



PROJETO HOTEL VALE DO TEMPO

PROJETO DE EXECUÇÃO

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

VOLUME III – ANEXOS – TOMO 1

Assinado por: **SUSANA ISABEL MENDES MORAIS**
BATALHA
Num. de Identificação: 09819678
Data: 2022.08.17 19:25:41+01'00'

AGOSTO 2022

Outras Paisagens - Projetos de Arquitetura Paisagista, Lda.

Rua Dr. António Martins, n.º 39 - R/Chão | 1070-092 Lisboa

Tel.: 21 363 12 57

PROJETO HOTEL VALE DO TEMPO

PROJETO DE EXECUÇÃO

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

VOLUME III – ANEXOS – TOMO 1

ÍNDICE GERAL

VOLUME I - RELATÓRIO SÍNTESE

VOLUME II – RESUMO NÃO TÉCNICO

VOLUME III – ANEXOS

VOLUME IV – PEÇAS DESENHADAS

PROJETO HOTEL VALE DO TEMPO

PROJETO DE EXECUÇÃO

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

VOLUME III – ANEXOS – TOMO 1

ÍNDICE DE ANEXOS

- ANEXO 01 LICENCIAMENTO – APROVAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA
- ANEXO 02 JUSTIFICAÇÃO TÉCNICA DA OPÇÃO LEGISLATIVA DA EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DE AIA
- ANEXO 03 PARECER DA CCDR ALGARVE E ICNF SOBRE JUSTIFICAÇÃO TÉCNICA DA OPÇÃO LEGISLATIVA DA EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DE AIA SOBRE ANÁLISE CASO A CASO.
- ANEXO 04 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
- ANEXO 05 MEMÓRIA DESCRITIVA DO PROJETO DE ARQUITETURA
- ANEXO 06 MEMÓRIA DESCRITIVA – PEDIDO DE PARECER DA CMDFCI
- ANEXO 07 RELATÓRIO ACÚSTICO
- ANEXO 08 RELATÓRIO DE ARQUEOLOGIA
- ANEXO 09 PARECER SOBRE ALTERAÇÃO CAMINHO DE SÃO VICENTE
- ANEXO 10 INVENTÁRIO FAUNA

ANEXO 01 LICENCIAMENTO – APROVAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Parecer do Diretor de Departamento

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

CONCORDO.
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.
31/05/2021

Parecer do Chefe de Divisão

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da informação técnica favorável, condicionada ao cumprimento dos pareceres das entidades externas, remete-se superiormente para decisão quanto à aprovação do projeto de arquitetura. A consideração superior.
Zélio Neto
31.05.2021

Síntese da Informação técnica

Apresenta a aqui requerente, Valeando, Unipessoal Lda, através do requerimento nº 13514 de 12.03.2021, o pedido de alterações no decurso da obra, o qual é solicitado ao abrigo do artigo 83º do RJUE, (o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, sobre o processo n.º 1T/2011, referente à construção de um Empreendimento Turístico – Hotel Rural de 5* a executar em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

Conforme requerido nas peças processuais e de acordo com o n.º 4 do art.º 83.º do RJUE, são apenas apresentados, os elementos instrutórios que sofreram alterações., relativo à pretensão urbanística de Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

Conclui-se pela presente informação técnica que da análise global da pretensão formalizada, que as alterações propostas, à pretensão licenciada, observam os parâmetros admissíveis pelo RPDM de Albufeira.

Que as alterações, são de carácter pontual e se traduzem num pequeno acréscimo de área de construção, conforme descrito no quadro de parâmetros urbanísticos e não implicam o aumento de pisos, observando ainda a temática estatuida em razão da localização, bem como o uso de estabelecimento hoteleiro na modalidade (TER).

Que são apresentadas todas as necessárias peças processuais, as quais surgem acompanhadas dos Termos de Responsabilidade da Autora do Projecto e do coordenador do Projecto, nos quais é declarado a observância da pretensão com as normas e regulamentos em vigor aplicáveis, designadamente, o RGEU, o Decreto-lei n.º

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ldª
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

163/2006 de 8 de agosto, o RJET - Decreto-lei 80/2017 de 30 de Junho, a Portaria 309/2015 de 25 de Setembro, o RJSCIE - Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de Novembro, alterado pela Lei n.º 123/2019 de 18 de Outubro, o PDM de Albufeira, bem como o Regulamento Municipal de Albufeira e que está conforme os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis.

Que dos pareceres requeridos junto das entidades externas em razão da localização, todos os pareceres obtidos relativos às alterações aqui propostas, são favoráveis ou de teor favorável condicionado, (conforme pareceres apenas da entidade ICNF e entidade APA-ARHALG).

Considera-se que conforme formalizada a pretensão reúne condições de uma informação técnica favorável condicionada ao estrito cumprimento do descrito pelos pareceres obtidos das entidades externas, conforme elencado nos pontos constantes do capítulo 5.

À Consideração Superior

Albufeira, 31 /05 / 2021

**RUI ALBERTO
PEREIRA
RODRIGUES**

Assinado de forma
digital por RUI
ALBERTO PEREIRA
RODRIGUES
Dados: 2021.05.31
14:10:37 +01'00'

O técnico

Arqº Rui Rodrigues

o.a. 19305

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Informação técnica
1) Pretensão

1.1 Apresenta a aqui requerente, Valeandro, Unipessoal Lda, através do requerimento nº 13514 de 12.03.2021, o pedido de alterações no decurso da obra, o qual é solicitado ao abrigo do artigo 83º do RJUE, (o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, sobre o processo n.º 1T/2011, referente à construção de um Empreendimento Turístico – Hotel Rural de 5* a executar em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

1.2 Conforme requerido nas peças processuais e de acordo com o n.º 4 do art.º 83.º do RJUE, são apenas apresentados, os elementos instrutórios que sofreram alterações., relativo à pretensão urbanística de Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

2) Enquadramento

2.1 Em razão da localização, tratando-se de um local sensível com condicionantes definidas que visam balizar de forma ordenada e assertiva a ocupação da paisagem rural de Paderne, a pretensão inicial de Construção de um Hotel Rural em Vale Pegas – Paderne, foi objecto da competente análise técnica desta DGU, a qual foi ainda suportada pelos necessários pareceres externos obtidos junto das entidades que tutelam os vários domínios regulamentares do Ordenamento do território.

2.2 Trata-se da edificação de um estabelecimento Hoteleiro (TER), o qual conforme verificado nas cartas de ordenamento e condicionantes do Plano Director Municipal de Albufeira (PDMA) integra as parcelas definidas nas categorias de Zona de Uso Agrícola e Zona de Enquadramento Rural, encontrando-se ainda a área de intervenção incluída em áreas da Rede Natura 2000.

2.3 Conforme define o RPDM de Albufeira, as áreas incluídas nestas categorias são consideradas Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental, sendo que nas Zonas de Uso Agrícola não são permitidas edificações exceptuando “os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes [...]”.

2.4 Em áreas com a classificação de 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 PDMA. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, dado que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as disposições previstas no anexo IV do Regulamento do PDMA.

As condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural, são por conseguinte, definidas no Anexo IV do Regulamento do PDMA.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

2.5 Das peças processuais apresentadas é descrito que as mesmas foram enquadradas nas disposições previstas no artigo 4.º do Anexo IV do Regulamento do RPDM de Albufeira, no qual, são definidas as premissas para a implementação de estabelecimentos hoteleiros isolados.

2.6 A construção do Hotel Rural em questão encontra-se a ser executada a coberto do alvará de obras nº 46/2020, cujo titular é a Valeandro Unipessoal, Lda, o qual possui validade até 07.08.2023, pelo que a pretensão conforme aqui formalizada possui enquadramento legal no supra referido artigo 83º do RJUE, uma vez que assenta sobre uma obra em execução sob alvará válido.

3 Apreciação Técnica

3.1 A presente análise técnica versa, sobre as alterações a executar no decurso da obra do empreendimento de Turismo em espaço rural (TER), na modalidade de Hotel rural, no qual foi definido no seu programa inicial, uma construção desenvolva em dois pisos, com uma implantação com a área licenciada de 3.049,65m2, (1 Piso + cave), a executar sobre um terreno com 61.520,00m2, ao qual com as alterações aqui propostas terá um acréscimo na sua área de implantação, passando a totalizar uma área de 3.408.01 m2, assentando no entanto tais alterações maioritariamente no interior da edificação, sem que tal represente o aumento do número de pisos, mas com alteração da respectiva área bruta de construção, passando de uma área de 3 268.37 m2, para um total de 3 998.25 m2.

3.2 Da análise às peças escritas é descrito ser pretendido com o projecto agora apresentado a optimização espacial e funcional do estabelecimento hoteleiro, através da reformulação de áreas de estar e de refeições, bem como, das áreas de lazer.

É justificada que tais alterações decorrem também da actual conjuntura social, onde se preconiza um maior afastamento social, entre hóspedes e uma maior volumetria dos espaços fechados destinados à utilização comum.

É descrito que as modificações previstas serão apenas efectuadas nos extremos Nascente e Poente do edifício principal (designado por Bloco A), não havendo quaisquer alterações dos restantes blocos ou do número de camas previamente licenciado, (uma das condicionantes sobre o licenciamento inicial, o balizar este estabelecimento abaixo das 50 camas), uma vez que a condicionante legal é de uma densidade de ocupação máxima de 12 camas/há, sendo o valor apresentado de uma densidade de camas prevista inferior a 12/ha.

3.3 Verifica-se nas peças desenhadas ser pretendido o aproveitamento dos desníveis do terreno, de modo, a incluir as áreas indicadas num piso a uma cota inferior, sendo realçado que, as áreas do edifício sujeitas a alterações, seriam ocupadas com estrutura, muros periféricos e aterro, que ocultavam os “vazios” resultantes dos desníveis do terreno. É assim cumprido a obrigatoriedade de a edificação proposta não ocupar uma área superior a 10 % da área total da propriedade.

3.4 Constata-se ser proposto a uma cota inferior, a zona proposta de SPA, a qual ocupa cumulativamente, uma área

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

coincidente com o polígono de implantação da edificação licenciada, uma área envolvente da piscina licenciada e uma área adicional de 11.00 m², sendo igualmente proposto o aumento do comprimento da piscina exterior, que se sobrepõe à área adicional encerrada de 11.00 m².

É descrito que tal reformulação ao projecto licenciado tem por objectivo o permitir o acesso ao interior do edifício, a partir da cota natural do terreno, proporcionando um maior ajuste entre a edificação e a morfologia do mesmo.

3.5 No que concerne à implantação da edificação constata-se que foi alterada a cota de soleira em relação ao projecto aprovado, sendo agora proposto a implantação da edificação a uma cota mais elevada. Tal modificação é justificada nas peças escritas, como forma de reduzir a movimentação de terras e retirar as rampas de acesso e as plataformas que colmatavam o desnível entre a cota natural do terreno e o piso da edificação licenciada.

Tratando-se tal operação da passível adaptação da edificação ao perfil natural do terreno e a uma melhor ligação e acessibilidade entre o interior e as áreas envolventes, não se vê objecção a tal modificação.

3.6 Em razão do enquadramento da pretensão nos planos de ordenamento vigentes e cingindo-se as modificações aqui propostas ao Bloco A do complexo hoteleiro rural, é mantido o conceito anteriormente apresentado, bem como é garantido a manutenção dos fundamentos e princípios já apresentados continuando a temática a ser a de criação de uma unidade hoteleira, onde serão respeitados a preservação e valorização do património paisagístico e cultural da região e a adopção de soluções ambientalmente sustentáveis.

Constata-se ser assim dado cumprimento à obrigatoriedade legal de a Temática a adoptar ser em função da Unidade Territorial do Litoral Sul e do Barrocal, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes a criar.

3.7 É descrito ainda no que concerne ao enquadramento paisagístico, que as alterações apresentadas, mantém as premissas anteriormente definidas, nomeadamente, a opção por pavimentos exteriores permeáveis, a preservação do coberto arbóreo, a valorização de espécies da região e a integração ecológica do estabelecimento hoteleiro, realçando a técnica que a intervenção proposta, aumenta somente 11.00 m² à área anteriormente intervencionada.

3.8 No que concerne às áreas destinadas a Infra estruturas, Equipamentos, Espaços Verdes e outros Espaços de utilização colectiva e respectivos arranjos, conforme descrito nas peças escritas, dada a natureza das intervenções apresentadas, relativamente ao projecto licenciado, não é pretendido executar alterações de áreas destinadas a utilização colectiva ou a infra estruturas, sendo ainda acrescido quanto aos espaços envolventes, que as modificações previstas, serão reflectidas no Projecto de Paisagismo, em particular, o acesso ao edifício, dado que, esta nova solução permite aos utentes acederem ao interior da edificação à cota natural do terreno, sem recurso a rampas ou escadas exteriores.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

4 Quadro comparativo de parâmetros urbanísticos aprovados e propostos:

Designação	Parâmetros Licenciados	Parâmetros propostos	Verificação no RPDM Albufeira
Área Total do Terreno	61.520,00 m ²	61.520,00 m ²	cumpre
Área Total do Terreno afecta à operação	61.520,00 m ²	61.520,00 m ²	cumpre
Área Total de Implantação	3 049.65 m ²	3 408,01 m ²	cumpre
Área Total de Construção	3 268.37m ²	3 998.25 m ²	cumpre
Número de Pisos	2	2	cumpre
Altura da fachada (cércea)	4,30 m	4,30 m	cumpre
Uso	Estabelecimento Hoteleiro (na modalidade de TER)	Estabelecimento Hoteleiro (na modalidade de TER)	cumpre
Volumetria Total	12 984.75 m ³	13 795.90 m ³	cumpre
Nº de estacionamento	30 lugares	30 lugares	cumpre
Piso abaixo da cota de soleira	1 Piso em cave	1 Piso em cave	cumpre

Nota: Da verificação dos parâmetros urbanísticos alterados, constata-se que os mesmos se mantêm em cumprimento com os máximos admissíveis no RPDM de Albufeira.

5 Pareceres externos em razão da localização

5.1 Do parecer solicitado junto da Comissão Municipal de Defesa da Floresta, constata-se que foi emitido parecer favorável, sendo no entanto de salientar os votos contra das entidades que tutelam a matéria em apreço com especial incidência para a ANEPC, BVA, ICNF, CCDRALG, DRAPALG e REN, as quais referem não estar demonstrado o condicionalismo de garantir, na sua implantação no terreno, a distância à extrema da propriedade da faixa de protecção exigida na alínea a do nº 4, do art.º 16º do Decreto Lei 124/2006, de 28 de Junho na redacção em vigor. Parecer em anexo da CMDF – Anexo 01.

5.2 Do parecer solicitado junto do ICNF, através do portal autárquico, em 13.04.2021, com entrada nº 029297 constata-se conforme verificação do ofício com refª S-019367/2021 de 05.05.2021, ser emitido parecer favorável condicionado, ao cumprimento de todas as premissas enunciadas no parecer anterior. (Anexo 02 parecer da entidade ICNF)

5.3 Do parecer solicitado à entidade APA- ARH ALG, com refª S027651-202104-ARHALG.DRHI, é igualmente emitido parecer favorável condicionado, à operação urbanística, alertando que deve o requerente solicitar o título de utilização dos recursos hídricos, para todas as intervenções e / ou ocupações realizadas na servidão afecta à

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

linha de água, (leito e margens com 10 metros) – Anexo 03 Parecer da APA - ARHALG.

5.4 Do parecer obtido junto da entidade CCDRALG, /informação nº I01067-202104-INF-ORD, de 26.04.2021), constata-se ser emitido o parecer de que..." a acção em apreço não está sujeita a parecer, atendendo a que no âmbito do Regime jurídico da Reserva ecológica nacional, a pretensão não ocupar áreas integradas nesta restrição de utilidade pública, face à delimitação da reserva ecológica nacional. Anexo 04 –Parecer da CCDRALG.

5.5 Da conferência decisória nos termos definidos pelo artº 13º-A do RJUE e emanada pela entidade externa CCDRALG, constata-se conforme a informação nº I01232-202105-INF-ORD, de 10.05.2021, que atendendo às conclusões obtidas das diversas entidades consultadas, (APA, CCDD e ICNF), ser emitido parecer favorável condicionado, à pretensão agora formalizada, atendendo aos fundamentos invocados nos pareceres das entidades externas referidas. Anexo 05 – Conferencia decisória.

6 Conclusão

6.1 Da análise global da pretensão formalizada, constatou-se conforme descrito nos pontos da presente informação técnica que as alterações propostas, à pretensão licenciada, observam os parâmetros admissíveis pelo RPDM de Albufeira.

6.2 Que as alterações, são de carácter pontual e se traduzem num pequeno acréscimo de área de construção, conforme descrito no quadro de parâmetros urbanísticos 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).

6.3 Que são apresentadas todas as necessárias peças processuais, as quais surgem acompanhadas dos Termos de Responsabilidade da Autora do Projecto e do coordenador do Projecto, nos quais é declarado a observância da pretensão com as normas e regulamentos em vigor aplicáveis, designadamente, o RGEU, o Decreto-lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, o RJET - Decreto-lei 80/2017 de 30 de Junho, a Portaria 309/2015 de 25 de Setembro, o RJSCIE - Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de Novembro, alterado pela Lei n.º 123/2019 de 18 de Outubro, o PDM de Albufeira, bem como o Regulamento Municipal de Albufeira e que está conforme os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis.

6.4 Que dos pareceres requeridos junto das entidades externas em razão da localização, todos os pareceres obtidos relativos às alterações aqui propostas, são favoráveis ou de teor favorável condicionado, (conforme pareceres apensos da entidade ICNF e entidade APA-ARHALG).

6.5 Considera-se que conforme formalizada a pretensão reúne condições de uma informação técnica favorável

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ldª
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

condicionada ao estrito cumprimento do descrito pelos pareceres obtidos das entidades externas, conforme elencado nos pontos constantes do capítulo 5.

À Consideração Superior

Albufeira, 31 /05 / 2021

**RUI ALBERTO
PEREIRA
RODRIGUES**

Assinado de forma
digital por RUI
ALBERTO PEREIRA
RODRIGUES
Dados: 2021.05.31
14:11:15 +01'00'

O técnico

Arqº Rui Rodrigues

o.a. 19305

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Anexo 01 – Parecer obtido da Entidade CMDf.

o) *anexo 01 - Parecer obtido da Entidade CMDf.*
Freguesia de Paderne - Processo nº 1T/2011.

Foi solicitado ao Arq. Eduardo que fizesse uma explicação sobre o fundamento de novo pedido de parecer à Comissão, tendo o mesmo explicado que por baixo do deque e da piscina passou a haver uma ampliação da área edificada que anteriormente não existia, referia ainda que visto de um plano

5.



superior parece não haver qualquer alteração mas que do ponto de vista de áreas encerradas as mesmas foram ampliadas com a construção de uma sala.

Usou da palavra a representante do ICNF questionando se se confirma que na memória descritiva não se verifica o cumprimento dos 10 m a partir da alvenaria, tendo verificado que é apresentada uma figura onde os 10 m são a partir da parede inferior da área encerrada por baixo da piscina, da mesma forma que não apresentam uma faixa de 10 m em redor de toda a área de alvenaria. Esta situação foi clarificada pelo Arq. Eduardo, explicando que não havendo alteração da piscina uma vez que a mesma que não faz parte da área edificada, a ampliação ocorre fora dos 10 m. Face à explicação o ICNF diz que vai partilhar da análise da CCDR Algarve no que respeita à se a piscina é considerada área de implantação ou não.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ldª
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

implantação ou não.

Tomou a palavra o representante da CCOR Algarve justificando que para a CCOR Algarve a piscina será área de implantação, esclarecendo que sendo uma piscina elevada apresenta paredes de alvenaria. Neste momento solicitou a palavra o representante da ANEPC que passou a citar o Ofício com referência OF/3696/CDOS08/2021 e que se transcreve: "Da análise às peças processuais remetidas considera-se, não estar demonstrado o condicionalismo de garantir, na sua implantação no terreno, a distância à extrema da propriedade da faixa de proteção exigida na alínea a) do n.º 4 do art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação em vigor." Deliberação: 6 votos desfavoráveis da ANEPC, do ICNF, da CCOR Algarve, da DRAP Algarve, da REN e dos BVA, com a justificação de não estar demonstrado o condicionalismo de garantir, na sua implantação no terreno, a distância à extrema da propriedade da faixa de proteção exigida na alínea a) do n.º 4 do art.º 16º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação em vigor. 8 Votos a favor.

Foi aprovado por maioria a emissão de parecer favorável, junto se anexa o relatório da votação. — A ANEPC solicitou que constasse em ata o seu voto de vencido, fundamentado na respetiva pronúncia, a qual consta do OF/3696/CDOS08/2021 (anexo a esta ata). Da mesma forma, as restantes entidades que deram parecer desfavorável, e atendendo a que o seu voto foi vencido na deliberação tomada, fazem o registo da respetiva declaração de voto nesta ata, para efeitos do disposto no art.º 35.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro (versão consolidada).

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ldª
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

**Comissão Municipal de
Defesa da Floresta Contra Incêndios**

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

Data 14/4/2021 Local CMPC - 1T/2011
Processo n.º 1T/2011
Requerente Valeando - Hotel Rural

POSIÇÃO DAS ENTIDADES

Entidades Representantes	Posição
C.M. Albufeira	Favorável
SMPC	Favorável
U. F. Albufeira e Oitais do Água	Favorável
S. F. Ferreira	Favorável
J. F. Gato	Favorável
J. F. Paderne	Favorável
Regimento de Infantaria nº 1 - Beja	
ICNF	Desfavorável
Deslocamento Territorial da GNR Albufeira	Desfavorável
Bombeiros Voluntários de Albufeira	Desfavorável
Polícia Municipal Albufeira	
Assoc. Caçadores Pescadores Conceição Albufeira	
REN	Desfavorável
Infraestruturas de Portugal	Desfavorável
EDP	
Banco do Algarve Litoral, S.A.	
Via do Infante	
IMT	
Entidades Convocadas	Posição
DRAP Algarve	Desfavorável
CCER do Algarve	Desfavorável
ANEP - CDOS Faro	Desfavorável

Parecer da CMDF

Favorável 8 Desfavorável 6

ELISA - Serviço Municipal de Protecção Civil, protecção civil e de emergência - Tel: 289 599 503/694/7916/924

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Anexo 02 – Parecer obtido da Entidade ICNF.



