser privilegiados locais de declive reduzido, e acesso próximo existentes, para evitar ou minimizar movimentações de terras e abertura de acessos;
- A zona do estaleiro e parque de materiais e viaturas não deve ocupar as condicionantes identificadas na Plantas de Condicionantes do PDM de Albufeira, de entre as quais está a RAN;
- As ações pontuais de desmatção, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos devem ser limitados às zonas estritamente indispensáveis;
- Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra.

Em suma, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto.

### 3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, ao Estudo de Impacte Ambiental do **Projeto Hotel Vale do Tempo - Albufeira**, propõe-se a emissão de parecer favorável.

Sublinha-se que, a área de intervenção incide em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional, tal como é corretamente identificado no EIA, e está garantido o cumprimento do Regime jurídico da RAN, conforme exposto no ponto 2.3 da presente informação.

À consideração superior.

A técnica,

Raquel Monteiro

Exmo.(a) Sr.(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, n.º 2  
8000-164 Faro

V/ Refª.: S00772-202302-AMB  
#PROC:450.10.229.01.00011.2019#

N/Refª.: SAI/2023/2974/DVO/DEOT/SS  
Procº.: 14.01.13/896  
Data: 13.03.2023

V/Comunicação: 10.02.2023

**ASSUNTO:** Estudo de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Rural Vale do Tempo", concelho de Albufeira  
**Proponente:** Valeandro, Unipessoal Lda.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2023/2681[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de Serviço Nº INT/2023/2681/DVO/DEOT/VC**

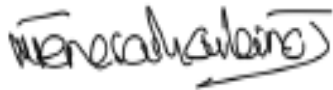
**Assunto:** Estudo de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Rural Vale do Tempo", concelho de Albufeira

**Processo:** 14.01.13/896

**Proponente:** Valeandro, Unipessoal Lda.

---

Concordo com o proposto. Comunique-se o parecer anexo à CCDR Algarve, alertando para os aspetos relacionados com o cumprimento dos requisitos da classificação pretendida no que tange à composição das unidades de alojamento, a sua compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com a integração de medidas de eficiência hídrica e de gestão eficiente de resíduos no empreendimento, sugerindo-se a classificação do empreendimento como Hotel de 5\*.



Teresa Monteiro

Vice-Presidente do Conselho Diretivo

Lisboa, 13.03.2023

**Informação de Serviço Nº 2023.I.2681/DVO/DEOT/VC**

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental do projeto do “Hotel Rural Vale do Tempo”, concelho de Albufeira

Processo: 14.01.13/896

Proponente: Valeandro, Unipessoal Lda.

---

Concordando com a análise e apreciação efetuadas, propõe-se comunicação do presente parecer à CCDR Algarve, alertando para os aspetos relacionados com o cumprimento dos requisitos da classificação pretendida no que tange à composição das unidades de alojamento, a sua compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com a integração de medidas de eficiência hídrica e de gestão eficiente de resíduos no empreendimento, sugerindo-se a classificação do empreendimento como Hotel de 5\*.

À consideração superior.

09.03.2023

Leonor Picão  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)



**Informação de Serviço Nº INT/2023/2681/DVO/DEOT/VC**

**Assunto:** Estudo de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Rural Vale do Tempo", concelho de Albufeira

**Processo:** 14.01.13/896

**Proponente:** Valeandro, Unipessoal Lda.

---

O EIA supra referenciado incide sobre projeto de Hotel Rural, de 5\*, com a capacidade de 73 camas, distribuídas por 42 unidades de alojamento, dispondo ainda de várias valências tais como ginásio, SPA (piscina interior, sauna, banho turco, sala de massagens), piscina exterior com bar de apoio e área de solário envolvente, espaços verdes e área dedicada à agricultura biológica permitindo aos hóspedes integrar participar nesta atividade.

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação que antecede, proponho comunicação do presente parecer à CCDR Algarve, alertando para os aspetos relacionados com o cumprimento dos requisitos de classificação de hotel rural (e de hotel), no que tange à composição das unidades de alojamento, com a integração de medidas de eficiência hídrica e de gestão eficiente de resíduos no empreendimento, bem como para a questão de compatibilidade da tipologia Hotel Rural com os instrumentos de gestão territorial em vigor, sugerindo-se a classificação do empreendimento como Hotel de 5\*.

Alerta-se, ainda, para a necessária harmonização das referências à tipologia de empreendimento turístico ao longo do documento.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Algarve.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(09.03.2023)



**Informação de Serviço N.º INT/2023/2681/DVO/DEOT/VC**  
09/03/2023

**Assunto:** Estudo de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Rural Vale do Tempo", concelho de Albufeira  
**Processo:** 14.01.13/896  
**Promotor:** Valeandro, Unipessoal Lda.

**ENT/2023/4684 (13 de fevereiro)**

## I. ENQUADRAMENTO

O presente parecer analisa o Estudo de Impacte ambiental (EIA) do empreendimento em assunto, em fase de projeto de execução, ao abrigo do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (n.º 11 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro), no âmbito da emissão de parecer específico solicitado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) de Albufeira, por e-mail (S00772-202302-AMB, de 10/02/2023).

### Antecedentes

Consultados os registos deste Instituto, não foram encontrados antecedentes do projeto em análise, nem registada qualquer ocorrência na área de intervenção. Contudo, segundo é referido no Relatório Síntese, o projeto tem antecedentes na CM de Albufeira, que aprovou o projeto de arquitetura para um estabelecimento hoteleiro, com 49 camas e emitiu consequentemente a respetiva licença de construção n.º 48/2017, ainda válida.

### Localização

O projeto localiza-se em Vale de Pegas, na freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

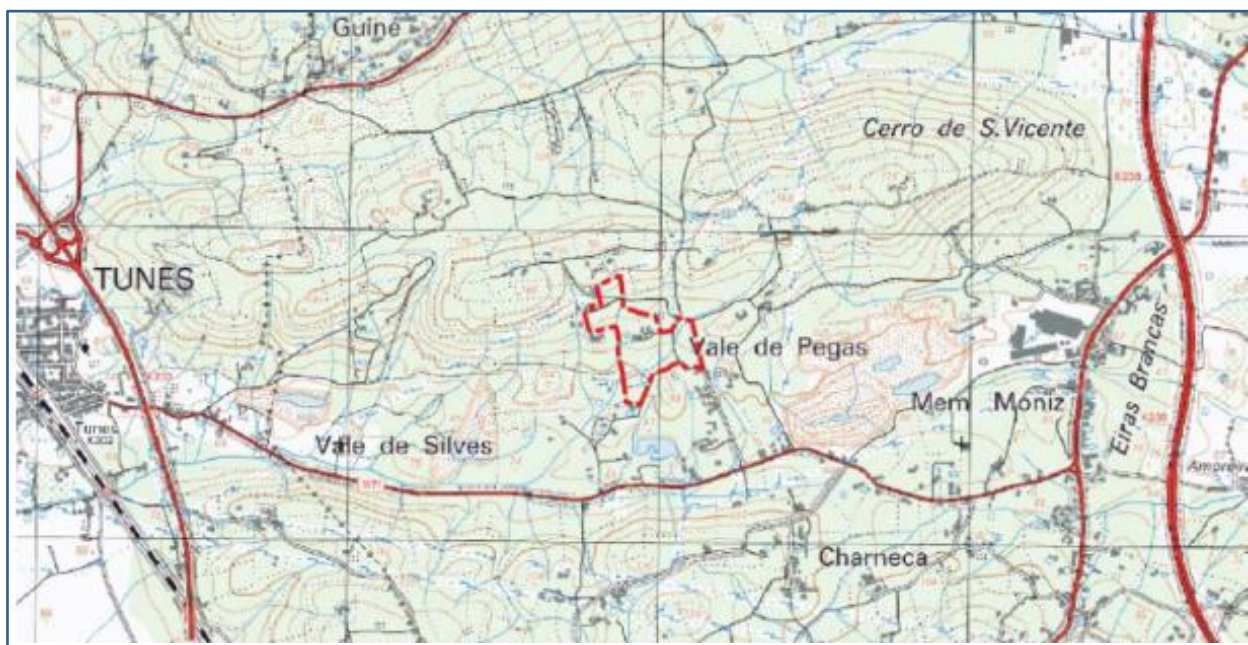


Fig. 1 – Localização do Projeto (Fonte: Relatório Síntese)

### Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

Em termos de IGT's, na planta de ordenamento do PDM de Albufeira, o terreno insere-se em solo rustico, nas categorias "Zona agrícola condicionada" e "Zona de Enquadramento rural".

Sublinha-se ainda a carta de perigosidade de incêndio do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Albufeira 2020-2029, onde o terreno se insere em áreas de classe de perigosidade de incêndio florestal "alta".

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a área de intervenção integra:

- Áreas Classificadas da Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) denominada por Barrocal (PTCON0049);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN); e
- Domínio Hídrico - Margens e Leitos de Cursos de Água.

### Oferta de alojamento turístico de existente

De acordo com o Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal (SIGTUR), a imagem abaixo (fig. 2) ilustra a implantação territorial da oferta de alojamento turístico existente no concelho de Albufeira. Como revela a imagem abaixo, a quase totalidade dos empreendimentos localiza-se na faixa costeira dos 5km.

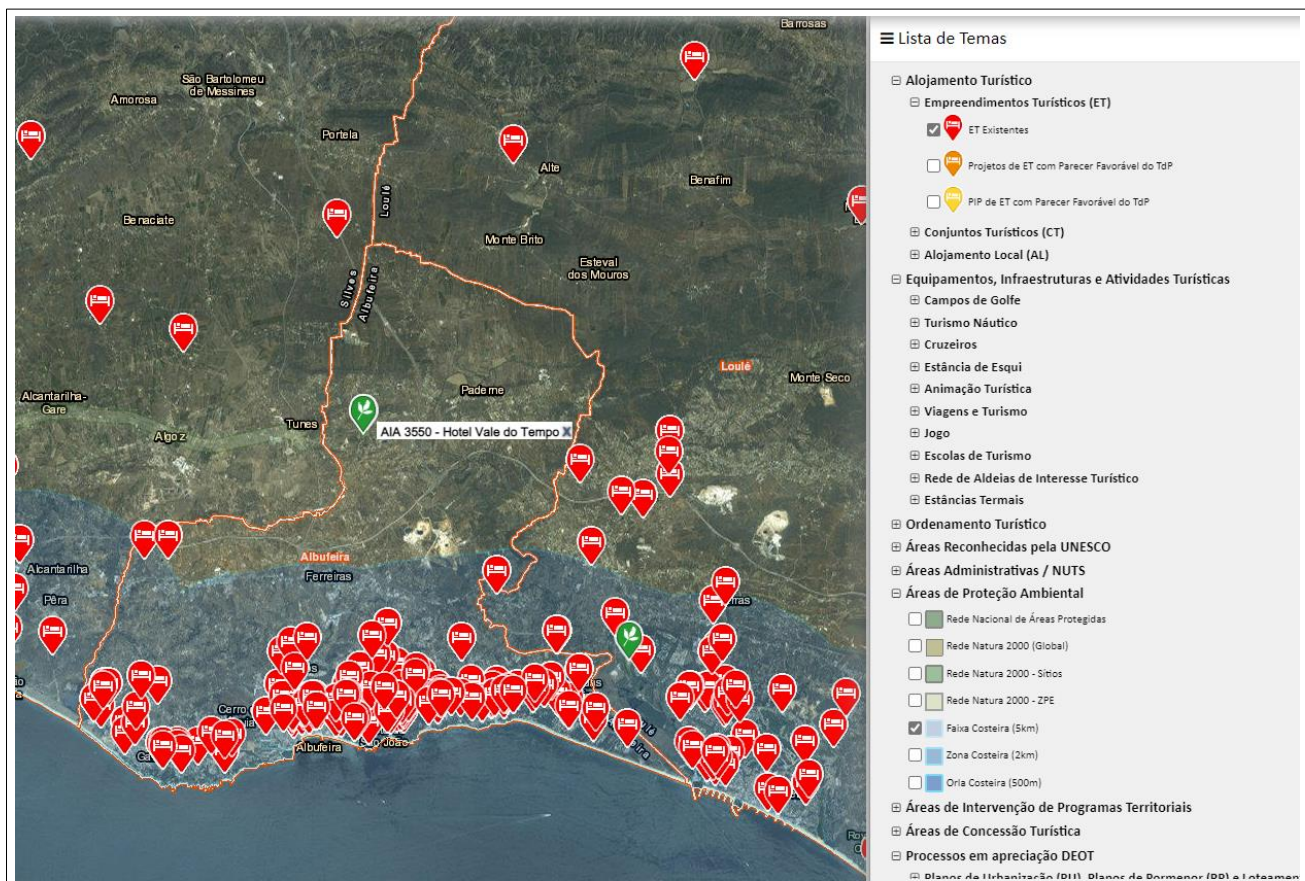


Fig. 2 – Oferta de alojamento turístico no concelho de Albufeira (Fonte: SIGTUR)

## II. DESCRIÇÃO

### Projeto

O projeto insere-se numa propriedade como 61 520 m<sup>2</sup>, com pré-existências precárias que serão demolidas. A implantação do edifício principal é feita na área ocupada pelas edificações preexistentes (402,96m<sup>2</sup>).

De acordo com os elementos apresentados trata-se do projeto (fase de execução) de um Empreendimento de Turismo no Espaço Rural na modalidade de Hotel rural, com a categoria de 5\*, composto por 42 unidades de alojamento, com uma capacidade de 73 camas. Contudo, em vários elementos é feita referência a "Hotel" e a "estabelecimento hoteleiro", que corresponde a uma outra



tipologia de empreendimentos turísticos. Tal como acima já referido, o empreendimento tem uma licença de construção válida para um estabelecimento hoteleiro com 49 camas. O presente projeto corresponde ao projeto de alterações, no decurso da obra, remetido na CM de Albufeira em 2021, que visa aumentar a sua capacidade para 73 camas, otimizando a organização espacial e funcional do projeto estas alterações são de caráter pontual e traduzem-se num pequeno acréscimo das áreas de construção (de 3.049,65m<sup>2</sup> para 3.408,01m<sup>2</sup>) e de implantação (de 3.268,37m<sup>2</sup> para 3.998,25m<sup>2</sup>). Os polígonos de implantação foram no geral mentidos, com exceção da piscina que sofreu um aumento no comprimento do polígono de implantação e de uma área encerrada de 11,00m<sup>2</sup>.  
Estão previstos 30 lugares de estacionamento (um dos quais para Utentes com mobilidade condicionada).

O projeto apresentado prevê uma nova implantação tirando partido do seu declive natural. Deste modo, são propostas 25 unidades de alojamento exteriores que pontuam o vale e se adaptam ao perfil natural do terreno. A cobertura das unidades de alojamento será ajardinada, de modo a contribuir para a sua integração na envolvente.

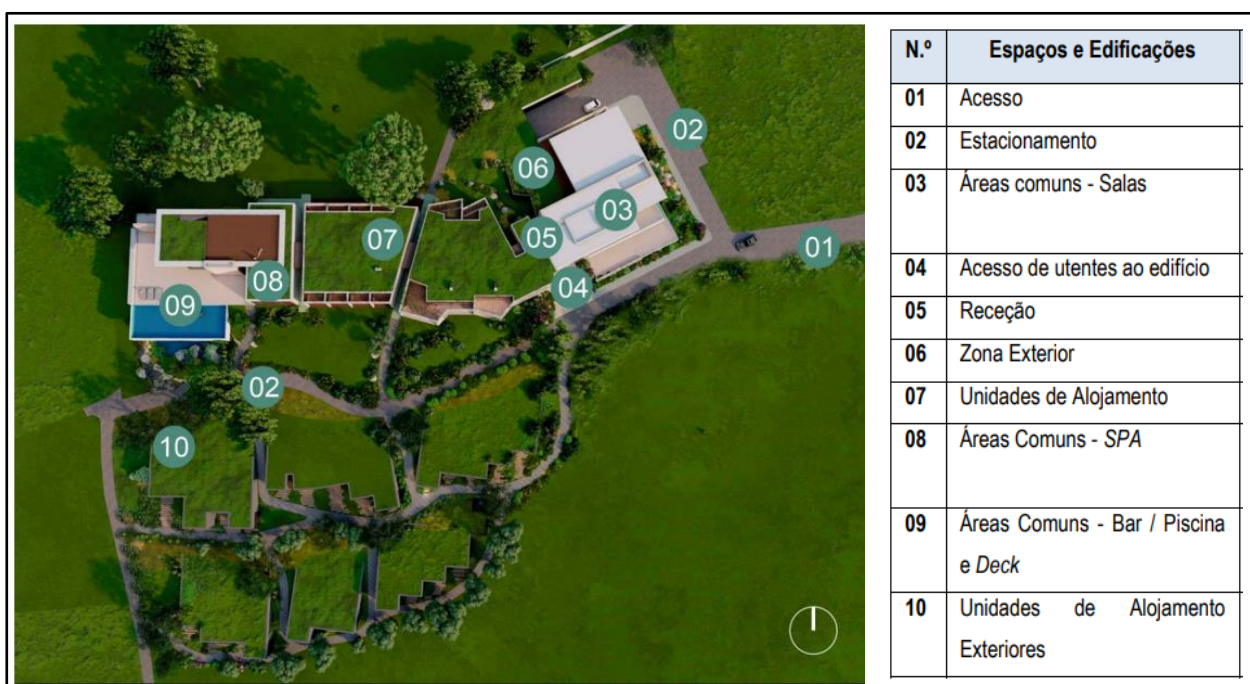


Fig. 3 – Planta de implantação (Fonte: Relatório Síntese)

Em termos funcionais e programáticos o hotel rural compreende 42 unidades de alojamento, área de recepção, sala de estar, sala polivalente, sala de refeições, ginásio, SPA (piscina interior, sauna, banho turco, sala de massagens e balneários/IS de apoio) e áreas de apoio e de serviço complementares. No exterior, está definida uma piscina, com bar de apoio e área de solário envolvente, espaços verdes, 30 lugares de estacionamento (um dos quais para Utentes com mobilidade condicionada) e vias de acesso. O empreendimento, compreende ainda uma área dedicada à agricultura biológica, permitindo aos hóspedes integrar atividades associadas a esta temática. Sublinha-se ainda conceito associado ao desenvolvimento do empreendimento, que visa promover uma ligação a uma cultura ancestral da região, a criação de vínculos entre o passado, o presente e o futuro, espelhado na sua denominação “Vale do Tempo”.

As 42 unidades de alojamento são constituídas por 13 quartos, 5 suites e 24 estúdios, com a capacidade e localização definida no quadro seguinte:

	Tipologias Propostas	N.º de Unidades de Alojamento (42 quartos)	N.º de Camas Fixas
<b>Unidades de Alojamento no Edifício Principal (Bloco A)</b>	Quartos Duplos	2	4
	Quartos Individuais	11	11
	Suites	4	8
<b>Unidades de Alojamento na encosta (Blocos B a G)</b>	Suites	1	2
	Estúdios	24	48
<b>TOTAL</b>		<b>42</b>	<b>73</b>

Parâmetros urbanísticos globais do projeto:

- Área total do terreno: 61.520,00m<sup>2</sup>;
- Superfície de pavimento: 11.666,97m<sup>2</sup>;
- Área total de implantação: 3.408,01m<sup>2</sup>;
- Área total de construção: 3.998,25m<sup>2</sup>;
- Número de pisos: 3 (2 acima da cota de soleira + 1 abaixo da cota de soleira);
- Estacionamento: 30 lugares de estacionamento automóvel (um dos quais para Utentes com mobilidade condicionada).

Segundo é referido no estudo, estima-se que a fase de construção do empreendimento tenha uma duração de 36 meses.

Por último destacam-se as medidas de eficiência hídrica e resiliência hídrica, nomeadamente o aproveitamento de águas pluviais e reutilização de água, criando outras fontes de água para rega e lavagem de espaços exteriores e instalação de sensores de humidade no solo e de interrupção de rega na ocorrência de precipitação, prevenindo consumo de água desnecessário.

### Impactes

O projeto irá repercutir impactes negativos e positivos, quer na fase de construção como de exploração. Os Impactes negativos mais relevantes para o âmbito da presente análise, estão fundamentalmente associados à fase de construção, nomeadamente ao nível da paisagem, qualidade do ar, ambiente sonoro, e sistemas ecológicos. Contudo, o estudo considerou de uma forma global estes impactes pouco significativos, devido ao espaço de tempo de duração dos mesmos.

Os impactes positivos, incidem essencialmente sobre a socioeconomia, particularmente na dinamização económica da parte mais interior do concelho, atraindo turistas e visitantes, com uma oferta turística diferenciada do “sol e mar” dominante na região do Algarve, associada ao turismo de natureza e turismo cultural, facto que diminuirá a sazonalidade da atividade do hotel, contribuindo deste modo para uma na região”, promovendo ao mesmo tempo a diminuição da sazonalidade turística desta região, bem como a diminuição da sazonalidade da oferta de emprego. Sublinha-se, que segundo o estudo, o projeto prevê, na fase de construção, a criação de 30 postos de trabalho (20 diretos e 10 indiretos), e de 33 postos de trabalho fixos ao fim de 5 anos de exploração.

Os impactes cumulativos esperados do presente projeto são pouco significativos, tendo em conta a localização do projeto e a ausência de outros empreendimentos turísticos na envolvente próxima (perímetro superior a 5,5km).

### Medidas mitigadoras e de monitorização

O estudo propõe um conjunto de medidas para evitar, minimizar e compensar os efeitos negativos decorrentes da construção e exploração do projeto, das quais se destacam as seguintes medidas relativas à prevenção e minimização gerais:

- Elaboração de um plano de integração paisagística para a fase de obra, de forma a garantir o enquadramento paisagístico adequado que garanta a atenuação das afetações visuais associadas à presença das obras e respetiva integração na área envolvente.
- Utilização de espécies autóctones nas novas áreas verdes;
- Acompanhamento arqueológico nos trabalhos de demolição e escavações.

### Evolução da área na ausência do projeto

Devido à maior secura, prevê-se uma degradação da qualidade dos solos e da paisagem, assim como dos ecossistemas. O contexto socioeconómico irá também ressentir-se negativamente destas alterações.