Algarve
Quarta de Marim Parque Natural do Rio Formosa,
8790-134 OLHÃO



www.icnf.pt | n.º de contacto: 281 703010
e-mail: info@icnf.pt

Câmara Municipal de Albufeira
Rua Do Município ES,
8200-077 ALBUFEIRA

nome referência para referência	nome referência para referência	nome processo para processo	Data Data
1-015567/2021	1-015567/2021	1-017738/2021	2021-05-05
Assunto: Licença de alteração de hotel rural Requerente: Câmara Municipal de Albufeira Local: Vale das Pegas, Paderne, Albufeira			

Ex.ª, senhoria,

Relativamente ao assunto referido em epígrafe e respetivos elementos que instruem o pedido de parecer solicitado por Vossa Ex.ª, transcreve-se de seguida, o conteúdo relevante da apreciação técnica efetuada.

2. Introdução

Através do Portal Autárquico, com registo de entrada n.º 029297 datado de 13/04/2021, veio a Câmara Municipal de Albufeira, enviar documentos ao ICNF, I.P., para requerer um pedido de licenciamento de alterações durante a execução da obra, referente à construção de um empreendimento turístico – Hotel rural, localizada em Vale Pegas, na freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

2. Antecedentes

O processo tem antecedentes no ICNF, I.P., tendo sido, anteriormente, através do Ofício n.º 34478/2019/DRCNF A1/G/DRCNF/DDT datado de 18/06/2019, comunicado à Câmara Municipal de Albufeira um parecer favorável condicionado "à aplicação de medidas que atenuem eventuais impactos sobre o sítio classificado, nomeadamente com uma adequada fixação do estaleiro de obras, recolha de entulhos decorrente das demolições, entre outras que sejam geradoras de grandes movimentações de terra ou de eliminação de vegetação, medidas estas que deverão constar num Plano de Gestão Ambiental da empreitada, a submeter à validação deste Instituto,

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ld^ª

Local: Vale Pegas

Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º

1T/2011

Requerimento n.º

13514IT / 12/03/2021

13514 / 12/03/2021

para efeitos de pós-avaliação, no decurso da obra, bem como à utilização de espécies autóctones do nosso coberto vegetal, arbóreo e arbustivo.*

3. Caracterização da pretensão

A pretensão consubstancia-se na apresentação de um pedido de parecer de licenciamento de alterações durante a execução da obra, referente à construção de um empreendimento turístico – Hotel rural, localizado em Vale Pegas, na freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

O hotel rural é constituído por um edifício principal, que será alvo de alterações relativamente ao projeto inicial (Bloco A), e um conjunto de unidades de alojamento dispersas, distribuídas pelo encosto do terreno, conforme planta infra.



Figura 1. Localização do Bloco A representado no ar.

As alterações propostas consistem em alterações executadas no edifício principal e na ampliação de áreas comuns, aumentando a área de implantação em 11 00 m² e aumentando a área de construção com a criação de um piso inferior.

O piso inferior ocupa uma área coincidente com o polígono de implantação da edificação licenciada, uma área envolvente da piscina licenciada e uma área adicional de 11 00 m². Ainda

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021



é proposta um aumento do comprimento da piscina exterior, sobrepondo-se esta à área de 11.00 m².

Relativamente ao conceito definidor deste projeto, este mantém os fundamentos e princípios apresentados anteriormente, visando a preservação e valorização do património paisagístico e cultural e a adoção de soluções ambientalmente sustentáveis.

4. Enquadramento da pretensão

Como já foi referido no Ofício n.º 34438/2019/DRCNI-ALG/DRCNI/DOI, a pretensão insere-se em áreas da Rede Natura 2000 (Decreto-Lei n.º 140/99 de 24 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 48/2005 de 24 de Fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013 de 8 de Novembro), referente a uma rede ecológica com o objetivo de assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e flora selvagens, regido pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 de 21 de Julho, inserindo-se no presente caso no Sítio de Importância Comunitária - SIC Barracal - PICO00049.

Este sítio caracteriza-se por ser a segunda maior área cárstica do país, englobando o que se pode designar genericamente por Barracal ocidental. Caracteriza-se igualmente 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 mediterrâneos num mosaico característico.

5. Análise

Tendo em consideração os elementos instrutivos entregues e as alterações apresentadas na descrição da pretensão, a mesma encontra-se sujeita a parecer do ICNF, por via do disposto na alínea a), do número 2, do artigo 9.º do DL 140/99, de 24 de Abril, na sua redação atual, que define os atos e atividades condicionados nas áreas de habitats naturais e de habitats de espécies, dependentes de parecer favorável do ICNF.

Após a análise da pretensão aqui apresentada, verifica-se que a proposta atual do hotel rural, aumenta a área de implantação em 11.00 m², valor pouco significativo, relativamente à proposta licenciada anteriormente, não alterando significativamente as pressupostos iniciais do projeto.

Assim uma vez é de referir que, o projeto continua a não incidir sobre áreas sensíveis e prioritárias para a conservação, pelo que não compromete a integridade do SIC Barracal - PICO00049, no

2.4

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

que se refere à manutenção num estado de conservação favorável de habitats e espécies da fauna e flora selvagens.

Faz os fatos e conclusões expostos, o ICNF, I.P., através da Direção Regional da Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve, sobre a pretensão em apreço, mantém o parecer de favorável condicionado, ao cumprimento de todas as premissas enunciadas no parecer anterior (Ofício n.º 34435/2019/DIREC-ALG/DIREC/N/DOT), descritas no ponto 2. Antecedentes do atual Ofício.º

Este parecer é emitido exclusivamente ao abrigo e para efeitos da legislação e das respetivas normas legais, acima enunciadas e não constitui condição suficiente ou substitui outros pronunciamentos que são necessários obter, por parte do Requerente ou Entidade licenciadora, junto de outros Organismos com jurisdição sobre a matéria em causa, ao abrigo de regimes jurídicos específicos, designadamente, se e quando aplicáveis, os Regimes Jurídicos da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), do Domínio Público (DP) e os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) Aplicáveis, naquilo que não contrariar o estabelecido pelos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT).

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve

(Joaquim Castello Rodrigues)

Documento processado por computador, nº 3 01935/7/2021

Identificação do Processo:

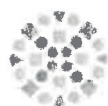
Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Anexo 03 – Parecer obtido da Entidade APA-ARHALG.



apa
agência portuguesa
do ambiente

Câmara Municipal de Albufeira
Rua do Município
8200-863 - ALBUFEIRA

Assunto	Data	N.º Referência	Data
Assunto: Licenciamento de alterações durante a execução da obra		5617651-202104	
Processo n.º 1T/2011		ARHALG.00001	
SINQUE APR 2021/00010		ARHALG.00001	

Assunto: Licenciamento de alterações durante a execução da obra
Processo n.º 1T/2011
SINQUE APR 2021/00010

Da totalidade da operação urbanística em apreço, são alguns caminhos e estradas estão implantados na servidão associada e uma linha de água que ocorre próximo do limite poente da área de intervenção. Face à dimensão e características da linha de água em apreço, entende-se que a pretensão poderá merecer aceitação, desde que o projeto venha a reconhecer este condicionalismo e demonstre a adoção de disposições construtivas que visem a continuidade da referida linha de água e sem impactos negativos para terceiros.

Em função do exposto, esta APA-ARH emite parecer favorável condicionado à operação urbanística, sendo que o requerente deverá solicitar o título de utilização dos recursos hídricos para todas as intervenções e/ou ocupações realizadas na servidão afeta à linha de água (leito e margens com 10 metros). O processo deverá ser formalizado na plataforma eletrónica Siskamb, fase em que o projeto deverá assumir a linha de água local e demonstrar que estão salvaguardadas as funções que lhe assistem.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional
da Administração da Região Hidrográfica
do Algarve

Pedro Cortão
Pedro Cortão

MAU

Para obtenção de informações - Telefone 21 260673021, ou 2 linha 21 260673021
(Acesso ao site da Agência Portuguesa do Ambiente)

REPÚBLICA
PORTUGUESA

2021PORTUGAL.EU

ALGARVE

Rua de Alameda, 66 - 1.º

8000-201 Faro

Tel. (+351) 289 889 000 (PAB) (+351) 289 889 000

www.dra.ambiente.pt

ag.ambiente.pt

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ld^a

Local: Vale Pegas

Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Anexo 04 – Parecer obtido da Entidade CCDRALG.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Informação N.º R1057/2021/4-1/0-D/00 Proc. N.º 450,19,004,00063,0021 Data: 26/04/2021

ASSUNTO: Comunicação Prévia – Alteração de Hotel Rural
Local: Sítio – Vale Pegas, Freguesia – Paderne, Concelho – Albufeira
Requerente: Valeando – Unipessoal, Lda.
Ref. CCDR: UH-06.01.03/1-21 Ref. SIRJUE: ABF2021/00010 Entrada:
12/04/2021

Despacho:

Atendendo aos fundamentos invocados na presente informação e ao parecer técnico, conclui-se que a ação em apreço NÃO ESTÁ SUJEITA À COMUNICAÇÃO PRÉVIA, no âmbito do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, em matéria da competência desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, dado que não se incluem áreas integradas nesta restrição de utilidade pública, face à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, em vigor no respetivo município.

Esta pronúncia não prejudica o exercício de fiscalização, nem a necessidade de cumprimento das demais normas legais e regulamentares, quando aplicáveis à pretensão, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial vigentes e vinculativos dos particulares, bem como noutros regimes jurídicos de licenciamento específicos e, ainda, no normativo relativo aos procedimentos administrativos, a verificar pelas entidades competentes nos termos legalmente previstos, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, o Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios e, noutro caso, o Código do Procedimento Administrativo.

Comunicar-se via sistema informático do Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (SRJUE), que NÃO MÊ LUGAR A PARECER, pelos razões invocadas e para a devida tramitação do processo, com conhecimento aos Srs. Vice-Presidente Chefe de Divisão de Vigilância e Controlo, Chefe da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem, Técnica Superior que recebe esta informação e ao Secretariado, para os devidos efeitos.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território
Per subdelegação de competências, conforme Despacho (extrato) n.º 352/2021, de 13/01, DA R-25,



Jorge Suvá
27/04/2021

Parecer:

Visto,

A alteração urbanística veiculada no presente processo de SRJUE não abrange áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) e face à delimitação em vigor no município de Albufeira, publicada R.C.M. n.º 84/98, de 05 de junho, alterada pelas Portarias n.º 85/2012, de 29 de março n.º 6/2016, de 26 de janeiro – pela que a pretensão não está sujeita às disposições do Decreto-Lei n.º 166/2006, de 22 de agosto, na redação vigente (regime jurídico da REN).

Na sequência, não há lugar a pronúncia de CCDR no âmbito desse regime de restrição de utilidade pública, em razão da localização. Decido a comunicar na plataforma informático do regime jurídico de urbanização e da edificação para a devida tramitação do processo.

Assinatura eletrónica do Diretor



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da República, 2, 8000-084 Faro e Fátima
Tel. +351 289 810 200 e Fax. +351 289 811 200
E-mail: gcr@ccdr-algarve.pt e gcr@ccdr-algarve.pt

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Ldª
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

26/04/2021
Henrique Cabaleiro
(Diretor da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem)

[Assinatura]

INFORMAÇÃO

1. PRETENSÃO

A pretensão identificada em epígrafe tem como objeto as alterações durante a execução da obra da construção de edificação, destinada a empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER), na modalidade de Hotel Rural, com 3.049,65m² de área de implantação licenciada e um piso com cave parcial, passando para 3.408,01m² de área de implantação, num terreno com a superfície total de 61.520,00m².

São propostas alterações no interior da edificação, sem aumento do número de pisos, e com alteração da respetiva área de construção.

Efetuada a verificação dos elementos apresentados, designadamente das certidões da Conservatória do Registo Predial com matriz rústica n.º 102, 103 e 104 e mista n.º 98, 99, e 101, bem como das fotografias apresentadas, genericamente, confirma-se a correspondência entre a informação constante na descrição e nas peças desenhadas em apreço, não se encontrando liquidada a taxa aplicável, no âmbito desta apreciação¹.

Segue-se o extrato da peça desenhada apresentada, que traduz, genericamente, a área de implantação da pretensão, tendo como designação "Planta de Situação - Alterações", com referência n.º 039, datada de março 2021.



¹ De acordo com a Portaria n.º 340/2015, de 15 de outubro.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
 13514IT / 12/03/2021
 13514 / 12/03/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve



2. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira¹, qualifica a área em causa como "Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental" em "Zonas Imperativas, Zona de Uso Agrícola" e "Zonas Preferenciais, Zona de Enquadramento Rural", sendo o uso, ocupação e transformação do solo regulado pelo disposto no Regulamento do PDM, matéria cuja avaliação é da competência da Câmara Municipal.

3. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA, ÁREAS CLASSIFICADAS E DOMÍNIO HÍDRICO

3.1 De acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor no Município de Albufeira², a pretensão não se insere nessa restrição de utilidade pública, apenas competindo à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) a apreciação dessa matéria, nos termos do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN)³.

3.2 Mais se verifica que a pretensão:

- é abrangida por Reserva Agrícola Nacional (RAN), competindo à Entidade Regional da RAN (ERRAN), a apreciação neste âmbito, à qual terá de ser solicitada diretamente pelo requerente;
- é incluída em Áreas Classificadas (Rede Natura 2000/ Área Protegida), cabendo ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF), a apreciação desta matéria;
- e, não é sujeita a título de utilização do Domínio Hídrico (DH), pelo que não há lugar à respetiva emissão por parte da Agência Portuguesa do Ambiente I.P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH);

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 04 de maio, alterado por adaptação ao PROT Algarve, através da Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março, na sua versão atual;

² Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, de 05 de junho, alterado pela Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro;

³ RJREN - Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual, alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Setor de Gestão Urbanística e SOT

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região do Algarve

* A consulta às entidades foi efetuada via SIRJUE pela Câmara Municipal, à qual compete a gestão do procedimento.

4. REGIME JURÍDICO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

O REN, no Anexo II, identifica os "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN", em função das tipologias em presença e a Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro (que regulamenta o REN), no Anexo I define as condições para a viabilização dos usos e ações considerados compatíveis, sendo que o Anexo II identifica os usos e ações que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH.

5. Apreciação

5.1 Foi apresentada cópia do Alvará de Obras de Construção n.º 46/2020, com a área de construção de 3.268,37m², com 2 pisos (piso térreo e cave), para Empreendimento Turístico – Hotel Rural, com 49 camas.

A capacidade do empreendimento terá sido contratualizada com a respetiva Câmara Municipal, sendo mantido o número de alojamentos e de camas, incluindo as alterações apenas no edifício principal que inclui receção, restaurante e piscina, não havendo qualquer alteração nos seis edifícios destinados a unidades de alojamento, localizados a sul.

Concluindo, verificando-se que o terreno não interfere com solos classificados como REN, não haverá lugar a parecer desta CCOR nessa matéria.

5.2 Neste contexto, cumprirá à Câmara Municipal a necessária apreciação, tendo por base as disposições do PDM e do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 05 de setembro), sem prejuízo da consulta a outras entidades da administração central que se tenham de pronunciar em razão da localização.

6. Conclusão

Faça-se exposto, propõe-se não haver lugar a pronúncia sobre a comunicação prévia em apreço, por parte desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Anexos: Localização sobre extrato da delimitação de REN municipal em vigor, reproduzida a partir da Infraestrutura de Dados Espaciais do Algarve (IDEA).

A Técnica Superior,

Maria Arménia Reis

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021

Anexo 05 – Parecer obtido da Entidade CCDRALG – Conferência Decisória.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Informação N.º 141232/202105-INT-D&D Proc. N.º 450,30,204,00053,2021 Data: 16/05/2021

ASSUNTO: Licenciamento para Empreendimento Turístico – Hotel Rural- Decisão Global
Sítio: Vale Pegas, Freguesia: Paderne, Concelho: Albufeira
Requerente: Valeando – Unipessoal, Lda,
Ref. CCDR: UH-08.01.03/1-21 **Ref.ª SIJUE** ABF2021/00010

Despacho:

A decisão do requerido é favorável condicionada nos termos e com os fundamentos dos pareceres dos S.ªs DSCT e CDGTCC que recaíram sobre a informação em referência e pareceres técnicos, os quais devem ser integralmente transmitidos à Autoridade, via SIJUE.

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


José Pacheco
10/05/2021

Parecer:

Concordo.

Atendendo aos fundamentos invocados na presente informação e no parecer info, face aos pareceres emitidos pelas diferentes entidades consultadas, propõe-se que o pedido da decisão seja FAVORÁVEL CONDICIONADA, em razão da localização do empreendimento em sítio, no âmbito do disposto no artigo 13.º-A, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), e cumprir via Sistema Informático - SIJUE, com conhecimento aos Chefes da Divisão de Vigilância e Controlo, Chefe de Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade, Técnica Superior que emita esta informação e Secretariado, para os devidos efeitos.

Esta pronúncia não prejudica a execução do licenciamento, nem a necessidade de cumprimento das demais normas locais e regulamentares, quando aplicáveis à presente, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial vigentes e vinculativos das parcelas, bem como outras normas jurídicas de licenciamento específicas e, ainda, no normativo relativo aos procedimentos administrativos, a verificar pelas entidades competentes nos termos locais/nacionais previstos, relevando-se o Plano Diretor Municipal, o Sistema de Defesa da Alameda Contra Incêndios e, supletivamente, o Código de Procedimento Administrativo.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território


Jorge Bastião
15/05/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça do 1.º de Maio, 2 - 8160-050 Faro - Portugal
Tel. +351 289 600 200 - Fax. +351 289 600 201
Email: ccdr@ccdr-algarve.pt

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
13514IT / 12/03/2021
13514 / 12/03/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Concordo, atendendo à presente informação e face aos pareceres emitidos, propõe-se a emissão de decisão favorável condicionada, a introduzir no Sistema Informático do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, para tramitação do processo. Esta pronúncia não prejudica a necessidade do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares e dos regimes de licenciamento específicos, aplicando-se ainda caso aplicável, para os condicionamentos à edificação decorrentes do art.º 10º do Decreto-Lei n.º 126/2006, de 28 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 14/2019, de 21 de janeiro, que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios, e para o procedimento previsto no artigo 3º e seguintes da Lei nº 72/2020 de 16 de novembro, à consideração superior.

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade,


Manuel Vieira
10/05/2021

INFORMAÇÃO

A colheita do disposto nos n.ºs 1 a 3 do art.º 13.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)¹, em razão da localização da pretensão em apreço, foram consultadas as entidades cujos pareceres constam do Portal do SIRJUE², os quais se identificam e resumem no quadro seguinte:

Entidade	Data SIRJUE	Referência e Parecer
APA ³	07.05.2021	Referência n.º S027651-202104-ARHALG.DRHI – Favorável Condicionado, nos termos do disposto no parecer inserido no Portal do SIRJUE.
CCDR ⁴	29.04.2021	Despacho de 27.04.2021, sobre a Informação n.º I01067-202104-INF-QRD- Não há lugar a parecer, no âmbito do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, em matéria da competência desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, dada que não se implanta em áreas integradas nesta restrição de utilidade pública, face à delimitação da Reserva Ecológica Nacional, em vigor no respetivo município.
ICNF ⁵	06.05.2021	Referência n.º S-019367/2021 – Favorável Condicionado, nos termos do disposto no parecer inserido no Portal do

¹ Decreto-Lei n.º 555/99, de 18 de dezembro, na redação atual

² Sistema Informático do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

³ APA, AR:1 Algarve = Administração da Região Hidrográfica do Algarve

⁴ Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeando, Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Alteração de hotel rural de 5*

Requerimento n.º
 13514IT / 12/03/2021
 13514 / 12/03/2021



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região do Algarve

DRCNFA* | S:RJUE.

Em face do exposto, propõe-se que seja introduzida no Portal do S:RJUE decisão global de sentido favorável condicionado.

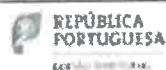
À consideração superior.

A técnica,


 Ana Costa

* Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP / Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve

Processo nº 13514IT/2021



Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
 Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve
 Tel: +351 289 905 200 - Fax: +351 289 915 200
 E-mail: gabinetes@icnff.pt e icnff@icnff.pt

ANEXO 02 JUSTIFICAÇÃO TÉCNICA DA OPÇÃO LEGISLATIVA DA EXCLUSÃO DO
PROCEDIMENTO DE AIA



Justificação técnica da opção legislativa de exclusão do procedimento de AIA
Com a estrutura do anexo IV do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro,
na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

Índice

1.	Introdução	2
2.	Objetivos da nota técnica	2
3.	Enquadramento legal no regime jurídico de avaliação de impacte ambiental.....	3
4.	Identificação do projeto, do proponente e do licenciador	4
5.	Contatos do proponente.....	4
6.	Caracterização do projeto	5
6.1.	Objetivos do projeto.....	5
6.2.	Características físicas do projeto.....	7
6.3.	Identificação do previsto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis	14
6.4.	Descrição dos processos de funcionamento	16
6.5.	Acessos a criar ou alterar	17
6.6.	Calendarização das fases de projeto	18
6.7.	Utilização de recursos naturais.....	19
6.8.	Produção de efluentes, resíduos e emissões.....	19
6.9.	Risco de acidentes	20
6.10.	Alternativas consideradas	21
6.11.	Efeitos cumulativos relativamente a outros projetos	23
7.	Descrição do local do projeto	24
7.1.	Localização e descrição geral da área do projeto e envolvente	24
7.2.	Planta de Localização	25
7.3.	Indicação das áreas sensíveis, da ocupação atual do solo e da conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial	27
7.4.	Descrição dos elementos do ambiente suscetíveis de serem consideravelmente afetados	33
8.	Identificação e avaliação de impactes.....	37
9.	Conclusões.....	40
10.	Equipa Técnica	41
11.	Bibliografia	42
12.	Anexos.....	43

1. Introdução

A presente nota técnica visa responder à solicitação da Câmara Municipal de Albufeira, constante da informação técnica de 26.11.2019, a qual requer a entrega dos elementos identificados no anexo IV 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.

Pretende-se ainda demonstrar, de forma detalhada, a adequação da opção legislativa do Regime Jurídico de Avaliação de Impactes Ambientais (RJAIA), no âmbito do qual a realização de procedimento de AIA para o projeto do Hotel Rural Vale do Tempo não está prevista.

Neste contexto, a utilização da forma do anexo IV do Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro permite esclarecer a autoridade administrativa, designadamente a CCDR Algarve, no entanto, esta opção não deveria ser entendida como um pedido de dispensa de procedimento de AIA, porque este projeto não pode, nos termos da lei, ser sujeito a procedimento administrativo de Avaliação de Impactes Ambientais (AIA), conforme se explica no capítulo 3.

Recorde-se que o anexo IV define a estrutura dos documentos técnicos a elaborar no âmbito de pedidos de exclusão de AIA em projetos, relativamente aos quais (citamos o n.º 1 do Artigo 3.º) *“Compete à entidade licenciadora ou competente para autorização do projeto decidir sobre a sujeição a AIA dos projetos submetidos a uma análise caso a caso”*, situação que não se aplica ao projeto do Hotel Rural Vale do Tempo.

Assim sendo, este documento foi direcionado para demonstrar a adequação técnica da opção legislativa que consta do RJAIA, segundo a qual o licenciamento do projeto não inclui o procedimento de AIA.

É importante notar que o anexo IV do referido decreto-lei visa excluir a necessidade de efetuar o procedimento de Avaliação de Impactes Ambientais, por este motivo, a análise a que obriga é muito menos detalhada do que aquela que é exigível num Estudo de Impacte Ambiental. Parece curial que seria paradoxal apresentar uma avaliação com o detalhe de um procedimento de Avaliação de Impactes Ambientais, no âmbito de um pedido para excluir esse procedimento.

Acresce que a análise aqui efetuada se direciona mais à tipologia do projeto do que ao projeto em si, uma vez que, na atual fase de desenvolvimento do projeto, ainda existe apenas o projeto de arquitetura. Nesta fase, os aspetos mais relevantes do ponto de vista ambiental, que poderão gerar impactes não estão definidos. Salienta-se, neste âmbito, a origem da água consumida no hotel, as vias de acesso, as infraestruturas, o destino de efluentes e resíduos, e a tipologia de clientes, entre outros aspetos.

2. Objetivos da nota técnica

O objetivo desta nota é a justificação técnica da opção legislativa constante do Anexo II 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, a qual exclui a tipologia do Hotel Rural Vale do Tempo do procedimento administrativo de avaliação de impactes ambientais, porque tem menos de 50 camas (em concreto 49), e porque é um hotel, não se enquadrando na tipologia de aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos. Do ponto de vista técnico, esta opção legislativa tem pertinência porque os hotéis ocupam, como regra, menos espaço do que as tipologias de aldeamentos turísticos e de conjuntos turísticos, sendo, por isso, menos impactantes.

3. Enquadramento legal no regime jurídico de avaliação de impacte ambiental

Aspetos gerais

Neste capítulo, apresenta-se uma análise do enquadramento legal do licenciamento do presente projeto, face ao procedimento de AIA. Neste âmbito, pode salientar-se o seguinte:

- Em Áreas Protegidas ou em Rede Natura 2000, como é o caso em análise, devido à sensibilidade do meio, o valor limiar para a realização de procedimento de AIA é mais baixo que o caso geral, designadamente:
 - o Hotéis, hotéis-apartamentos, hotéis rurais e apartamentos turísticos estão sujeitos a AIA: sempre que possuam mais de 49 camas.
 - o Pode ainda haver lugar a AIA através de uma análise caso a caso, mas apenas para aldeamentos turísticos e conjuntos turísticos, mas não para hotéis.
- O Hotel Rural Vale do Tempo não se enquadra em nenhum dos casos previstos na lei, porque tem 49 camas, e porque é um hotel, não se enquadrando na tipologia de aldeamentos turísticos ou de conjuntos turísticos. Do ponto de vista técnico, esta opção legislativa tem pertinência porque os hotéis ocupam, como regra, menos espaço, do que as tipologias de aldeamentos turísticos e de conjuntos turísticos, sendo por isso menos impactantes.
- Este facto não obsta a que ocorra uma avaliação das principais consequências ambientais da implantação deste projeto, considerando que se localiza em Rede Natura 2000. De facto, a legislação enquadrante da Rede Natura 2000 indica a possibilidade de se proceder à elaboração de um Estudo de Incidências Ambientais (EInCA), o qual é direcionado para aspetos concretos, indicados pelas autoridades administrativas, ou decididos pelo promotor, mas não abrange todas as componentes de um EIA, obriga à integração de um menor número de especialistas e é um procedimento mais célere.
- Por último, salienta-se que um EInCA nunca poderá ocorrer na fase em que o projeto se encontra, porque apenas foi elaborado e apresentado às entidades públicas o projeto de arquitetura.
- Por maioria de razão, na fase de aprovação do projeto de arquitetura, sem que estejam definidos estes e outros aspetos essenciais do projeto, também não poderia ser efetuado EIA, se ele fosse legalmente possível, devendo ser remetido para uma fase posterior do licenciamento da arquitetura, como por exemplo a aprovação dos projetos de especialidades.

Em conclusão, relativamente ao processo de licenciamento do Hotel Rural Vale do Tempo (Albufeira) pode assumir-se três aspetos como seguros:

- A realização de procedimento de AIA não tem enquadramento legal, porque o projeto tem menos de 50 camas e porque consiste num hotel e não num aldeamento turístico e nem um conjunto turístico;
- A realização de um Estudo de Incidências Ambientais tem enquadramento legal, porque o projeto se situa em Rede Natura 2000;
- Não existe possibilidade técnica de elaborar um Estudo de Incidências Ambientais nesta fase de desenvolvimento do projeto, porque a única componente de projeto que se encontra desenvolvida é a arquitetura, desconhecendo-se as componentes mais relevantes do ponto de vista ambiental.

Comparação com outros projetos não sujeitos a procedimento de AIA

Como é explicado nos capítulos seguintes, os fluxos de materiais e de energia são muito semelhantes aos que ocorrem em meio urbano. Pode, assim, compreender-se que a pressão sobre o meio, numa unidade hoteleira, é também muito semelhante àquela que é exercida por uma área habitacional. No entanto, uma unidade hoteleira quase nunca está lotada, pelo que a pressão humana sobre o meio não pode ser aferida pelo número de camas, mas apenas por parte delas.

A taxa de ocupação de estabelecimentos hoteleiros no Algarve é inferior a 50% (dados de 2004 a 2018, fonte: Turismo de Portugal). Assim, as 49 camas que se pretende disponibilizar correspondem a uma presença humana de apenas 24,5 habitantes, embora acresça o pessoal adstrito ao funcionamento do hotel. Considerando o número médio de habitantes por fogo existente no Algarve, de 1,3 de acordo com o censo de 2011, a construção deste hotel corresponderá a uma presença humana e, consequentemente a uma pressão humana, equivalente a 19 fogos.

É facilmente compreensível que não seria pertinente que a administração pública realizasse um procedimento de Avaliação de Impactes Ambientais, e exigisse um Estudo de Impacte Ambiental, sempre que fosse construída habitação para 25 pessoas, um número equivalente à presença humana que se espera para o futuro hotel. Esta comparação, vem, de conferir pertinência, à legislação enquadrante, quando ela exclui hotéis com menos de 50 camas da Avaliação de Impactes Ambientais.

4. Identificação do projeto, do proponente e do licenciador

Tipologia Prevista (Decreto-Lei 80/2017, de 30 de junho)	Estabelecimento Hoteleiro – Hotel Rural
N.º do Processo	1T 2011
Identificação do Proponente	Valeandro – Unipessoal, Lda
Identificação da Entidade Licenciadora	Câmara Municipal de Albufeira

5. Contatos do proponente

Morada	Av. D. Henrique – 83, 8200 – 261 Albufeira
N.º de Telemóvel	968 024 338
Endereço de Correio Eletrónico	j.c.leandro@hotelalisios.com

6. Caracterização do projeto

6.1. Objetivos do projeto

Objetivos gerais

O projeto tem por objetivo licenciar um Hotel Rural em Vale Pegas, na freguesia de Paderne em Albufeira e garantir a sua integração no contexto envolvente.

A pretensão enquadra uma operação urbanística sujeita ao regime de licenciamento prevista no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão mais recente, designado por Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), que decorre da redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

No âmbito de um estudo para o local de intervenção, foi elaborado um Pedido de Licenciamento da Arquitetura de um estabelecimento hoteleiro, a partir do reconhecimento e levantamento do lugar de implantação, da legislação e regulamentação em vigor, bem como dos objetivos programáticos definidos.

A pretensão integra o processo n.º 1T/11 e teve como antecedente o projeto de um estabelecimento hoteleiro, cuja licença de construção atribuída (n.º 48/2017), ainda se encontra válida.

O projeto de arquitetura obteve parecer favorável da entidade licenciadora, a Câmara Municipal de Albufeira (CMA), estando o seu deferimento condicionado nos termos da informação técnica de 26/11/2019. Na informação técnica de 26/11/2019 emitida pelos serviços da CMA, é requerida a consulta à CCDDR Algarve, na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, para avaliação da pretensão e eventual sujeição da mesma, a estudo de impacte ambiental, estando assim, o deferimento do projeto, condicionado pela emissão de parecer favorável por parte desta entidade.

O enquadramento do projeto na linha de apoio à qualificação da oferta

No decorrer do processo de licenciamento da arquitetura, foi efetuado o pedido de financiamento a uma instituição de crédito (Novo Banco), no âmbito de um protocolo de colaboração estabelecido entre o Turismo de Portugal e o sistema bancário. A linha de apoio à qualificação da oferta 2018-2019, é um instrumento de crédito que permite assegurar às empresas de turismo, melhores condições no acesso ao financiamento a médio e longo prazo.

O pedido de financiamento efetuado no Novo Banco, foi deferido no âmbito desta linha de apoio, tendo sido reconhecidas as características distintivas do projeto em análise, pelo Turismo de Portugal e pela instituição bancária. A disponibilização do financiamento, foi obtida, por se considerar que o Hotel Rural, estava enquadrado nas definições do n.º 3 da cláusula III do protocolo de colaboração, que define como enquadráveis, os projetos de investimento “*considerados de excecional e relevante interesse para o turismo*”.

Salienta-se, no entanto, que a obtenção do financiamento pretendido se encontra condicionada pelo deferimento do projeto e que o prazo limite estabelecido para beneficiar desta linha de apoio termina no final de 2019.

Redução da sazonalidade do emprego

Para além das mais valias-económicas, o projeto tem como objetivo disponibilizar uma oferta turística diferenciada, diferente do turismo de Sol e Praia, que é dominante na região do Algarve. Este facto é muito

relevante porque este tipo de atividade turística gera uma forte sazonalidade na oferta de emprego e, neste contexto, um dos objetivos sociais do projeto consiste em atenuar esta tendência negativa.

A atividade turística tem crescido no Algarve desde 2009 (Figura 1), facto patente no total anual de dormidas em estabelecimentos hoteleiros. A dependência do Algarve relativamente ao turismo é conhecida. Andraz et al (2012) mostram mesmo que “o Algarve é a segunda região mais especializada do país, juntamente com a Madeira e depois da região dos Açores. Na base deste fenómeno estão os setores da hotelaria e restauração, os quais se encontram diretamente associados à atividade turística, e outros setores como as pescas, o comércio, os transportes, as comunicações e outros serviços, indiretamente ligados à atividade turística. Adicionalmente, os focos de concentração localizam-se na orla costeira, com particular incidência nos concelhos de Albufeira, Vila do Bispo e Portimão”.

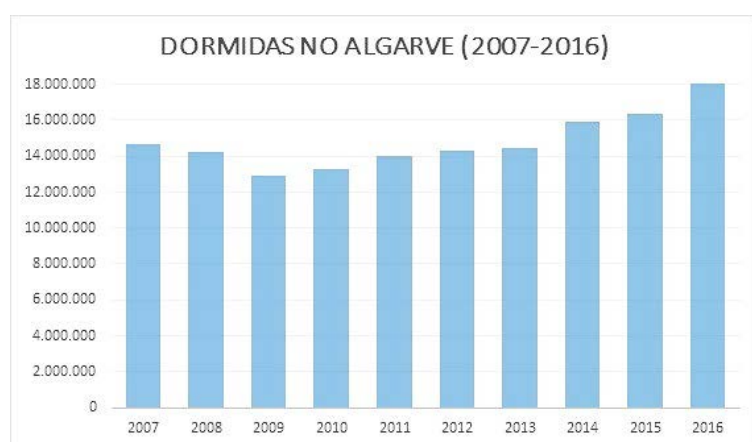


Figura 1- Variação do número de dormidas turísticas no Algarve, de 2007 a 2016.

Se o crescimento do turismo é um aspeto positivo, é de salientar que, no Algarve, a atividade é marcada por uma forte sazonalidade, apresentando um acréscimo muito significativo das dormidas durante o Verão e uma forte diminuição durante os meses de inverno, em resultado da dominância do turismo de Sol e praia. Os três meses de Verão, Julho, Agosto e Setembro têm 42,6 % das dormidas, com um máximo em Agosto, quando 76% das camas estão ocupadas (MEI, 2007) (ver Figura 2).

A sazonalidade da procura turística gera flutuações importantes na taxa de emprego, sendo de sublinhar as características fortemente sazonais do desemprego nesta região. O Algarve é a região do país onde os contratos de trabalho a termo têm um maior peso relativo, representando 19,5% da população empregada na região (a média nacional é de 15,9%) (EURES - Portal Europeu Da Mobilidade Profissional, consultado em 2018). Por outro lado, a sazonalidade da procura turística aumentou, pelo menos entre 2008 e 2012, o que torna este fenómeno ainda mais preocupante (Vasco, 2014).

> Sazonalidade da procura (dormidas por cama instalada; %; 2005)

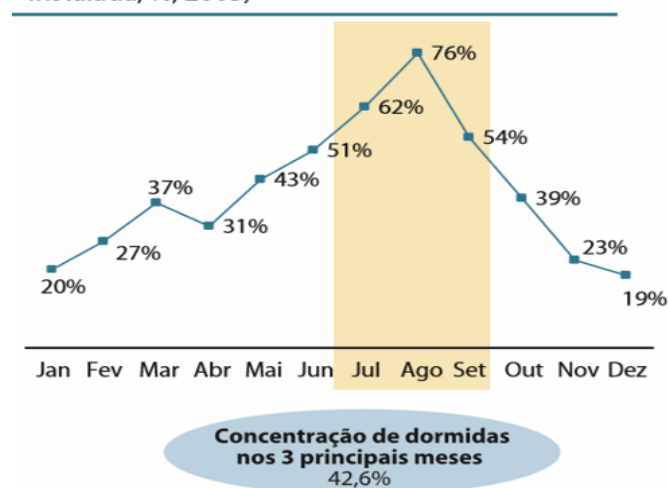


Figura 2 - Distribuição mensal das dormidas no Algarve ao longo do ano (Extraído de MEI, 2007).

As características do projeto, localizado no Barrocal algarvio e não no litoral, o seu enquadramento paisagístico e a sua localização, visam a exploração de outros produtos turísticos que não o turismo balnear, como o turismo de natureza ou o turismo cultural, facto que diminuirá a sazonalidade da atividade do hotel, contribuindo deste modo para uma diminuição da sazonalidade do emprego na região.

6.2. Características físicas do projeto

Características do projeto

O empreendimento é constituído por um edifício central ou principal (que agrega as áreas comuns, as áreas técnicas e 14 unidades de alojamento interiores) e por 15 unidades de alojamento exteriores.

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, enquadrado numa plataforma que se desenvolve à cota média de 116.55 m e da qual se aprecia a vista sobre o vale. As características do relevo impõem uma intervenção que se ajuste à sua orografia. Deste modo, são propostas 15 unidades de alojamento exteriores que pontuam o vale e se adaptam ao perfil natural do terreno.

Pretende-se que esta intervenção seja suficientemente mimetizada com o meio natural através do recurso a coberturas ajardinadas nas unidades de alojamento e da criação de percursos em materiais naturais que se fundam com a envolvente. Estas premissas determinaram a elaboração de um levantamento cuidadoso do coberto arbóreo existente de modo a que a construção do estabelecimento hoteleiro proposto possa preservar a vegetação e as árvores de maior porte nomeadamente, oliveiras, amendoeiras e alfarrobeiras. O coberto arbóreo será assim preservado de modo a constituir o enquadramento natural da edificação, valorizando a beleza da vegetação e reforçando a integração ecológica do estabelecimento hoteleiro.

QUADRO SINÓPTICO	
Área das Parcelas de Intervenção	61 520.00 m ²
Área de Construção Proposta	3 268.37 m ²
Área de Construção Proposta	1 231.42 m ²
Área de Terreno Livre integrada na RAN resultante da demolição das construções preexistentes	402.96 m ²
Área do Edifício Central	1 424.00 m ²
Área das Unidades de Alojamento Exteriores	1 595.51 m ²
Área dos Caminhos Existentes	1 352.35 m ²
Área dos Caminhos Propostos (reaproveitando parcialmente os existentes)	573.00 m ²
Área do Caminho Público proposta (a edificar no âmbito de um contrato celebrado entre o proponente e o Município)	852.00 m ²
Troço da Rede de Esgotos Domésticos proposto	800.00 m
Estacionamentos Propostos	30 Lugares

Características das edificações preexistentes

O planalto onde se pretende implantar o edifício central, encontra-se ocupado por algumas casas e anexos. Relativamente às edificações preexistentes, esclarece-se que, 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, propõe-se a sua demolição.

Ressalva-se assim, 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-se 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 Reserva Agrícola Nacional (RAN), por conseguinte, a sua demolição possibilita a integração de 402.96 m² de terreno livre nesta reserva.

Demolição das edificações preexistentes

Os trabalhos de demolição incluem o isolamento do local, os trabalhos preparatórios, a planificação do faseamento, o derrube das edificações, o aproveitamento de produtos da demolição e o transporte de resíduos para local apropriado.

A execução dos trabalhos deverá adotar diversas técnicas de remoção de produtos e detritos do local, nomeadamente:

- A desmontagem manual de materiais, elementos e equipamentos;
- A demolição de estruturas;
- A seleção e o acondicionamento de materiais recicláveis;
- A separação e o acondicionamento de materiais não recicláveis;
- O transporte e entrega em local apropriado dos materiais resultantes da demolição.

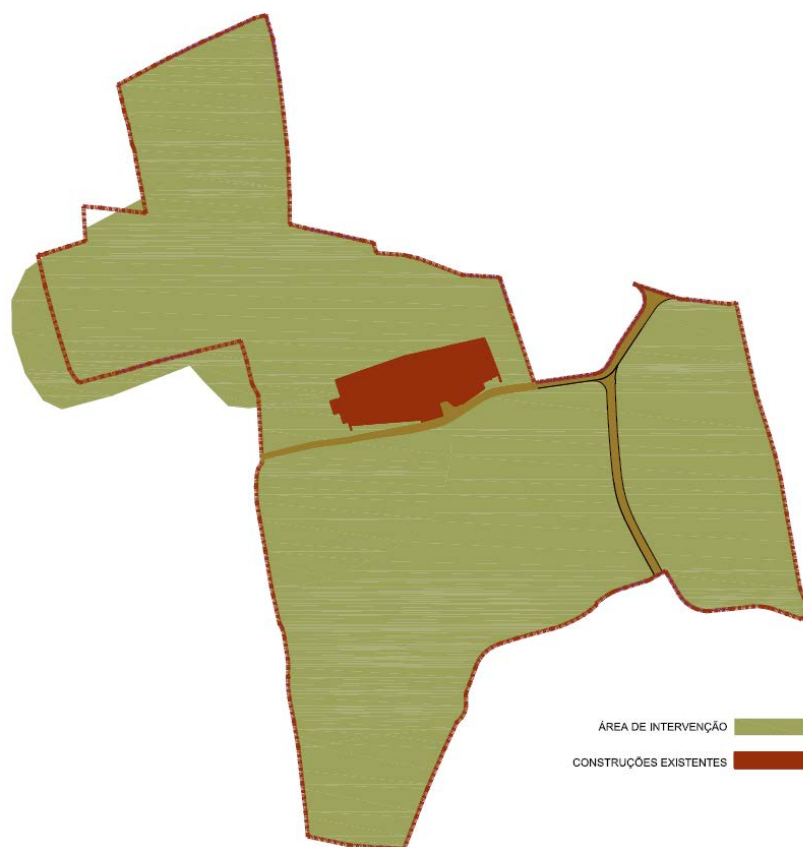


Figura 3 – Demarcação das edificações preexistentes na área de intervenção.



Figura 4– Aspeto exterior das edificações preexistentes evidenciando a precariedade construtiva e arquitetónica.



Figura 5 – Edificações preexistentes.



Figura 6 – Edificações preexistentes.



Figura 7 – Vista a Nascente, a partir do acesso que estabelece a ligação ao caminho de S. Vicente.

Configuração dos espaços e edificações propostos

Na figura e na tabela seguintes, apresenta-se a distribuição espacial das diversas unidades e a sua função dada pelo programa de utilização.



Figura 8 – Configuração das edificações e espaços propostos.

N.º	ESPAÇOS E EDIFICAÇÕES	PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO
01	Acesso	Acesso ao empreendimento a partir da rede viária – Caminho de S. Vicente.
02	Estacionamento	
03	Estacionamento	
04	Zona do Restaurante	Átrio, I.S. e sala de refeições.
05	Zona de Serviços	Escritório, balneários/vestiários, I.S. pessoal, sala do pessoal, cozinha e copa.
06	Zona de Recepção	Recepção, sala de estar e I.S.
07	Zona Exterior de Eventos	
08	Acesso de Utentes ao Edifício	
09	Unidades de Alojamento	Quartos simples, duplos, suítes e copa de piso.
10	Zona de SPA	Área com ginásio, sala de massagens, balneários/vestiários e I.S.
11	Piscina e Deck	Piscina exterior com área de repouso e lazer envolvente.
12	Unidades de Alojamento Exteriores	Unidades de alojamento em suíte e copa de serviço.