### Conclusões do EIA

Como principal conclusão, o estudo salienta “a compatibilidade do projeto com as normas de proteção ambiental, assim como o facto de o interesse socioeconómico superar os impactes negativos.”, sublinhando ainda a importância do projeto para o desenvolvimento de uma oferta turística diferenciada do turismo de sol e praia, sem a sazonalidade associada a essa tipologia, fato que contribuirá para diminuir a sazonalidade do emprego no concelho.

### III. APRECIÇÃO

Analisados os elementos do EIA disponibilizados no Portal Participa, sob o ponto vista do turismo, informa-se o seguinte:

1. Ao longo da documentação é com frequência referido "estabelecimento hoteleiro", "hotel ou "hotel rural", situação que deverá ser retificada, de forma a uniformizar todas as referências à tipologia referida como pretendida de hotel rural, modalidade da tipologia de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
2. De acordo com o PDM de Albufeira, sobre a área de intervenção incidem as seguintes categorias de solo rústico: "Zona agrícola condicionada" (artigo 23.º), onde é permitida a instalação de "estabelecimentos hoteleiros isolados" (artigo 1.º do Anexo IV), com os parâmetros definidos no artigo 4.º do mesmo anexo e TER, até de 2.000m<sup>2</sup> de área máxima de construção (n.º 2 (b) do artigo 2.º do anexo IV); e "Zona de Enquadramento Rural" (artigo 25.º) que por remissão se aplicam as regras de edificabilidade do Anexo IV. Importa salientar que de acordo com o PROT Algarve os estabelecimentos hoteleiros isolados enquadram as tipologias de Hotéis (categoria não inferior a 3\*) e Pousadas;
3. O projeto compreende 42 unidades de alojamento das quais 24 "estúdios", incumprindo com a proporção de apartamentos por total de unidades de alojamento, definida no disposto no artigo 11.º, n.º 2 (b), por remissão do artigo 18.º, n.º 7 do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), para os hotéis rurais "...podem ser constituídos por unidades de alojamento tipo quarto, suites ou apartamentos, sendo estes últimos em número inferior às restantes unidades de alojamento.";
4. No que respeita ao enquadramento do projeto com a Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), publicada através da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro, sublinha-se a potencial capacidade do projeto de atrair turistas para a zona interior do concelho de Albufeira, contrariando a tendência da sazonalidade do turismo balnear, atraindo turistas em qualquer estação do ano, contribuindo para as metas relativas à dimensão social da ET27, sobre a redução do índice de sazonalidade de 37,5 % para 33,5 %, do objetivo "alargar o turismo todo o ano";
5. O projeto não apresenta soluções de eficiência energética, nem de gestão eficiente de resíduos que promovam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27, que pretendem assegurar que mais de 90% das empresas de turismo adotam medidas de utilização eficiente da energia e da água e desenvolvem ações de gestão ambiental dos resíduos;
6. Ao nível dos impactes espectáveis no ambiente resultantes da implementação do projeto, de uma forma global, em termos turísticos, considera-se que o projeto salvaguarda as medidas necessárias de forma a minimizar os impactes negativos, em particular sobre a paisagem e sistemas ecológicos, nomeadamente através das características morfológicas das edificações, tais como o uso de coberturas ajardinadas que contribuem para uma inserção pouco intrusiva na paisagem. Sublinham-se ainda os impactes positivos identificados de carácter socioeconómico, nomeadamente a dinamização económica e social do interior do concelho de Albufeira, tal como acima já referido.

### IV. CONCLUSÃO

1. Face ao exposto, tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, propõe-se alertar para:
  - a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel rural, definidos do RJET, identificados no ponto III.3;
  - b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que provam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27 (ponto III.5);
  - c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida (ponto III.1);
  - d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, conforme referido no ponto III.2, matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.
2. Propõe-se ainda sugerir, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada (como por exemplo "bem-estar", tendo em conta as valências descritas do projeto, tais como SPA, ginásio, e atividades ao ar livre de usufruto do meio natural/rural onde se insere o empreendimento), lembrando, contudo, a questão referida no ponto III.3 quanto às unidades de alojamento.

À consideração superior,

Vera Chapado Guedes (arq.)



**Informação N.º** I01269-202305-INF-AMB **Proc. N.º** 450.10.229.01.00011.201 **Data:** 11/05/2023  
9**ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Vale do Tempo",  
em Albufeira. Proposta de DIA.  
Proponente: Valeandro, Unipessoal Lda.****Despacho:**

Visto com concordância.

Atento o parecer da Comissão de Avaliação, ponderado o relatório da Consulta Pública e com os fundamentos expressos na presente informação e que aqui se dão por reproduzidos, verifica-se que o projeto em apreço, apresenta impactes significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza. A implementação do projeto tal como proposto, induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, não se enquadrando nas orientações de gestão definidas para a área sensível onde se insere o projeto, as quais definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies em presença.

Deste modo, o EIA do projeto em avaliação apresenta impactes significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, não reunindo condições de ser implementado, pelo que, em consonância com o parecer da CA e de acordo com o estabelecido no n.º 1 do

artigo 18.º do RJAIA, considera-se de manifestara emissão de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável, conforme proposta em anexo.

Proceda-se ao envio da presente informação e da proposta de DIA ao proponente, em cumprimento do n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA, para efeitos de audiência prévia dos interessados, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se, para esse efeito, o prazo de 10 dias úteis.

Dê-se conhecimento à Comissão de Avaliação.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, n.º 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) n.º 12536/2020.



José Pacheco  
12-05-2023

**Parecer:****INFORMAÇÃO****1. Enquadramento**

Na sequência do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Vale do Tempo", em Albufeira, foi remetido

I01269-202305-INF-AMB - 1/26

pela Comissão de Avaliação (CA) nomeada para o efeito, o respetivo parecer da CA (e ata da reunião realizada), emitido após análise dos elementos do EIA e participação pública, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o qual foi alterado, durante a tramitação deste procedimento de AIA, aplicando-se à data de 01 de março de 2023, a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental - RJAIA).

## **2. Análise**

### **2.1. Sobre o EIA do projeto do “Hotel Vale do Tempo”**

**2.1.1.** O projeto sobre o qual foi desenvolvido o EIA do projeto do “Hotel Vale do Tempo” refere-se a um empreendimento de turismo em espaço rural de 5 estrelas, a desenvolver numa parcela de terreno com aproximadamente 61.520,0 m<sup>2</sup>, localizada em Vale de Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

**2.1.2.** Segundo os elementos constituintes do EIA um projeto inicial para um estabelecimento hoteleiro possui licença de construção atribuída em 2017, com 49 camas, e que ainda se encontra válida, sendo que, tal projeto era em tudo semelhante ao proposto num projeto de arquitetura anteriormente analisado e avaliado pelo ICNF, I.F., tendo merecido parecer favorável condicionado por parte daquele Instituto, em 2019. A propósito, convém salientar que os efeitos ambientais induzidos pela implementação dessa pretensão foram estudados e avaliados num Estudo de Incidências Ambientais (EInCA) apresentado em 2013, que recolheu parecer favorável condicionado pelo ICNF, I.P.

Ainda sobre esse outro projeto com 49 camas, esta CCDR promoveu o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, conforme decorre do disposto na subalínea ii) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA, o qual determina que estão sujeitos a AIA os projetos tipificados no seu anexo II que se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível, tendo sido considerado por esta CCDR, a não necessidade de sujeição do projeto a AIA nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do referido diploma legal (conforme nossa informação n.º I00137-202001-INF-AMB; comunicada à entidade licenciadora (neste caso, a Câmara Municipal de Albufeira, a coberto da nossa saída com referência n.º S00197-202001-AMB), tendo em consideração o resultado da consulta à entidade com competência na gestão da área classificada em causa (o ICNF, I.P.).



**2.1.3.** Por conseguinte, o supramencionado projeto teve algumas alterações e, atualmente pretende-se aumentar a ocupação de 49 camas para 73 camas, de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro, sem que se aumente a área de implantação. Neste contexto, apresenta uma área de implantação de 3.408,01 m<sup>2</sup>, uma área bruta de construção de 3.998,25 m<sup>2</sup>, sendo composto por elementos desligados fisicamente entre si. O empreendimento é constituído por um edifício central ou principal (que agrega as áreas comuns, as áreas técnicas e 17 unidades de alojamento interiores) e por 25 unidades de alojamento exteriores/dispersas, totalizando 73 camas fixas, distribuídas por 42 unidades de alojamento. A área encontra-se parcialmente ocupada por ruínas sendo que o edifício principal será implantado nas edificações preexistentes.

**2.1.4.** O acesso ao empreendimento será feito pela rede viária existente, designadamente pelo chamado Caminho de S. Vicente. Está prevista a deslocalização de um troço deste caminho para uma extrema da propriedade, garantindo o seu uso público, sem necessitar de dividir a propriedade. Esse novo troço, com uma área de 852 m<sup>2</sup>, integra a via asfaltadas e a valeta de betão de ambos os lados. As redes de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de infraestruturas elétricas, de infraestruturas de saneamento, de abastecimento de gás e infraestruturas ITUR serão ligadas às respetivas redes públicas, e será feita ao longo dos caminhos existentes.

A estrutura viária no interior do projeto consistirá num arruamento principal, com duas faixas de rodagem para dois sentidos de trânsito, que estabelecerá a ligação ao exterior. A partir deste arruamento acede-se a uma área de estacionamento e aos percursos de ligação às restantes áreas do empreendimento. Estão previstos 29 lugares de estacionamento, mais um lugar para utentes com mobilidade condicionada.

**2.1.5.** o empreendimento em apreço desenvolve-se sobre áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas, particularmente em áreas da Rede Natura 2000 – “rede ecológica com o objetivo de assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora selvagens” – regido pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho), sendo abrangida pela Zona Especial de Conservação - ZEC Barrocal, com o código PTCON0049, localizando-se, assim, em área qualificada como sensível para efeitos do RJAIA, conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.



**2.1.6.** Porquanto, considerando que o projeto tem enquadramento na alínea b), do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA, conjugado com a alínea c) do n.º 12 do anexo II do referido diploma (estando definido, como limiar para sujeição obrigatória a AIA em 'áreas sensíveis', hotéis, hotéis apartamentos, hotéis rurais e apartamentos turísticos:  $\geq 50$  camas), foi elaborado o EIA em apreço, sendo que, em face da tipologia e localização do projeto em apreço, esta CCDR é a competente autoridade de AIA, nos termos e ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do art.º 8.º do RJAIA.

**2.1.7.** O EIA do projeto encontra-se em fase de projeto de execução.

**2.1.8.** O proponente é Valeandro, Unipessoal Lda., e a entidade licenciadora é a Câmara Municipal de Albufeira.

## **2.2. Conclusões essenciais decorrentes da pronúncia da CA e respetivo relatório de Consulta Pública**

Com efeito, e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA emitido, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades constituintes - CCDR Algarve, Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica (APA/ARH) do Algarve, Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), I.P., Direção Regional de Cultura (DRC) do Algarve, Administração Regional de Saúde (ARS) do Algarve, e Câmara Municipal de Albufeira – com tutela no âmbito do licenciamento da operação urbanística, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, alterações climáticas, paisagem, socioeconomia, saúde humana, património arqueológico e arquitetónico, incluindo o conteúdo dos pareceres externos solicitados - Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve e Turismo de Portugal – considera-se fundamental, para o apoio à tomada de decisão, o exposto ao nível da biodiversidade e conservação da natureza.

Assim sendo, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o projeto em apreciação, não reúne condições para ser viabilizado, atendendo a alguns dos fundamentos veiculados no parecer da CA (particularmente, os associados ao fator biodiversidade), relevando-se os seguintes considerandos a verter na proposta de DIA:

**2.2.1.** No que respeita ao ordenamento do território, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais.

Neste contexto, sobre o PDM de Albufeira e de acordo com a planta de ordenamento, observa-se que na área de intervenção do projeto ocorrem as seguintes classes e categorias de espaço: Espaço "Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental", nas categorias "Zona de Uso Agrícola" (zona imperativa) e "Zona de Enquadramento Rural" (zonas preferenciais).

Conforme definido no Regulamento do PDM de Albufeira, nas áreas incluídas na categoria de Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, Zonas de Uso Agrícola, não são permitidas edificações excetuando "os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes (...)". Nas Zona de Enquadramento Rural é interdita a realização de obras sendo, no entanto, permitida a edificação ou beneficiação de construções existentes, de acordo com as condições previstas no artigo 18.º do Regulamento do referido PDM. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, uma vez que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as condições previstas no anexo IV do Regulamento do PDM Albufeira. Assim, as condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros, nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural, são, por conseguinte, as definidas no Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

No Relatório Síntese do EIA é apresentado um quadro síntese com a verificação das condições de edificabilidade para estabelecimento hoteleiros, definidas no Regulamento do PDM Albufeira e com os pareceres das Entidades Externas onde se atesta o cumprimento da conformidade do projeto com o PDM.

**2.2.2.** Em matéria de **licenciamento da operação urbanística**, a Câmara Municipal de Albufeira refere que para o local, se verifica a existência de Antecedentes Urbanísticos. Através do requerimento n.º 18667/2018, de 23/04, dá entrada o projeto de Arquitetura com pedido de Licença para "Construção de um Empreendimento Turístico - Turismo no Espaço Rural — Hotel Rural de 5 \*" sito em Vale Pegas, freguesia de Paderne.

Por deliberação de Câmara de 21/07/2020, foi licenciado projeto de Arquitetura que obteve a Licença de Construção n.º 46/2020, emitida a 07/08/2020 com validade até 07/08/2023.

Através do requerimento nº 26355/2020, de 01/07/2020, dá entrada o pedido de Obras de Urbanização relativo ao Empreendimento Turístico — Hotel Rural de 5\*.

Por deliberação de câmara de 18/08/2020, foi deferido o pedido de licença de obras de Urbanização e emitido o Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2022, de 07/11.

Através do requerimento nº 13514/2021, de 12/03 dá entrada um pedido de Licença para "Alteração de Hotel Rural de 5\*", ao abrigo do artigo 83.º do RJUE.

O pedido de licença foi deferido por deliberação de câmara de 30/08/2022, não tendo sido, até à presente data, levantado o respetivo Alvará.

Através do requerimento nº 51135/2022, dá entrada um pedido de Licença de Alterações durante a execução da obra - ao abrigo do artigo 83.º do RJUE – Alvará n.º 46/20, para aumento do número de Unidades de Alojamento e número de camas, respetivamente para 43 Unidades de Alojamento e 73 camas.

O EIA apresentado, incide exclusivamente quanto à alteração do número de unidade de alojamento e camas "sem alterações significativas do projeto licenciado de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro".

O projeto licenciado e a pretensão têm enquadramento no Artigo 4º do Anexo IV do Regulamento do PDM, uma vez que para a freguesia de Paderne são admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, nas seguintes situações:

- Apresente área superior a 5 hectares (61520 m<sup>2</sup>);
- Dotação máxima de 100 camas para a freguesia (73 camas);
- Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare (max.73,82 camas);
- Sujeito a Contratualização com Município.

Embora aumente o número de unidades de alojamento não se prevê aumento do número de estacionamentos licenciados (30) pelo que encontrando-se o número de lugares de estacionamento previstos, de acordo com a legislação em vigor, para o aumento do número de unidades de alojamento agora propostas, este número deverá aumentar para o mínimo de 43 estacionamentos totais, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento.

No que respeita ao enquadramento no PMDFCI Albufeira 2020-2029, atendendo ao projeto licenciado, as alterações do Estudo são interiores quanto ao aumento do número de unidades de alojamento e número de camas, sem ampliação de área de implantação/construção, pelo que terá enquadramento na alínea a) do n.º 2 do artigo 60.º do SGIFR (passíveis de enquadramento como de "escassa relevância urbanística" quando conjugada a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE com a alínea a) do artigo 29.º do RJET).

No que respeita à comparação com os parâmetros previstos no artigo 4º do Anexo IV do RPDM, e o aumento do número de camas e densidade de ocupação pretendido, a proposta constante no EIA encontra-se compatível com parâmetros previstos no Regulamento do PDM, desde que a Câmara aceite o aumento da dotação e seja efetuada alteração à Contratualização entre Município e Promotor.

**2.2.3.** No que se refere às **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, quanto ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “nada ter a opor” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJAN. Foi ainda confirmado pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve que, apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

**2.2.4.** Relativamente ao **solo e uso dos solos**, estes apresentam limitações acentuadas para uso agrícola, apenas suscetíveis de utilização agrícola pouco intensa, classificados como C, e estão integrados na RAN. Na restante área os solos têm potencialidades de utilização menores, com capacidades baixas, limitações severas a muito severas e baixa capacidade de uso, não suscetíveis de utilização agrícola e exploração florestal, integrando as classes D e E. A área está atualmente ocupada por prados correspondentes a antigos campos agrícolas, com oliveiras, alfarrobeiras, e amendoeiras, culturas tradicionais do Algarve que subsistem em solos com baixa capacidade agrícola e uma área edificada ocupada em ruínas. No extremo sul, coincidindo com a área de solos derivados de arenitos, de classe D, com menor capacidade agrícola, a ocupação é florestal, existindo uma pequena área de pinhal.

Os impactes associados à implementação do projeto decorrem da ocupação dos solos por edificado, acessos e infraestruturas, numa área total de 4260 m<sup>2</sup>, em áreas de classe C e D. Os impactes associados são pouco significativos, em classe D, considerado o baixo valor dos solos ocupados e a reduzida área em causa. Ocorrerá a demolição e reconstrução de edifícios em solos de classe C. O saldo final consiste na ocupação de menos 402,96 m<sup>2</sup>, desta classe de solos, o que constitui um impacte positivo embora de magnitude muito baixa.

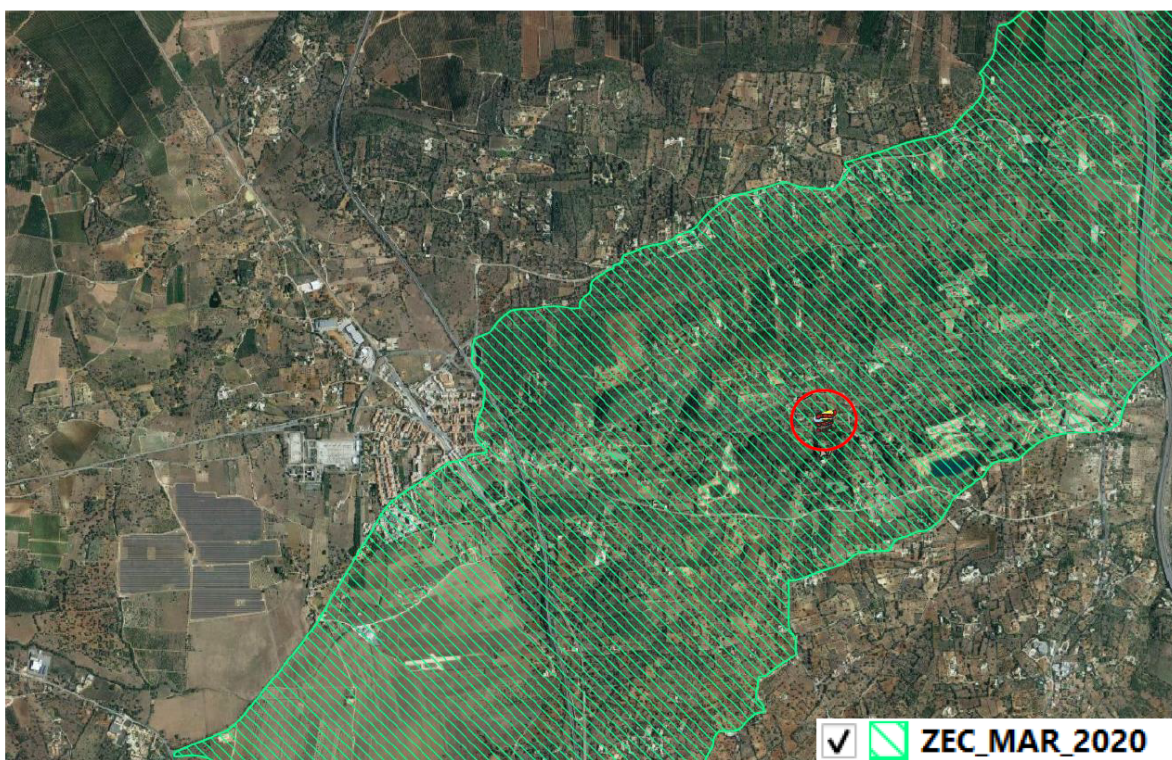
Assim, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados para o Solo e RAN, nas diferentes fases do projeto, a consubstanciar no Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização.

**2.2.5.** A estrutura rural que acolhe a unidade hoteleira integra-se numa **paisagem** onde o valor socioeconómico tem sido sucessivamente trabalhado, culturalmente, por sucessivas gerações. Deste modo, deve-se procurar novos equilíbrios que garantam a “absorção” do hotel no ambiente (material e imaterial) onde se insere. Assim, o projeto de paisagismo deve conceber, de forma harmoniosa, os espaços exteriores envolventes ao hotel e a reabilitação/reutilização da “quinta”, mantendo os sistemas agrícolas tradicionais e/ou a salvaguarda do material vegetal, e, minimizando o impacte do projeto de arquitetura/infraestruturas, sobre a paisagem envolvente.

Durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, alguns irreversíveis e de magnitude moderada.