Distribuição das unidades de alojamento

O Hotel Rural é composto por 14 unidades de alojamento no edifício principal e 15 unidades de alojamento na encosta, totalizando 49 camas dispostas da seguinte forma:

	EDIFÍCIO PRINCIPAL	ENCOSTA	TOTAL U.A.	CAMAS
QUARTOS INDIVIDUAIS	5	4	9	9
QUARTOS DUPLOS	9	11	20	40
CAMAS TOTAIS	23	26	29	49

Infraestruturas

Foi proposta a deslocalização de um troço do caminho de São Vicente para uma extrema da propriedade, garantindo a natureza pública desta via, sem haver a necessidade de dividir a propriedade do requerente. Esse desvio do caminho recebeu parecer favorável por parte das entidades que o analisaram e o proponente terá de executar a alteração através de expensas próprias, definindo um troço viário com 169.00 m de comprimento e 852.00 m² de área. Esse novo troço será devidamente pavimentado e executado segundo as indicações da DPU de Albufeira – tendo 5.00 m de via e 1.00 m de valeta em ambos os lados. A construção desta via deverá ser executada mediante projeto de infraestruturas viárias a elaborar após a aprovação da arquitetura.

Pondera-se que a rede pluvial seja descarregada no sistema da rede pública existente, admitindo-se o seu reaproveitamento para rega e lavagens, sendo estas opções definidas em projeto de águas pluviais.

Quanto à rede de esgotos domésticos, está prevista a construção de uma conduta de 800.00 m de comprimento em tubagem de PVC com 200.00 mm de diâmetro. Prevê-se que essa conduta seja ligada à rede de saneamento no ponto existente próximo do cruzamento do caminho de S. Roque com a Estrada de Vale Pegas, mas esta solução terá de ser aferida em projeto de especialidades.

Não foram previstas áreas de cedência destinadas a equipamentos ou espaços verdes. Todos os espaços ajardinados serão de utilização privada.

Posto de transformação - PT

Poderá ser demarcado um espaço para colocação de um posto PT com acesso livre e direto à via de acesso. A colocação dessa infraestrutura depende das necessidades calculadas pelo projeto de rede elétrica. Este equipamento será dotado de sistema de ventilação que garanta em condições de segurança o arrefecimento do transformador de potência. A execução desta infraestrutura terá de assegurar a integração da mesma no contexto envolvente.

Contentores de recolha e separação de resíduos

Propõe-se a colocação dos contentores junto ao acesso devidamente dissimulados, cuja solução de integração deverá ser desenvolvida em projeto de integração paisagística.

Áreas Ocupadas na fase de construção e exploração

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, reserva-se cerca de 300.00 m² de área, para a colocação temporária das instalações e equipamentos de apoio à execução da obra.

No decurso do período de exploração do estabelecimento hoteleiro, não se planeia a ocupação de qualquer outra área, para além das áreas e edificações propostas e definidas no projeto de arquitetura.

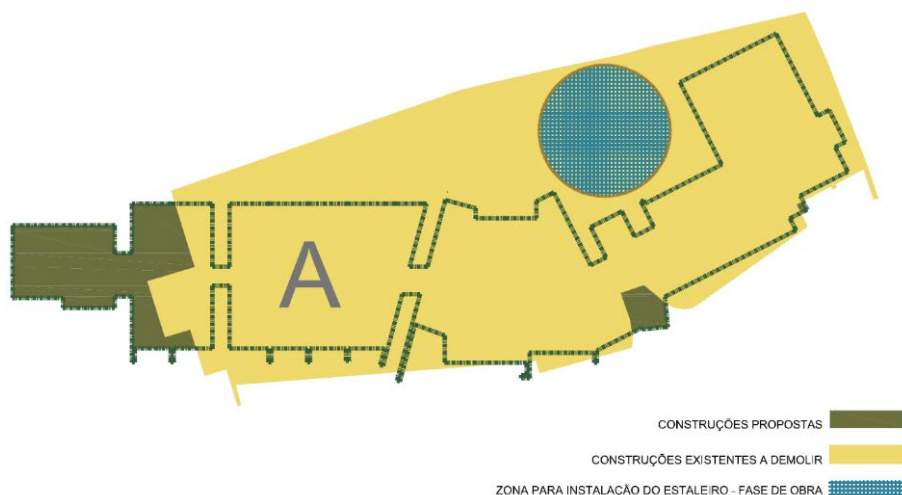


Figura 9 – Indicação da área proposta para a instalação do estaleiro.

Áreas Ocupadas na fase de desativação e demolição

Presentemente não se encontra determinada a fase de desativação ou de demolição do estabelecimento hoteleiro. Considera-se, no entanto, que a desativação e posterior demolição da edificação se efetuará de acordo com a legislação e normas em vigor que estabelecem a correta gestão dos resíduos resultantes da construção e demolição.

6.3. Identificação do previsto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis

Enquadramento no Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) integra as parcelas nas categorias de Zona de Uso Agrícola e Zona de Enquadramento Rural¹, e define que as áreas incluídas nestas categorias são consideradas Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental². O projeto ajusta-se em termos de configuração, usos do solo e parâmetros urbanísticos às premissas pelo PDMA para o local em análise.

¹ 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.

² Artigo 19.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, Idem.

Na área do terreno integrada em Zona de Uso Agrícola, propõe-se a implantação da edificação sobre a superfície ocupada pelas edificações preexistentes. Nas 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 [...]”.³

Na área do terreno inserida em Zona de Enquadramento Rural, propõe-se a implantação das unidades de alojamento isoladas. Em áreas com a classificação de 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 PDMA. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros. Salienta-se que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as disposições previstas no anexo IV do Regulamento do PDMA.⁴

Uso do solo ou servidões e restrições de utilidade pública

Nos limites da área de intervenção foi demarcada uma faixa perimetral *non aedificandi* com 10.00 m de largura, na sequência de um pedido de parecer à Comissão Municipal de Defesa das Florestas Contra Incêndio (na figura seguinte encontra-se esquematizada a faixa *non aedificandi*).

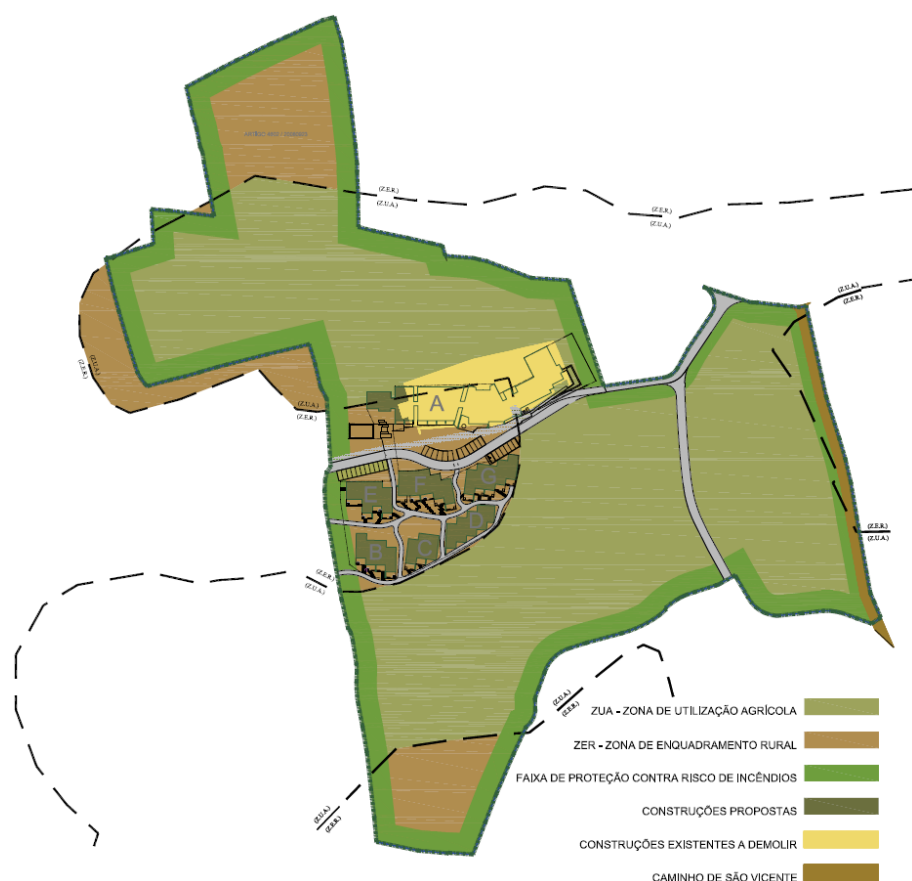


Figura 10 – Inserção da pretensão na área de intervenção.

³ Artigo 1.º do Anexo IV do Idem, Ibidem.

⁴ N.º 8.º do Artigo 18.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, D.R. n.º 214 Série II de 2 de novembro de 2015.

Descrição dos projetos associados

Contrato de obras de urbanização

O Município de Albufeira condiciona a implementação do projeto do estabelecimento hoteleiro à celebração de um contrato de obras de urbanização com o proponente. O contrato de obras de urbanização já se encontra minutado e contempla as condições de execução de novos troços da rede pluvial, da rede de esgotos e a ligação das mesmas às redes preexistentes. O contrato estabelece ainda as condições de execução de obras de alteração e beneficiação do Caminho de S. Vicente.

Infraestruturas a executar dentro da área de intervenção

Estão previstas as seguintes intervenções a realizar mediante os critérios a definir pelos projetos de especialidades:

- Inserção da drenagem das águas pluviais nas valetas eventualmente com ligação destas à rede pluvial, a definir em fase de projetos de especialidade.
- Execução da rede de saneamento.
- Alteração do Caminho de São Vicente de acordo com os seguintes parâmetros:
 - o Intervenção num troço com 169.00 m comprimento e 5.00 m de largura;
 - o Valetas laterais com 1.00 m de largura;
 - o Troço intervencionado com a área de implantação de 852.00 m².

Infraestruturas a executar fora da área de intervenção

A Rede de Saneamento será executada de acordo com os seguintes critérios: ligação da rede executada dentro da área de intervenção ao ponto de receção localizado no exterior. Prevê-se que esta infraestrutura atinja os 800.00 m de comprimento no exterior da área de intervenção. A execução desta infraestrutura será efetuada mediante os critérios a definir em projeto de especialidade.

6.4. Descrição dos processos de funcionamento

Dimensão, capacidade, fluxos, e entradas e saídas no sistema

O funcionamento do Hotel Rural Vale do Tempo será semelhante ao funcionamento de outras unidades hoteleiras. Pretende-se receber hóspedes em períodos por eles determinados, fornecendo dormida, alimentação, condições de higiene pessoal, aquecimento, televisão, acesso à internet, isto é: os serviços usuais em hotelaria e que se assemelham aos consumos das áreas habitacionais, apresentando fluxos de entrada e saída também semelhantes.

Os fluxos de entrada serão, assim, constituídos pelos materiais de uso doméstico: água potável da rede pública, eletricidade, também da rede pública, ainda que se admita que, em fase de projeto de especialidades, possa vir a ser contemplada a utilização de painéis solares; embora com carácter complementar; gás para aquecimento e/ou para cozinha; têxteis, com ênfase para toalhas e roupas de cama; mobiliário e objetos decorativos.

As saídas do sistema terão a forma de resíduos sólidos urbanos, efluentes líquidos domésticos, e efluentes gasosos resultantes da queima de gás, salientando-se CO₂ e vapor de água. O transporte de materiais sólidos, quer à entrada, quer à saída, será assegurado por veículos automóveis, com queima de combustíveis fósseis e emissões para a atmosfera. A água terá origem na rede pública, estando previsto o armazenamento e aproveitamento de águas pluviais para diversos usos. Quanto aos esgotos, prevê-se a ligação à rede pública.

Assim, os fluxos de energia e materiais são semelhantes aos que acontecem em áreas habitacionais.

6.5. Acessos a criar ou alterar

O projeto prevê a criação de caminhos e a alteração de caminhos existentes. Dentro das parcelas, o caminho que permite o acesso ao planalto, será redesenhado de modo a afastar a circulação de pessoas e de veículos do edifício central. Salienta-se que a zona destinada a estacionamento será integrada na adjacência deste caminho.

No interior das parcelas, também foi prevista a execução de percursos pedonais de acesso às unidades de alojamento.

O denominado Caminho de São Vicente é público e divide a área de intervenção, inviabilizando a continuidade territorial da propriedade. O projeto propõe o desvio do caminho para uma das extremas da propriedade, tendo esta proposta obtido a aprovação das entidades que a analisaram.

Acessos propostos		
Designação do Acesso	Pavimentação proposta	Área de implantação dos troços
Caminho no interior das parcelas de acesso ao edifício principal com estacionamento na adjacência	O caminho e as áreas de estacionamento serão executados em materiais permeáveis e pavimentadas em grelha de arrelvamento.	573.00 m ²
Percursos Pedonais de acesso às Unidades de Alojamento	Os percursos serão executados em matérias permeáveis e finalizados em gravilha estabilizada.	603.55 m ²
Caminho de São Vicente	O pavimento do troço a anular foi pavimentado com betuminoso. A pavimentação proposta para o novo traçado desta via é também em betuminoso, dado que se insere na rede pública viária.	852.00 m ²

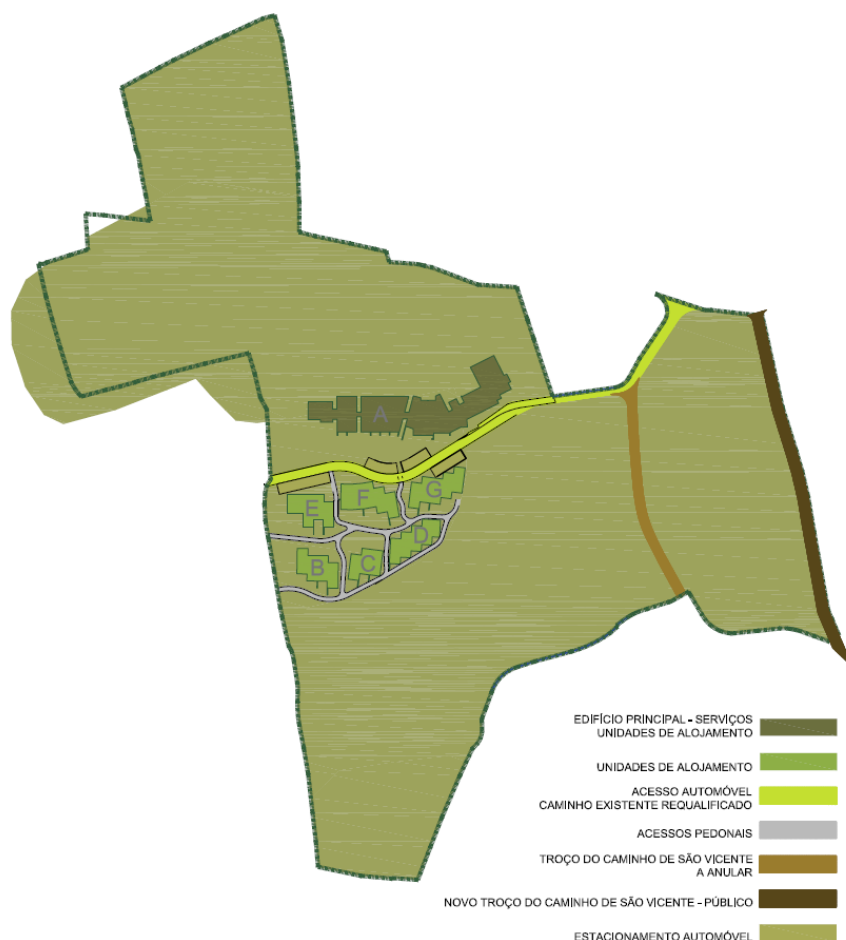


Figura 11 – Indicação dos acessos viários e percursos pedonais previstos.

6.6. Calendarização das fases de projeto

A calendarização das fases do projeto consta da tabela seguinte:

Fases de Execução da Obra		1.º Ano						2.º Ano						3.º Ano					
		Meses						Meses						Meses					
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	2	4	6	8	10	12
Preparação do local e instalação de equipamentos																			
Remoção das preexistências e gestão de produtos e resíduos																			
Montagem do estaleiro na área ocupada pelas preexistências																			
Execução da obra																			
Percursos pedonais e acessos																			
Arranjos Exteriores																			
Obras de Urbanização	Rede Pluvial																		
	Rede de Esgotos																		
	Via																		
Desmontagem do estaleiro																			

Uma unidade corresponde a dois meses.

Calendarização do funcionamento e desativação do estabelecimento hoteleiro

Presentemente não se encontra determinada a data de desativação do estabelecimento hoteleiro. Relativamente à calendarização do funcionamento, pretende-se que o estabelecimento inicie a sua atividade após a finalização da obra e posterior obtenção da licença de utilização.

6.7. Utilização de recursos naturais

No que respeita aos recursos naturais, o projeto utilizará água, combustíveis fósseis, e o projeto dependerá certamente da paisagem envolvente, podendo a paisagem ser considerada como um recurso. Naturalmente, havendo edificação, haverá também ocupação de solos.

As fontes de energia serão as usuais em meio urbano, designadamente:

- Combustíveis fósseis
 - o Gás – de proveniência ainda a definir, para uso doméstico ou comercial, também utilizados em veículos automóveis;
 - o Gasolina e diesel, para funcionamento dos veículos automóveis;
- Eletricidade – oriunda da rede pública.
- Pondera-se a utilização de eletricidade oriunda de painéis solares, a instalar no empreendimento.

A água terá origem na rede pública e os efluentes domésticos serão também encaminhados para a rede de esgotos municipais.

Quanto às águas pluviais, prevê-se o seu aproveitamento através da instalação de sistemas de tratamento e armazenamento, embora este aspeto, na fase em que o projeto se encontra, não esteja ainda definido.

A área de solos utilizada para edificação será cerca de 3 000.00 m². No entanto, prevê-se a remoção de cerca de 400.00 m², pelo que o saldo da utilização de solos para edificação ronda os 2 600.00 m². A utilização de solos para áreas ajardinadas não está ainda definida, uma vez que o projeto se encontra ainda na fase de projeto de arquitetura, mas este tipo de utilização preserva e até melhora os solos. O projeto de integração paisagística, incluirá a utilização de flora autóctone e ornamental.

Não se prevê a utilização de fauna, exceto, naturalmente, para alimentação humana.

6.8. Produção de efluentes, resíduos e emissões.

A produção de resíduos na fase de construção, associados à construção, demolição das pré-existências e projetos associados e complementares, cinge-se essencialmente aos Resíduos de Construção e Demolição (RCD) e em menor quantidade aos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU's). É o tipo de resíduos usual em obras de construção civil e/ou demolição, particularmente em edificações.

Ainda que o projeto, na fase de desenvolvimento em que se encontra não permita uma análise detalhada, parece provável que os resíduos produzidos venham a ser: da tipologia “17 - *Resíduos de Construção e de Demolição (incluindo solos escavados de locais contaminados)*” associados às operações de construção das edificações e

demolições de preexistências, das infraestruturas técnicas, bem como a beneficiação de acessos viários e estacionamento.

Serão também produzidos, em menor quantidade, resíduos com características equiparadas à tipologia “20 - Resíduos Urbanos e Equiparados (Resíduos domésticos, do comércio, da indústria e dos serviços), incluindo as frações recolhidas seletivamente”, em reduzidas quantidades, como foi referido, associadas às atividades de funcionamento normal do estaleiro social e equipamentos/viaturas, bem como a atividades de desmatção (ex.: cartão, plástico, vidro, resíduos orgânicos, etc.).

Pontualmente, em fase de construção poderão ser produzidos resíduos classificados como perigosos, associados à tipologia “13 - Óleos Usados e Resíduos de Combustíveis Líquidos”, “15 - Embalagens, absorventes, materiais filtrantes, panos de limpeza e vestuário de proteção”.

Prevê-se, ainda que o projeto não esteja suficientemente desenvolvido, a valorização e/ou deposição final dos resíduos (ex.: material não conforme, restos de tubagem, embalagens, óleos usados provenientes da manutenção de máquinas e equipamentos *in situ*), seja realizada de acordo com a legislação vigente, sem pôr em risco a saúde pública e o ambiente.

Os impactes associados serão de magnitude muito baixa dada a reduzidíssima área de construção envolvida: cerca de 3 000.00 m². Ainda assim, os impactes associados à produção e gestão de resíduos serão negativos, diretos, locais, certo, reversíveis, imediatos, como em qualquer outra área edificada e de magnitude reduzida.

Em fase de funcionamento, serão produzidos essencialmente resíduos da tipologia “20 - Resíduos Urbanos e Equiparados (Resíduos domésticos, do comércio, da indústria e dos serviços), incluindo as frações recolhidas seletivamente”.

6.9. Risco de acidentes

O risco de acidentes decorre essencialmente das obras de construção civil necessárias à construção do hotel, nomeadamente, a nível de acidentes de trabalho ou da contaminação dos solos e dos lençóis freáticos.

Nesse aspeto, a ocupação do solo resultante das atividades, em particular na área reservada ao estaleiro, pode gerar acidentes, como a ocorrência de derrames de contaminantes e descargas de resíduos. Na generalidade este tipo de ocorrências, resulta não só do manuseamento e preparação de substâncias, como também, da instalação de equipamentos, máquinas e veículos associados à obra e infraestruturas de apoio. Neste contexto, a contaminação resulta essencialmente de derrames de óleos, de cimentos, de combustíveis, de produtos químicos, da emissão de efluentes líquidos ou da acumulação de resíduos.

Durante o planeamento, a gestão e a execução das diferentes fases da obra, devem implementar-se medidas de prevenção de acidentes de trabalho e de impactes no meio ambiente. Devem também ser estabelecidas regras de controlo operacional que permitam minimizar e sanar os efeitos resultantes de um eventual acidente.

As normas de prevenção e minimização de impactes deverão ser planificadas durante a fase de execução dos projetos das especialidades e incluir:

- Medidas técnicas relacionadas com os equipamentos, veículos e processos construtivos;
- Medidas organizacionais relativas ao planeamento e funcionamento do estaleiro e da obra;
- Medidas gerais que contemplem a sensibilização e informação de trabalhadores;
- Medidas específicas que possam prevenir, limitar e evitar os impactes no meio ambiente.

6.10. Alternativas consideradas

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 propícia. 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. 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-se assim, que as características do lugar determinaram a sua escolha e o desenvolvimento de um projeto que se ajustasse à envolvente natural e paisagística.

Verificou-se que, de entre os terrenos tecnicamente adequados, na ampla área onde se pretendia localizar o projeto, esta era a localização mais apropriada.

A harmonia entre o conjunto edificado e o espaço envolvente é um dos princípios deste projeto. Procura-se igualmente estabelecer a ligação a uma cultura ancestral da região e uni-la ao presente e à contemporaneidade, remetendo-a também para um tempo futuro. Deste modo, a criação de vínculos entre o passado, o presente e o futuro, fundamenta o conceito no qual assenta o desenvolvimento do projeto do Hotel Rural Vale do Tempo.

O local de intervenção foi outrora uma quinta onde gerações da mesma família se estabeleceram e criaram vínculos com a terra. Neste ambiente singular, o turista ou visitante é convidado a integrar atividades no campo ligadas à agricultura biológica, criando ele também vínculos com a natureza e com os saberes ancestrais.

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 Hotel 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.

Procura-se assim, 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 desenvolvimento deste empreendimento trará para o Concelho de Albufeira, um tipo de turista que procura autenticidade, cultura e património, conhecimento da etnografia e tradições locais, ligação à natureza através da participação em programas e atividades onde se promova a sustentabilidade e a educação ambiental, convivência com as gentes locais e a degustação da gastronomia e iguarias da região.

A implementação deste estabelecimento hoteleiro trará também para Paderne, oportunidades de emprego, dinamizando esta freguesia do interior. Deve-se salientar que ao procurar contrariar a sazonalidade, esta unidade hoteleira poderá proporcionar aos funcionários oportunidades de emprego permanente e geradoras de enriquecimento profissional e pessoal, contrariando também a precariedade e a insegurança.

Principais razões da escolha efetuada atendendo aos efeitos no ambiente

A área de intervenção encontra-se integrada na Rede Natura 2000, contudo, grande parte da área da Freguesia de Paderne está inserida nesta rede ecológica, limitando assim, a disponibilidade de parcelas de terreno onde possam ser implementados empreendimentos turísticos em espaço rural.

Verificou-se que, de entre os terrenos tecnicamente adequados, na ampla área onde se pretendia localizar o projeto, esta era a localização mais apropriada.

O local de intervenção, constituiu uma quinta, tendo o terreno sido alvo de cultivo ao longo dos anos. Presentemente, o terreno encontra-se ainda ocupado com árvores de fruto, sobretudo, amendoeiras, oliveiras, figueiras e alfarrobeiras.

Após a avaliação das condições existentes e a consulta a entidades, nomeadamente o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas - ICNF, constatou-se, que não foi *"identificada a presença de Habitats naturais e seminaturais ou de Espécies da Flora identificadas na Ficha do Sítio correspondente a esta área de proteção, PTCN0049 – Barrocal"*⁵. Esta conclusão é consistente com o conhecimento prévio do local, segundo o qual as espécies da flora raras e protegidas existentes neste sector do Sítio do barrocal se localizam mais a Leste, próximo de Tunes. As recomendações efetuadas pelo ICNF remetem para a necessidade de procurar a integração harmoniosa entre as edificações e as espécies arbóreas existentes. O ICNF adverte que essa integração *"deverá ser uma constante em todo o processo durante e após a execução da obra, como aliás foi demonstrado como intenção nesta última junção de elementos"*⁶. Esta advertência ajusta-se às premissas delineadas no projeto, e que conduziram ao levantamento exaustivo do coberto arbóreo com o objetivo de preservá-lo.

Neste contexto, ainda que a localização do projeto seja em Rede Natura 2000, o local selecionado é aquele que, dentro das alternativas ponderadas, permite cumprir os seguintes requisitos:

- Não afeta os valores biológicos para os quais o Sítio do Barrocal foi criado;
- Não afeta a Reserva Ecológica Nacional e, consequentemente, não coloca em causa as suas funções ecológicas;
- Corresponde aos requisitos de qualidade ambiental requeridos pelo projeto.

Tendo em consideração que durante a fase de construção, funcionamento e numa futura fase de desativação, se pretende seguir as normas e orientações de promoção da valorização ambiental, julga-se que a implementação do estabelecimento hoteleiro se ajustará às características do lugar, respeitando as suas especificidades.

⁵ Extraído do Ofício n.º 34498/2019/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas – ICNF.

⁶ Extraído do Ofício n.º 34498/2019/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT, Idem.



Figura 12 – Indicação da extensão da Freguesia de Paderne integrada na Rede Natura 2000.

6.11. Efeitos cumulativos relativamente a outros projetos

Os efeitos cumulativos com outros projetos resultam das atuais condições em que se desenvolve a atividade turística na região algarvia. Por este motivo, os efeitos positivos do projeto resultam da interação com outros projetos turísticos. Neste âmbito, os efeitos do projeto relacionam-se com outros, nos seguintes aspetos:

- Contribui para diminuir a sazonalidade do turismo e do emprego, uma vez que não incide sobre turismo de sol e praia;
- Contribui para valorizar o património natural e construído do concelho integrando-se por isso, com as ações de conservação que têm sido desenvolvidas nas últimas décadas, dando utilização a este património.

7. Descrição do local do projeto

7.1. Localização e descrição geral da área do projeto e envolvente

O local em análise é constituído por parcelas que totalizam os 61 520.00 m² e situa-se em Vale Pegas, na Freguesia de Paderne, Concelho de Albufeira. Esta área está inserida no Barrocal algarvio, sendo marcada pela ruralidade e pela baixa densidade populacional.

Estas características refletem-se na ocupação do território, que evidencia a disseminação de habitações e de pequenos aglomerados populacionais estabelecidos entre propriedades rurais e explorações agrícolas e ou silvícolas de pequena dimensão. Nas proximidades, existem duas antigas extrações de argila, com unidades industriais associadas, que se encontram desativadas há vários anos.

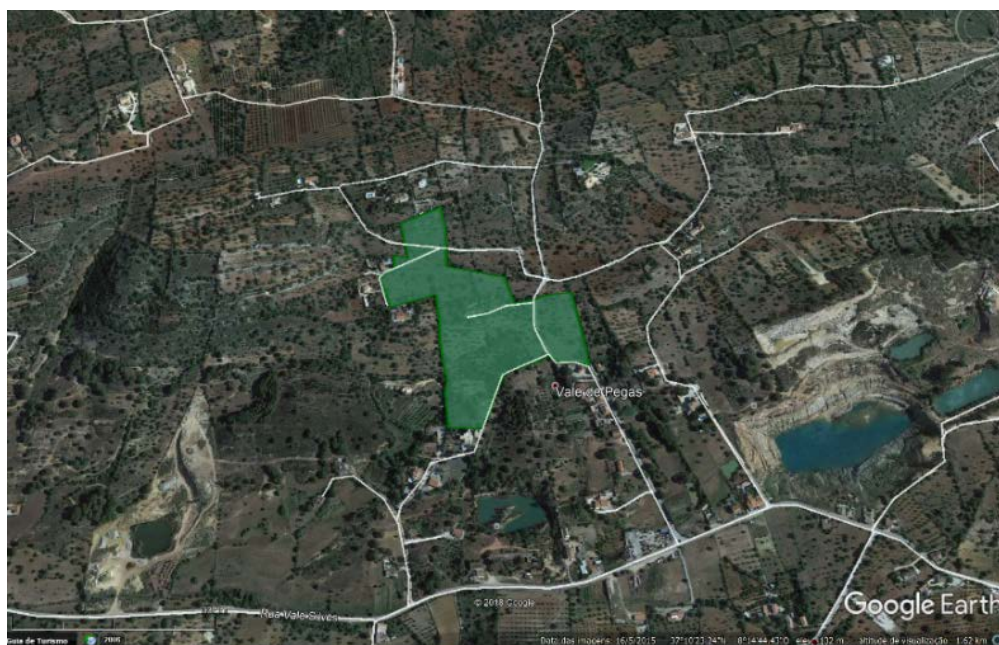


Figura 13 – Localização da área de intervenção.

Indicação das infraestruturas existentes

O lugar de intervenção encontra-se dotado de acessos viários, nomeadamente o caminho de São Vicente, distando cerca de 4,15 Km de Paderne. O local encontra-se infraestruturado com rede de águas, rede pluvial, rede telefónica e rede elétrica. Nas suas proximidades, a cerca de 800.00 m, no cruzamento da estrada de Vale Pegas e o caminho de São Roque, encontra-se o ponto de entrega da rede pública de saneamento.

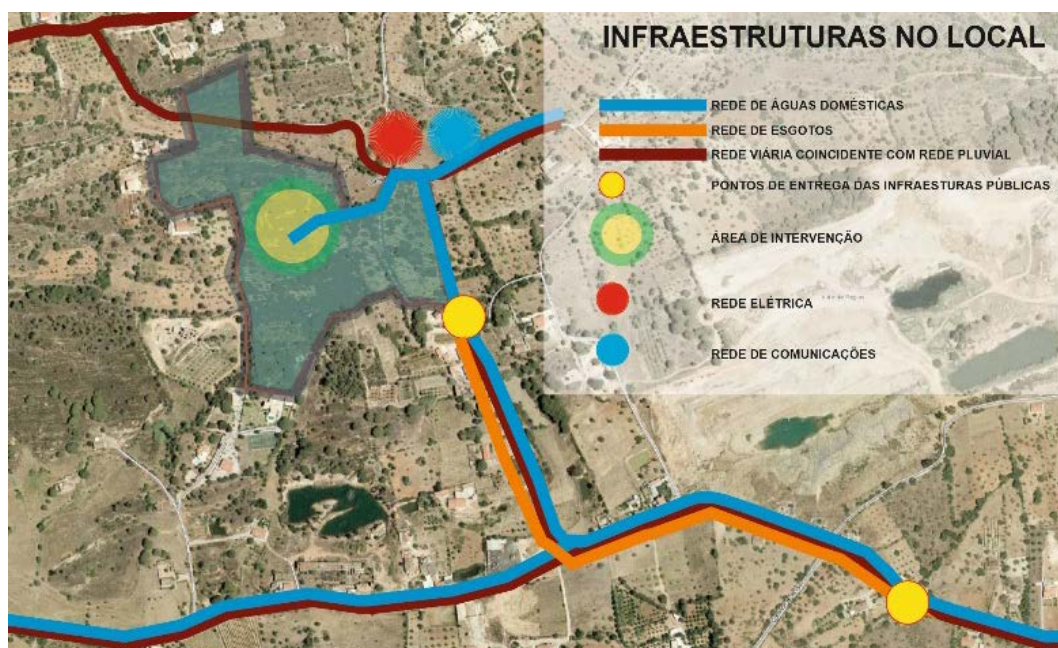


Figura 14 - Indicação das infraestruturas existentes no local.

7.2. Planta de Localização

Na figura seguinte, apresenta-se da Planta de Localização com implantação do projeto à escala - 1:25 000.

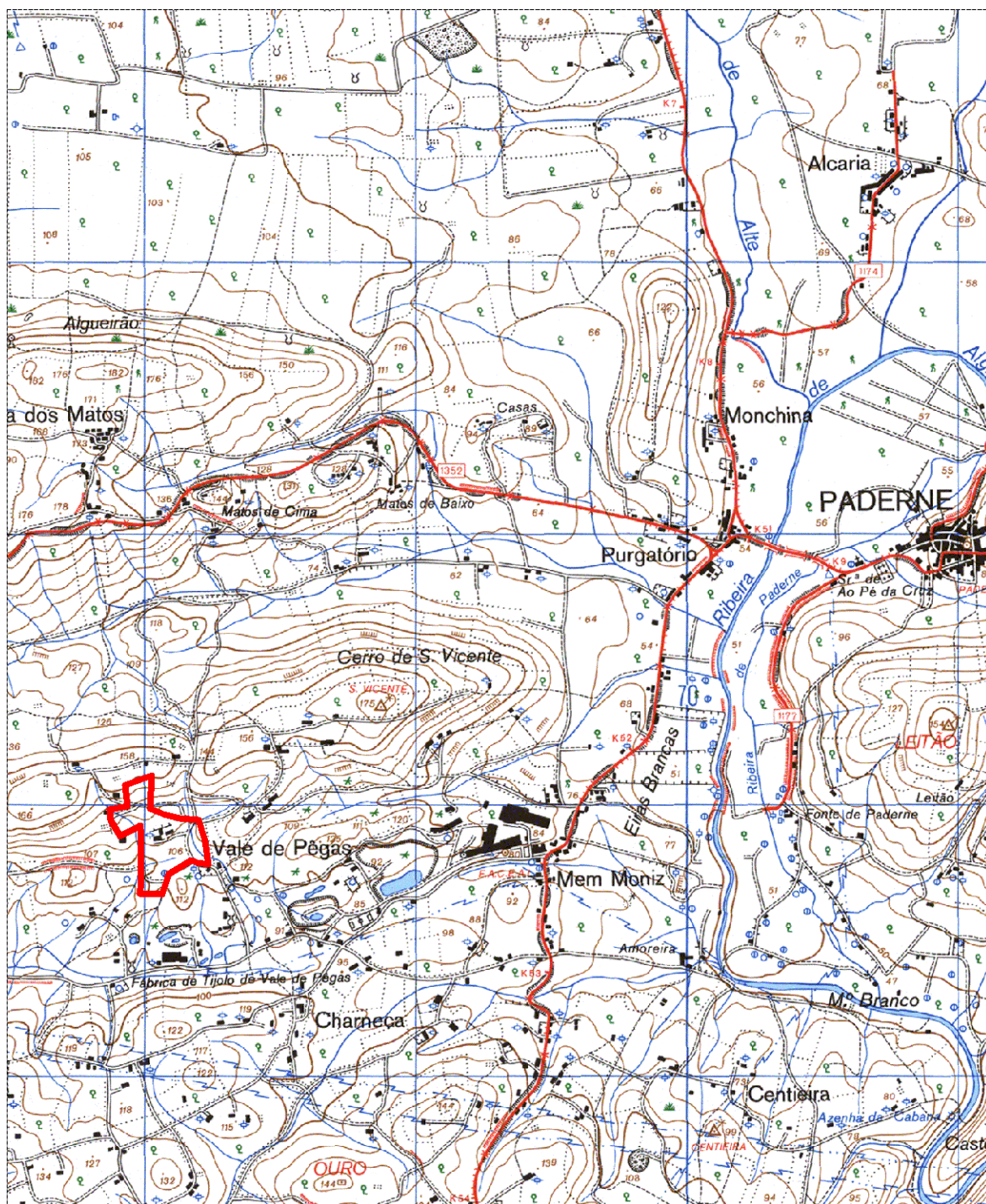


Figura 15 – Localização do projeto (Polígono vermelho). Adaptado da Carta Militar de Portugal, escala 1/2500

7.3. Indicação das áreas sensíveis, da ocupação atual do solo e da conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial

Áreas sensíveis

Do ponto de vista do regime jurídico de avaliação de impactes ambientais, a única área sensível assinalada na proximidade do local em estudo, é o Sítio Barrocal (Código PTCON0049), integrado na Rede Natura 2000. No entanto, a Sudeste localiza-se outro Sítio: a Ribeira de Quarteira (Código PTCON0038), a cerca de 1 km.

A localização destes dois sítios consta da Figura 20, apresentada no capítulo 7.4.

Ocupação atual do solo

A área está atualmente ocupada por prados secos, os quais estão a ser colonizados por vegetação arbustiva, embora este processo esteja ainda no seu início. Esta estrutura de coberto vegetal resultou do abandono recente das atividades agrícolas (Figura 16 e Figura 17).

O terreno alberga ainda elementos característicos das explorações agrícolas do Algarve, designadamente; oliveiras (*Olea europaea* var. *europaea*), abundância de alfarrobeiras (*Ceratonia siliqua*), amendoeiras (*Prunus dulcis*) e citrinos, pontualmente organizados em pequeno pomar.



Figura 16 – Vistas gerais do terreno, podendo identificar-se a presença de árvores de fruta de sequeiro.



Figura 17 - Vistas gerais do terreno, podendo identificar-se os prados de sequeiro e a presença de amendoeiras, alfarrobeiras e oliveiras.

Instrumentos de Gestão Territorial

De entre os Instrumentos de Gestão Territorial, apenas os Planos Especiais de Ordenamento de Território (PEOT) e os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) vinculam os particulares, para além de vincularem entidades públicas. No entanto, os PEOT prevalecem sobre os planos municipais.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, os PEOT, compreendem os planos de ordenamento de áreas protegidas, os planos de ordenamento de albufeiras de águas públicas, os planos de ordenamento da orla costeira e os planos de ordenamento dos estuários, constituindo estes, instrumentos elaborados pela administração central, que se destinam a salvaguardar objetivos de interesse nacional com repercussão territorial, estabelecendo regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e assegurar a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território.

Para além dos instrumentos acima indicados, também o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), os planos sectoriais com incidência territorial, os planos regionais de ordenamento do território e os planos intermunicipais e ordenamento do território, vinculam as entidades públicas, não sendo estes direta e imediatamente vinculativos para os particulares.

Assim, é apresentada a análise de compatibilidade do projeto com os IGT em vigor, dado o seu carácter regulamentar aplicável ao projeto. Foram verificados e analisados os seguintes fatores:

- Compatibilidade do projeto com as medidas e disposições estabelecidas nos IGT aplicáveis ao concelho de Portimão, com especial incidência nos PEOT;

- Compatibilidade do projeto em estudo com a respetiva classe de Ordenamento em que se insere, (PDMAIbufeira);
- Compatibilidade do projeto com as condicionantes legais aplicáveis à área em estudo, constantes da Planta de Condicionantes do PDM e outras servidões e restrições de utilidade pública aprovadas por diplomas legais.

No âmbito do PNPOT

Neste âmbito, o projeto concretiza, pelo menos duas das 15 opções estratégicas de base territorial, designadamente:

o *D1 – Gerir os recursos naturais de forma sustentável*

“Valorizar o capital natural. (...) O ordenamento do território terá que travar a perda e degradação dos solos com maior valor e propiciar utilizações sustentáveis e economicamente valorizadoras para os mais frágeis e menos produtivos, no âmbito de atividades ligadas à agricultura, floresta, conservação da natureza, pecuária, turismo e lazer (...)”

Considerando a fragilidade natural traduzida na classificação em Rede Natura 2000 e o desenvolvimento de atividades económicas sustentáveis, à agricultura, floresta, o turismo e o lazer.

o *“D3 – Promover a inclusão e valorizar a diversidade territorial”*

“Dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização. (...) As comunidades, as cidades e as regiões têm de conceber estratégias de desenvolvimento baseadas nas características territoriais e na potenciação dos seus recursos, de modo a promover dinâmicas económicas mais equilibradas e policêntricas (...) e o turismo, moldado e suportado por um património natural, cultural e simbólico diferenciado, constroem mosaicos económicos com funcionalidades diversificadas que precisam ser potenciadas”.

Salientam-se as características do projeto, a sua inserção no património natural e o carácter diferenciado da oferta turística que se pretende disponibilizar, que se enquadra na definição de *“turismo, moldado e suportado por um património natural, cultural e simbólico diferenciado”*.

Plano Sectorial da Rede Natura 2000

No que respeita à Rede Natura 2000, destaca-se a compatibilidade do projeto, por, presumivelmente, não afetar nenhum dos valores protegidos pelos anexos I e II da Diretiva Habitats, considerando as características do coberto vegetal.

No âmbito do Estratégia Turismo 2027

No que respeita à Estratégia de Turismo 2027, o projeto concretiza o *“Eixo 1 — Valorizar o território e as comunidades, designadamente as Linhas de atuação: Conservar, valorizar e usufruir do património histórico-*

cultural e identitário; Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação e Estruturar e promover ofertas que respondam à procura turística.”, uma vez que é um projeto alicerçado no património ambiental e paisagístico do Barrocal, fugindo à tipologia normal do turismo no Algarve, que se baseia no turismo balnear.

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF do Algarve)

O projeto concretiza os objetivos gerais do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, no que respeita ao turismo. Destaca-se o ponto v) da alínea a) número 3, do Artigo 5.º do DR 17/2006), designadamente: *“Dinamizar o aproveitamento dos espaços florestais para recreio e lazer, tornando-os mais atrativos com o objectivo de desenvolver o turismo florestal, (...) o enquadramento paisagístico, na zona do Litoral e do Barrocal e o ecoturismo e o turismo da natureza nos espaços florestais com grande valor natural”*.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)

O projeto concretiza o objetivo estratégico de *“Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer”*, concretizando as opções estratégicas propostas (Capítulo III – Estratégia territorial, no Ponto 1 – Opções estratégicas), cumprindo o objetivo de *“melhorar a competitividade e a sustentabilidade do cluster turismo/lazer, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos”*.

Plano de Gestão de Região Hidrográfica que integra a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGBH RH8)

Este documento dá continuidade ao processo de revisão e atualização dos primeiros PGRH consagrando os princípios da Lei da Água e tem como objetivo *“estabelecer um enquadramento para a proteção das águas superficiais interiores, das águas de transição, das águas costeiras e das águas subterrâneas”*.

Neste âmbito, o projeto é compatível com o Plano, uma vez que os impactes sobre os Recursos Hídricos no projeto serão de magnitude muito baixa ou mesmo nula, na medida em que nenhum corpo de água será afetado.

Acresce que esta tipologia de Projeto não cria, impactes negativos significativos nos recursos hídricos, na medida que possui áreas reduzidas impermeabilizadas, bem como não possui atividades poluidoras que possam pôr em risco a qualidade das águas. Por outro lado, o abastecimento de água através da rede pública, a escolha de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, entre outras medidas, poderão favorecer a infiltração e recarga das massas subterrâneas, constituindo medidas de minimização. As medidas de minimização serão previstas e desenvolvidas durante a execução dos projetos de especialidades.

Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA)

O PDMA integra as parcelas nas categorias de Zona de Uso Agrícola e Zona de Enquadramento Rural ⁷, e define que as áreas incluídas nestas categorias são consideradas Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental⁸. O PDMA refere também que a área de intervenção se encontra incluída em Rede Natura 2000.

Nas 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 [...]”.⁹

Em áreas com a classificação de 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 PDMA. Em Zonas de Enquadramento Rural é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, dado que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as disposições previstas no anexo IV do Regulamento do PDMA.¹⁰

As condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros nas categorias de Zona de Uso Agrícola e de Zona de Enquadramento Rural são, por conseguinte, definidas no Anexo IV do Regulamento do PDMA.