**2.2.6.** Relativamente à biodiversidade, a área de implantação do projeto insere-se em SNAC, em área de rede Natura 2000, designadamente na ZEC Barrocal (PTCON0049) (Figura 1):

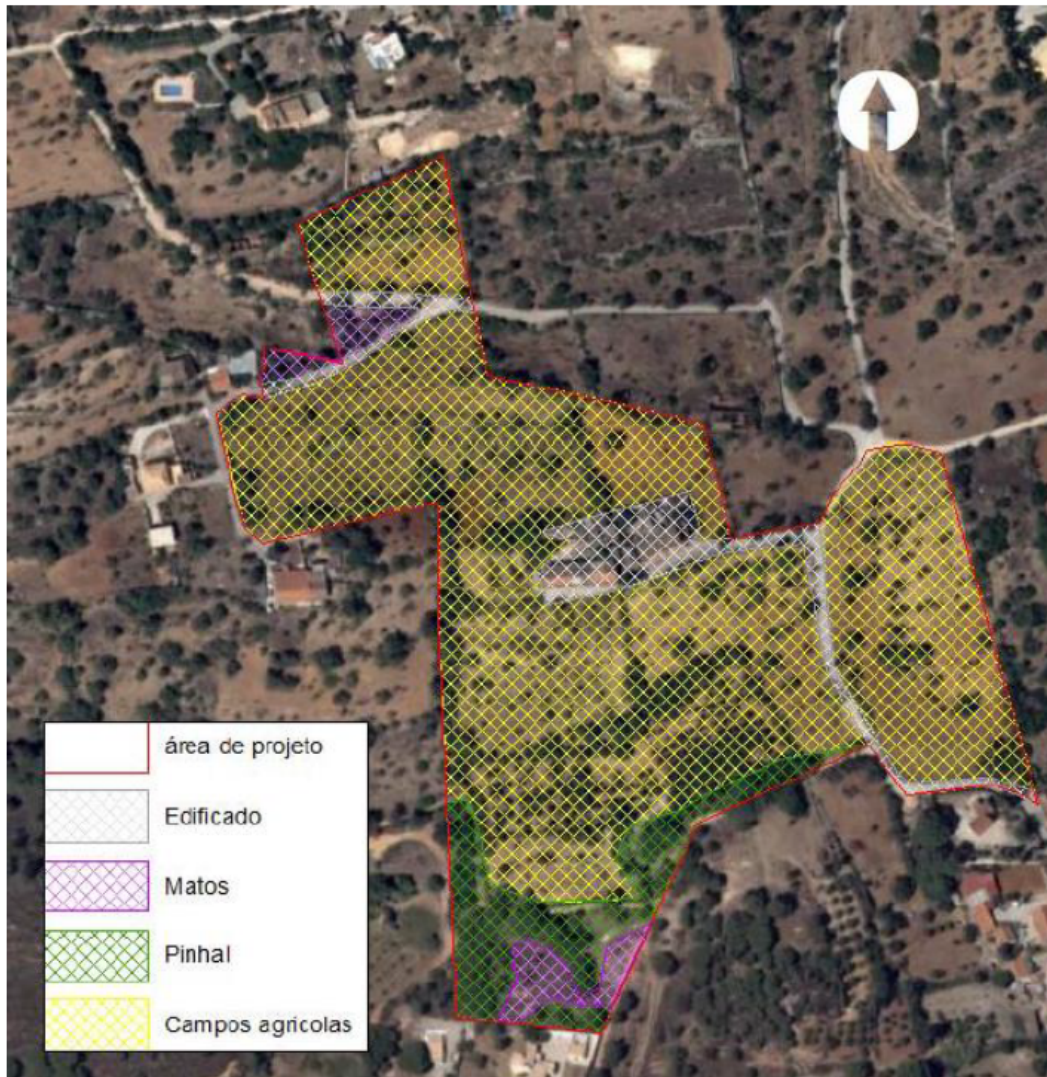




**Figura 1** - Localização do projeto em área de rede Natura ZEC Barrocal (PTCON0049).

O sítio Barrocal caracteriza-se, entre outros aspetos, pela existência de alguma ocupação agrícola, nomeadamente de pomares de sequeiro (figueira, amendoeira, alfarrobeira e oliveira), que ocupam a área de distribuição natural de azinheira, alternando com matos e matagais mediterrânicos num mosaico característico. A área de estudo integra-se nas características da ZEC Barrocal, consistindo numa área de ocupação agrícola, nomeadamente de pomar de sequeiro, com áreas de matos e de pinhal manso (Figura 2):





**Figura 2** - Ocupação da área de estudo (fonte: imagem extraída do Relatório Síntese do EIA).

### Flora e habitats

De acordo com o EIA, identifica-se na área de estudo áreas de matos correspondentes ao habitat 5330, protegido nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro.

De acordo com o EIA, no Barrocal algarvio, existem várias espécies de flora raras, ameaçadas e protegidas pelos Anexos II ou IV da Diretiva Habitats, cuja presença se consideraria possível na área de estudo:

- Criticamente em perigo: *Helianthemum cinereum* subsp. *rotundifolium* - Sargacinho-do-barrocal.

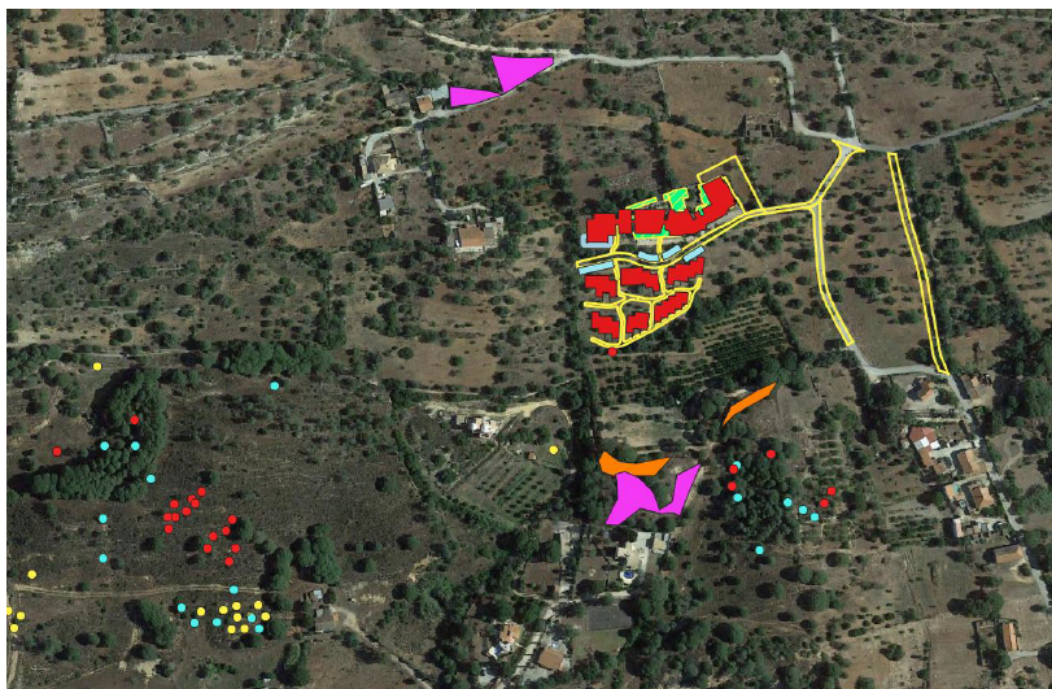
- Em perigo: *Tuberaria major* - Alcár-do-Algarve, protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats, como espécie prioritária; *Klasea flavescens* subsp. *mucronata* - Serrátula-rosada-do-barrocal; *Lavatera triloba* subsp. *triloba* - Malva-peganhenta; *Plantago algarbiensis* - Diabelha-do-Algarve, também protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats.
- Vulneráveis: *Centaurea occasus* - Centáurea-do-barrocal; *Crucianella latifolia* - Granza-maior; *Ranunculus macrophyllus* - Ranúnculo-de-folha-grande;
- Quase ameaçadas: *Thymus lotocephalus*\* (Tomilho-cabeçudo), também protegido pelo anexo II da Diretiva Habitats, como espécie prioritária.

Das espécies supracitadas, o EIA apenas identificou nos trabalhos de campo efetuados na área de estudo o *Thymus lotocephalus*\* (Tomilho-cabeçudo), ocorrendo em dois núcleos muito pequenos, um fora da propriedade e outro no extremo sul da propriedade, a cerca de 80 m do acesso aos alojamentos a sul do empreendimento.

A cerca de 1,3 km, a oeste da propriedade, próximo de Tunes, existe um importante núcleo de *Plantago algarbiensis* (Diabelha-do-Algarve), *Tuberaria major*\* (Alcar-do-Algarve) e *Thymus lotocephalus*\* (Tomilho-cabeçudo), mas este local está fora da área de influência do projeto.

Levantamento recente do ICNF, I.P. que serviu de base para o trabalho em curso de elaboração do Plano de Gestão para esta ZEC, confirma a ocorrência destas espécies, indicando para a área limítrofe à da implantação do projeto, a cerca de 3 m a sul do acesso aos alojamentos sul, a ocorrência de *Tuberaria major* e, a cerca de 80m, *Plantago algarbiensis*, de acordo com a Figura 3.





- Matos\_habitat\_5330
- Thymus lotocephalus
- Edifícios\_a\_construir
- Edifícios\_a\_Demolir
- Edifícios\_Existentes
- Equipamentos\_piscina
- Estacionamentos
- ZEC\_Barrocal\_flora\_LVFV
- 
- Narcissus calcicola
- Plantago algarbiensis
- Salix salviifolia subsp. australis
- Thymus lotocephalus
- Tuberaria globulariifolia var. major
- Vias e Acessos

**Figura 3** - Ocorrência de espécies e habitats na área de estudo e envolvente, de acordo com o EIA e levantamento do ICNF, I.P. (fonte: parecer emitido pelo ICNF, I.P.)

Estas espécies encontram-se abrangidas pelo regime de proteção das espécies constante no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro. Assim, de acordo com o artigo 12º, n.º 1, alínea a) deste diploma, para assegurar a proteção das espécies vegetais constantes dos anexos B-II (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário cuja conservação exige a designação de zonas especiais de conservação e B-IV (Espécies animais e vegetais de interesse comunitário

que exigem uma proteção rigorosa), são proibidos a colheita, o corte, o desenraizamento ou a destruição das plantas ou partes de plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição natural;

O mesmo diploma prevê que os atos e atividades proibidos no artigo 11.º podem ser excepcionalmente permitidos, mediante licença do ICNF, I.P. desde que (cumulativamente) (artigo 20.º, n.º 1):

- (i) não exista alternativa satisfatória,
- (ii) não seja prejudicada a manutenção das populações da espécie em causa num estado de conservação favorável, na sua área de distribuição natural, e
- (iii) quando o ato ou atividade vise atingir uma das finalidades listadas nas alíneas a) a i) do artigo 20.º, n.º 1.

### Fauna

De acordo com o EIA, identificam-se na área envolvente à área de estudo espécies constantes no anexos BII e BIV do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, nomeadamente o *Bufo calamita* (Sapo-corredor) e *Alytes obstetricans* (Sapo-parteiro), admitindo-se a ocorrência de *Coluber hippocrepis* na área de estudo.

Identificaram-se ainda espécies de morcego, *Pipistrellus pygmaeus* (Morcego-pigmeu), *Pipistrellus kuhlii* (Morcego-de-Kuhl); sendo referida a *Barbastella barbastellus* (Morcego-negro), protegido nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, anexos BII e BIV, embora a equipa do EIA descarte a sua ocorrência efetiva.

Nas imediações, apesar de não ter sido vista admite-se a ocorrência das espécies quase ameaçadas *Acantodactylus erythrurus* (Lagartixa-das-areias, quase ameaçada) e de *Hemidactylus turcicus* (Osga-turca).

No que se refere à avifauna, não foram detetadas espécies protegidas, embora se admita no EIA que poderá ocorrer em toda a área do projeto as espécies que ocorrem na ZEC.

É ainda referida a espécie *Streptopelia turtur*, ave que tem sofrido uma importante redução em Portugal nas últimas décadas, incluída no Anexo D do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro.

### Análise de impactes

De acordo com o EIA, identificam-se os seguintes impactes do projeto na fase de construção:

- Destruição de vegetação e habitats – considerando os impactes associados como negativos, tendo magnitude muito baixa.

- Aumento dos níveis de perturbação direta, gerando impactes negativos, considerados pouco significativos, diretos, temporários e parcialmente reversíveis, sendo esta avaliação é válida quer para a fase de construção, quer para a fase de exploração.

Na fase de exploração o EIA identifica os seguintes impactes:

- Aumento dos níveis de perturbação direta
- Aumento da frequência de atropelamento

Relativamente aos impactes cumulativos, são referidos como nulos no EIA. No entanto, verifica-se uma ocupação do território bastante significativa na zona, nomeadamente com edificação dispersa e agrícola, pelo que a implementação do projeto contribui para o agravamento e efeito cumulativo desta perturbação e afetação. De referir ainda que a ZEC encontra-se atualmente sujeita a grandes pressões de intensificação desta ocupação, assim como turística, contribuindo a implementação do projeto para o aumento da pressão existente sobre o território e valores naturais.

De acordo com o EIA, a implementação do projeto não implica impactes significativos nos valores ecológicos, dado que não afeta diretamente nenhum valor de interesse conservacionista.

No entanto, são identificadas diversas espécies de flora de interesse conservacionista na área com destaque para a *Tuberaria major\**, *Plantago algarbiensis* e *Thymus lotocephalus\**, consideradas prioritárias as assinaladas com asterisco, inseridas nos anexos BII e BIV do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, ocorrendo a sul, em área muito próxima à da implantação do projeto, não sendo possível garantir que as áreas a edificar e infraestruturar não coincidam com áreas de distribuição natural e de ocorrência potencial destas espécies.

De facto, tal como acima referido, levantamentos disponíveis no ICNF, I.P. indicam a ocorrência de *Tuberaria major\**, a 3 m da área de implantação do projeto, e de *Plantago algarviensis*, a 80m. O EIA identifica ainda um núcleo da espécie *Thymus lotocephalus\**, igualmente considerada de interesse conservacionista, prioritária, nos termos deste diploma, a cerca de 100m da área de implantação do projeto.

Assim, dada a proximidade da ocorrência destas espécies não se poderá garantir, como referido, que a área de implantação do empreendimento não constitui potencial área de ocorrência destas espécies, com destaque para a *Tuberaria major\**, devendo assim a ocupação e perturbação da mesma ser acautelada, tendo em consideração o regime de proteção das espécies, como descrito no ponto anterior.

Ao nível da fauna, a implementação do projeto implica a destruição e diminuição de habitat disponível decorrente da construção, sendo ainda referenciadas espécies com interesse conservacionista na área envolvente, podendo ainda ocorrer a espécie *Streptopelia turtur*, ave que tem sofrido uma importante redução em Portugal nas últimas décadas, incluída no Anexo D do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro, para além de toda a avifauna, apesar de não ter sido identificada, que ocorre na ZEC e poderá também ocorrer na área de estudo, tal como referido no EIA.

Neste contexto, considera-se que a área do projeto, inserida em Rede Natura 2000, apresenta características ecológicas de interesse conservacionista que se enquadram na área de Rede natura 2000 ZEC do Barrocal, apresentando vulnerabilidade à sua ocupação devido a valores de importância conservacionista que aí ocorrem e na sua envolvente próxima.

A ocorrência de flora – espécies de *Tuberaria major\** e *Plantago algarviensis* numa área limítrofe muito próxima à da implementação do projeto não permite assegurar a compatibilidade da sua implementação com a salvaguarda destas espécies, não sendo, nesse caso, possível assegurar o cumprimento do regime de proteção das espécies previsto no Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei nº 156-A/2013, de 8 de novembro.

Por outro lado, a ampliação proposta apresenta uma carga muito significativa, induzindo e ampliando impactes na flora e fauna decorrentes de outras atividades e ocupação do território já existentes, induzindo impactes cumulativos e indiretos não contabilizados no EIA.

Destaca-se ainda que, de acordo com a ficha do Plano Setorial da RN 2000 referente ao sítio barrocal, a pretensão contraria o princípio de gestão associado à gestão das espécies de flora, entre outras, *Tuberaria major\**, *Plantago algarbienses* e *Thymus lotocephalus\**, assim como do habitat 5330, de ocorrência na área de estudo e limítrofe “condicionar a expansão urbanística”.

De acordo com esta ficha, refere-se ainda que deverão ser acautelados os impactes da alteração do uso do território na ZEC Barrocal, importando assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva.

Em termos conclusivos, e em matéria de biodiversidade, importará atender ao seguinte:

**1.** A área onde o projeto se desenvolve insere-se em áreas de Rede Natura 2000, mais concretamente na Zona Especial de Conservação do Barrocal, e apresenta características

ecológicas que se enquadram no âmbito da razão da classificação desta ZEC, nomeadamente uma ocupação agrícola extensiva, com pomar tradicional de sequeiro, e matos constituindo locais importantes para refúgio e alimentação da fauna e manutenção da biodiversidade na ZEC.

**2.** São identificados valores de elevado interesse conservacionista na área de estudo e na sua envolvente, nomeadamente manchas de matos 5330 da diretiva habitats e ocorrência de espécies de flora protegidas, prioritárias nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, constantes nos anexos BII e BIV deste diploma, nomeadamente *Plantago algarbiensis*, *Tuberaria major*\* e *Thymus lotocephalus*\*, estas últimas consideradas prioritárias, em áreas de grande proximidade com a área de implantação do projeto, não permitindo garantir que não sejam ocupadas pelo projeto áreas de distribuição natural e de potencial ocorrência destas espécies, abrangidas pelo Regime de Proteção das Espécies constante no referido diploma legal.

**3.** O projeto proposto corresponde a uma ampliação muito significativa das pré-existências, aliás não se pode propriamente falar em ampliação pois os edifícios existentes são demolidos e o que se verifica é um projeto novo ocupando novas áreas naturais que de acordo com a ocupação atual estão salvaguardadas e propiciam condições para manutenção de uma desejada biodiversidade. A proposta de implantação agora apresentada configura um acréscimo de ocupação excessivo e uma deslocação das áreas de impacte direto e indireto para sul da propriedade e do acesso existente, exatamente para onde são indicadas áreas de distribuição de espécies, e expectáveis áreas potenciais de sua ocorrência.

**4.** O princípio da precaução em prol do ambiente e da Conservação da Natureza deve ser em geral aplicado mas particularmente neste momento em que está em elaboração o Plano de Gestão do Barrocal (foram já realizadas as sessões participativas envolvendo os *stakeholders* da região), exigência europeia decorrente da classificação como ZEC, e em que os princípios de ocupação do solo em discussão apontam para uma contenção clara da ameaça preconizada pela edificabilidade, nomeadamente quando estão envolvidos valores de especial interesse para a conservação.

**5.** O EIA desvaloriza os impactes indiretos do projeto, o que se nos afigura como menos correto até pela grande área urbanizável que o projeto ocupa (construções dispersas, acessos, estacionamento, áreas de lazer, entre outras) e pelo aumento de perturbação naquilo que podemos designar como área de influência do projeto, toda ela deslocada para novas áreas. A manutenção da área urbanizável nos limites da atual área de ocupação e na sua envolvente mais imediata seria uma solução a equacionar.



**6.** O EIA desvaloriza ainda os impactes cumulativos do projeto com as pressões crescentes de ocupação do território especificamente agrícolas e turísticas. É óbvio que os projetistas tendem a reduzir a sua análise à escala do projeto, mas compete à Administração extrapolar essa análise para o âmbito da sustentabilidade da área classificada no seu todo e por isso controlar padrões de ocupação que se tendem a instalar e a ameaçar essa sustentabilidade e a preservação dos seus valores naturais. De facto, a ocupação numa área da Rede Natura 2000 não pode seguir uma lógica de ocupação dos espaços intersticiais entre valores naturais reduzindo-os às suas áreas de ocorrência momentânea.

**7.** A implementação do projeto tal como proposto induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, nomeadamente alternativas de localização das áreas urbanizáveis e da densidade de ocupação, o que se afigura como desejável.

**8.** A implementação do projeto, tal é agora apresentado, não se enquadra nas orientações de gestão definidas para o sítio Barrocal no âmbito do Plano Setorial da Rede Natura 2000, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies *Plantago algarbienses*, *Tuberaria major\**, *Thymus lotocephalus\** e habitat 5330, de ocorrência na área de estudo e envolvente, na proximidade da área de implantação do projeto. É ainda referido na ficha do sítio a necessidade de acautelar os impactes da alteração do uso do território, importando para isso assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva.

Com efeito, em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, o ICNF, I.P., com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, emitiu parecer desfavorável à implementação do projeto alvo do presente procedimento de AIA.

**2.2.7.** No que se refere aos **recursos hídricos**, importa referir que, em fase de conformidade foi solicitada informação adicional relativamente aos três aspetos considerados mais relevantes para o fator recursos hídricos:

- Rede hidrográfica - Atendendo a que alguns caminhos e acessos previstos no projeto poderão incidir na servidão associada a uma linha de água que ocorre próximo do limite poente da área de intervenção, solicitou-se o reconhecimento de tal situação e que fosse demonstrada a garantia de continuidade da referida linha de água sem impactes negativos para terceiros;

- Recursos hídricos subterrâneos - Rega – No EIA é pouco desenvolvida a questão das necessidades de água para a rega de espaços verdes, e sua origem, tendo-se solicitado o aprofundamento dessa questão;
- Eficiência Hídrica – Tendo presente a fase crítica de seca em que se encontra a Região e a necessidade de combater esta situação, solicitou-se a apresentação de soluções de eficiência e resiliência hídrica que permitam, em fase subsequente, a adesão dos edifícios do empreendimento (componente habitacional) ao sistema de valorização de eficiência Hídrica designado por Aqua +, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE).

Assim, relativamente aos recursos hídricos superficiais, os elementos adicionais do EIA reconheceram a proximidade da linha de água assinalada na carta militar, na extrema oeste da área de projeto, embora sem expressão visível no terreno (linha de água efémera de regime torrencial), tendo sido corretamente considerado, em conformidade e por forma a evitar interferências, a alteração do acesso e do estacionamento, assim como alguns caminhos pedonais. É ainda proposto, na sua área de influência, a sementeira com espécies de galeria ripícola.

Relativamente aos recursos hídricos subterrâneos, o local de implantação do projeto situa-se sobre a massa de água subterrânea da Orla Meridional Indiferenciado das Bacias das Ribeiras de Sotavento. Esta massa de água é muito heterogénea e compartimentada, com litologias muito diversas. Na área de implantação as formações existentes são essencialmente as margas e calcários margosos do Cretácico Inferior, existindo ainda calcários e calcários margosos do Jurássico. As formações aflorantes têm uma permeabilidade reduzida e um fraco potencial aquífero, nomeadamente as formações cretácicas que existem na maior parte da área de intervenção.

A massa de água acima referida, apesar da sua elevada heterogeneidade, está classificada em Bom estado quantitativo e qualitativo.

Em relação aos impactes do projeto em análise sobre os recursos hídricos subterrâneos considera-se que estes serão pouco significativos. Em termos quantitativos a área a impermeabilizar é relativamente reduzida e as formações geológicas aflorantes têm uma capacidade de infiltração reduzida.