CONDICIONANTES NATURAIS

-  - RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (R.A.N.)
D.L. Nº 196/89 DE 14 DE JUNHO
-  - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (R.E.N.)
D.L. Nº 93/90 DE 19 DE MARÇO
-  - LINHAS DE ÁGUA/DOMÍNIO HÍDRICO
D.L. Nº 468/71 DE 5 DE NOVEMBRO
-  - BIÓTOPO DE CORINE-117 - BARROCAL DE ALTE

Figura 18 – Inserção da pretensão na área de intervenção.

⁷ 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.

⁸ Artigo 19.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, Idem.

⁹ Artigo 1.º do Anexo IV do Idem, Ibidem.

¹⁰ N.º 8.º do Artigo 18.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, D.R. n.º 214 Série II de 2 de novembro de 2015.

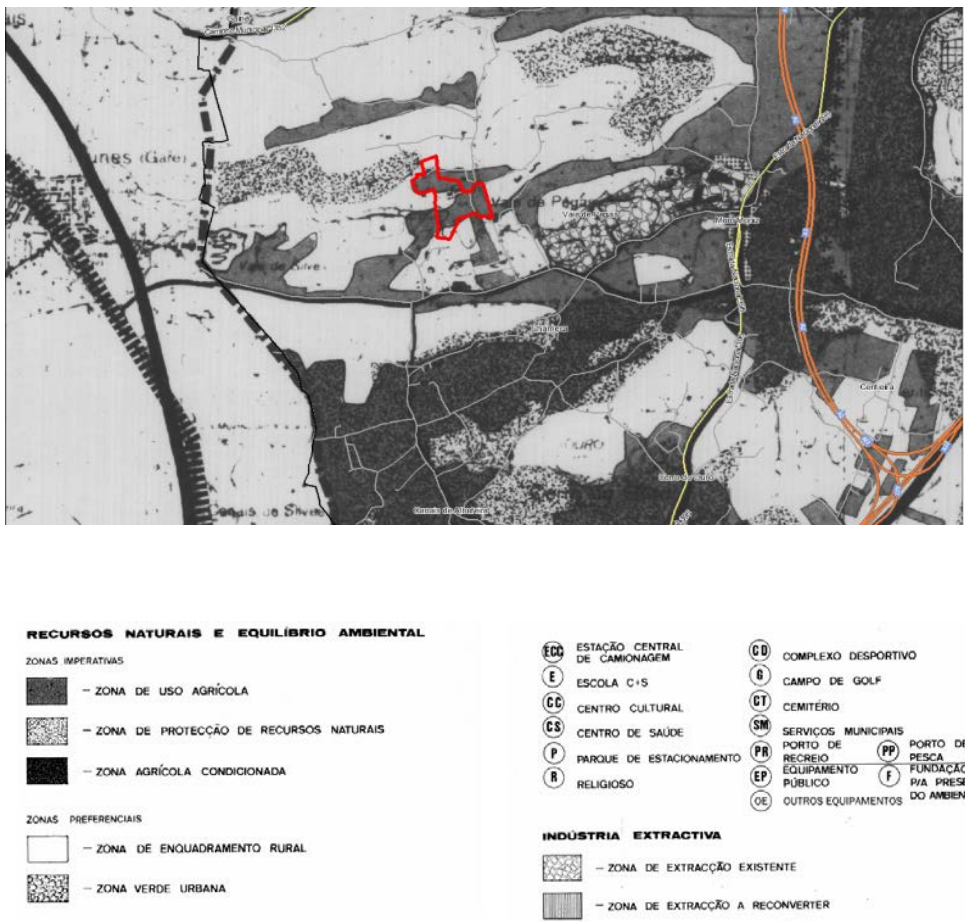


Figura 19 – Inserção da pretensão na área de intervenção.

Os parâmetros de edificabilidade utilizados no projeto contemplaram as disposições previstas no PDMA para as parcelas de intervenção, nomeadamente as regras supramencionadas que se sintetizam no quadro seguinte:

Edificações em Zona de Uso Agrícola	Propõe-se o uso turístico para as edificações.
Edificações em Zona de Enquadramento Rural	Propõe-se o uso turístico para as edificações.
	As edificações propostas (unidades de Alojamento Exteriores) serão implantadas numa parcela cuja área ultrapassa os 5 ha.

A implementação do estabelecimento hoteleiro ajusta-se às premissas definidas no artigo 4.º do Anexo IV do Regulamento do PDM, e que se encontram sintetizadas no seguinte Quadro Comparativo:

Parâmetros previstos para a edificação de estabelecimentos hoteleiros isolados	Estabelecimento Hoteleiro – Hotel Rural
Localização na freguesia de Paderne.	Localiza-se em Vale Pegas na freguesia de Paderne.
Dotação máxima de 100 camas atribuídas a esta freguesia.	O número de camas previsto é de 49 camas.
Área mínima da propriedade 5 ha.	O edifício principal será implantado na área ocupada pelas edificações preexistentes. As unidades de alojamento exteriores serão implantadas numa parcela com área superior a 5 ha.
Densidade de ocupação máxima de 12 camas/ha.	A densidade de camas prevista é de 12/ha.
No caso da edificação não de concretizar num único edifício, deve garantir a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade.	A edificação proposta ocupa menos de 10 % da área total da propriedade.
Número máximo de pisos: 2	A edificação proposta terá 1 piso.
Temática em função da Unidade Territorial do Litoral Sul e do Barrocal, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes a criar.	A temática proposta incide na preservação e valorização do património paisagístico e cultural da região e na adoção de soluções ambientalmente sustentáveis.
Regime de Implantação sujeito a contratualização do Município.	A implementação da edificação proposta adequar-se-á a este requisito.

7.4. Descrição dos elementos do ambiente suscetíveis de serem consideravelmente afetados

Considerando a tipologia e as características do projeto, as componentes ambientais com potencial para serem consideravelmente afetados são:

- Os aspectos sócio-económicos, designadamente a população da freguesia de Paderne, que poderá ser beneficiada com a dinâmica sócio-económica gerada pelo projeto, e em menor grau, as populações das freguesias adjacentes;
- A flora e vegetação tem potencial para ser afetada por esta tipologia de projetos, caso existissem no local elementos significativos. No entanto, os dados disponíveis indicam que a área é ocupada por antigos terrenos agrícolas, com pouca potencialidade para que ocorram *habitats* ou espécies botânicas relevantes do ponto de vista da conservação. Este facto é reconhecido no parecer emitido pelo ICNF.

A área integra-se em Rede Natura 2000, no Sítio Barrocal, numa estreita língua de território que se desenvolve para Sudoeste, a partir da grande mancha de território que constitui este Sítio. Nesta faixa do Sítio do Barrocal, os únicos elementos relevantes no âmbito da Directiva Habitats são constituídos pela presença de três espécies constantes no anexo II, designadamente: *Tuberaria major* e *Thymus lotocephalus*, espécies de conservação prioritária, e *Plantago algarbiensis*. Ocorre ainda, nesse local, *Stauracanthus boivinii*, endemismo ibérico, escasso em Portugal. Porém, estas plantas ocorrem mais a Oeste, junto a Tunes, em áreas de matos, que são o seu habitat característico. Estas espécies foram

procuradas a Leste das suas localizações atuais, incluindo na área do projeto, mas sem sucesso. Acresce que não é conhecida a sua presença em campos agrícolas, mesmo no caso de terem sido recentemente abandonados, como é o caso dos terrenos da área de estudo.

A fauna, neste local é menos relevante do que noutras zonas do Barrocal, dada a intensidade de ocupação humana do território, a proximidade de autoestradas e da linha de caminho-de-ferro, devido aos níveis de perturbação que provoca. Neste contexto, as espécies mais relevantes e até ameaçadas de extinção existentes no Barrocal, têm a sua ocorrência limitada às zonas mais a norte, e menos povoadas, do Sítio. Incluem-se neste caso:

- o Aves de presa, algumas das quais com estatuto de conservação desfavorável como sejam: *Circaetus gallicus* (Águia-cobreira), *Aquila fasciata* (Águia-de-Bonelli), que mantém um efetivo importante no Algarve, *Aquila pennata* (Águia-calçada), *Circus cyaneus* (Tartaranhão-azul), *Milvus milvus* (Milhafre-real) e, mais raramente, *Accipiter gentilis* (Açor);
- o Morcegos, incluindo morcegos cavernícolas, alguns dos quais muito ameaçados;
- o Peixes de água doce, endémicos e ameaçados, que ocorrem na ribeira do Algibre.



Figura 20 - Localização do projeto face ao Sítio do Barrocal. Localização aproximada do projeto a vermelho.

Paderne tem um importante património histórico e construído, de que se salienta o Castelo de Paderne, o qual constitui um dos exemplares mais significativos da arquitetura militar muçulmana na Península Ibérica. É um dos sete castelos representados na bandeira de Portugal. A Igreja Matriz de Paderne, a Ponte Medieval de Paderne, a Azenha de Paderne, a Ermida de Nossa Senhora do Pé da Cruz e a Ermida de Nossa Senhora da Assunção, são também relevantes.

A presença de património arqueológico ou construído relevante na área afeta ao projeto não é conhecida, assim, considerando a necessidade de se proceder a demolições e a necessidade de efetuar escavações, por forma a permitir a edificação, esta componente poderá ser analisada com prospeção no terreno realizado por arqueólogo.

As restantes componentes ambientais não apresentam valores excecionais na área do projeto, ou o projeto não tem a tipologia, ou dimensão, suficiente para que sejam significativamente afetadas.

O clima, de características mediterrânicas, classificado como termomediterrânico no Algarve, não será significativamente afetado, porque o projeto não tem dimensão para gerar alterações mensuráveis.

No descritor de geologia, só se idêntica a afetação de rocha nos locais de inserção de edifício, impacte sem relevo, dado que no local não existem elementos considerados como património geológico excecional, nem a área está sujeita à exploração de recursos geológicos, embora na zona circundante existam duas antigas explorações de argilas.

No que respeita aos Recursos Hídricos Subterrâneos, a área de construção (portanto impermeabilizada) é suficientemente pequena para que as condições de recarga de aquíferos sejam mantidas.

Quanto aos Recursos Hídricos Superficiais, salienta-se o facto de nenhum corpo de água superficial ser intercetado com a implementação do projeto e de se prever, quando do desenvolvimento dos projetos de especialidades, o tratamento e/ou encaminhamento adequado de todos os efluentes líquidos, sejam águas pluviais, sejam esgotos.

Assinala-se a presença de vários lagos e charcos na área circundante. Foram formados pela escavação de argilas associada às antigas fábricas, atualmente desativadas e são alimentadas por águas pluviais.

No que respeita ao descritor de solos, salienta-se o facto de a área de construção ser reduzida, e de parte dela ocorrer sobre áreas já edificadas, embora atualmente em ruínas, prevendo-se a afetação por edificação apenas de cerca de 3 000.00 m², parcialmente compensado pela remoção de construções em cerca de 400.00 m². Alguns solos apresentam uma potencialidade agrícola razoável estando integrados em RAN. Porém, no desenvolvimento do projeto do Hotel evitou-se na maior extensão possível a ocupação destas áreas.

No âmbito da construção do Hotel, haverá afetação de 828.46 m² de solos de RAN. No entanto, será cedida a área de 402.96 m² de solos à RAN, na sequência da demolição das preexistências. Nessa área, as edificações serão demolidas e o terreno manter-se-á livre e integrado nessa reserva. Esta proposta obteve parecer favorável da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve, conforme consta do ofício em anexo.

No que respeita ao descritor de qualidade do ar, ainda que se registre a presença de uma rede densa de rodovias, o carácter rural do local, garante níveis razoáveis deste indicador. Acresce que o projeto não tem a tipologia necessária para afetar significativamente esta componente ambiental. De facto, das fontes poluentes associadas à indústria hoteleira salienta-se apenas o tráfego de automóveis gerado em fase de funcionamento, muito pouco significativo no contexto da intensidade de tráfego da região.

Em fase de construção, poderá ocorrer emissão de poeiras, fenómeno comum a todas as obras de edificação, mas facilmente minimizável.

As características do ambiente sonoro da área são semelhantes às descritas para a qualidade do ar e, também neste caso, as fontes de ruído são, atualmente, pouco significativas, dado o carácter rural do local.

No que respeita à paisagem a área apresenta uma paisagem típica do Barrocal, ainda que a presença de antigas unidades industriais e o edificado degradado constituam aspetos negativos. A presença de edifícios de baixa qualidade arquitetónica acresce a degradação da paisagem.

Do ponto de vista social, o projeto afetará sobretudo a população de Paderne, e em menor grau as populações das freguesias vizinhas. A freguesia de Paderne tem 52,56 km² de área e 3 304 habitantes (de acordo com os censos de 2011). A sua densidade populacional é de 62,9 hab/km², o que lhe permite ser classificada como uma Área de Baixa Densidade. A população tem decrescido, desde um máximo ocorrido em 1950, ainda que com variações.

Na tabela seguinte, apresentam dados demográficos obtidos no censo de 2011.

DEMOGRAFIA	
População Residente - Total	3304
População Residente - Homens	1645
População Residente - Mulheres	1659
População Presente - Total	3252
População Presente - Homens	1629
População Presente - Mulheres	1623
Famílias	1342
Alojamentos	2290
Edifícios	2016

De acordo com informações disponibilizadas *on-line* pela Junta de Freguesia de Paderne, do ponto de vista do tecido económico, o sector primário tem alguma importância, embora menor que há décadas atrás, subsistindo apenas algumas dezenas de pessoas que se dedicam à agricultura.

No que respeita ao sector de serviços, existem diversos serviços de mecânica, construção civil, ensino, restauração, saúde e comércio. Porém, parece assistir-se a uma deslocalização de alguns serviços para os grandes centros urbanos como Albufeira, Portimão e Faro.

A oferta de serviços sociais é relevante, salientando-se entre os equipamentos disponíveis em Paderne: o Centro Comunitário e a Casa da Paz, com valências de centro de dia e apoio domiciliário aos idosos, existindo também uma Escola Básica Integrada com Jardim de Infância, uma Escola Básica do 1º Ciclo, um Parque Infantil, um Centro de Saúde, um Quartel da GNR, uma Farmácia, um Banco, um Posto de Combustíveis, um jornal, um clube desportivo, várias associações, uma Banda Filarmónica, um posto dos correios e várias casas comerciais e restaurantes.

8. Identificação e avaliação de impactes

Os impactes positivos esperados decorrerão das mais-valias socioeconómicas para a região, em particular para a freguesia, salientando-se três componentes:

- Geração de emprego quer em fase de construção, quer em fase de funcionamento;
- Diminuição da sazonalidade do emprego, em fase de funcionamento;
- Investimento na construção, com impactes positivos no tecido económico local e regional, sobretudo no sector da construção civil.

Estes impactes serão diretos permanentes, de magnitude baixa devido à reduzida dimensão do projeto, de afetação local, e pouco significado no contexto regional, devido à reduzida dimensão do projeto.

Os impactes nos outros descritores são pouco relevantes, designadamente:

- O projeto não tem dimensão para afetar o clima. Ainda que a circulação de automóveis associada ao projeto implique a queima de combustíveis fósseis e, por isso, emissão de gases de efeito estufa, os valores emitidos serão insignificantes à escala global ou nacional;
 - Na geologia, a única afetação consiste na escavação da rocha-mãe, facto pouco relevante do ponto de vista do património geológico, uma vez que, como foi referido, não ocorrem valores excecionais;
 - No que respeita aos solos, prevê-se a ocupação de 3019.71 m² (área de implantação), que correspondem a cerca de 3 268.37 m² de edificação, aos quais se deve excluir 402.96 m², atualmente com edificação e que vão ser devolvidos à Reserva Agrícola Nacional (RAN). Salienta-se ainda que a área ocupada pela edificação não inclui os melhores solos, designadamente aqueles que estão incluídos em RAN, porque o projeto de arquitetura procurou evitar estas áreas;
- No âmbito do descritor de solos, a medida de minimização mais relevante foi integrada no projeto e consistiu em excluir as áreas de RAN da área de construção;
- A emissão de efluentes gasosos não afetará significativamente a qualidade do ar, uma vez que se prevê que o principal impacto resulte do acréscimo da circulação automóvel, pouco relevante face à intensidade de tráfego da área circundante.

Poderão ser produzidas poeiras em fase de obra, fator que é pouco relevante, porque resulta da realização de uma pequena obra, em localização relativamente afastada de habitações.

A emissão de poeiras deve, no entanto, ser minimizada através da aplicação de medidas de minimização próprias, como seja a rega periódica de caminhos não asfaltados em fase de obra;

- No que respeita ao ambiente sonoro, os principais impactes em fase de obra são aqueles que são usuais em obras de construção civil e resultam do funcionamento da maquinaria. Os impactes serão pouco relevantes, se observadas as normas e limites legais.

Em fase de funcionamento, os impactes resultam do aumento da circulação automóvel induzida pelo projeto. São também pouco relevantes, mesmo no contexto local, considerando a densidade de circulação automóvel da área circundante;

- No que respeita aos recursos hídricos subterrâneos e superficiais, o facto de nenhum corpo de água superficial ser intercetado e da área de construção (portanto impermeabilizada) ser pequena garante a ausência de impactes significativos (aproximadamente 3 000.00 m²);
- Na fauna e na flora, todos os dados indicam um baixo valor das biocenoses, pelo que os impactes terão baixa magnitude;
- Na paisagem, prevêem-se impactes positivos devido à demolição de edifícios de baixa qualidade arquitetónica e degradados, e a construção de um edifício de qualidade;
- No património arqueológico ou construído não se prevê qualquer afetação.

Estas considerações põem em evidência a reduzida magnitude dos impactes associados ao projeto, a qual resulta de três fatores:

- Trata-se de um projeto de reduzidas dimensões, com menos de 50 camas;
- Sendo um hotel tem uma tipologia menos impactante que muitas outras;
- Ainda que se localize em Rede Natura 2000, está numa área menos relevante do ponto de vista natural.

Foi, provavelmente, nos dois primeiros fatores que o legislador se baseou para excluir a possibilidade de procedimento de impactes ambientais, relativos a hotéis com menos de 50 camas. A análise aqui efetuada torna-se, deste modo, um exemplo prático da pertinência técnica da formulação da lei.

No quadro seguinte, apresenta-se um resumo desta avaliação, acrescentando algumas medidas de minimização que se julgam pertinentes.

Síntese de impactes

Componente ambiental	Fase de construção	Fase de exploração	Caracterização global dos impactes	Medidas de minimização
Clima	Nulos	Nulos	-	Sem medidas propostas devido à baixa significância dos impactes
Geologia	Quase nula: escavação do substrato rochoso	Nulos	-	
Solos	Muito baixos: ocupação de ~3 000.00 m ² que exclui os melhores solos	Muito baixa a nula	Negativo e positivos (demolições em RAN), anulando-se parcialmente. São também diretos, permanentes, magnitude muito baixa a nula, de incidência local e pouco significativos.	Integradas no projeto uma vez que se evitou ao máximo a construção em RAN.
Recursos Hídricos Subterrâneos	Muito baixos a nulos	Muito baixos a nulos	Negativo, diretos, permanentes, magnitude muito baixa a nula, de incidência local e pouco significativos.	Sem medidas propostas devido à pouca significância dos impactes. Medidas de contenção de hidrocarbonetos em caso de acidente (pavimentos impermeáveis nos parques de máquinas).
Recursos Hídricos Superficiais	Muito baixos a nulos	Muito baixos a nulos		Em análise: o sistema recolha de águas pluviais e reaproveitamento ou devolução ao meio.
Qualidade do ar	Muito baixos	Muito baixos		Medidas de contenção de poeiras em fase de obra.
Ambiente sonoro	Muito baixos	Muito baixos		Cumprimento da legislação sobre ruído, com especial incidência na fase de obra.
Paisagem	Baixa, embora negativa, durante a construção de edifícios	Positiva: boa qualidade arquitetónica e demolição de edificado degradado e sem qualidade	Positivos, diretos, permanentes, magnitude baixa, de incidência local e pouco significativos.	Impacte positivo, sem medidas propostas.
Fauna	Baixa a nula: Ausência de elementos relevantes	Baixa a nula: Ausência de elementos relevantes	Provavelmente pouco relevante.	Sem medidas propostas.
Flora e vegetação				
Património				

9. Conclusões

A principal conclusão desta nota técnica, constitui o reconhecimento de que a opção legislativa que consiste em evitar que projetos com a tipologia de hotel rural (com menos de 50 camas) não sejam sujeitos a procedimento de AIA se justifica, porque a probabilidade de ocorrerem impactes significativos é muito baixa.

De facto, os Estudos de Impacte Ambiental (EIA) e os procedimentos de Avaliação de Impactes Ambientais (AIA) em que se incluem são complexos, morosos e envolvem custos financeiros e humanos muitos significativos, quer por parte da administração pública, quer por parte dos promotores dos projetos avaliados. Por exemplo a realização de um EIA obriga à análise de mais de uma dezena de componentes ambientais e socioeconómicas, e a mobilização de uma ampla equipa de especialistas.

Por esse motivo, a legislação enquadrante, quer no direito português, quer na Europa, quer em qualquer outro país cuja legislação preconize procedimentos de AIA, não sujeita todos os projetos a este procedimento, mas apenas aqueles que têm potencialidade de gerar impactes negativos significativos. Três aspetos determinam a possibilidade de ocorrência de impactes significativos:

1. A dimensão do projeto, seja essa dimensão medida em área ocupada, em quantidades de materiais utilizados, quantidade de resíduos produzidos, ou qualquer outro parâmetro, admitindo-se que os projetos de maior dimensão geram impactes mais relevantes. No caso em estudo, esse limiar é de 50 camas, sendo a capacidade do Hotel Rural Vale do Tempo, inferior a esse número;
2. O meio (ambiente) sobre o qual o projeto incide, porque a magnitude dos impactes também depende da sensibilidade do meio e, portanto, da sua resposta;
3. A tipologia do projeto (por exemplo, o tipo de atividade industrial), fator que determina a sua relação com o meio.