Apesar da água para rega ser em grande parte de origem subterrânea (serão igualmente aproveitadas as águas pluviais das coberturas do edifício principal), também não terá impacte significativo, devido à pequena área a regar e ao facto da massa de água se encontrar em Bom estado quantitativo. As necessidades máximas diárias, no verão, de água para rega proveniente do furo existente, será de 21 m<sup>3</sup>, 7,2 m<sup>3</sup>/ dia para os espaços

verdes do hotel e 13,8 m<sup>3</sup>/dia para um pomar de citrinos existente, que o proponente pretende manter na fase de exploração do hotel.

Em termos qualitativos as atividades a desenvolver no âmbito do projeto não são suscetíveis de provocar eventuais contaminações sobre os recursos hídricos subterrâneos.

Quanto à eficiência hídrica, para além do aproveitamento de água da cobertura do edifício principal, para complementar a origem de água subterrânea para a rega, e da adequabilidade do sistema de rega, concebido para poupar ao máximo a água disponível, são apresentadas inúmeras medidas (que se julgam adequadas) para tornar o empreendimento eficiente no que se refere à gestão da água.

Acresce ainda referir que, a APA/ARH Algarve emite parecer favorável em material de recursos hídricos, desde que sejam cumpridas as disposições acima expostas, bem como as medidas gerais de minimização e condicionantes preconizadas no EIA.

**2.2.8.** Relativamente à **qualidade do ar**, na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção. Na fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito às ações de movimentação de terras, e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas. Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento e do tipo de maquinaria associada à manutenção dos espaços verdes, no entanto não são espectáveis alterações significativas na qualidade do ar. Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.

**2.2.9.** Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo identifica os resíduos gerados, avaliando os potenciais impactes resultantes da produção de resíduos nas diferentes fases do projeto (construção e exploração). No seguimento da avaliação dos impactes são apresentadas as principais medidas de minimização a adotar com vista a minimizar os impactes resultantes da produção de resíduos nas fases de construção e exploração, as quais se considera que estão de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria.

**2.2.10.** No que se refere ao fator **saúde humana**, o EIA apresenta uma adequada caracterização da situação de referência do fator Saúde Humana, abordando o perfil de saúde da população na área de influência do projeto, sempre que possível ao nível concelhio



e/ou ao nível do Agrupamento de Centros de Saúde do Central. Na situação de referência são referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (socioeconómicos, geográficos, administrativos, demográficos, morbimortalidade, fatores de risco ambientais). Apresenta ainda o adequado enquadramento e descrição dos equipamentos dos serviços de saúde do SNS na área de influência do projeto. Apesar de não existirem ainda orientações ou metodologias reconhecidas para avaliar o significado dos efeitos na Saúde, e dos condicionamentos existentes na descrição e caracterização, com a especificidade devida, da relação de atividades do projeto, das alterações num determinante da saúde e dos efeitos na saúde resultantes dessa alteração, considera-se que a metodologia de avaliação/classificação dos impactes empregue no EIA se encontra adequada, contemplando os fatores que direta e indiretamente influenciem a População e Saúde Humana. O EIA identifica e avalia os principais impactes diretos e indiretos, quer negativos, quer positivos, suscetíveis para o fator População e Saúde Humana.

Na fase de construção são identificados os impactes negativos para os principais descritores ambientais, nomeadamente o ruído e a qualidade do ar, estando classificados com magnitude reduzida e pouco significativos e/ou negligenciáveis (relacionados com a exposição ruído, poeiras e poluentes atmosféricos). Foram ainda avaliados os potenciais impactes relacionados com o tráfego rodoviário, estando os mesmos avaliados como pouco significativos (aumento do risco de acidentes e perceções de segurança de população exposta pelo aumento do tráfego rodoviário de pesados afetos à obra).

São ainda nesta fase identificados os impactes positivos nos determinantes socioeconómicos da saúde, cuja magnitude e significância poderá variar em função do tempo de duração da fase de construção e do investimento em bens materiais e serviços inerentes ao projeto e o nível de interatividade que se estabelecer com a comunidade local (relacionados com a geração de emprego em obra e pelo estímulo à economia local por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços, matérias primas e outros bens materiais).

Na fase de exploração, os potenciais impactes negativos identificados, são avaliados no geral como muito pouco significativos ou negligenciáveis. É expectável que os impactes positivos identificados e previstos no projeto, possam influenciar determinantes socioeconómicos com impacte na Saúde Humana, relacionados com o contributo da oferta de emprego embora pequeno mas sobretudo pelo estímulo da dinamização social e da economia local.

As medidas de minimização e compensação consideradas no EIA, principalmente na fase de construção, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde Humana, consideram-se no geral as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes socioeconómicos e ambientais como o Ambiente Sonoro, a Qualidade do Ar e os Recursos Hídricos. É ainda expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção quer de exploração, no fator socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex.: "cláusulas que deem preferência à contratação de serviços e mão de obra local", "criar uma rede de fornecimento de bens e serviços vários que assente em empresas do concelho").

O proponente deverá salvaguardar medidas preventivas em relação ao reservatório de água previsto na fase de exploração do empreendimento, na perspetiva deste poder constituir um local de proliferação de mosquitos vetores de doença (arboviroses) caso este equipamento seja desprovido de cobertura adequada.

O proponente deve ainda salvaguardar a proteção da Saúde Pública, devendo, na fase de exploração do empreendimento, ser dado cumprimento ao disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários. Este diploma define procedimentos relativos à utilização e à manutenção de redes, sistemas e equipamentos propícios à proliferação e disseminação da bactéria Legionella e estipula as bases e condições para a criação de uma estratégia de prevenção primária e controlo em todos os edifícios e estabelecimentos de acesso ao público, independentemente de terem natureza pública ou privada.

Face ao exposto, no que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacte do projeto na População e Saúde Humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto.

**2.2.11.** Ao nível da **socioeconomia**, a concretização de um hotel rural poderá induzir alguma dinâmica positiva na fase de construção, com reflexos diretos na criação de empregos e na atividade sociocultural do local. Nesta fase também existirão impactes negativos resultantes da natureza da própria obra, o que vai originar perturbações ao nível da qualidade de vida dos residentes, que devem ser mitigadas.

Na fase de exploração realça-se como impacte positivo o funcionamento do hotel, possível fixação de habitantes, cobrança de taxas para o município e a divulgação de uma freguesia com um potencial turístico, gastronómico e cultural de grande relevância.

As Medidas Mitigadoras que são previstas no EIA são importantes para concretização da fase de construção/exploração deste projeto. Sugerem outras Medidas Mitigadoras que devem ser articuladas com outros fatores para avaliar a sua eficácia.

Nos documentos analisados, a manutenção/gestão agrícola da propriedade é praticamente omissa. É apresentado o enquadramento cénico e arranjos exteriores envolventes da unidade Hoteleira, mas para a restante propriedade são mencionadas algumas intenções descritivas, referentes à salvaguarda dos pomares tradicionais, valorização e proteção da floresta, agricultura biológica, naturalização e reconstrução de muros de pedra seca, pelo que sobre o tipo de exploração/gestão que se prevê desenvolver para a área agrícola, foi adicionalmente referido “que a preservação da autenticidade do local depende, precisamente da não alteração das práticas agrícolas” – situação importante para o contributo para a salvaguarda da autenticidade cultural da paisagem.

**2.2.12.** Relativamente ao **património cultural**, importa referir que a área onde se insere o projeto não se encontra incluída em áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais, imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).

A pretensão incide em área com potencial arqueológico, pois está identificado no território envolvente à área de incidência do projeto um sítio arqueológico (Vale de Pegas, CNS 7259) de cronologia Neolítica/Calcolítica, que se encontra georeferenciado no GeoPortal do Portal do Arqueólogo da DGPC, o que obriga a incluir no AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

Apesar de ter sido integrado, no envio de elementos adicionais, o Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos, este não foi submetido na DRC Algarve, tal como preconizado no Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos. No domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).

A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da

Administração Central (n.º 1 do artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 76.º, ambos da Lei n.º 107/2001, de 8 de outubro).

De acordo com o EIA apresentado, não foram identificados vestígios arqueológicos e patrimoniais na área prospetada. Neste contexto, considera-se que o EIA deverá merecer parecer favorável em matéria de património cultural, condicionado à apresentação do Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos.

**2.2.13. A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**, entidade externa consultada, refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, assinalando que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados. Considera que as medidas previstas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens.

Considera que as medidas previstas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, informar do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira, bem como os serviços e agentes de proteção civil localmente relevantes, designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Na fase de construção, implementar medidas de redução do risco de incêndio, nomeadamente quanto à manobra de viaturas, ao manuseamento de determinados equipamentos, à remoção e transporte de resíduos decorrentes de operações de desmatação/abate de árvores e à desmontagem dos estaleiros.
- Elaborar um Plano de Emergência Interno do empreendimento, da responsabilidade do operador e extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, devendo de este ser dado

conhecimento à ANEPC/CREPC do Algarve e aos serviços e agentes de proteção civil do concelho de Albufeira.

- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do empreendimento, com o envolvimento de serviços e agentes de projeção civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.
- Adequar as ações de formação e de sensibilização ambiental previstas no quadro de medidas de minimização.
- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro (na sua atual redação), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
- Na fase prévia de execução, deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência.
- Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

**2.2.14. O Turismo de Portugal**, tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, alertou, em termos conclusivos, para:

- a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel rural, definidos do RJET;
- b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que provam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27;
- c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida;
- d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, é matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.

Sugere ainda que, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada (como por exemplo “bem-estar”, tendo em conta as valências descritas do projeto, tais como SPA, ginásio, e

atividades ao ar livre de usufruto do meio natural/rural onde se insere o empreendimento), sem descurar, ainda, a questão relativa às unidades de alojamento.

**2.2.15. A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, entidade externa consultada, considera que, foi elaborada a correta caracterização dos solos no que se refere a capacidade de uso e classificação pedogénica e que o EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção, tendo por base o cruzamento das ações previstas no projeto e a legislação respeitante ao ordenamento do território e condicionantes aplicáveis à área.

Refere que, no que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJLAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “nada ter a opor” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJLAN.

Confirma, ainda, que apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

No que respeita aos solos a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, uma vez que o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas, minimizando assim o impacto ambiental nas áreas de RAN, mantendo as construções sobre área já edificadas, e ocupando solos da classe D.

Considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactos negativos ou potenciar os impactos positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, emitiu parecer favorável.

**2.2.16.** No período da **Consulta Pública** foi recebido, através do Portal Participa, um comentário de um particular, de tipologia Concordância, o qual refere: “Projeto dinamizador para esta zona rural”. A apreciação vertida no parecer da CA, teve em consideração o relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, apesar do EIA do projeto do "Hotel Vale do Tempo" em Albufeira, estar em termos formais, devidamente instruído, apresenta impactes significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza. Com efeito, a implementação do projeto tal como proposto, induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, e não se enquadra nas orientações de gestão definidas para a área sensível onde se insere o projeto, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies em presença.

Deste modo, o EIA do projeto em avaliação apresenta impactes significativos ao nível da biodiversidade e conservação da natureza, não reunindo condições de ser implementado, pelo que, em consonância com o parecer da CA, e de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 18.º do RJAIA, considera-se de manifestar uma proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) desfavorável.

Assim, considera-se de remeter, ao proponente, a presente informação e a proposta de DIA anexa, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA, para efeitos de audiência prévia dos interessados, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se, para esse efeito, o prazo de 10 dias úteis.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas

11-05-2023



**Declaração de Impacte Ambiental**

<b>Designação do Projeto:</b>	Hotel Vale do Tempo
<b>Fase em que se encontra o Projeto</b>	Projeto de Execução
<b>Tipologia do Projeto:</b>	Alínea c) do n.º 12 do Anexo II do RJAIA
<b>Enquadramento no Regime Jurídico de AIA</b>	Subalínea i), da alínea b), do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA
<b>Localização</b>	Freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, distrito de Faro
<b>Proponente</b>	Valeandro, Unipessoal Lda.
<b>Entidade Licenciadora</b>	Câmara Municipal de Albufeira
<b>Autoridade de AIA</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

**Descrição Sumária do Projeto**

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto em apreço incide sobre um empreendimento de turismo em espaço rural de 5 estrelas, denominado por “Hotel Vale do Tempo”, a desenvolver numa parcela de terreno com aproximadamente 61.520,0 m<sup>2</sup>, localizada em Vale de Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

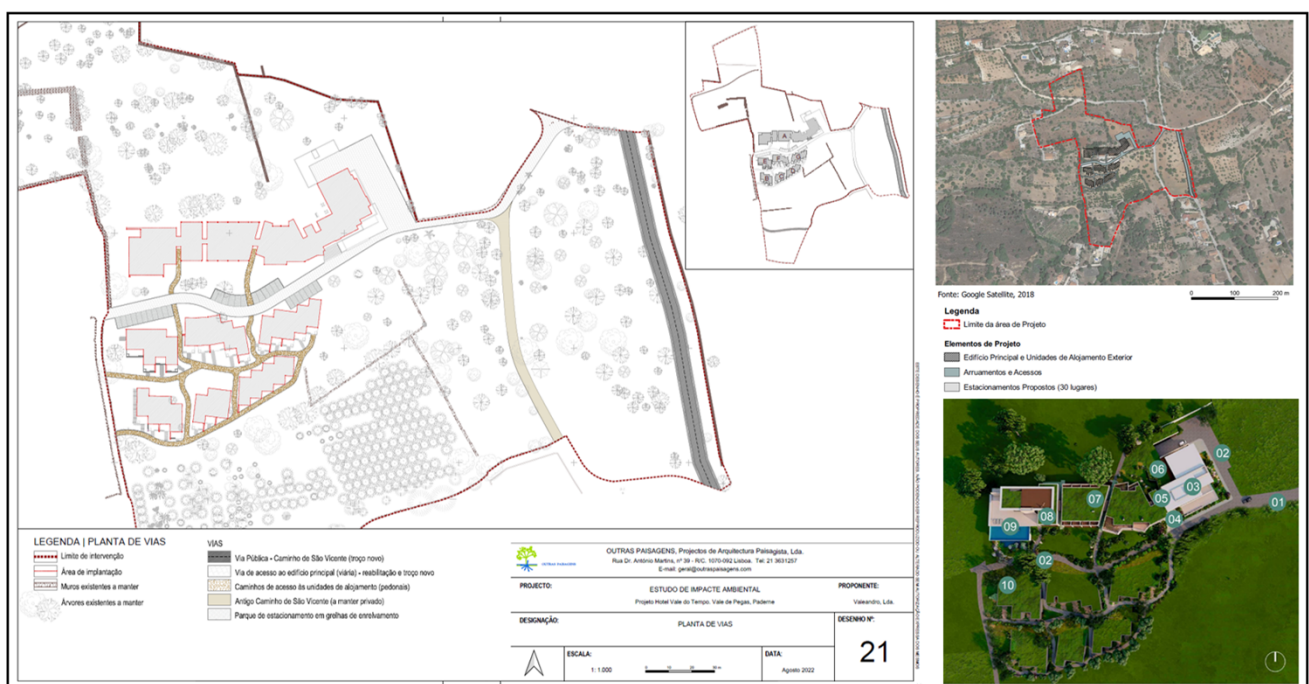
Segundo os elementos constituintes do EIA um projeto inicial para um estabelecimento hoteleiro possui licença de construção atribuída em 2017, com 49 camas, e que ainda se encontra válida, sendo que, tal projeto era em tudo semelhante ao proposto num projeto de arquitetura anteriormente analisado e avaliado pelo ICNF, I.P., tendo merecido parecer favorável condicionado por parte daquele Instituto, em 2019. De salientar que os efeitos ambientais induzidos pela implementação dessa pretensão foram estudados e avaliados num Estudo de Incidências Ambientais (EInCA) apresentado em 2013, que recolheu parecer favorável condicionado pelo ICNF, I.P. .

Ainda sobre esse outro projeto com 49 camas, esta CCDR promoveu o procedimento de apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, conforme decorre do disposto na subalínea ii) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA, o qual determina que estão sujeitos a AIA os projetos tipificados no seu anexo II que se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível, tendo sido considerado por esta CCDR, a não necessidade de sujeição do



projeto a AIA nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do referido diploma legal (devidamente comunicada à entidade licenciadora, neste caso, a Câmara Municipal de Albufeira), tendo em consideração o resultado da consulta à entidade com competência na gestão da área classificada em causa (o ICNF, I.P.).

Por conseguinte, o supramencionado projeto teve algumas alterações e, atualmente pretende-se aumentar a ocupação de 49 camas para 73 camas, de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro, sem que se aumente a área de implantação. Assim, o projeto apresenta uma área de implantação de 3.408,01 m<sup>2</sup>, uma área bruta de construção de 3.998,25 m<sup>2</sup>, sendo composto por elementos desligados fisicamente entre si. O empreendimento é constituído por um edifício central ou principal (que agrega as áreas comuns, as áreas técnicas e 17 unidades de alojamento interiores) e por 25 unidades de alojamento exteriores/dispersas, totalizando 73 camas fixas, distribuídas por 42 unidades de alojamento (Figura 1). A área encontra-se parcialmente ocupada por ruínas sendo que o edifício principal será implantado nas edificações preexistentes.



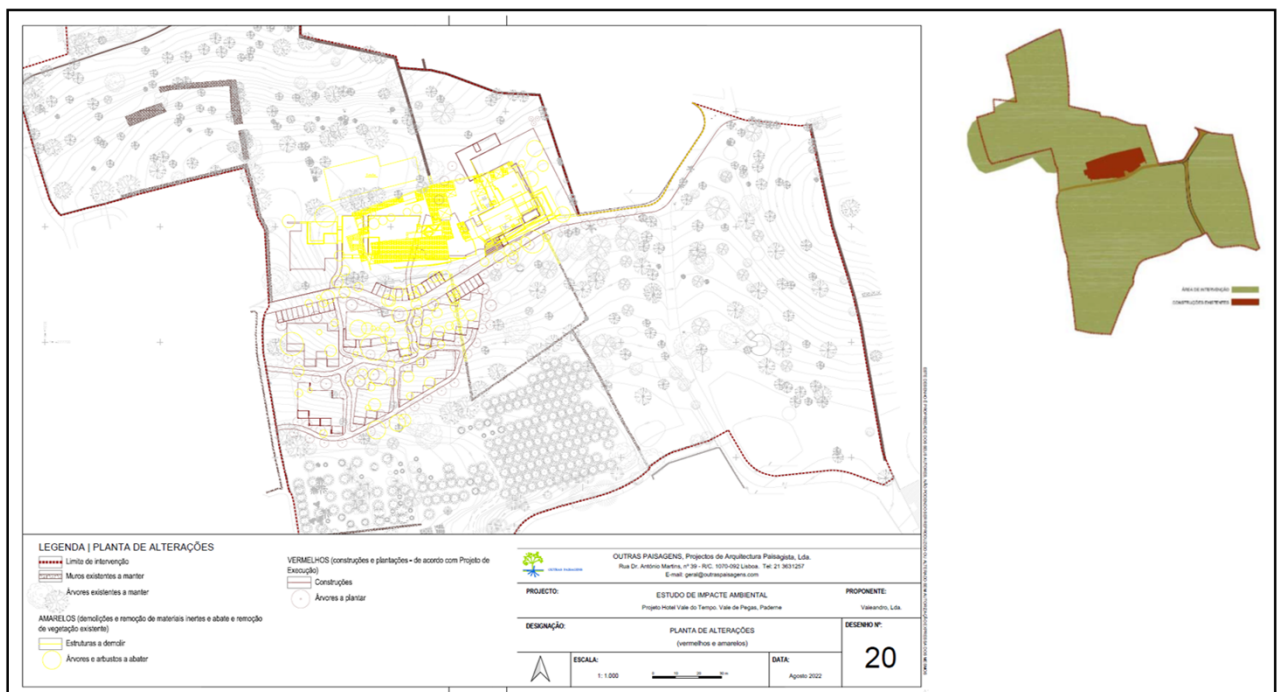
**Figura 1** – Localização, Implantação e Zonamento esquemático do EIA do projeto “Hotel Vale do Tempo” (fonte: elementos do EIA).

O acesso ao empreendimento será feito pela rede viária existente, designadamente pelo chamado Caminho de S. Vicente. Está prevista a deslocalização de um troço deste caminho para uma extrema da propriedade,

garantindo o seu uso público, sem necessidade de dividir a propriedade. Esse novo troço, com uma área de 852,0 m<sup>2</sup>, integra a via asfaltada e a valeta de betão de ambos os lados. As redes de drenagem pluvial, de abastecimento de água, de infraestruturas elétricas, de infraestruturas de saneamento, de abastecimento de gás e infraestruturas ITUR serão ligadas às respetivas redes públicas, e será feita ao longo dos caminhos existentes.

A estrutura viária no interior do projeto consistirá num arruamento principal, com duas faixas de rodagem para dois sentidos de trânsito, que estabelecerá a ligação ao exterior. A partir deste arruamento acede-se a uma área de estacionamento e aos percursos de ligação às restantes áreas do empreendimento. Estão previstos 29 lugares de estacionamento, mais um lugar para utentes com mobilidade condicionada.

O EIA refere que, relativamente às edificações preexistentes, numa primeira fase, houve a intenção de mantê-las e integrá-las no edifício principal do empreendimento. Posteriormente, após um estudo mais detalhado concluiu-se que as edificações se encontram bastante degradadas, não sendo possível restituir as garantias de segurança estrutural necessárias mediante a realização de obras de conservação. Não apresentando o conjunto edificado características arquitetónicas distintivas que o tornem testemunho da arquitetura erudita, tradicional ou vernacular da região e considerando que estas edificações não se encontram classificadas, foi proposta a sua demolição (Figura 2).



**Figura 2** – Planta de alterações com estruturas a demolir (assinaladas a amarelo na imagem à esquerda) e identificação das edificações preexistentes a demolir (assinalada a vermelho na imagem à direita) (Fonte: elementos do EIA).

Salienta também, que por questões técnicas, não foi possível coincidir inteiramente a implantação da edificação proposta com a superfície ocupada pelas preexistências. A área ocupada por estas construções encontra-se incluída em RAN, por conseguinte, a sua demolição possibilita a integração de 402.96 m<sup>2</sup> de terreno livre nesta reserva.

O edifício central é constituído pelo acesso (átrio, receção, entre outros), área de estar/refeições e serviços, e por áreas de lazer. Integra ainda 17 unidades de alojamento, divididas por 2 quartos duplos, 11 quartos individuais e 4 suites. Integra ainda uma piscina interior com 4.25 X 3.5 m<sup>2</sup>, e uma Piscina exterior com 19.4 X 6.6 m<sup>2</sup>. O edifício central terá 2 pisos e uma cave para arrumos.

As unidades de alojamento exteriores são formadas por 24 estúdios e por 1 suite, e terão 1 piso acima da cota de soleira. A implantação dos edifícios terá movimentos de terras, com escavação e aterros, estando, no entanto, prevista a escavação máxima de 3.00 metros, pois a inclinação do terreno determina uma escavação nula em parte da área de implantação.

O projeto prevê ainda a execução de infraestruturas viárias, paisagismo, abastecimento de água, rede de combate a incêndios, rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, eletricidade, gás e telecomunicações.

Para a concretização do projeto, incluindo a execução de infraestruturas, a programação temporal apresentada estima uma duração de 36 meses para a fase de construção.

Ao nível dos postos de trabalho previstos, e considerando o conjunto dos empregos diretos e indiretos, estima-se que o número total de empregos criados pelo projeto na fase de construção seja 30, incluindo 20 empregos diretos e 10 empregos indiretos. Para a fase de exploração estão previstos 43 postos de trabalho, incluindo 33 empregos diretos e 10 empregos indiretos. São previstos na fase de exploração, a criação de um total de cerca de 32 postos de trabalho fixos, ao fim de 5 anos de exploração.

O projeto em apreço desenvolve-se sobre áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas, particularmente em áreas da Rede Natura 2000 – “rede ecológica com o objetivo de assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora selvagens” – regido pelo Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho), sendo abrangida pela Zona Especial de Conservação - ZEC Barrocal, com o código PTCO0049, localizando-se assim, em área qualificada como sensível para efeitos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo

Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental - RJAIA), conforme disposto na sua alínea a) do artigo 2.º.

### Síntese do Procedimento

Os elementos constituintes do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do EIA do empreendimento de turismo em espaço rural de 5 estrelas, com a designação de “Hotel Vale do Tempo”, em fase de projeto de execução, deram entrada no módulo LUA (Licenciamento Único de Ambiente) através da plataforma eletrónica SILiAmb (Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente), a qual atribuiu à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve) a coordenação do procedimento de avaliação ambiental.

Após verificação do cumprimento dos requisitos exigíveis quanto ao conteúdo mínimo do EIA, esta CCDR Algarve enquanto autoridade de AIA para a tipologia de projeto em referência, promoveu a nomeação da Comissão de Avaliação (CA), em conformidade com a alínea f) e g), ambas do n.º 3 do artigo 8.º do RJAIA, constituída pelas seguintes entidades:

- CCDR Algarve – alínea a) do n.º 2 do art.º 9.º - Solos, Uso dos Solos, Território, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Resíduos, Socioeconomia e Paisagem;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. / Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH Algarve) – alínea b) do n.º 2 do art.º 9.º - Recursos Hídricos;
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, I.P.) - alínea c) do n.º 2 do art.º 9.º - Biodiversidade;
- Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC Algarve) - alínea d) do n.º 2 do art.º 9.º – Património Arqueológico e Arquitetónico;
- Câmara Municipal de Albufeira – alínea h) do n.º 2 do art.º 9.º - Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde (ARS) do Algarve - alínea i) do n.º 2 do art.º 9.º - Vigilância da Saúde Humana.

No seguimento do convite dirigido à APA, I.P.. para integrar a CA, na vertente alterações climáticas, foi transmitido por aquele instituto, que por questões de priorização não seria possível integrar o procedimento de AIA em referência e, portanto, participar na respetiva CA.

Face à sua localização e às características do projeto, a autoridade de AIA solicitou, de acordo com o n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA, parecer à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Turismo de Portugal e Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, enquanto entidades externas à CA.

No âmbito do presente procedimento 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 e do EIA à CA, por parte do proponente, conforme previsto no n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA;
- Pedido de elementos adicionais, em 03 de outubro de 2022;
- Entrega de elementos adicionais, em 27 de janeiro de 2023;
- Decisão sobre a conformidade do EIA, em 03 de fevereiro de 2023.
- Solicitação de parecer à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil, Turismo de Portugal e Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, enquanto entidade externas à CA, por forma a melhor habilitar a análise da CA;
- Realização da Consulta Pública, que decorreu durante 30 dias úteis, de 08 de fevereiro de 2023 a 21 de março de 2023.
- Análise dos pareceres recebidos e da participação na consulta pública a integrar no parecer da CA, em reunião de 30 de março de 2023;
- Deliberação sobre a proposta de parecer final da CA, que constitui anexo desta DIA.
- Proposta de DIA e audiência prévia, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do CPA, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do RJAIA, e respetiva prorrogação, conforme solicitado pelo proponente.
- Após a pronúncia do proponente, em sede de audiência dos interessados, esta CCDR determinou realização de diligências complementares nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 125.º do CPA.
- No âmbito do período decorrente das diligências complementares, esta CCDR solicitou a análise e emissão de parecer ao ICNF, I.P., enquanto entidade constituinte da CA do procedimento de AIA em apreço.

No que respeita ao procedimento administrativo importará ter presente que, durante a tramitação deste procedimento de AIA, o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, foi alterado, aplicando-se à data de 01 de março de 2023, a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.

Com efeito, a presente decisão teve em conta o Parecer da CA, assim como o resultado da Consulta Pública realizada, a pronúncia do proponente emitida em sede de audiência prévia de interessados, efetuada nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do CPA, assim como, o resultado das diligências complementares realizadas.

#### Síntese dos pareceres apresentados pelas entidades externas consultadas

Tal como referido anteriormente, foi consultada a **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, nos termos do n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA, como entidade externa à CA.

A Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve considera que, foi elaborada a correta caracterização dos solos no que se refere a capacidade de uso e classificação pedogénica e que o EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção, tendo por base o cruzamento das ações previstas no projeto e a legislação respeitante ao ordenamento do território e condicionantes aplicáveis à área.

Refere que, no que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou *“nada ter a opor”* ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJAN.

Confirma, ainda, que apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

No que respeita aos solos a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, uma vez que o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas, minimizando assim o impacte ambiental nas áreas de RAN, mantendo as construções sobre área já edificada, e ocupando solos da classe D.

Considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, emitiu parecer favorável.



A **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)** refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, assinalando que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face à perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados.

Considera que as medidas previstas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Na fase de construção e de exploração, informar do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira, bem como os serviços e agentes de proteção civil localmente relevantes, designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.
- Na fase de construção, implementar medidas de redução do risco de incêndio, nomeadamente quanto à manobra de viaturas, ao manuseamento de determinados equipamentos, à remoção e transporte de resíduos decorrentes de operações de desmatamento/abate de árvores e à desmontagem dos estaleiros.
- Elaborar um Plano de Emergência Interno do empreendimento, da responsabilidade do operador e extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, devendo de este ser dado conhecimento à ANEPC/CREPC do Algarve e aos serviços e agentes de proteção civil do concelho de Albufeira.
- Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do empreendimento, com o envolvimento de serviços e agentes de projeção civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.
- Adequar as ações de formação e de sensibilização ambiental previstas no quadro de medidas de minimização.
- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro (na sua atual redação), no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
- Na fase prévia de execução, deverão ser asseguradas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência.

- Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

Do ponto de vista do turismo, o **Turismo de Portugal** informou o seguinte:

1. Ao longo da documentação é com frequência referido “estabelecimento hoteleiro”, “hotel ou “hotel rural”, situação que deverá ser retificada, de forma a uniformizar todas as referências à tipologia referida como pretendida de hotel rural, modalidade da tipologia de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
2. De acordo com o PDM de Albufeira, sobre a área de intervenção incidem as seguintes categorias de solo rústico: “Zona agrícola condicionada” (artigo 23.º), onde é permitida a instalação de “estabelecimentos hoteleiros isolados” (artigo 1.º do Anexo IV), com os parâmetros definidos no artigo 4.º do mesmo anexo e TER, até de 2.000m<sup>2</sup> de área máxima de construção (n.º 2 (b) do artigo 2.º do anexo IV); e “Zona de Enquadramento Rural” (artigo 25.º) que por remissão se aplicam as regras de edificabilidade do Anexo IV. Importa salientar que de acordo com o PROT Algarve os estabelecimentos hoteleiros isolados enquadram as tipologias de Hotéis (categoria não inferior a 3\*) e Pousadas;
3. O projeto compreende 42 unidades de alojamento das quais 24 “estúdios”, incumprindo com a proporção de apartamentos por total de unidades de alojamento, definida no disposto no artigo 11.º, nº 2 (b), por remissão do artigo 18.º, n.º 7 do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), para os hotéis rurais “...podem ser constituídos por unidades de alojamento tipo quarto, suites ou apartamentos, sendo estes últimos em número inferior às restantes unidades de alojamento.”;
4. No que respeita ao enquadramento do projeto com a Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), publicada através da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro, sublinha-se a potencial capacidade do projeto de atrair turistas para a zona interior do concelho de Albufeira, contrariando a tendência da sazonalidade do turismo balnear, atraindo turistas em qualquer estação do ano, contribuindo para as metas relativas à dimensão



social da ET27, sobre a redução do índice de sazonalidade de 37,5 % para 33,5 %, do objetivo “alargar o turismo todo o ano”;

5. O projeto não apresenta soluções de eficiência energética, nem de gestão eficiente de resíduos que promovam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27, que pretendem assegurar que mais de 90% das empresas de turismo adotam medidas de utilização eficiente da energia e da água e desenvolvem ações de gestão ambiental dos resíduos;

6. Ao nível dos impactes espectáveis no ambiente resultantes da implementação do projeto, de uma forma global, em termos turísticos, considera-se que o projeto salvaguarda as medidas necessárias de forma a minimizar os impactes negativos, em particular sobre a paisagem e sistemas ecológicos, nomeadamente através das características morfológicas das edificações, tais como o uso de coberturas ajardinadas que contribuem para uma inserção pouco intrusiva na paisagem. Sublinham-se ainda os impactes positivos identificados de carácter socioeconómico, nomeadamente a dinamização económica e social do interior do concelho de Albufeira, tal como acima já referido.

Assim, o Turismo de Portugal faz relevar, em termos conclusivos, para o seguinte:

- a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel rural, definidos do RJET;
- b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que provam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27;
- c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida;
- d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, é matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.

Por último, sugere ainda que, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada (como por exemplo “bem-estar”, tendo em conta as valências descritas do projeto, tais como SPA, ginásio, e atividades ao ar livre de usufruto do meio natural/rural onde se insere o empreendimento), sem descurar, ainda, a questão relativa às unidades de alojamento.

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

A consulta pública do EIA do Projeto do “Hotel Vale do Tempo”, conforme disposto no n.º 1 do artigo 15.º do RJAIA, decorreu durante 30 dias úteis, entre 08 de fevereiro e 21 de março de 2023.

O EIA e elementos adicionais estiveram disponíveis para consulta na página da internet da CCDR Algarve e do Portal Participa.

Foram enviados editais para afixação na APA I.P., na Câmara Municipal de Albufeira, na Freguesia de Paderne, e nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – Palacete Doglioni (Direção de Serviços de Ambiente e Direção de Serviços de Ordenamento do Território).

A todas as entidades foi solicitado empenhamento na divulgação do processo, nomeadamente por meio da afixação do anúncio em local de fácil acesso.

No período da Consulta Pública foi recebida 1 participação de tipologia Concordância, de um particular, que refere o seguinte: “*Projeto dinamizador para esta zona rural.*”

A apreciação vertida no parecer da CA teve em consideração o Relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

### 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

#### Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Sobre a área de estudo foram identificados os seguintes IGT em vigor na área do projeto:

#### Planos Nacionais:

- Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SNDFCI).

#### Planos Setoriais:

- Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH - RH8);
- Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRI - RH8);

- Estratégia Turismo 2027;
- Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000).

Planos Regionais:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).

Planos Municipais:

- Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM Albufeira);
- Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios de Albufeira 2020-2029 (PMDFCI Albufeira 2020-2029);
- Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil (PMEPC Albufeira).

No âmbito da conformidade com os IGT o estudo analisa a conformidade do projeto com os vários planos identificados, sendo que:

No que se refere ao PROT Algarve, considera-se que o projeto concretiza os objetivos e orientações propostos neste plano, nomeadamente no que se refere à qualificação e diversificação do turismo e aos serviços induzidos, como condição necessária ao desenvolvimento da Região, mantendo a paisagem agroflorestal do Barrocal, onde predominam a exploração dos pomares de sequeiro tradicionais, e no sentido em que esta intervenção pretende ser suficientemente mimetizada com o meio natural, através do recurso a coberturas ajardinadas nas unidades de alojamento e pela criação de percursos em materiais naturais que se fundem com a envolvente.

Sobre o PDM de Albufeira e de acordo com a planta de ordenamento, observa-se que na área de intervenção do projeto ocorrem as seguintes classes e categorias de espaço: Espaço “Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental”, nas categorias “Zona de Uso Agrícola” (zona imperativa) e “Zona de Enquadramento Rural” (zonas preferenciais).

Conforme definido no Regulamento do PDM de Albufeira, nas áreas incluídas na categoria de Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, Zonas de Uso Agrícola, não são permitidas edificações excetuando “os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes (...)”. Nas Zona de Enquadramento Rural é interdita a realização de obras sendo, no entanto, permitida a edificação ou beneficiação de construções existentes, de acordo com as

condições previstas no artigo 18.º do Regulamento do referido PDM. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, uma vez que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as condições previstas no anexo IV do Regulamento do PDM Albufeira. Assim, as condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros, nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural, são, por conseguinte, as definidas no Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

No Relatório Síntese do EIA é apresentado um quadro síntese (Quadro 104, páginas 269 e 270) com a verificação das condições de edificabilidade para estabelecimento hoteleiros, definidas no Regulamento do PDM Albufeira e com os pareceres das Entidades Externas (Quadro 105, da página 270) onde se atesta o cumprimento da conformidade do projeto com o PDM.

Em matéria de **licenciamento da operação urbanística, a Câmara Municipal de Albufeira** refere que para o local, se verifica a existência de Antecedentes Urbanísticos. Através do requerimento n.º 18667/2018, de 23 de abril, deu entrada o projeto de Arquitetura com pedido de Licença para “Construção de um Empreendimento Turístico - Turismo no Espaço Rural — Hotel Rural de 5 \*” sito em Vale Pegas, freguesia de Paderne.

Por deliberação de Câmara de 21.07.2020, foi licenciado projeto de Arquitetura que obteve a Licença de Construção n.º 46/2020, emitida a 07.08.2020 com validade até 7.08.2023.

Através do requerimento nº 26355/2020, de 1.07.2020, dá entrada o pedido de Obras de Urbanização relativo ao Empreendimento Turístico — Hotel Rural de 5\*.

Por deliberação de câmara de 18.08.2020, foi deferido o pedido de licença de obras de Urbanização e emitido o Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2022, de 7 de novembro.

Através do requerimento nº 13514/2021, de 12 de março dá entrada um pedido de Licença para “Alteração de Hotel Rural de 5\*”, ao abrigo do artigo 83.º do RJUE.

O pedido de licença foi deferido por deliberação de câmara de 30.08.2022, não tendo sido, até à presente data, levantado o respetivo Alvará.

Através do requerimento nº 51135/2022, dá entrada um pedido de Licença de Alterações durante a execução da obra - ao abrigo do artigo 83.º do RJUE – Alvará n.º 46/20, para aumento do número de Unidades de Alojamento e número de camas, respetivamente para 43 Unidades de Alojamento e 73 camas.

O EIA apresentado, incide exclusivamente quanto à alteração do número de unidade de alojamento e camas “sem alterações significativas do projeto licenciado de modo a ter uma otimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro”.

O projeto licenciado e a pretensão têm enquadramento no artigo 4º do Anexo IV do Regulamento do PDM, uma vez que para a freguesia de Paderne são admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, nas seguintes situações:

- Apresente área superior a 5 hectares (61520 m<sup>2</sup>);
- Dotação máxima de 100 camas para a freguesia (73 camas);
- Densidade de ocupação máxima de 12 camas por hectare (max.73,82 camas);
- Sujeito a Contratualização com Município.

Embora aumente o número de unidades de alojamento não se prevê aumento do número de estacionamento licenciados (30) pelo que encontrando-se o número de lugares de estacionamento previstos de acordo com a legislação em vigor, para o aumento do número de unidades de alojamento agora propostas, este número deverá aumentar para o mínimo de 43 estacionamentos totais, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento.

No que respeita ao enquadramento no PMDFCI Albufeira 2020-2029, atendendo ao projeto licenciado, as alterações do Estudo são interiores quanto ao aumento do número de unidades de alojamento e número de camas, sem ampliação de área de implantação/construção, pelo que terá enquadramento na alínea a) do nº 2 do artigo 60º do SGIFR (passíveis de enquadramento como de “escassa relevância urbanística” quando conjugada a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE com a alínea a) do artigo 29.º do RJET).

No que respeita à comparação com os parâmetros previstos no artigo 4º do Anexo IV do RPDM, e o aumento do número de camas e densidade de ocupação pretendido, a proposta constante no EIA encontra-se compatível com parâmetros previstos no Regulamento do PDM, desde que a Câmara aceite o aumento da dotação e seja efetuada alteração à Contratualização entre Município e Promotor.

### **Condicionantes, Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

No que se refere às condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, na área de intervenção identificam-se as seguintes:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Áreas Classificadas, da Rede Natura 2000 - ZEC Barrocal;
- Domínio Hídrico (DH) - Margens e Leitos dos cursos de água.

No que respeita às competências específicas da CCDR Algarve em matéria de Reserva Ecológica Nacional (REN) (Decreto-Lei n.º 166/2008, 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro), sobre o projeto em avaliação, e de acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor para o Município de Albufeira [Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, de 5 de junho, com as alterações da Portaria n.º 85/2012, de 29 de março (PP do Escarpão) e da Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro (PU Cidade de Albufeira e PU da Frente de Mar da Cidade de Albufeira)], verifica-se que a pretensão não se insere nessa restrição de utilidade pública, pelo que não há lugar a parecer neste âmbito.

A área de estudo apresenta espaços integrados na RAN, que intersejam a área de intervenção do projeto, conforme planta de Condicionantes do PDM de Albufeira, numa área de 828.46 m<sup>2</sup>. No entanto, foi considerada a cedência de 402.96 m<sup>2</sup> de solos à RAN, na sequência da demolição das preexistências, onde não haverá ocupação, posição que mereceu parecer favorável da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

De acordo com os elementos apresentados, afigura-se-nos que a alteração do Projeto, se cinge à alteração do número de camas (das 49 para 73 camas), mantendo a área de implantação do projeto (3.998,25 m<sup>2</sup>), e que o projeto de arquitetura procurou evitar áreas integradas na RAN, minimizando assim o impacte ambiental nestas áreas.

Conforme informação INF/125/2023/DRAPALG, de 8 de março, da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve - DRAP Algarve, sobre o cumprimento do regime jurídico da RAN (RJAN), este empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) - ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “nada ter a opor” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJAN, “(...) apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN

mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN”, verificando-se assim a conformidade do projeto, relativamente a esta condicionante.

### Razões de facto e de direito que justificam a decisão

O EIA do projeto em apreço relativo ao “Hotel Vale do Tempo” em Albufeira, em fase de projeto de execução, encontra-se devidamente estruturado, de acordo com o previsto na legislação em vigor, abordando na generalidade as questões significativas para avaliação. Foram identificados e avaliados os impactes e previstas as respetivas medidas de minimização.

Tendo em consideração as características do projeto e do local de implantação, bem como a avaliação dos vários fatores ambientais, efetuada pela CA, o conteúdo dos pareceres externos solicitados e as participações da consulta pública, foram considerados, como fatores essenciais ao sentido de decisão desfavorável veiculado na proposta de DIA, o exposto ao nível da biodiversidade e conservação da natureza.

Subsequentemente, foram aditados documentos em sede de audiência prévia, nomeadamente, com Nota Técnica anexa, relativa à biodiversidade e conservação da natureza na área de estudo. Assim, os novos documentos apresentados em sede de audiência prévia, procuram fundamentar o pedido de alteração de decisão, apresentando alterações/novas soluções e medidas relativas ao EIA do projeto submetido ao procedimento de AIA.