Este princípio tem absoluta justificação técnica porque determinados projetos se localizam em locais pouco sensíveis a impactes ambientais, ou porque muitos projetos, não têm dimensão ou tipologia capaz de provocar impactes significativos, como foi demonstrado com o exemplo do Hotel Rural Vale do Tempo.

10. Equipa Técnica

António Correia de Oliveira	Arquiteto
João Paulo Fonseca	Biólogo
Maria José Freire	Arquiteta
Susana Morais	Arquiteta Paisagista

11. Bibliografia

Bencatel J., Sabino-Marques H., Alvares F., Moura A.E. & Barbosa A.M. (2019) Atlas de Mamíferos de Portugal (2a ed.). Universidade de Evora, Portugal.

Cabral MJ (coord.), Almeida J, Almeida PR, Dellinger T, Ferrand de Almeida N, Oliveira ME, Palmeirim JM, Queiroz AI, Rogado L & Santos-Reis M (2005). Livro Vermelho dos Vertebrados de Portugal. Instituto da Conservação da Natureza, Lisboa.

Costa, J.C., Aguiar, C., Capelo, J., Lousã, M., Neto, C., 1998. Biogeografia de Portugal continental. *Quercetea* 0: 5-56.

Equipa Atlas (2009) Atlas das aves que nidificam em Portugal Continental. Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade. Lisboa.

Fernandes, M. (2007) Ocorrência de gato-bravo em Portugal. Relatório de apoio à cartografia digital. UEH/ ICNB Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional

ICN (2005) Plano Sectorial da Rede Natura (2000) Relatório Técnico. Instituto da Conservação da Natureza. Lisboa. Disponível em www.icn.pt.

MEI (2007) Plano Estratégico Nacional do Turismo Para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal. Ministério da Economia e Inovação.

Andraz M. J., Silva J. A. & Viegas C. (2012) The position of tourism activity in the Algarve's economic structure: an integrated region-specific analysis. *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, n.º 29, 1.º Quadrimestre.

Vasco, N. (2014) Quantificar e caracterizar o destino turístico: Um ensaio sobre o Algarve. Dissertação Mestrado em Marketing. Universidade do Algarve Faculdade de Economia.

12. Anexos

Anexo I – Parecer do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

Anexo II – Parecer da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Anexo III – Informação técnica de 26/11/2019 da Câmara Municipal de Albufeira

Anexo IV – Notificação de aprovação do projeto de arquitetura de 5/12/2019 – Processo 1T/2011

Anexo V – Planta Geral do Projeto

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira
Rua do Município
8201-863 Albufeira

SUA REFERÊNCIA
ABF2019/00367
1T/11

SUA COMUNICAÇÃO DE
18-06-2019

NOSSA REFERÊNCIA
34498/2019/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT
P.14.1.15.1.408

ASSUNTO PARECER SOBRE O PEDIDO DE CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO TURÍSTICO – TURISMO EM ESPAÇO RURAL – HOTEL RURAL, COM DEMOLIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES, LOCALIZADO EM VALE DE PEGAS, FREGUESIA DE PADERNE, CONCELHO DE ALBUFEIRA.

REQUERENTE: VALEANDRO – UNIPessoal, LDA

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e aos elementos que instruem o pedido de parecer, registados na plataforma SIRJUE, sob o requerimento supra mencionado, transcreve-se de seguida, o conteúdo relevante da apreciação técnica efetuada:

“O presente pedido refere-se a uma junção de elementos face ao nosso ofício n.49635/2018/DCNF-ALG/DLAP relativo a um anterior pedido de parecer que incide sobre o pedido de construção de um Empreendimento Turístico – Turismo em Espaço Rural – Hotel Rural, com demolição das edificações existentes, localizado em Vale de Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira.

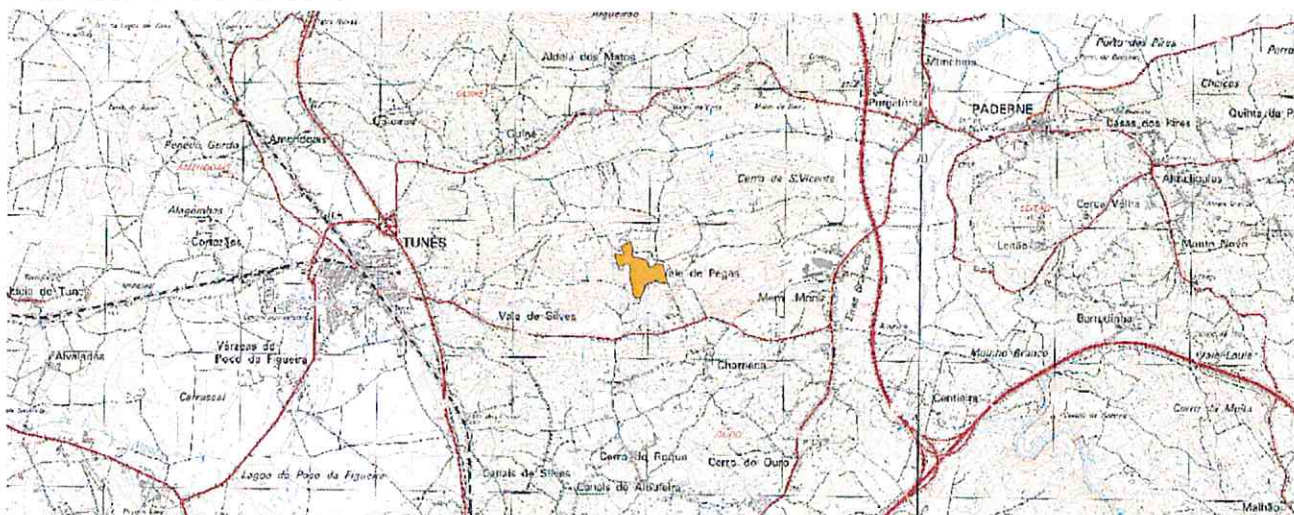


Fig. 1 – Localização da pretensão.

Foram agora entregues documentos que esclarecem que o prédio alvo da pretensão encontra-se descrito no conjunto das seguintes certidões da Conservatória do Registo Predial – CRP de Albufeira:

. **658/19890321 Rústico**, com uma área total de 5400m², referente ao artigo matricial rústico 104, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense, amendoeiras, oliveiras, pomar de citrinos e vinha.





. **659/19890321** Misto, com uma área total de 5440m² (área coberta – 95m² + área descoberta – 5345m²), referente ao artigo matricial urbano 3534-P, com a descrição de edifício com 8 compartimentos e 2 dependências e logradouro e ao artigo matricial rústico 99, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense, amendoeiras, oliveiras e figueiras.

. **4602/20080923** Misto, com uma área total de 40080m² (área coberta – 414.36m² + área descoberta – 36665.64m²), referente ao artigo matricial urbano 2640, com a descrição de edifício com 12 compartimentos e logradouro e ao artigo matricial rústico 98, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense e mato.

. **5915/20130107** Rústico, com uma área total de 1520m², referente ao artigo matricial rústico 102, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense e amendoeiras.

. **6140/20150616** Rústico, com uma área total de 4480m², referente ao artigo matricial rústico 103, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense e pomar de amendoeiras.

. **6180/20160115** Misto, com uma área total de 4600m² (área coberta – 144m² + área descoberta – 4456m²), referente ao artigo matricial urbano 3533-P, com a descrição de edifício de habitação com 3 compartimentos e logradouro e ao artigo matricial rústico 101, secção AB, com a descrição de terreno de Cultura arvense, amendoeiras e oliveiras.

Estas descrições apresentam áreas que resultam num somatório de 61520m², sendo esta a área total da propriedade alvo da pretensão.

De acordo com o apresentado no projeto de arquitetura aqui entregue, é intenção de construir um empreendimento turístico, classificado como Turismo em Espaço Rural na vertente de Hotel Rural, com uma área total de construção de 3268.37m², composto por vários elementos volumétricos implantados ao longo do território, onde apesar de se encontrarem desligados fisicamente entre si, situam-se todos numa proximidade central localizada na área de implantação das edificações existentes, criando desta forma um conjunto unificado totalmente integrado no complexo pretendido de empreendimento turístico. Numa tentativa de se manterem ocultos na paisagem, os volumes implantam-se no solo semienterrados de forma a não criarem demasiado impacto na envolvente. O complexo pretendido é composto por 49 camas distribuídas por 29 unidades de alojamento de 1 piso e pela edificação central de 1 piso mais cave que alberga a receção, restaurante, spa, piscina e serviços. Recorde-se que foi eliminada a edificação incluída na anterior versão do projeto de arquitetura destinada a “casa do caseiro”, que se encontrava situada no extremo sul da propriedade, bem distante deste complexo principal.

Foi mencionada a existência de um processo camarário com o número 1T/11, com alvará de construção n.48/2017, tendo sido apenas entregue uma cópia de um ofício desse processo da Câmara Municipal de Albufeira a comunicar o deferimento de um projeto de arquitetura anterior, no entanto não foram iniciados quaisquer tipos de trabalho relativos a essa aprovação.

Só agora foi possível verificar a existência de um processo antecedente nos nossos serviços com o número 14.1.15.1.267, em nome de José Carlos Leandro, do qual foi emitido um parecer favorável condicionado, transmitido através do ofício n.OF/7393/DCNF-Alg.(RNSCM)/2013, atualmente com validade ultrapassada.

De acordo com a localização apresentada, a pretensão insere-se em áreas da Rede Natura 2000 (Decreto-Lei n.140/99 de 24 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.49/2005 de 24 de Fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.156-A/2013 de 8 de Novembro), referente a uma 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 – PSRN2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.115-A/2008 de 21 de Julho), inserindo-se no presente caso na área PTCON0049 – Barrocal, conforme se pode verificar na figura seguinte:



Fig. 2 – Extrato da localização da pretensão, inserida em Rede Natura 2000.

Com o conjunto de certidões da CRP agora entregues, ficou esclarecida a divergência entre a área total do terreno indicado no projeto de arquitetura e o total das áreas descritas nos registos prediais de todas as parcelas, pois o somatório dos vários prédios atinge os 61520m², coincidente com a área da propriedade alvo de intervenção indicada na planta de implantação entregue.

Relativamente à demonstração de legalidade da pré-existência foi mencionado um processo camarário com o número 1T/11, tendo sido apenas entregue uma cópia de um ofício desse processo da Câmara Municipal de Albufeira a comunicar o deferimento de um projeto de arquitetura anterior onde é referido como pretensão a alteração e ampliação de um edifício, pelo que se subentende que o município já nessa data assumiu a legalidade da construção original como isenta de licenciamento, como aliás se pôde verificar numa visita ao local, sendo assim e apesar de não ter sido entregue qualquer certidão a referir esse facto, importa referir que a atual pretensão passa pela demolição total do edificado existente e construção nova, não havendo relevância para a presença ou não de uma edificação pré-existente no âmbito do regime da Rede Natura 2000, pelo que se julga que os documentos entregues serão suficientes para justificar a questão levantada no âmbito desta matéria.

Ao ter sido eliminada a intenção de se edificar a denominada “casa do caseiro”, julga-se estar ultrapassada a questão levantada na anterior informação técnica relativa ao distanciamento entre o complexo principal e esta construção, não havendo desta feita agravamento da edificação dispersa.

Também foi esclarecido na presente entrega que a pretensão resume-se à construção de várias edificações novas com a demolição da situação existente, tendo sido alegado na presente entrega que por razões técnicas de garantia de estabilidade não seria possível manter as edificações existentes conjugado com a alteração e ampliação do edificado, situação a ser avaliada no âmbito das competências dos serviços municipais enquadrada no Plano Diretor Municipal – PDM de Albufeira conjugado com o Plano Regional de Ordenamento do Território – PROT Algarve.

Após consulta do processo antecedente existente nos nossos serviços, nomeadamente o relatório do Estudo de Incidências Ambientais entregue nessa altura e em visita ao local, confirma-se a mesma conclusão ao não ter sido identificada a presença de Habitats naturais e seminaturais ou de Espécies da Flora identificadas na Ficha de Sítio correspondente a esta área de proteção, PTCN0049 – Barrocal, presentes na Resolução do Conselho de Ministros n.115-A/2008 de 21 de Julho, uma vez que o local de intervenção deste terreno caracteriza-se como tendo sido alvo de cultivo ao longo de vários anos, estando neste momento ainda ocupado com algumas árvores de fruta de sequeiro (amendoeiras, oliveiras, figueiras e alfarrobeiras), como se pode verificar nas fotografias a seguir apresentadas, não havendo desta forma impeditivo na autorização por parte destes serviços, contudo deverão ser tidos em consideração os Fatores de Ameaça e as respetivas Orientações de Gestão, tendo em conta o tipo de intervenção e a utilização do terreno de onde se extrai o seguinte:



SÍTIO BARROCAL PTCON0049

. **Fatores de Ameaça:** “Intensificação agrícola (utilização de agroquímicos, lavouras profundas); expansão de pomares de citrinos (principalmente os cultivos intensivos de grande dimensão e muitas vezes localizados em áreas declivosas e pedregosas); extração de inertes; pressão urbano-turística (construção dispersa e empreendimentos turísticos) e infraestruturação associada; visitação de grutas; sobrepastoreio.”;

. **Orientações de Gestão:** “As orientações de gestão para este Sítio são dirigidas prioritariamente para a conservação dos afloramentos rochosos, (...) dos matagais altos e matos baixos e prados calcícolas (...).

Para o efeito, é necessário acautelar os impactes de alterações de uso do território. Importa assegurar o mosaico de habitats e manter a ocupação agro-silvo-pastoril extensiva (...).

Tendo em conta as ameaças detetadas, verifica-se a necessidade de ordenar a expansão urbano-turística e a extração de inertes.”.

. Detalhe das Orientações de Gestão com Referência aos Valores Naturais:

“Construção e Infraestruturas

- Condicionar a construção de infraestruturas
- Condicionar expansão urbano-turística
- Assegurar caudal ecológico

Outros usos e Atividades

- Monitorizar, manter/melhorar qualidade da água
- Condicionar captação de água
- Condicionar drenagem
- Ordenar atividades de recreio e lazer
- Ordenar prática de desporto da natureza

Orientações específicas

- Criar alternativas à colheita de espécies, promovendo o seu cultivo
- Efetuar desmatações seletivas
- Impedir introdução de espécies não autóctones/controlar existentes
- Manter/recuperar habitats contíguos.”.



Para além das orientações aqui mencionadas, e na sequência do seu conteúdo, julga-se de reiterar a salvaguarda presente no nosso parecer de 2013, decorrente da análise de incidência ambientais presente no referido processo antecedente 14.1.15.1.267, em que se solicitava a aplicação de medidas que atenuassem eventuais impactes sobre o sítio classificado, nomeadamente com uma adequada localização do estaleiro de obras, recolha de entulhos decorrente das demolições entre outras que sejam geradoras de grandes movimentações de terras ou de eliminação de vegetação, medidas estas que deverão constar num Plano de Gestão Ambiental da empreitada. A preocupação com a integração harmoniosa entre as unidades de alojamento a edificar e as espécies arbóreas existentes no local, deverá



ser uma constante em todo o processo durante e após a execução da obra, como aliás foi demonstrado como intenção nesta última junção de elementos, de forma a manter a continuidade de conteúdo paisagístico ainda presente no local e para que a intervenção em solos desta natureza seja reduzida para o mínimo indispensável.

Sugere-se ainda ao Requerente a modelação ligeira do terreno com a plantação de sebes verdes, utilizando as espécies autóctones do nosso coberto vegetal, arbóreo e arbustivo, de modo a promover os habitats dos passeriformes migradores.

Relativamente ao anterior pedido formulado no âmbito do regime de Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios – SDFCI e face às alterações do quadro legal dessa matéria que retira a competência do ICNF como entidade a emitir parecer, julga-se que este assunto encontra-se ultrapassado, cabendo unicamente a responsabilidade de avaliação sobre esta matéria à comissão municipal criada para o efeito.”

Face ao acima exposto, verifica-se que os elementos agora entregues dão resposta ao anteriormente solicitado, pelo que o ICNF, I.P., através da Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, emite parecer favorável sobre a pretensão, nos termos dos art.ºs 9.º e 10.º do regime jurídico da Rede Natura 2000, condicionado à aplicação de medidas que atenuem eventuais impactes sobre o sítio classificado, nomeadamente com uma adequada localização do estaleiro de obras, recolha de entulhos decorrente das demolições, entre outras que sejam geradoras de grandes movimentações de terras ou de eliminação de vegetação, medidas estas que deverão constar num Plano de Gestão Ambiental da empreitada, a submeter a validação deste Instituto, para efeitos de pós-avaliação, no decurso da obra, bem como à utilização de espécies autóctones do nosso coberto vegetal, arbóreo e arbustivo.

Por último, recomenda-se a esse Município, que da pronúncia deste Instituto seja dado conhecimento à CCDR Algarve, na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA), para eventual avaliação e ponderação por parte daquela Entidade, da sujeição da pretensão a estudo de impacte ambiental, considerando que a mesma se localiza em áreas sensíveis, nos termos do definido no respetivo regime jurídico¹, e que é proposta uma capacidade de alojamento turístico muito próximo (49 camas) do limiar mínimo considerado naquele regime jurídico (50 camas), definindo o referido regime jurídico que compete à AAIA, ponderar as pretensões, caso a caso.

Este parecer é emitido exclusivamente ao abrigo e para os efeitos da legislação e das normas legais acima enunciadas, e não constitui condição suficiente ou substitui outros pronunciamentos, necessários obter por parte do Requerente ou pela Entidade licenciadora, junto de outros Organismos com jurisdição sobre a matéria em causa ou sobre o local onde o projeto em análise se situa, ao abrigo de regimes jurídicos específicos, designadamente, se e quando aplicáveis, os Regimes Jurídicos da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), Domínio Hídrico (DH) e de outros Instrumentos de Gestão Territoriais (IGT) aplicáveis, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho em causa, naquilo que não contrariar o estabelecido pelos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT).

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve,

(Joaquim Castelão Rodrigues)

CM/AP

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

OFÍCIO

DRAP Algarve
OF/747/2019/DL/DRAPALG
22-02-2019
EDISOL/123/2018/DL/DRAPALG

À

Valeandro, Unipessoal Lda

Av Infante D Henrique, 83

8200-261 ALBUFEIRA

Sua Referência	Sua Comunicação	Nossa Referência	Data
		OF/747/2019/DL/DRAPALG	2019-02-21

ASSUNTO: EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL/COMPLEMENTARIDADE COM ATIVIDADE AGRÍCOLA PARA TER - REAPRECIACÃO

Relativamente ao assunto em epígrafe e no seguimento da V. solicitação, junto se anexa cópia da informação n.º 83/2019/DL/DRAPALG, na qual foi, em 19-02-2019, exarado com o seguinte despacho:

“ Visto. Concorde.”

2019/02/19

Pedro Valadas Monteiro - Diretor Regional

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional,

Pedro Valadas Monteiro

JOSÉ GRAÇA

Diretor Regional Adjunto

(em substituição)

Ao abrigo do n.º 3, do art.º 4.º Do
Dec. Reg. N.º 39/2012, de 11 de abril.

AF/ 585



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

AGRICULTURA, FLORESTAS
E DESENVOLVIMENTO RURAL
MAR

100

CEN
TEN
ÁRIO

**MINISTÉRIO DA
AGRICULTURA**
1918 - 2018

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

Apartado 282, Patacão, 8001-904 Faro | Telf: 351 289 870 700 – Fax: 351 289 870 789 | E-Mail: gabdirector@drapalgarve.gov.pt | www.drapalgarve.gov.pt

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Edificação em solo rural/ Complementaridade com a atividade agrícola
para turismo em espaço rural (TER) - Reapreciação
Req: Valeandro Lda

Data: 2019-02-05

Nº: INF/83/2019/DL/DRAPALG

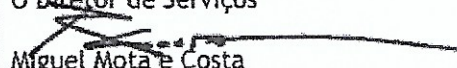
Proc.: EDISOL/129/2018/DL/DRAPALG

PARECER

Concordo com a presente informação.
O parecer previsto na alínea b) no ponto 1 do art.º 8.º da Portaria nº. 162/2011, de 18/04, é um elemento instrutório para a emissão de parecer favorável pela ERRAN.

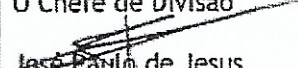
Sendo que, conforme comprovado em sede de pedido de reapreciação, esta entidade, já se pronunciou em 14 de janeiro de 2019, no sentido de "NADA TER A OPOR", é posição desta Direção Regional que o parecer emitido apenas a este fim respeita.

À consideração superior
O Diretor de Serviços


Miguel Mota e Costa
14-02-2019

Visto.
Face ao informado, concordo com o proposto.

À Consideração superior
O Chefe de Divisão


José Paulo de Jesus
21-01-2019

DESPACHO

Visto. concordo.
2019/02/19



PEDRO VALADAS MONTEIRO
DIRETOR REGIONAL

No seguimento da exposição apresentada pela requerente supracitada, visando a reapreciação do parecer emitido anteriormente por esta Direção Regional, somos a informar do seguinte:

I. Antecedentes

A requerente, na qualidade de proprietária dos prédios rústicos, sitos em Vale de Pegas, na freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, inscritos na matriz predial rústica sob o artº 92, 98, 99, 101 e 103, da secção AB, com a área total de 371160 m² pretende instalar um empreendimento de Turismo em Espaço Rural, na modalidade de hotel rural com uma área de 1611,20 m², sendo 558,00 m² sobre área RAN.

A pretensão insere-se em solos classificados como Reserva Agrícola Nacional (RAN) de acordo com a Carta de Condicionantes que faz parte integrante do PDM de Albufeira.

Esta DRAP emitiu o parecer sobre a pretensão em 14-01-2019, consubstanciado na INF/20/2019/DL/DRAPALG e notificado o promotor através do ofício com a refª OF/241/2019/DL/DRAPALG, de 21-01-2019, tendo concluído "... considera-se que atualmente não se verifica nem atividade agrícola nem estão explicitadas as condições para que permita validar a atestar essa complementaridade..."