Sobre os argumentos e novos elementos apresentados em matéria de biodiversidade - particularmente sobre a alteração ao projeto e novas medidas e planos propostos, e, em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da ICNF, I.P. - na qualidade de entidade com competências em matéria de biodiversidade e na gestão da área classificada em causa - foi emitido um novo parecer, de sentido favorável condicionado, permitindo, assim, fundamentar a alteração do sentido da proposta de DIA, tendo por base o seguinte:

- Relativamente à ponderação realizada pelo ICNF, I.P., sobre os elementos apresentados pelo proponente em sede de audiência de interessados em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, foi emitido um novo parecer, de sentido favorável condicionado, donde se extrai o seguinte:

*“O Projeto do Hotel do Vale do Tempo, alvo de análise em sede de procedimento de AIA, consiste numa proposta de um empreendimento hoteleiro com 42 alojamentos e 73 camas.*

*O promotor tem, de facto, um projeto idêntico aprovado para o mesmo local, com uma área de implantação igual à agora proposta, embora com uma capacidade significativamente menor (29 alojamentos e 49 camas) sendo referido que já foi iniciada a sua construção.*

*Torna-se evidente que instalar num mesmo perímetro este aumento (quase para o dobro) da ocupação inicialmente proposta gera impactes que não podem ser ignorados e que indiretamente se farão sentir nas áreas mais a sul da propriedade, para onde são referenciados valores de interesse a conservar e que têm como ameaças identificadas o aumento da pressão urbana, gerador de perturbação, de exclusão e de fragmentação de habitats.*

*Refira-se ainda que a área de estudo encontra-se sujeita a níveis de ocupação humana elevados, devido à proximidade de diversas localidades e à edificação dispersa, à proximidade de várias rodovias, incluindo a A2 e a Via do Infante o que implica o isolamento dos habitats naturais e o fracionamento de populações. Na propriedade o coberto vegetal não se encontra bem conservado e justifica uma intervenção de reabilitação e não o consumo da sua destruição.*

*De facto, as áreas a construir a Sul das pré-existências vão concretizar direta e indiretamente essa pressão sobre áreas naturais para onde, no mínimo, é consensual a presença de *Thymus lotocephalus*. A presença de outras espécies de valor conservacionista significativo é contrariada pelos promotores mas a importância da reabilitação ecológica da área é consensual.*

*É ainda consensual que algum baixo valor deste local para a conservação da fauna se deve à perturbação criada e à fragmentação de habitats, que irá ser potenciada pela concretização do proposto.*

*As intervenções agrícolas de algum modo também podem estar a contribuir para a degradação ambiental da área que potencialmente poderia ser caracterizada por habitats de valor conservacionista elevado.*

*O aparecimento da espécie *Tuberaria major* poderá contudo, de algum modo, estar relacionado com a movimentação agrícola retirando-a, de certa forma, de uma situação de "dormência", sendo no entanto menos provável em solos não arenosos. De referir ainda que os levantamentos de campo efetuados em Abril e Agosto não coincidiram com o melhor período de floração da espécie, Maio e Junho, o que poderá ser colmatado posteriormente com o reforço do esforço de amostragem.*



*Os levantamentos efetuados para o ICNF por entidade externa credível e validados tecnicamente por outra entidade indicam os valores naturais referidos dos quais o EIA confirma unicamente a presença de *Thymus lotocephalus* e áreas de matos 5330.*

***A preservação direta da sua ocorrência e de áreas envolventes de transição é fundamental.***

*As propostas referidas na Nota Técnica apresentada afiguram-se-nos como corretas, podendo contribuir para minimizar os crescentes impactes indiretos decorrentes do significativo aumento de carga preconizado.*

***O recuo da frente construída a sul, nomeadamente com a remoção do acesso existente deverá ser complementado com trabalhos de reabilitação de habitats, que têm sido desvalorizados pela pressão antrópica exercida.***

*Essas propostas deverão ser traduzidas numa proposta de Plano de Gestão, reabilitação, valorização de habitats e sua monitorização, incidente na área a sul do edificado e que assegure a sua não afetação pela utilização regular do hotel.*

*Este plano deve acompanhar a vida útil do Hotel e ter relatórios semestrais nos 2 primeiros anos e anual nos seguintes.*

### ***3. Conclusão***

*Face ao exposto, e atendendo às propostas apresentadas pelo proponente, as quais se consideram poder contribuir para a minimização dos impactes diretos e indiretos, nomeadamente decorrentes do aumento de carga preconizado, o ICNF,IP., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve considera que a DIA poderá ser alterada para favorável, condicionada aos seguintes aspetos:*

- 1. Eliminação do acesso sul e criação de uma barreira vegetal no seu lugar.*
- 2. Implementação do Plano de Gestão, reabilitação, valorização de habitats e sua monitorização, nos termos do referido no ponto anterior, a incidir em especial em toda a área a sul do edificado, o qual deverá ser apresentado ao ICNF para validação.*

*Atendendo a que as obras já se iniciaram, devem ser implementadas as medidas de minimização elencadas pelos promotores no documento com as alegações agora apresentadas, sendo importante o esclarecimento relativamente à versão do projeto que se encontra em construção.”*

- No que respeita ao **ordenamento do território**, considera-se que o projeto em apreciação se adequa na generalidade, quer com as perspetivas de desenvolvimento territorial preconizadas nos instrumentos de carácter programático e normativo existentes, quer com o modelo de ordenamento regulamentado nos Planos Municipal de Ordenamento do Território em vigor, observando em paralelo as condicionantes legais.

Neste contexto, sobre o PDM de Albufeira e de acordo com a planta de ordenamento, observa-se que na área de intervenção do projeto ocorrem as seguintes classes e categorias de espaço: Espaço “Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental”, nas categorias “Zona de Uso Agrícola” (zona imperativa) e “Zona de Enquadramento Rural” (zonas preferenciais).

Conforme definido no Regulamento do PDM de Albufeira, nas áreas incluídas na categoria de Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental, Zonas de Uso Agrícola, não são permitidas edificações excetuando “*os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes (...)*”. Nas Zona de Enquadramento Rural é interdita a realização de obras sendo, no entanto, permitida a edificação ou beneficiação de construções existentes, de acordo com as condições previstas no artigo 18.º do Regulamento do referido PDM. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, uma vez que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as condições previstas no anexo IV do Regulamento do PDM Albufeira. Assim, as condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros, nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural, são, por conseguinte, as definidas no Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

No Relatório Síntese do EIA é apresentado um quadro síntese com a verificação das condições de edificabilidade para estabelecimento hoteleiros, definidas no Regulamento do PDM Albufeira e com os pareceres das Entidades Externas onde se atesta o cumprimento da conformidade do projeto com o PDM.

- No que se refere às **servidões administrativas e restrições de utilidade pública**, quanto ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “nada ter a opor” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de

edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJRAN. Foi ainda confirmado pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve que, apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

- Relativamente ao **solo e uso dos solos**, estes apresentam limitações acentuadas para uso agrícola, apenas suscetíveis de utilização agrícola pouco intensa, classificados como C, e estão integrados na RAN. Na restante área os solos têm potencialidades de utilização menores, com capacidades baixas, limitações severas a muito severas e baixa capacidade de uso, não suscetíveis de utilização agrícola e exploração florestal, integrando as classes D e E. A área está atualmente ocupada por prados correspondentes a antigos campos agrícolas, com oliveiras, alfarrobeiras, e amendoeiras, culturas tradicionais do Algarve que subsistem em solos com baixa capacidade agrícola e uma área edificada ocupada em ruínas. No extremo sul, coincidindo com a área de solos derivados de arenitos, de classe D, com menor capacidade agrícola, a ocupação é florestal, existindo uma pequena área de pinhal. Os impactes associados à implementação do projeto decorrem da ocupação dos solos por edificado, acessos e infraestruturas, numa área total de 4260 m<sup>2</sup>, em áreas de classe C e D. Os impactes associados são pouco significativos, em classe D, considerado o baixo valor dos solos ocupados e a reduzida área em causa. Ocorrerá a demolição e reconstrução de edifícios em solos de classe C. O saldo final consiste na ocupação de menos 402,96 m<sup>2</sup>, desta classe de solos, o que constitui um impacte positivo embora de magnitude muito baixa.

Assim, considera-se que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados para o Solo e RAN, nas diferentes fases do projeto, a consubstanciar no Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização.

- A estrutura rural que acolhe a unidade hoteleira integra-se numa **paisagem** onde o valor socioeconómico tem sido sucessivamente trabalhado, culturalmente, por sucessivas gerações. Deste

modo, devem procurar-se novos equilíbrios que garantam a “absorção” do hotel no ambiente (material e imaterial) onde se insere. Assim, o projeto de paisagismo deve conceber, de forma harmoniosa, os espaços exteriores envolventes ao hotel e a reabilitação/reutilização da “quinta”, mantendo os sistemas agrícolas tradicionais e/ou a salvaguarda do material vegetal, e, minimizando o impacto do projeto de arquitetura/infraestruturas, sobre a paisagem envolvente.

Durante a fase de construção, prevêem-se impactes ao nível da perceção sensitiva, resultantes de uma desorganização espacial e funcional do espaço de intervenção, designadamente na área em construção, e ainda dos espaços relacionados com a obra, tais como estaleiro. Assim, prevêem-se impactes negativos, diretos, temporários, alguns irreversíveis e de magnitude moderada.

- No que se refere aos **recursos hídricos**, importa referir que, em fase de conformidade foi solicitada informação adicional relativamente aos três aspetos considerados mais relevantes para o fator recursos hídricos:
  - Rede hidrográfica - Atendendo a que alguns caminhos e acessos previstos no projeto poderão incidir na servidão associada a uma linha de água que ocorre próximo do limite poente da área de intervenção, solicitou-se o reconhecimento de tal situação e que fosse demonstrada a garantia de continuidade da referida linha de água sem impactes negativos para terceiros;
  - Recursos hídricos subterrâneos - Rega – No EIA é pouco desenvolvida a questão das necessidades de água para a rega de espaços verdes, e sua origem, tendo-se solicitado o aprofundamento dessa questão;
  - Eficiência Hídrica – Tendo presente a fase crítica de seca em que se encontra a Região e a necessidade de combater esta situação, solicitou-se a apresentação de soluções de eficiência e resiliência hídrica que permitam, em fase subsequente, a adesão dos edifícios do empreendimento (componente habitacional) ao sistema de valorização de eficiência Hídrica designado por Aqua +, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE).

Assim, relativamente aos recursos hídricos superficiais, os elementos adicionais do EIA reconheceram a proximidade da linha de água assinalada na carta militar, na extrema oeste da área de projeto, embora sem expressão visível no terreno (linha de água efémera de regime torrencial), tendo sido corretamente considerado, em conformidade e por forma a evitar interferências, a alteração do

acesso e do estacionamento, assim como alguns caminhos pedonais. É ainda proposto, na sua área de influência, a sementeira com espécies de galeria ripícola.

Relativamente aos recursos hídricos subterrâneos, o local de implantação do projeto situa-se sobre a massa de água subterrânea da Orla Meridional Indiferenciado das Bacias das Ribeiras de Sotavento. Esta massa de água é muito heterogénea e compartimentada, com litologias muito diversas. Na área de implantação as formações existentes são essencialmente as margas e calcários margosos do Cretácico Inferior, existindo ainda calcários e calcários margosos do Jurássico. As formações aflorantes têm uma permeabilidade reduzida e um fraco potencial aquífero, nomeadamente as formações cretácicas que existem na maior parte da área de intervenção.

A massa de água acima referida, apesar da sua elevada heterogeneidade, está classificada em Bom estado quantitativo e qualitativo.

Em relação aos impactes do projeto em análise sobre os recursos hídricos subterrâneos considera-se que estes serão pouco significativos. Em termos quantitativos a área a impermeabilizar é relativamente reduzida e as formações geológicas aflorantes têm uma capacidade de infiltração reduzida.

Apesar da água para rega ser em grande parte de origem subterrânea (serão igualmente aproveitadas as águas pluviais das coberturas do edifício principal), também não terá impacte significativo, devido à pequena área a regar e ao facto da massa de água se encontrar em Bom estado quantitativo. As necessidades máximas diárias, no verão, de água para rega proveniente do furo existente, será de 21 m<sup>3</sup>, 7,2 m<sup>3</sup>/ dia para os espaços verdes do hotel e 13,8 m<sup>3</sup>/dia para um pomar de citrinos existente, que o proponente pretende manter na fase de exploração do hotel.

Em termos qualitativos as atividades a desenvolver no âmbito do projeto não são suscetíveis de provocar eventuais contaminações sobre os recursos hídricos subterrâneos.

Quanto à eficiência hídrica, para além do aproveitamento de água da cobertura do edifício principal, para complementar a origem de água subterrânea para a rega, e da adequabilidade do sistema de rega, concebido para poupar ao máximo a água disponível, são apresentadas inúmeras medidas (que se julgam adequadas) para tornar o empreendimento eficiente no que se refere à gestão da água.

Acresce ainda referir que, a APA/ARH Algarve emite parecer favorável em matéria de recursos hídricos, desde que sejam cumpridas as disposições acima expostas, bem como as medidas gerais de minimização e condicionantes preconizadas no EIA.

- Relativamente à **qualidade do ar**, na ausência do projeto também não são expectáveis alterações significativas na qualidade do ar na área de intervenção. Na fase de construção foram avaliados os impactes ambientais, sendo que, dizem respeito às ações de movimentação de terras, e emissões gasosas de veículos e maquinaria afetos à obra, estes impactes são pouco significativos e temporários e são apresentadas medidas de minimização que se podem considerar adequadas. Durante a fase de exploração, as emissões esperadas poderão estar relacionadas com o tráfego automóvel dos utentes do empreendimento e do tipo de maquinaria associada à manutenção dos espaços verdes, no entanto não são espectáveis alterações significativas na qualidade do ar. Não está previsto, nem se considera necessário, um plano de monitorização ambiental no que diz respeito à qualidade do ar.
- Em matéria de **gestão de resíduos** o estudo identifica os resíduos gerados, avaliando os potenciais impactes resultantes da produção de resíduos nas diferentes fases do projeto (construção e exploração). No seguimento da avaliação dos impactes são apresentadas as principais medidas de minimização a adotar com vista a minimizar os impactes resultantes da produção de resíduos nas fases de construção e exploração, as quais se considera que estão de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria.
- No que se refere ao fator **saúde humana**, o EIA apresenta uma adequada caracterização da situação de referência do fator Saúde Humana, abordando o perfil de saúde da população na área de influência do projeto, sempre que possível ao nível concelhio e/ou ao nível do Agrupamento de Centros de Saúde do Central. Na situação de referência são referenciados e analisados diversos indicadores do estado de saúde da população e dos seus determinantes (socioeconómicos, geográficos, administrativos, demográficos, morbi-mortalidade, fatores de risco ambientais). Apresenta ainda o adequado enquadramento e descrição dos equipamentos dos serviços de saúde do SNS na área de influência do projeto.

Apesar de não existirem ainda orientações ou metodologias reconhecidas para avaliar o significado dos efeitos na Saúde, e dos condicionamentos existentes na descrição e caracterização, com a especificidade devida, da relação de atividades do projeto, das alterações num determinante da saúde e dos efeitos na saúde resultantes dessa alteração, considera-se que a metodologia de

avaliação/classificação dos impactes empregue no EIA se encontra adequada, contemplando os fatores que direta e indiretamente influenciem a População e Saúde Humana. O EIA identifica e avalia os principais impactes diretos e indiretos, quer negativos, quer positivos, suscetíveis para o fator População e Saúde Humana.

Na fase de construção são identificados os impactes negativos para os principais descritores ambientais, nomeadamente o ruído e a qualidade do ar, estando classificados com magnitude reduzida e pouco significativos e/ou negligenciáveis (relacionados com a exposição ao ruído, poeiras e poluentes atmosféricos). Foram ainda avaliados os potenciais impactes relacionados com o tráfego rodoviário, estando os mesmos avaliados como pouco significativos (aumento do risco de acidentes e perceções de segurança de população exposta pelo aumento do tráfego rodoviário de pesados afetos à obra).

São ainda nesta fase identificados os impactes positivos nos determinantes socioeconómicos da saúde, cuja magnitude e significância poderá variar em função do tempo de duração da fase de construção e do investimento em bens materiais e serviços inerentes ao projeto e o nível de interatividade que se estabelecer com a comunidade local (relacionados com a geração de emprego em obra e pelo estímulo à economia local por via da aquisição de produtos no comércio existente nas imediações do projeto e pela utilização de serviços, matérias primas e outros bens materiais).

Na fase de exploração, os potenciais impactes negativos identificados, são avaliados no geral como muito pouco significativos ou negligenciáveis. É expectável que os impactes positivos identificados e previstos no projeto, possam influenciar determinantes socioeconómicos com impacte na Saúde Humana, relacionados com o contributo da oferta de emprego embora pequeno mas sobretudo pelo estímulo da dinamização social e da economia local.

As medidas de minimização e compensação consideradas no EIA, principalmente na fase de construção, para fazer face aos impactes negativos identificados na Saúde Humana, consideram-se no geral as adequadas e correspondem sobretudo a medidas relacionadas com os determinantes socioeconómicos e ambientais como o Ambiente Sonoro, a Qualidade do Ar e os Recursos Hídricos. É ainda expectável que as medidas de potenciação de impactes positivos consideradas no EIA, tanto para a fase de construção quer de exploração, no fator socioeconómico possam contribuir para o bem-estar da população e Saúde Humana (ex.: "cláusulas que deem preferência à contratação de serviços

e mão de obra local", "criar uma rede de fornecimento de bens e serviços vários que assente em empresas do concelho").

O proponente deverá salvaguardar medidas preventivas em relação ao reservatório de água previsto na fase de exploração do empreendimento, na perspetiva deste poder constituir um local de proliferação de mosquitos vetores de doença (arboviroses) caso este equipamento seja desprovido de cobertura adequada.

O proponente deve ainda salvaguardar a proteção da Saúde Pública, devendo, na fase de exploração do empreendimento, ser dado cumprimento ao disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários. Este diploma define procedimentos relativos à utilização e à manutenção de redes, sistemas e equipamentos propícios à proliferação e disseminação da bactéria *Legionella* e estipula as bases e condições para a criação de uma estratégia de prevenção primária e controlo em todos os edifícios e estabelecimentos de acesso ao público, independentemente de terem natureza pública ou privada.

Face ao exposto, no que respeita aos fatores suscetíveis e aos aspetos concorrentes do impacto do projeto na População e Saúde Humana, considera-se que poderá ser viabilizada a concretização do projeto.

- Ao nível da **socioeconomia**, a concretização de um hotel rural poderá induzir alguma dinâmica positiva na fase de construção, com reflexos diretos na criação de empregos e na atividade sociocultural do local. Nesta fase também existirão impactes negativos resultantes da natureza da própria obra, o que vai originar perturbações ao nível da qualidade de vida dos residentes, que devem ser mitigadas.

Na fase de exploração realça-se como impacte positivo o funcionamento do hotel, possível fixação de habitantes, cobrança de taxas para o município e a divulgação de uma freguesia com um potencial turístico, gastronómico e cultural de grande relevância.

As Medidas Mitigadoras que são previstas no EIA são importantes para concretização da fase de construção/exploração deste projeto. Sugerem outras Medidas Mitigadoras que devem ser articuladas com outros fatores para avaliar a sua eficácia.

Nos documentos analisados, a manutenção/gestão agrícola da propriedade é praticamente omissa. É apresentado o enquadramento cénico e arranjos exteriores envolventes da unidade Hoteleira, mas para a restante propriedade são mencionadas algumas intenções descritivas, referentes à salvaguarda



dos pomares tradicionais, valorização e proteção da floresta, agricultura biológica, naturalização e reconstrução de muros de pedra seca, pelo que sobre o tipo de exploração/gestão que se prevê desenvolver para a área agrícola, foi adicionalmente referido “que a preservação da autenticidade do local depende, precisamente da não alteração das práticas agrícolas” – situação importante para o contributo para a salvaguarda da autenticidade cultural da paisagem.

- Relativamente ao **património cultural**, importa referir que a área onde se insere o projeto não se encontra incluída em áreas de servidão administrativa de proteção a bens culturais, imóveis classificados ou em vias de classificação (cujo registo se encontra atualizado no Atlas do Património Cultural Classificado e em Vias de Classificação).

A pretensão incide em área com potencial arqueológico, pois está identificado no território envolvente à área de incidência do projeto um sítio arqueológico (Vale de Pegas, CNS 7259) de cronologia Neolítica/Calcolítica, que se encontra georeferenciado no GeoPortal do Portal do Arqueólogo da DGPC, o que obriga a incluir no AIA medidas de salvaguarda do património arqueológico nas fases de projeto de execução, de construção, de exploração e de desativação.

Apesar de ter sido integrado, no envio de elementos adicionais, o Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos, este não foi submetido na DRC Algarve, tal como preconizado no Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos. No domínio da salvaguarda e valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico verifica-se que a proposta tem em conta as orientações estratégicas de base territorial e os objetivos operativos do PROT Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007).

A Lei de Bases do Património dispõe que, para além da classificação, a proteção dos bens culturais assenta igualmente na inventariação, consistindo esta no levantamento sistemático, atualizado e tendencialmente exaustivo dos bens culturais existentes a nível nacional, com vista à respetiva identificação e gestão por parte do órgão competente da Administração Central (n.º 1 do artigo 19.º e alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 76.º, ambos da Lei n.º 107/2001, de 8 de outubro).

De acordo com o EIA apresentado, não foram identificados vestígios arqueológicos e patrimoniais na área prospetada. Neste contexto, considera-se que o EIA deverá merecer parecer favorável em

matéria de património cultural, condicionado à apresentação do Relatório Final de Trabalhos Arqueológicos.

- A **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil**, entidade externa consultada, refere que o projeto em causa constitui um importante fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, assinalando que a área em estudo se localiza numa zona classificada como de elevada suscetibilidade sísmica, de acordo com o Estudo do Risco Sísmico e de Tsunamis do Algarve, pelo que deverão ser adotadas as normas técnicas antissísmicas adequadas nas intervenções a executar nas futuras construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento), face á perigosidade sísmica da zona bem como aos efeitos de sítio associados. Considera que as medidas previstas no EIA devem ser complementadas com outras que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens (tal como acima evidenciado na seção - síntese dos pareceres apresentados pelas entidades externas consultadas).
- O **Turismo de Portugal**, tendo em conta os interesses específicos do setor do turismo, alertou, em termos conclusivos, para:
  - a) o incumprimento dos requisitos relativos à tipologia de Hotel rural, definidos do RJET;
  - b) a ausência de medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos que aprovam as metas de sustentabilidade ambiental estabelecidas na ET27;
  - c) a necessidade de uniformização, em todos os documentos, da tipologia de empreendimento pretendida;
  - d) as questões de conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor, é matéria que compete à Câmara Municipal melhor aferir.

Sugere ainda que, de forma a ultrapassar a questão relativa à conformidade da tipologia de hotel rural, a opção pela tipologia de hotel, com temática associada (como por exemplo “bem-estar”, tendo em conta as valências descritas do projeto, tais como SPA, ginásio, e atividades ao ar livre de usufruto do meio natural/rural onde se insere o empreendimento), sem descurar, ainda, a questão relativa às unidades de alojamento.

- A **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**, entidade externa consultada, considera que, foi elaborada a correta caracterização dos solos no que se refere a capacidade de uso e classificação

pedagógica e que o EIA avalia a conformidade do projeto com as disposições de ordenamento e de gestão territorial em vigor na área de intervenção, tendo por base o cruzamento das ações previstas no projeto e a legislação respeitante ao ordenamento do território e condicionantes aplicáveis à área. Refere que, no que respeita ao cumprimento do previsto no regime jurídico da RAN (RJAN), o projeto do empreendimento obteve parecer da Entidade Regional da RAN (ER-RAN) conforme ATA n.º 1034/2018 de 14/12, a qual deliberou “*nada ter a opor*” ao projeto apresentado, por se tratar de construções e ampliações de edificações existentes ocupando espaços intersticiais impermeabilizados e compactados antes da entrada em vigor do RJAN.

Confirma, ainda, que apesar da alteração do número de camas (49 para 73 camas), a área de implantação do Projeto que coincide com RAN mantém-se, verificando-se assim, a manutenção da conformidade do projeto, relativamente à condicionante RAN, não sendo necessária nova consulta à ER-RAN.

No que respeita aos solos a área ocupada pela maioria do conjunto edificado não integra os solos de classe de capacidade de uso mais elevada, uma vez que o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas, minimizando assim o impacte ambiental nas áreas de RAN, mantendo as construções sobre área já edificadas, e ocupando solos da classe D.

Considera que o EIA prevê de forma adequada um conjunto de medidas de mitigação necessárias para evitar ou minimizar os potenciais impactes negativos ou potenciar os impactes positivos identificados sobretudo para o fator ambiental Solo e RAN, para as diferentes fases do projeto, pelo que no âmbito das suas competências, emitiu parecer favorável.

- No período da **Consulta Pública** foi recebido, através do Portal Participa, um comentário de um particular, de tipologia Concordância, o qual refere: “Projeto dinamizador para esta zona rural”. A apreciação vertida no parecer da CA, teve em consideração o relatório de Consulta Pública elaborado e disponibilizado pela autoridade de AIA.

Atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA e relatório de Consulta Pública, e à luz da verificação dos elementos entregues em sede de audiência de interessados – por via da qual se procedeu à alteração ao projeto e à apresentação de novas medidas e planos propostos - e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer emitido em sede de diligências complementares por parte do ICNF, I.P., enquanto

entidade constituinte da CA e com competência na gestão da área classificada em causa, considera-se que os impactes negativos identificados são na generalidade suscetíveis de minimização com introdução de medidas, planos e condicionantes específicas, e, ponderando os impactes positivos perspetivados para o projeto do “Hotel Vale do Tempo” em Albufeira, em fase de projeto de execução, considera-se de emitir decisão favorável condicionada, ao cumprimento dos condicionamentos que se indicam no capítulo seguinte, e as respetivas medidas de minimização, potenciação e compensação, e, outros planos e programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto.

### Condicionantes

1. Deve ser eliminado o acesso sul, adjacente ao local indicado pelo ICNF, I.P. como de presença de *Tuberaria globulariifolia* var. *major* e criação de uma barreira vegetal em substituição do acesso sul, com o objetivo de impedir a potencial carga ao local.
2. Apresentação para validação do ICNF, I.P. do Plano de Gestão, Reabilitação, Valorização e Monitorização de Habitats, incidente na área a sul do edificado, assegurando que esta área não seja afetada pela utilização regular do hotel.
3. O número de lugares de estacionamento previstos deverá aumentar para o mínimo de 43 estacionamentos, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento.
4. O projeto deve assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação, no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
5. Concretização efetiva das condicionantes e medidas de minimização constantes no EIA e as resultantes da apreciação dos estudos e projetos elaborados e apreciados constantes no parecer da CA;
6. Deverá ser dado cumprimento ao Plano de Gestão Ambiental, ao Plano de Gestão, Reabilitação, Valorização e Monitorização de Habitats, ao Plano de Gestão de Resíduos, ao Plano de Emergência Interno, ao Plano de Integração Paisagística de Obras e ao Projeto de Arranjos de Espaços Exteriores, com incorporação das condições mencionadas na presente DIA, incluindo o cumprimento do disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários;
7. A presente DIA não prejudica a necessária obtenção de quaisquer outros pareceres, autorizações e/ ou licenças previstas no quadro legislativo em vigor.

## Medidas de Minimização/Compensação de Impactes

### Medidas de Carácter Geral

#### Fase prévia à execução das obras

**M1.** Divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas, designadamente à população residente na área envolvente. A informação disponibilizada deve incluir o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população, designadamente a afetação das acessibilidades;

**M2.** Implementar um mecanismo de atendimento ao público para esclarecimento de dúvidas e atendimento de eventuais reclamações;

**M3.** Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos;

**M4.** Utilizar preferencialmente plantas autóctones do Algarve, nas intervenções paisagísticas;

**M5.** Elaborar um Plano de Integração Paisagística das Obras, de forma a garantir o enquadramento paisagístico adequado que garanta a atenuação das afetações visuais associadas à presença das obras e respetiva integração na área envolvente;

**M6.** Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização. Este PGA deverá incluir um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) das obras. O PGA deve ser elaborado pelo empreiteiro antes do início da execução da obra, e sujeito à aprovação do dono da obra;

**M7.** Elaborar um Plano de Emergência Interno do empreendimento, da responsabilidade do operador e extensível a todas as suas fases de desenvolvimento, devendo ser dado conhecimento do mesmo à ANEPC/CREPC do Algarve e aos serviços e agentes de proteção civil do concelho de Albufeira;

**M8.** Informar do projeto o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira, bem como os serviços e agentes de proteção civil localmente relevantes, designadamente quanto às ações que serão levadas a cabo e respetiva calendarização, de modo a possibilitar um melhor acompanhamento e intervenção, bem como para

ponderar a eventual necessidade de atualização do correspondente Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil;

**M9.** Implementar medidas de redução do risco de incêndio, nomeadamente quanto à manobra de viaturas, ao manuseamento de determinados equipamentos, à remoção e transporte de resíduos decorrentes de operações de desmatação/abate de árvores e à desmontagem dos estaleiros;

**M10.** Assegurar as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência;

**M11.** Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

#### **Fase de execução das obras**

##### **Implantação dos estaleiros e parques de materiais**

**M12.** O estaleiro e parque de materiais e viaturas devem localizar-se no estaleiro de apoio, devendo ser privilegiados locais de declive reduzido, e acesso próximo existentes, para evitar ou minimizar movimentações de terras e abertura de acessos. A zona do estaleiro e parque de materiais e viaturas não deve ocupar as condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira. Não devem ser ocupados os seguintes locais:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da RAN ou da REN;
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico.

**M13.** Os estaleiros e parques de materiais devem ser vedados, se necessário, de forma a evitar os impactes resultantes do seu normal funcionamento.

#### **Desmatação, limpeza e decapagem dos solos**

**M14.** As ações pontuais de desmatação, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos devem ser limitados às zonas estritamente indispensáveis para a execução/implantação da obra;

**M15.** Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;

**M16.** A biomassa vegetal e outros resíduos resultantes destas atividades devem ser removidos e devidamente encaminhados para destino final, privilegiando-se a sua reutilização;

**M17.** Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico das ações de desmatação e proceder a prospeção arqueológica das áreas cuja visibilidade foi nula ou insuficiente, aquando da caracterização da situação de referência.

#### **Escavações e movimentação de terras**

**M18.** Sempre que a área a afetar potencialmente apresente património arqueológico deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico de todas as ações que impliquem a movimentação dos solos, nomeadamente escavações e aterros, que possam afetar o património arqueológico;

**M19.** Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas;

**M20.** Executar os trabalhos que envolvam escavações a céu aberto e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade, de modo a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;

**M21.** A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de maior pluviosidade e devem ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento;

**M22.** Sempre que possível, utilizar os materiais provenientes das escavações como material de aterro, de modo a minimizar o volume de terras sobrantes (a transportar para fora da área de intervenção);

**M23.** Os produtos de escavação que não possam ser aproveitados, ou em excesso, devem ser armazenados em locais com características adequadas para o efeito;

**M24.** Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado;

**M25.** Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade;

**M26.** Caso haja necessidade de levar a depósito terras sobrantes, a seleção dessas zonas de depósito não deve ocupar as condicionantes identificadas na Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira (Desenho 05, do Volume IV – Peças Desenhadas do Relatório Síntese do EIA). A seleção dessas zonas de depósito deve excluir as seguintes áreas:

- Áreas do domínio hídrico;
- Áreas inundáveis;
- Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração);
- Perímetros de proteção de captações;
- Áreas classificadas da RAN ou da REN;
- Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza;
- Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico;
- Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico;
- Áreas de ocupação agrícola;
- Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas;
- Zonas de proteção do património.

**M27.** Caso seja necessário recorrer a grande quantidade de terras de empréstimo para a execução das obras, estas devem ser provenientes de locais próximos do local de aplicação, para minimizar o transporte e não devem ser provenientes dos locais identificados como condicionantes no Desenho 05 do Volume IV – Peças



Desenhadas, do Relatório Síntese do EIA. Os locais selecionados deverão ainda cumprir os seguintes requisitos:

- As terras de empréstimo devem ser provenientes de locais próximos do local de aplicação, para minimizar o transporte;
- As terras de empréstimo não devem ser provenientes de: terrenos situados em linhas de água, leitos e margens de massas de água; zonas ameaçadas por cheias, zonas de infiltração elevada, perímetros de proteção de captações de água; áreas classificadas da RAN ou da REN; áreas classificadas para a conservação da natureza; outras áreas onde as operações de movimentação das terras possam afetar espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras; locais sensíveis do ponto de vista geotécnico; locais sensíveis do ponto de vista paisagístico; áreas com ocupação agrícola; áreas na proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas; e zonas de proteção do património.

#### **Construção e reabilitação de acessos**

**M28.** Privilegiar o uso de caminhos já existentes para aceder aos locais da obra. Caso seja necessário proceder à abertura de novos acessos ou ao melhoramento dos acessos existentes, as obras devem ser realizadas de modo a reduzir ao mínimo as alterações na ocupação do solo fora das zonas que posteriormente ficarão ocupadas pelo acesso;

**M29.** Assegurar o correto cumprimento das normas de segurança e sinalização de obras na via pública, tendo em consideração a segurança e a minimização das perturbações na atividade das populações.

**M30.** Assegurar que os caminhos ou acessos nas imediações da área do projeto não fiquem obstruídos ou em más condições, possibilitando a sua normal utilização por parte da população local;

**M31.** Sempre que se preveja a necessidade de efetuar desvios de tráfego submeter previamente os respetivos planos de alteração à entidade competente, para autorização;

**M32.** Garantir a limpeza regular dos acessos e das áreas afetadas à obra, de forma a evitar a acumulação e suspensão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra.

#### **Circulação de veículos e funcionamento de maquinaria**

**M33.** Devem ser estudados e escolhidos os percursos mais adequados para proceder ao transporte de equipamentos e materiais de/para o estaleiro, das terras de empréstimo e/ou materiais excedentários a levar

para destino adequado, minimizando a passagem no interior dos aglomerados populacionais e junto a recetores sensíveis (como, por exemplo, instalações de prestação de cuidados de saúde e escolas);

**M34.** Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras;

**M35.** Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível;

**M36.** Garantir a presença em obra unicamente de equipamentos que apresentem homologação acústica nos termos da legislação aplicável e que se encontrem em bom estado de conservação/manutenção;

**M37.** Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído;

**M38.** Proceder à aspersão regular e controlada de água, sobretudo durante os períodos secos e ventosos, nas zonas de trabalhos e nos acessos utilizados pelos diversos veículos, onde poderá ocorrer a produção, acumulação e ressuspensão de poeiras;

**M39.** A saída de veículos das zonas de estaleiros e das frentes de obra para a via pública deverá obrigatoriamente ser feita de forma a evitar a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos. Sempre que possível, deverão ser instalados dispositivos de lavagem dos rodados e procedimentos para a utilização e manutenção desses dispositivos adequados;

**M40.** Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

#### **Gestão de produtos, efluentes e resíduos**

**M41.** Definir e implementar um Plano de Gestão de Resíduos, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem produzidos na obra, com a sua identificação e classificação, em conformidade com a Lista Europeia de Resíduos (LER), a definição de responsabilidades de gestão e a identificação dos destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos;

**M42.** Assegurar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor.

**M43.** São proibidas queimas a céu aberto;

**M44.** Os resíduos produzidos nas áreas sociais e equiparáveis a resíduos urbanos devem ser depositados em contentores especificamente destinados para o efeito, devendo ser promovida a separação na origem das frações recicláveis e posterior envio para reciclagem;

**M45.** Em especial nos casos de remodelação de obras existentes (ampliação ou modificação), os resíduos de construção e demolição e equiparáveis a resíduos industriais banais (RIB) devem ser triados e separados nas suas componentes recicláveis e, subsequentemente, valorizados.

**M46.** Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usadas devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, para posterior envio a destino final apropriado, preferencialmente a reciclagem;

**M47.** Manter um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e respetivos destinos finais, com base nas guias de acompanhamento de resíduos;

**M48.** Assegurar o destino final adequado para os efluentes domésticos provenientes do estaleiro, de acordo com a legislação em vigor – ligação ao sistema municipal ou, alternativamente, recolha em tanques ou fossas estanques e posteriormente encaminhados para tratamento;

**M49.** Sempre que ocorra um derrame de produtos químicos no solo, deve proceder-se à recolha do solo contaminado, se necessário com o auxílio de um produto absorvente adequado, e ao seu armazenamento e recolha por operador licenciado para envio para destino final licenciado;

#### **Fase final da execução das obras**

**M50.** Proceder à desativação da área afeta aos trabalhos para a execução da obra, com a desmontagem do estaleiro e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos;

**M51.** Proceder à recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham eventualmente sido afetados ou destruídos;

**M52.** Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam afetadas no decurso da obra;

**M53.** Assegurar a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção;

**M54.** Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da plantação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos;

**M55.** Proceder à recuperação paisagística dos locais de empréstimo de terras, caso se constate a necessidade de recurso a materiais provenientes do exterior da área de intervenção;

#### **Medidas Específicas**

##### **Riscos naturais e tecnológicos (RN)**

###### **Fase de construção**

**RN1.** Respeito por todas as normas legais no que concerne à edificação (construção antissísmica e utilização materiais e técnicas de construção que assegurem a segurança de pessoas e bens em caso de incêndio).

###### **Fase de exploração**

**RN2.** Assegurar a realização periódica de simulacros nas instalações do empreendimento, com o envolvimento de serviços e agentes de projeção civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Albufeira.

##### **Recursos Hídricos**

###### **Fase de Construção**

**RH1.** As áreas pedonais, vias de acesso e estacionamento deverão usar soluções construtivas semipermeáveis, facilitando estas medidas a infiltração das águas em detrimento da impermeabilização do solo;

**RH2.** Deverá ser instalado um contador no estaleiro, para controlo e monitorização dos consumos de água, facilitando deste modo a identificação de situações anómalas, nomeadamente desperdício de água e/ou fugas não identificadas;

**RH3.** Deverão ser escavadas bacias dedicadas para a lavagem de betoneiras, impermeabilizadas com geotêxtil, de tal modo a água se infiltre e o cimento/argamassa fique retido na bacia. Uma vez saturada, deverá ser o cimento retirado e enviado para OGR licenciado.

**RH4.** O armazenamento de combustível (caso tal esteja previsto) terá de ser efetuado em reservatório estanque com bacia de retenção com volume igual ou ligeiramente superior ao volume do reservatório e, preferencialmente, coberto;

#### **Fase de Exploração**

Serão ainda ponderadas e implementadas na execução as seguintes medidas de eficiência hídrica, que permitem, em fase subsequente, a adesão dos edifícios do empreendimento (componente habitacional) ao sistema de valorização de eficiência Hídrica designado por Aqua +, desenvolvido pela Agência para a Energia (ADENE):

**RH5.** Aproveitamento de águas pluviais da cobertura do edifício principal e reutilização de água, criando outras fontes de água para rega e lavagem de espaços exteriores;

**RH6.** De forma a otimizar o sistema de rega dos espaços exteriores, instalar sensores de humidade no solo e de interrupção de rega na ocorrência de precipitação, prevenindo consumo de água desnecessário;

**RH7.** Para além da escolha de equipamentos e dispositivos mais eficientes a nível hídrico, é importante um ajuste da utilização da água, através da redução do tempo despendido em cada uso e na adoção de comportamentos de poupança de água, através da sensibilização dos hóspedes e funcionários do empreendimento.

#### **Qualidade do Ar (QA)**

##### **Fase de Construção**

**QA1.** Controlar as condições de limpeza dos locais de obra e estaleiro, no sentido de evitar acumulação de terras e zonas de emissão de poeiras suscetíveis de serem ressuspensas, quer por ação do vento, quer devido à movimentação de veículos;

**QA2.** Proceder ao humedecimento periódico, através de aspersão controlada de água, dos locais onde poderão ocorrer, durante a realização dos trabalhos, maiores emissões de poeiras (caminhos não asfaltados, zonas de trabalho, depósito de terras, etc.);

**QA3.** Acondicionar os montes de detritos e depósitos de terras, com o objetivo de evitar o seu arraste pelo vento;

### **Ambiente Sonoro (AS)**

#### **Fase de Construção**

**AS1.** Garantir que as operações mais ruidosas que se efetuam na proximidade de habitações se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor;

**AS2.** Devem ser adotadas soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído;

De referir ainda, por corresponder a uma exigência legal:

**AS3.** Nos veículos pesados de acesso à obra, o ruído global de funcionamento não deve exceder em mais de 5 dB(A) os valores fixados no livrete, de acordo com o nº 1 do Artigo 22º do DL 9/2007;

**AS4.** As áreas de estaleiro e outras infraestruturas necessárias à obra devem ser afastadas dos recetores identificados ou de outros edifícios habitacionais, ou com sensibilidade ao ruído.

### **Biodiversidade (SE)**

#### **Fase de Construção**

**SE1.** Durante o desenvolvimento da obra, os locais de ocorrência de *Thymus lotocephalus* devem ser assinalados com fita plástica, fornecida informação aos trabalhadores, no sentido de evitarem aceder ao local, pisotear, ou depositar quaisquer materiais;

**SE2.** Vedação do local onde se verifique a presença de *Tuberaria globulariifolia* var. *major*, assim como da área circundante num total de 700 m<sup>2</sup>, para recuperação e aplicação de medidas de gestão e preservação do habitat (conforme Plano a validar pelo ICNF, I.P.). Nesta área, cessará o uso agrícola;

### Fase de Exploração

**SE3.** Manutenção das vedações após a entrada em funcionamento do Hotel, por forma a evitar, não apenas a afetação por trabalhadores da obra, mas também o pisoteio por visitantes;

**SE4.** Reprodução em viveiro da *Tuberaria globulariifolia* var. *major*, com o apoio de uma entidade creditada para o efeito, a partir de sementes colhidas no local. Salienta-se a necessidade de utilizar sementes colhidas no local, por forma a garantir que não serão misturadas formas genéticas distintas;

**SE5.** Utilização deste espaço como aspeto relevante de visitaç o, como local ic nico da propriedade.

### Paisagem (P)

#### Fase de Constru o

**P1.** Balizamento claro da  rea de interven o de forma a conter quaisquer interven es negativas em elementos importantes da paisagem envolvente;

**P2.** Execu o de estruturas de prote o f sica (vedaç o ou barreiras) acompanhadas da respetiva identifica o para todos os elementos naturais e culturais considerados como relevantes e a manter;

**P3.** Preserva o de  rvores existentes na propriedade. Se a sua localiza o atual n o for compat vel com o uso futuro deve, sempre que poss vel, recorrer-se ao transplante das mesmas;

**P4.** O Projeto de execu o de arquitetura paisagista, deve integrar orienta es espec ficas de explora o/gest o que identifique quais as pr ticas e t cnicas agr colas tradicionais (pomares de sequeiro do barrocal) que se pretendem realizar (em articula o com o Plano a validar pelo ICNF, I.P.), a sua calendariza o e qual a articula o com os outros valores naturais;

**P5.** Implementa o do projeto de integra o paisag stica e arranjo de espa os exteriores (devidamente articulado com o Plano a validar pelo ICNF, I.P.);

**P6.** Acompanhamento da Obra por uma equipa pluridisciplinar que incluia um arquiteto paisagista.

### Fase de Explora o

**P7.** Verifica o *in loco* da efic cia das medidas de recupera o e integra o paisag stica preconizadas e adotadas, com sua eventual corre o/aferi o.

**Resíduos****Fase de Exploração**

A recolha de RSU gerados no empreendimento TER – Hotel Vale do Tempo, deverá ser efetuada em contentores específicos para este tipo de resíduos e que promova a separação seletiva. Estes contentores deverão ficar localizados em zona predefinida, em locais devidamente identificados e impermeabilizados e cobertos. Os contentores e os outros equipamentos de armazenamento de resíduos (ecopontos) devem estar devidamente identificados com uma placa referindo o tipo de resíduo que se destinam. Os resíduos deverão ser armazenados em condições que evitem a sua dispersão e contaminação da área em redor (contaminação do solo e / ou água).

**Património Cultural (PC)****Fase de Construção**

**PC1.** Acompanhamento arqueológico das obras de demolição, escavação e revolvimento de solos;

**PC2.** Obrigatoriedade de existir acompanhamento arqueológico sistemático e permanente sempre que existirem desmatações, limpeza e decapagem dos solos, movimentações de terras de qualquer natureza, todas as ações que impliquem escavação do subsolo, inclusive abertura de valas para colocação de infraestruturas e ligações à rede pública;

**PC3.** Preservação dos muros de pedra seca através da sua recuperação e integração no projeto hoteleiro;

**PC4.** Sinalização da escola primária, identificada como elemento patrimonial 1, localizada no exterior da propriedade e proteção da mesma em relação à obra.

**Socioeconomia****Fase de Construção**

**S.1.** Programar os trabalhos que emitam níveis significativos de ruído para períodos do dia em que há menos probabilidade de afetar a população próxima;

**S.2.** Dentro do possível, prever, nas condições de seleção da entidade executante da obra, cláusulas que deem preferência à contratação de serviços e mão de obra local;



**S.3.** Otimizar e racionalizar a circulação de viaturas pesadas, por forma a diminuir o número de viagens de e para o estaleiro, p.e, privilegiando, sempre que possível, a sua circulação com carga plena, evitando transportes sem carga ou carga incompleta;

#### **Fase de Exploração**

**S.4.** Promover a contratação de mão de obra local (da freguesia onde se implanta o projeto);

**S.5.** Se necessário, criar uma rede de fornecimento de bens e serviços vários que assente em empresas do concelho.

### **PROJETOS E PLANOS DE MONITORIZAÇÃO**

#### **1. Biodiversidade**

No que respeita à biodiversidade deve ser desenvolvido o plano proposto pelo proponente- **Plano de Gestão, Reabilitação, Valorização e Monitorização de Habitats**, especialmente incidente na área a sul do edificado, o qual deverá ser apresentado e validado pelo ICNF, I.P., e que implicará:

- Vedação do local onde se verifique a presença de *Tuberaria globulariifolia* var. *major*, assim como da área circundante num total de 700 m<sup>2</sup>, para recuperação e aplicação de medidas de gestão e preservação do habitat (conforme Plano a validar pelo ICNF, I.P.). Nesta área, cessará o uso agrícola;
- Manutenção das vedações após a entrada em funcionamento do Hotel, por forma a evitar não apenas a afetação por trabalhadores da obra, mas também o pisoteio por visitantes;
- Reprodução em viveiro, com o apoio de uma entidade creditada para o efeito, a partir de sementes colhidas neste local, para que possam ser colhidas sementes;
- Utilização deste espaço como aspeto relevante de visitação, como local icónico da propriedade.
- Este plano deve acompanhar a vida útil do Hotel e ter relatórios semestrais nos 2 primeiros anos e anual nos seguintes.

**2.** Deverá ser dado cumprimento ao **Plano de Gestão Ambiental**, ao **Plano de Gestão de Resíduos**, ao **Plano de Emergência Interno**, ao **Plano de Integração Paisagística de Obras** e ao **Projeto de Arranjos de Espaços Exteriores**, com incorporação das condições/medidas mencionadas na presente DIA, incluindo o cumprimento do disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários.

**Decisão**

**Favorável condicionada**

**Entidade de verificação da  
DIA**

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, I.P.

**Data de Emissão**

23 de junho de 2023

**Assinatura:**

O Vice-Presidente

José Pacheco

**Informação Nº** I01729-202306-INF-AMB **Proc. Nº** 450.10.229.01.00011.201 **Data:** 22/06/2023  
9

**ASSUNTO: Procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Vale do Tempo",  
em Albufeira. Emissão da DIA.  
Proponente: Valeandro, Unipessoal Lda.**

**Despacho:**

Visto com concordância.

Na sequência da pronúncia apresentada pelo proponente, no âmbito de audiência dos interessados nos termos e ao abrigo do disposto no código do Procedimento Administrativo, foi a mesma submetida a parecer/análise pela entidade competente em razão das matérias controvertidas.

Tendo presente os fundamentos evidenciados no parecer emitido em sede de diligências complementares por parte do ICNF/DRCNF Algarve, considera-se que os impactes negativos identificados são na generalidade suscetíveis de minimização com introdução de medidas e condicionantes específicas, a desenvolver nas diferentes fases de implementação do projeto e a identificar na DIA.

Assim, atento ao referido parecer do ICNF/DRCNF Algarve bem como aos pareceres das restantes entidades da CA, considera-se estarem reunidas as condições para a emissão de decisão ambiental de sentido favorável condicionada ao

cumprimento dos condicionamentos a consagrar na DIA, e as respetivas medidas de minimização, potenciação e compensação, e, outros planos e programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto conforme melhor consta na presente informação.

Dê-se conhecimento ao Conselho Diretivo, bem como, às entidades que integraram a Comissão de Avaliação.  
O Vice-Presidente,



José Pacheco  
23-06-2023

**Parecer:**

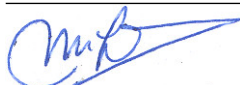
Visto.

Sobre o informado infra, foi verificado que os impactes negativos identificados em matéria de biodiversidade são na generalidade suscetíveis de minimização com introdução de medidas e condicionantes específicas, e, ponderando os impactes positivos perspetivados para o projeto do "Hotel Vale do Tempo", em fase de projeto de execução, acompanha-se a proposta de emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento das condicionantes a consagrar na DIA conforme identificado no ponto 2.5.3 desta informação, e as medidas de minimização, potenciação e compensação, e, outros planos e programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto e identificados na DIA.

Propõe-se o envio desta informação e da DIA ao proponente e posterior envio, para conhecimento, às entidades que integraram a CA.

À consideração superior

A Diretora de Serviços de Ambiente



Maria José Nunes  
23-06-2023

## INFORMAÇÃO

### 1. Enquadramento/Pretensão

**1.1.** No âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Vale do Tempo", em Albufeira, foi remetido ao proponente (a coberto da nossa saída eletrónica registada com a referência n.º S02415-202305-AMB, de 12/05/2023), a proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA), de sentido de decisão desfavorável, relativa ao projeto em apreço, bem como a informação com nossa referência n.º I01269-202305-INF-AMB, o parecer da Comissão de Avaliação (CA) e o relatório da consulta pública, que consubstancia a decisão de proposta de DIA, a fim de ser dado cumprimento ao n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o qual foi alterado, durante a tramitação deste procedimento de AIA, aplicando-se à data de 01 de março de 2023, a republicação constante do anexo I do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental - RJAIA), para efeitos de audiência prévia dos interessados, no prazo de 10 dias úteis, nos termos e com os efeitos previstos no artigo 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), prorrogado até dia 30/05/2023, em conformidade com o solicitado pelo proponente.

**1.2.** Subsequentemente, por intermédio da entrada que mereceu a nossa referência n.º E03948-202305-AMB, foi apresentada uma exposição pelo proponente, em sede de audiência dos interessados, com o objetivo de que os argumentos e elementos entregues na sua pronúncia sejam avaliados, particularmente quanto à fundamentação adscrita à DIA em matéria de biodiversidade, tendo sido apresentado, para o efeito, uma Nota Técnica, donde se releva, por um lado, a não ocorrência de espécies protegidas, e por outro, apresentação de propostas a implementar no âmbito de um Plano de Conservação a implementar, incluindo, entre outras, a remoção do caminho de acesso previsto para o bloco B "(...) *mais próximo da localização da planta indicada pelo ICNF.*"

**1.3.** Assim sendo, face ao conteúdo dos elementos apresentados pelo proponente, em sede de audiência prévia, e tendo presente que não se esgotando a fase de audiência prévia dos interessados na pronúncia dos mesmos, abrangendo também a ponderação por parte do órgão instrutor dos argumentos e dos motivos apresentados pelos interessados em defesa das suas posições, foi determinada a realização de diligências complementares nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 125.º do CPA.

**1.4.** Neste contexto, por intermédio da nossa saída com referência n.º S02784-202305-AMB, esta CCDR, enquanto autoridade de AIA e em sede de diligências complementares, solicitou a análise e emissão de parecer ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), I.P., enquanto entidade constituinte da Comissão de Avaliação (CA) do procedimento de AIA em apreço.

## **2. Análise**

**2.1.** Porquanto, e após o cumprimento da tramitação do procedimento de avaliação, nos termos e ao abrigo do disposto no RJAIA, em abril de 2023, foi emitido o parecer da CA, o qual consubstancia a análise vertida nos pareceres setoriais emitidos pelas entidades constituintes (CCDR Algarve, APA/ARH do Algarve, ICNF, I.P., Direção Regional de Cultura - DRC do Algarve, Administração Regional de Saúde - ARS do Algarve, e Câmara Municipal de Albufeira) com responsabilidades em matéria dos fatores analisados, ao nível do licenciamento, território, solo e uso do solo, recursos hídricos, biodiversidade, paisagem, população e saúde humana, património cultural, arqueológico e arquitetónico, incluindo o conteúdo do parecer externo solicitado à Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) do Algarve – e o veiculado na participação pública transmitida no âmbito da Consulta Pública (adscrita ao Relatório da Consulta Pública), tendo sido considerado fundamental, para o apoio à tomada de decisão, o exposto ao nível da biodiversidade e conservação da natureza. Assim sendo, tal como exposto na proposta de DIA transmitida ao proponente (por via do nosso ofício n.º S02415-202305-AMB), foi considerado que, independentemente das medidas propostas no EIA para a mitigação, prevenção e compensação dos impactes identificados, o projeto do “Hotel Vale do Tempo”, em Albufeira, não reunia condições para ser viabilizado, atendendo aos fundamentos veiculados no parecer da CA (em matéria de biodiversidade), que, sumariamente, se expõem:

*“1. A área onde o projeto se desenvolve insere-se em áreas de Rede Natura 2000, mais concretamente na Zona Especial de Conservação do Barrocal, e apresenta características*

*ecológicas que se enquadram no âmbito da razão da classificação desta ZEC, nomeadamente uma ocupação agrícola extensiva, com pomar tradicional de sequeiro, e matos constituindo locais importantes para refúgio e alimentação da fauna e manutenção da biodiversidade na ZEC.*

*2. São identificados valores de elevado interesse conservacionista na área de estudo e na sua envolvente, nomeadamente manchas de matos 5330 da diretiva habitats e ocorrência de espécies de flora protegidas, prioritárias nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, constantes nos anexos BII e BIV deste diploma, nomeadamente *Plantago algarbiensis*, *Tuberaria major*\* e *Thymus lotocephalus*\*, estas últimas consideradas prioritárias, em áreas de grande proximidade com a área de implantação do projeto, não permitindo garantir que não sejam ocupadas pelo projeto áreas de distribuição natural e de potencial ocorrência destas espécies, abrangidas pelo Regime de Proteção das Espécies constante no referido diploma legal.*

*3. O projeto proposto corresponde a uma ampliação muito significativa das pré-existências, aliás não se pode propriamente falar em ampliação pois os edifícios existentes são demolidos e o que se verifica é um projeto novo ocupando novas áreas naturais que de acordo com a ocupação atual estão salvaguardadas e propiciam condições para manutenção de uma desejada biodiversidade. A proposta de implantação agora apresentada configura um acréscimo de ocupação excessivo e uma deslocação das áreas de impacte direto e indireto para sul da propriedade e do acesso existente, exatamente para onde são indicadas áreas de distribuição de espécies, e expectáveis áreas potenciais de sua ocorrência.*

*4. O princípio da precaução em prol do ambiente e da Conservação da Natureza deve ser em geral aplicado mas particularmente neste momento em que está em elaboração o Plano de Gestão do Barrocal (foram já realizadas as sessões participativas envolvendo os stakeholders da região), exigência europeia decorrente da classificação como ZEC, e em que os princípios de ocupação do solo em discussão apontam para uma contenção clara da ameaça preconizada pela edificabilidade, nomeadamente quando estão envolvidos valores de especial interesse para a conservação.*

*5. O EIA desvaloriza os impactes indiretos do projeto, o que se nos afigura como menos correto até pela grande área urbanizável que o projeto ocupa (construções dispersas, acessos, estacionamento, áreas de lazer, entre outras) e pelo aumento de perturbação naquilo que podemos designar como área de influência do projeto, toda ela deslocada para novas áreas. A manutenção da área urbanizável nos limites da atual área de ocupação e na sua envolvente mais imediata seria uma solução a equacionar.*

6. O EIA desvaloriza ainda os impactes cumulativos do projeto com as pressões crescentes de ocupação do território especificamente agrícolas e turísticas. É óbvio que os projetistas tendem a reduzir a sua análise à escala do projeto, mas compete à Administração extrapolar essa análise para o âmbito da sustentabilidade da área classificada no seu todo e por isso controlar padrões de ocupação que se tendem a instalar e a ameaçar essa sustentabilidade e a preservação dos seus valores naturais. De facto, a ocupação numa área da Rede Natura 2000 não pode seguir uma lógica de ocupação dos espaços intersticiais entre valores naturais reduzindo-os às suas áreas de ocorrência momentânea.

7. A implementação do projeto tal como proposto induz um aumento de carga significativa numa área importante para a conservação de valores representativos da ZEC, não sendo apresentadas medidas de minimização/compensação relevantes nem equacionadas alternativas de projeto, nomeadamente alternativas de localização das áreas urbanizáveis e da densidade de ocupação, o que se afigura como desejável.

8. A implementação do projeto, tal é agora apresentado, não se enquadra nas orientações de gestão definidas para o sítio Barrocal no âmbito do Plano Setorial da Rede Natura 2000, que definem o condicionamento da expansão urbano-turística associada à conservação das espécies *Plantago algarbienses*, *Tuberaria major\**, *Thymus lotocephalus\** e habitat 53330, de ocorrência na área de estudo e envolvente, na proximidade da área de implantação do projeto. É ainda referido na ficha do sítio a necessidade de acautelar os impactes da alteração do uso do território, importando para isso assegurar o mosaico de habitats e a manutenção da ocupação agrícola extensiva.

Com efeito, em matéria de biodiversidade e conservação da natureza, o ICNF, I.P., com base nos fundamentos de facto e de direito acima expressos, emitiu parecer desfavorável à implementação do projeto alvo do presente procedimento de AIA."

**2.2.** Concomitantemente, e atendendo a que os impactes negativos identificados e os impactes positivos perspetivados, a CA propôs a emissão de parecer desfavorável ao EIA do projeto "Hotel Vale do Tempo", em Albufeira, tendo em consideração que ocorriam impactes negativos significativos, não minimizáveis em matéria de Conservação da Natureza e Biodiversidade, que seriam impeditivos ao desenvolvimento do projeto.

**2.3.** Subsequentemente, foram aditados documentos em sede de audiência prévia, nomeadamente, com Nota Técnica anexa, relativa à biodiversidade e conservação da natureza na área de estudo. Assim, os novos documentos apresentados em sede de audiência prévia, procuram fundamentar uma eventual alteração do sentido da proposta do parecer da CA - na

qual se fundamentou a proposta de decisão de emissão de DIA desfavorável, e nessa medida, formula, em termos conclusivos, a reponderação do sentido desfavorável da DIA.

**2.4.** Sobre os argumentos e novos elementos apresentados em matéria de biodiversidade - particularmente sobre a alteração ao projeto e novas medidas e planos propostos - e em resultado do pedido de pronúncia efetuado junto da ICNF, I.P., na qualidade de entidade com competências em matéria de biodiversidade e na gestão da área classificada em causa, foi emitido um novo parecer (por via do ofício n.º S-023656/2023; a que correspondeu a nossa entrada n.º E04388-202306-AMB), o qual refere o seguinte (que abaixo se transcreve):

*“Na sequência de emissão de proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do “Hotel Vale do Tempo” de âmbito desfavorável, o proponente apresentou alegações em sede de audiência de interessados - prévia à emissão definitiva da DIA, tendo sido solicitado pela CCDR Algarve pronúncia do ICNF relativamente à mesma.*

#### *1. Antecedentes*

*De acordo com n/ parecer S-012992/2023 relativo a pronúncia setorial do EIA, foi concluído que “o ICNF,IP., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, considera que o projeto, tal como apresentado, e conforme a análise efetuada não tem condições de ser implementado, manifestando a intensão de parecer desfavorável”.*

#### *2. Análise*

*O Projeto do Hotel do Vale do Tempo, alvo de análise em sede de procedimento de AIA, consiste numa proposta de um empreendimento hoteleiro com 42 alojamentos e 73 camas. O promotor tem, de facto, um projeto idêntico aprovado para o mesmo local, com uma área de implantação igual à agora proposta, embora com uma capacidade significativamente menor (29 alojamentos e 49 camas) sendo referido que já foi iniciada a sua construção.*

*Torna-se evidente que instalar num mesmo perímetro este aumento (quase para o dobro) da ocupação inicialmente proposta gera impactes que não podem ser ignorados e que indiretamente se farão sentir nas áreas mais a sul da propriedade, para onde são referenciados valores de interesse a conservar e que têm como ameaças identificadas o aumento da pressão urbana, gerador de perturbação, de exclusão e de fragmentação de habitats.*

*Refira-se ainda que a área de estudo encontra-se sujeita a níveis de ocupação humana elevados, devido à proximidade de diversas localidades e à edificação dispersa, à proximidade*



*de várias rodovias, incluindo a A2 e a Via do Infante o que implica o isolamento dos habitats naturais e o fracionamento de populações. Na propriedade o coberto vegetal não se encontra bem conservado e justifica uma intervenção de reabilitação e não o consumo da sua destruição.*

*De facto, as áreas a construir a Sul das pré-existências vão concretizar direta e indiretamente essa pressão sobre áreas naturais para onde, no mínimo, é consensual a presença de *Thymus lotocephalus*. A presença de outras espécies de valor conservacionista significativo é contrariada pelos promotores mas a importância da reabilitação ecológica da área é consensual.*

*É ainda consensual que algum baixo valor deste local para a conservação da fauna se deve à perturbação criada e à fragmentação de habitats, que irá ser potenciada pela concretização do proposto.*

*As intervenções agrícolas de algum modo também podem estar a contribuir para a degradação ambiental da área que potencialmente poderia ser caracterizada por habitats de valor conservacionista elevado.*

*O aparecimento da espécie *Tuberaria major* poderá contudo, de algum modo, estar relacionado com a movimentação agrícola retirando-a, de certa forma, de uma situação de "dormência", sendo no entanto menos provável em solos não arenosos. De referir ainda que os levantamentos de campo efetuados em Abril e Agosto não coincidiram com o melhor período de floração da espécie, Maio e Junho, o que poderá ser colmatado posteriormente com o reforço do esforço de amostragem.*

*Os levantamentos efetuados para o ICNF por entidade externa credível e validados tecnicamente por outra entidade indicam os valores naturais referidos dos quais o EIA confirma unicamente a presença de *Thymus lothocephalus* e áreas de matos 5330.*

***A preservação direta da sua ocorrência e de áreas envolventes de transição é fundamental.***

*As propostas referidas na Nota Técnica apresentada afiguram-se-nos como corretas, podendo contribuir para minimizar os crescentes impactes indiretos decorrentes do significativo aumento de carga preconizado.*

***O recuo da frente construída a sul, nomeadamente com a remoção do acesso existente deverá ser complementado com trabalhos de reabilitação de habitats, que têm sido desvalorizados pela pressão antrópica exercida.***

*Essas propostas deverão ser traduzidas numa proposta de Plano de Gestão, reabilitação, valorização de habitats e sua monitorização, incidente na área a sul do edificado e que assegure a sua não afetação pela utilização regular do hotel.*

*Este plano deve acompanhar a vida útil do Hotel e ter relatórios semestrais nos 2 primeiros anos e anual nos seguintes.*

### 3. Conclusão

*Face ao exposto, e atendendo às propostas apresentadas pelo proponente, as quais se consideram poder contribuir para a minimização dos impactes diretos e indiretos, nomeadamente decorrentes do aumento de carga preconizado, o ICNF, I.P., através da Direção Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve considera que a DIA poderá ser alterada para favorável, condicionada aos seguintes aspetos:*

- 1. Eliminação do acesso sul e criação de uma barreira vegetal no seu lugar.*
- 2. Implementação do Plano de Gestão, reabilitação, valorização de habitats e sua monitorização, nos termos do referido no ponto anterior, a incidir em especial em toda a área a sul do edificado, o qual deverá ser apresentado ao ICNF para validação.*

*Atendendo a que as obras já se iniciaram, devem ser implementadas as medidas de minimização elencadas pelos promotores no documento com as alegações agora apresentadas, sendo importante o esclarecimento relativamente à versão do projeto que se encontra em construção.*

*Sem outro assunto de momento, encontramos-nos ao dispor para qualquer esclarecimento eventualmente necessário."*

## **2.5. Conclusões essenciais decorrentes dos novos documentos apresentados em sede de audiência prévia**

**2.5.1.** Com efeito, e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer da CA emitido em abril de 2023 e o relatório de Consulta Pública, importa relevar os antecedentes de tramitação processual, no âmbito do procedimento de AIA relativo ao projeto em epígrafe, sendo de sobremaneira importante, a verificação dos pressupostos que levaram a uma proposta de DIA, de sentido de decisão desfavorável, e, nessa medida, se as medidas propostas e as modificações ao projeto (apresentadas em sede de audiência de interessados), incorporam ou clarificam, de forma inequívoca, os impactes evidenciados ao nível da biodiversidade.

**2.5.2.** À luz da verificação dos elementos entregues em sede de audiência de interessados, e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer do ICNF, I.P., enquanto entidade

constituente da CA e com competência na gestão da área classificada em causa, considera-se que os impactos negativos identificados em matéria de biodiversidade são na generalidade suscetíveis de minimização com introdução de medidas e condicionantes específicas, e, ponderando os impactos positivos perspetivados para o projeto do “Hotel Vale do Tempo”, em fase de projeto de execução, manifesta-se correta a proposta de emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento dos condicionamentos a consagrar na DIA, e as respetivas medidas de minimização, potenciação e compensação, e, outros planos e programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto.

**2.5.3.** Assim, em resultado do procedimento de AIA, importa evidenciar os condicionamentos a incluir na DIA:

- Deve ser eliminado o acesso sul, adjacente ao local indicado pelo ICNF, I.P. como de presença de *Tuberaria globulariifolia* var. *major* e criação de uma barreira vegetal em substituição do acesso sul, com o objetivo de impedir a potencial carga ao local;
- Apresentação para validação do ICNF, I.P. do Plano de Gestão, Reabilitação, Valorização e Monitorização de Habitats, incidente na área a sul do edificado, assegurando que esta área não seja afetada pela utilização regular do hotel;
- O número de lugares de estacionamento previstos deverá aumentar para o mínimo de 43 estacionamentos, mínimo equivalente ao número de Unidades de Alojamento;
- O projeto deve assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação, no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.
- Concretização efetiva das condicionantes e medidas de minimização constantes no EIA e as resultantes da apreciação dos estudos e projetos elaborados e apreciados constantes no parecer da CA;
- Deverá ser dado cumprimento ao Plano de Gestão Ambiental, ao Plano de Gestão, Reabilitação, Valorização e Monitorização de Habitats, ao Plano de Gestão de Resíduos, ao Plano de Emergência Interno, ao Plano de Integração Paisagística de Obras e ao Projeto de Arranjos de Espaços Exteriores, com incorporação das condições mencionadas na presente DIA, incluindo o cumprimento do disposto na Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto, que estabelece o regime de prevenção e controlo da doença dos legionários;
- A presente DIA não prejudica a necessária obtenção de quaisquer outros pareceres, autorizações e/ ou licenças previstas no quadro legislativo em vigor.

### 3. Conclusão

Considerando os fundamentos evidenciados no ponto n.º 2 da presente informação, tendo presente a verificação dos elementos entregues em sede de audiência de interessados – por via da qual se procedeu à alteração ao projeto e à apresentação de novas medidas e planos propostos - e atendendo aos fundamentos evidenciados no parecer emitido em sede de diligências complementares por parte do ICNF, I.P., enquanto entidade constituinte da CA e com competência na gestão da área classificada em causa, considera-se que os impactes negativos identificados são na generalidade suscetíveis de minimização com introdução de medidas, planos e condicionantes específicas, e, ponderando os impactes positivos perspetivados para o projeto do “Hotel Vale do Tempo”, em fase de projeto de execução, manifesta-se correta a emissão de decisão ambiental de sentido favorável condicionada ao cumprimento dos condicionamentos a consagrar na DIA, e as respetivas medidas de minimização, potenciação e compensação, e, outros planos e programas a desenvolver nas diversas fases de implementação do projeto.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental



Ricardo Canas