II. Análise da reapreciação

A requerente vem agora solicitar a reapreciação do parecer anteriormente emitido apresentado novos elementos, nomeadamente fotocópia da ata da Entidade Regional de Reserva Agrícola Nacional (ER-RAN) de 14 de janeiro de 2019, onde foi deliberado, "... por unanimidade, NADA TER A OPOR, ao requerido por se tratar de reconstruções e ampliações de edificações existentes, não havendo lugar a nova utilização do solo..."

Atendendo que se trata de um empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) e que o mesmo obedece a legislação específica (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março) a qual não prevê especificamente a pronúncia desta Direção Regional, é nosso entendimento e salvo melhor opinião, que o parecer sobre empreendimentos TER, por parte desta DRAP decorre sempre nos termos do definido na alínea g) do artigo 22.º do Decreto - Lei n.º 73/2009 de 31/03 com as alterações introduzidas pelo Decreto - Lei n.º 199/2015 de 16/09, e requisitos elencados na alínea b) no ponto 1 do art.º 8.º da Portaria nº. 162/2011, de 18/04.

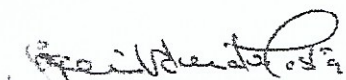
Nesse sentido, tendo-se verificado que, ao já ter sido emitida opinião por parte da ER-RAN, e dado que o parecer desta DRAP é um documento instrutória para a apreciação daquela entidade, entendemos que nesta altura o mesmo poderá ser dispensável.

II. Conclusão

Face ao exposto, é nosso entendimento que o parecer nesta desta Direção Regional, e caso V. Exas, assim entendam, poderá ser prescindível para processo em questão.

À consideração superior,

Os técnicos,


Joaquim Valamatos Costa


Helena Rodrigues

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI_PE /
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019 |
43169 / 09/10/2019

Parecer do Diretor de Departamento

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Concordo.
X. CRISTINA SILVA
29/11/2019

Parecer do Chefe de Divisão

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da informação técnica favorável condicionada, remete-se superiormente para decisão quanto à aprovação da arquitetura nos termos da mesma, sem prejuízo de apresentação pormenorizada do desenvolvimento da licença, da classificação do hotel sob pena de se manterem sujeitos ao disposto no art.º 9º do R.D.U.M.A., bem como dos projetos de infraestruturas relativos às obras de Urbanização e respetiva aprovação. A consideração superior.

Síntese da Informação técnica

São apresentados novos elementos pela requerente Valeandro Unipessoal Lda., através do requerimento nº 43169 de 09/10/2019, relativo à pretensão urbanística de Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

Considera-se assim quanto à solução arquitectónica, que os novos elementos ultrapassam os quesitos, elencados na informação técnica precedente que obstavam a uma informação técnica favorável à pretensão em epígrafe.

Em razão da localização e na observância da legislação aplicável, com especial incidência, para o Decreto-lei nº152-B/2017 de 11 de Dezembro, reitera-se o já descrito em 3.6 no que concerne à decisão quanto à

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD	026AO
--------	-------

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Pademe

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018	
58647 / 17/12/2018	
59021 / 19/12/2018	
59354 / 21/12/2018	
253 / 04/01/2019	
6668 / 13/02/2019	
7909 / 20/02/2019	
11350 / 15/03/2019	
24810 / 03/06/2019	
26036 / 11/06/2019	
32548PI_PE	
23/07/2019	32548
/ 23/07/2019	
43169 / 09/10/2019	

necessidade do estudo de avaliação de impacto ambiental AIA do projecto em epigrafe, o qual condicionará o licenciamento da presente pretensão conforme dispõe o nº 2 do anexo II do referido Decreto-lei nº152-B/2017 de 11 de Dezembro.

Nestes termos, e salvo melhor entendimento Superior, considera-se que a pretensão em epigrafe, reúne condições para a emissão de uma informação técnica favorável condicionada, conforme descrito em 3.4, 3.6 e 4.2, bem como a formalização do Contrato de Implantação do Estabelecimento Hoteleiro Isolado, conforme descrito em 3.7 da presente informação técnica.

A Consideração Superior

Albufeira, 26/11/2019

O técnico


 Arqº rui rodrigues. o.a. 19305.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI_PE /
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019 |
43169 / 09/10/2019

Informação técnica

Cumpra a estes serviços informar:

1) Pretensão

1.1 São apresentados novos elementos pela requerente Valeandro Unipessoal Lda., através do requerimento nº 43169 de 09/10/2019, relativo à pretensão urbanística de Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas – Paderne - Albufeira.

2) Enquadramento

2.1 Da informação técnica precedente, foram elencados os pontos auferidos que obstavam a uma informação técnica favorável, sendo pretensão da requerente com os novos elementos agora entregues sanar os quesitos elencados nas diversas pontas, (4.1, 4.2 e 4.3), da referida informação técnica emitida a 31.07.2019.

3) Apreciação técnica

3.1 Foi verificado que a Requerente não era proprietária da totalidade dos imóveis, nem possuía conforme descrito em 3.2 da informação precedente, documento que comprovasse a titularidade, legitimidade de qualquer direito que lhe conferisse a faculdade de realizar a operação urbanística em epígrafe.
Tal constata-se pela verificação da CRP relativa ao prédio rustico descrito sob o art.º 102º da secção AB de Paderne, o qual era propriedade de outrem, que não a Requerente, a Valeandro Unipessoal Lda.

3.2 É agora ultrapassado esse quesito, com a aquisição do referido art.º 102º da secção AB, conforme se constata pela competente CRP, apensa ao processo, registada em 27.09.2019, na qual se verifica ser a legítima titular a aqui requerente, a Valeandro Unipessoal Lda.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
17/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018	
58647 / 17/12/2018	
59021 / 19/12/2018	
59354 / 21/12/2018	
253 / 04/01/2019	
6668 / 13/02/2019	
7909 / 20/02/2019	
11350 / 15/03/2019	
24810 / 03/06/2019	
26036 / 11/06/2019	
32548PI_PE	
23/07/2019	32548
/ 23/07/2019	
43169 / 09/10/2019	

3.3 *Apresentando agora a Requerente legitimidade na pretensão sobre todos os imóveis descritos na proposta apresentada, considera-se estarem ultrapassados os quesitos elencados em 4.1, 4.2, 4.3, da informação técnica precedente de 31.07.2019.*

3.4 *Verificando-se a legitimidade da pretensão adquirida pela titularidade plena de todos os artigos, devem os mesmos ser emparcelados por forma a ser cumprido na íntegra com o disposto pela alínea c do artigo 4º, do anexo IV do RPDM de Albufeira, ... "Área mínima da propriedade: 5 hectares".*

3.5 *Conforme referido no parecer técnico precedente, a presente operação carece de parecer favorável da CCDR Algarve na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA), para eventual avaliação e ponderação por parte daquela entidade, da sujeição da pretensão a estudo de impacte ambiental.*

3.6 *Considerando que a mesma se localiza em áreas sensíveis, nos termos do definido no respectivo regime jurídico e que é proposta uma capacidade de alojamento muito próximo (49 camas) do limiar mínimo considerado naquele regime jurídico (50 camas), definindo o regime jurídico que compete à AAIA, ponderar as pretensões caso a caso, pelo que deverá ficar condicionada o licenciamento da presente pretensão, à decisão quanto à sujeição a procedimento de AIA e em caso de sujeição ao parecer favorável sobre a avaliação de impacte ambiental conforme descrito em 3.5 da presente informação técnica.*

3.7 *Conforme parecer do DPUAI requerido relativo à aceitação da proposta de "Minuta Contrato para Planeamento", e no que decorre do referido nos pontos 2.8 e 4.6 da informação técnica precedente de 31.07.2019, é em 02.11.2019, emitido parecer jurídico, no qual para o caso em apreço se considera que não estamos perante um contrato de urbanização, na verdadeira acepção da palavra, tal como este é definido pelo artigo 55º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, na redacção em vigor, pelo que é nosso parecer (conforme transcrito), de que o denominado "Contrato de Implantação do Estabelecimento Hoteleiro Isolado", ainda que revestindo aquela figura, pode prever todas aquelas obrigações e condições, indo assim de encontro à recomendação feita pela Comissão de Coordenação e desenvolvimento Regional do Algarve, formulada no ponto 2.2.2 do Memorando da reunião entre a CCDR e a AMAL de 26.01.2011.*

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

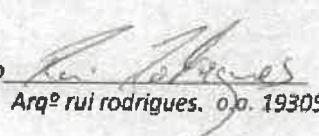
18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/08/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI PE /
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019 |
43169 / 09/10/2019

4) Conclusão

- 4.1 *Considera-se assim quanto à solução arquitectónica, que os novos elementos ultrapassam os quesitos,) elencados na informação técnica precedente que obstavam a uma informação técnica favorável à pretensão em epigrafe.*
- 4.2 *Em razão da localização e na observância da legislação aplicável, com especial incidência, para o Decreto-lei nº152-B/2017 de 11 de Dezembro, reitera-se o já descrito em 3.6 no que concerne à decisão quanto à necessidade do estudo de avaliação de impacto ambiental AIA do projecto em epigrafe, o qual condicionará o licenciamento da presente pretensão conforme dispõe o nº 2 do anexo II do referido Decreto-lei nº152-B/2017 de 11 de Dezembro.*
- 4.3 *Nestes termos, e salvo melhor entendimento Superior, considera-se que a pretensão em epigrafe, reúne condições para a emissão de uma informação técnica favorável condicionada, conforme descrito em 3.4, 3.6 e 4.2, bem como a formalização do Contrato de Implantação do Estabelecimento Hoteleiro Isolado, conforme descrito em 3.7 da presente informação técnica.*

À Consideração Superior

Albufeira, 26/11/2019

O técnico 
Arq.º rui rodrigues. o.p. 19305.

- Em anexo informação técnica precedente e parecer jurídico referido.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Pademe

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI_PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43169 / 09/10/2019

			
Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU		Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU	
ALBCAD 026AO		ALBCAD 026AO	
Identificação do Processo: Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda Local: Vale Pegas Freguesia: Pademe Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural		Identificação do Processo: Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda Local: Vale Pegas Freguesia: Pademe Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural	
Processo n.º 1T/2011		Processo n.º 1T/2011	
Requerimento n.º 18667 / 23/04/2018 58647 / 17/12/2018 59021 / 19/12/2018 59354 / 21/12/2018 253 / 04/01/2019 6668 / 13/02/2019 7909 / 20/02/2019 11350 / 15/03/2019 24810 / 03/06/2019 26036 / 11/06/2019 32548PI_PE 23/07/2019 32548 / 23/07/2019 43169 / 09/10/2019		Requerimento n.º 18667 / 23/04/2018 58647 / 17/12/2018 59021 / 19/12/2018 59354 / 21/12/2018 253 / 04/01/2019 6668 / 13/02/2019 7909 / 20/02/2019 11350 / 15/03/2019 24810 / 03/06/2019 26036 / 11/06/2019 32548PI_PE 23/07/2019 32548 / 23/07/2019 43169 / 09/10/2019	
Parer do Diretor de Departamento (Em regime de substituição - Decreto de 20/12/2018) _____ _____		Parer do Diretor de Departamento (Em regime de substituição - Decreto de 20/12/2018) _____ _____	
Parer do Chefe de Divisão (Em regime de substituição - Decreto de 20/12/2018) _____ _____		Parer do Chefe de Divisão (Em regime de substituição - Decreto de 20/12/2018) _____ _____	
Síntese da Informação Técnica A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira. A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira. A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira.		Síntese da Informação Técnica A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira. A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira. A presente informação técnica é apresentada em cumprimento do disposto no artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 151/2013, de 28 de setembro, no âmbito da avaliação técnica da construção e ampliação do Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira.	
Página 1 de 1		Página 2 de 1	

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Pademe

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI_PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43169 / 09/10/2019

			
Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - DPGU		ALBCAD 026AO	
Identificação do Processo: Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda Local: Vale Pegas Freguesia: Pademe Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural		Processo n.º 1T/2011 Requerimento n.º 18667 / 23/04/2018 58647 / 17/12/2018 59021 / 19/12/2018 59354 / 21/12/2018 253 / 04/01/2019 6668 / 13/02/2019 7909 / 20/02/2019 11350 / 15/03/2019 24810 / 03/06/2019 26036 / 11/06/2019 32548PI_PE 23/07/2019 32548 / 23/07/2019 43169 / 09/10/2019	
Informação técnica Cópia e apresentação de: Precedente - Apresenta o requerente Valeandro Unipessoal, Lda, como elemento de nível dos requerimentos nº 24001 de 04/04/2011, requerimento nº 39496 de 11/06/2011 e requerimento nº 42548 de 25/07/2011, relativos à pretensão, solicitação de Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira. - Posteriormente, após os vários elementos apresentados em diversos momentos pelo requerente Valeandro Unipessoal, Lda, no qual constam as entidades locais, o requerente Valeandro Unipessoal, Lda, se refere a pretensão nº 20056 para desenvolvimento da atividade turística, com o objetivo de desenvolver uma atividade turística, com o objetivo de desenvolver uma atividade turística. Empreendimento - A pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Do processo nº 20056, resulta a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Do processo nº 20056, resulta a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas.		- Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas. - Se não em tempo hábil, no qual se encontra o processo nº 20056, a pretensão nº 20056, relativa à construção de um empreendimento turístico, tipo: Hotel Rural em Vale Pegas - Pademe - Albufeira, no qual consta o plano de construção de 3 plantas - Hotel Rural em Vale Pegas.	

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

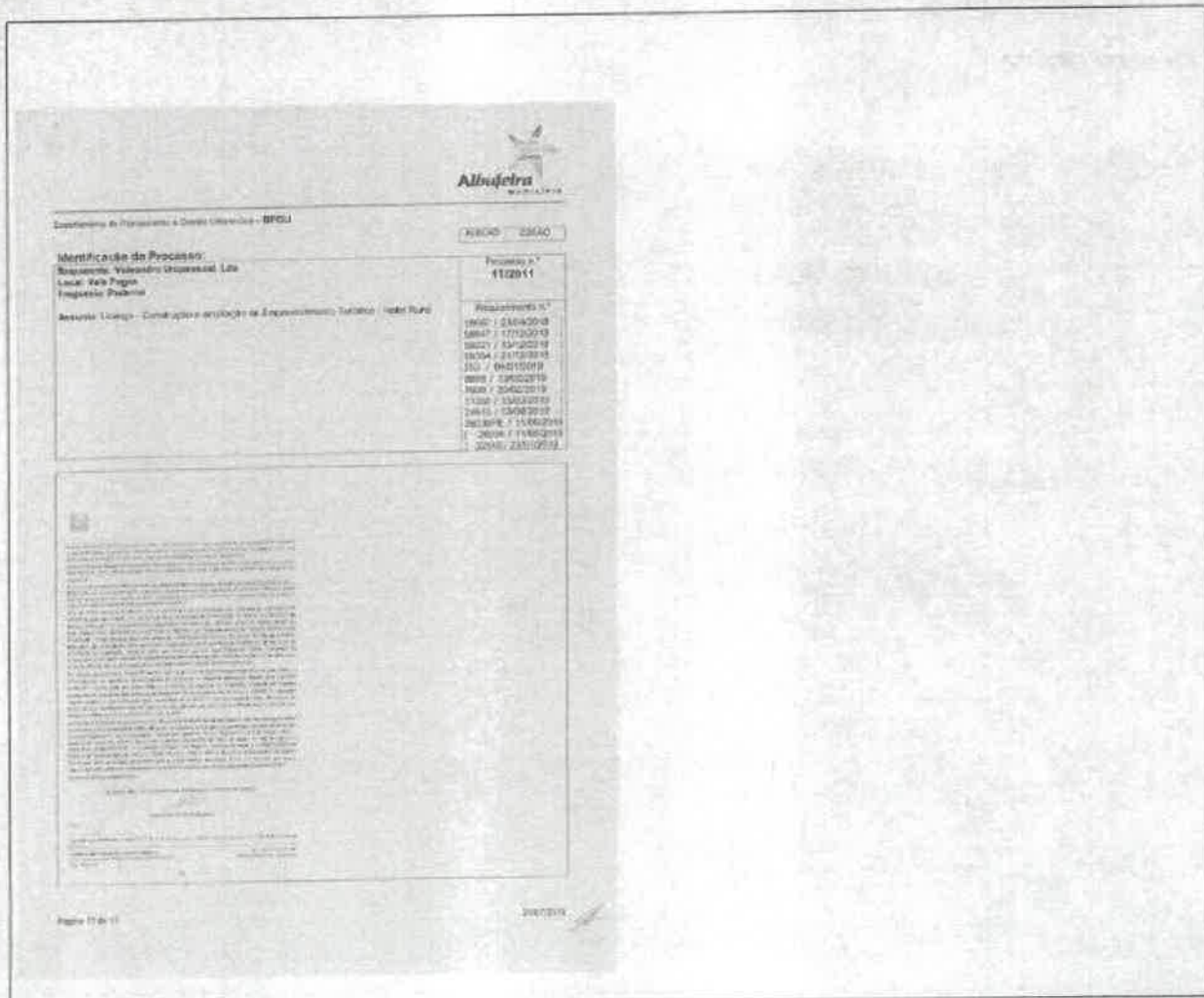
Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda
Local: Vale Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI_PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43169 / 09/10/2019



The scanned form is a duplicate of the header information provided above, including the identification of the process, the applicant (Valeandro Unipessoal, Lda), the location (Vale Pegas), and the subject (License for construction and expansion of a tourist establishment - Hotel Rural). It also includes the process number (1T/2011) and a list of previous requests with their dates. The bottom section of the form contains a large area for additional text or comments, which appears to be mostly blank or contains very faint text in the scan.

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Pademe

Processo n.º
1T/2011

Assunto: Licença - Construção e ampliação de Empreendimento Turístico - Hotel Rural

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43189 / 09/10/2019

Pareceres Jurídicos:

Albufeira
MUNICÍPIO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Pademe

Assunto: Licença - Construção e ampliação de empreendimento turístico - Hotel Rural

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43189 / 09/10/2019

Parecer do Director do Departamento

Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor
(Exceção de incompetência, por não ser competente para emitir o parecer, em virtude do art. 1.º do Decreto-Lei n.º 151/8/2013, de 31 de outubro, na redação em vigor)

Informação / Parecer

Tendo em conta o pedido de parecer formulado pelo Excm. Director do DPGU, em face do teor dos artigos 4.º e 5.º da informação técnica emitida em 31/07/2019, cumpre informar o seguinte:

No que se refere à recomendação formulada pelo "Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P." (no seu último parágrafo) do ofício com o ref.º 34496/2019/LICEN-ALB/DOCM/DOI P 14.125.1408, não se vislumbra qualquer impedimento legal na sua aceitação, em face do regime jurídico estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 151/8/2013, de 31 de outubro, na redação em vigor.

Página 1 de 2

Albufeira
MUNICÍPIO

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo

Requerente: Valeandro Unipessoal, Lda

Local: Vale Pegas

Freguesia: Pademe

Assunto: Licença - Construção e ampliação de empreendimento turístico - Hotel Rural

Processo n.º
1T/2011

Requerimento n.º

18667 / 23/04/2018
58647 / 17/12/2018
59021 / 19/12/2018
59354 / 21/12/2018
253 / 04/01/2019
6668 / 13/02/2019
7909 / 20/02/2019
11350 / 15/03/2019
24810 / 03/06/2019
26036 / 11/06/2019
32548PI PE
23/07/2019 | 32548
/ 23/07/2019
43189 / 09/10/2019

Quanto à matéria vertida no ponto 5.º da informação técnica do DPGU, na qual se refere à exigência de "licença para funcionamento" prevista em a regulamentação municipal n.º 32948, de 23/07/2019, assim se pondera de que a mesma, por não se tratar de uma licença, não se encontra sujeita ao regime jurídico da "licença" (Decreto-Lei n.º 309/99, de 22 de setembro, especialmente designado por Regime Jurídico das Atividades de Lazer, Turismo e Recreio, al.º 1.º do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 309/99, de 22 de setembro, na redação em vigor, no âmbito do qual se encontra a competência para a emissão de licenças de funcionamento, entre outras, as seguintes:

- i) - estabelecer uma regulamentação municipal para a sua materialização, com previsão da constituição de meios de fiscalização por incumprimento de prazos regulamentares para a emissão;
- ii) - garantir a possibilidade de recorrer a prevenção de uma causa por garantia de execução de material regulamentar/lançado;

Assim, não se recomenda a emissão de uma recomendação feita pelo Conselho de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, formulada no ponto 2.2.2 do "Memorando de reunião entre a CCDR e o AMAL" de 26/01/2011, o qual foi cancelado o este município através do ofício com o ref.º 341/AMAL/270/2011, datado de 01/04/2011, cujo texto encontra-se em anexo.

Sendo tudo quanto cumpre informar, reseta-se.

A Consideração Superior

Albufeira, 12/09/2019

O Consultor Jurídico

Fernando Silva

Página 2 de 2

Valeandro - Unipessoal, Lda

Av. Infante D., Henrique - 83
8200-261 Albufeira

N/ Refº: S-CMA/2019/18019

Data: 05/12/2019

Rº 43169 de 04/10/2019

Pº 1T/2011

ASSUNTO: Licença - Construção e ampliação de empreendimento turístico - Hotel Rural
Apreciação da arquitetura
Vale Pegas - Paderne



Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., em 30/05/2019, cumpre-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia **03/12/2019**, tomou a seguinte deliberação:

“Foi, deliberado aprovar o projeto de arquitetura condicionado nos termos da informação técnica de 26/11/2019, devendo o exterior ser pintado de branco.”

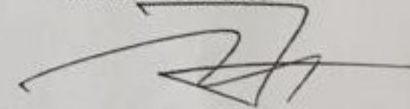
Conforme dispõe o nº 4 Art. 20º Dec-Lei 555/99 de 16/12 com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei 177/01 de 04/06, é concedido a V. Ex.ª. o prazo de 6 meses a contar da data da presente notificação para apresentação de todos os projetos das especialidades.

Nos termos do nº 6 do art. 20º do mesmo diploma, a falta de apresentação dos projetos acima referidos, no prazo indicado, implica a caducidade da aprovação do projeto de arquitetura e arquivamento oficioso do processo.

Com os melhores cumprimentos,

Por delegação de poderes do Presidente da Câmara
(Despacho de 07/03/2018)

A Vice-Presidente



- Ana Pífar -

Anexo: informação técnica de 26/11/2019.

DPUAI/ZB

ANEXO 03 PARECER DA CCDR ALGARVE E ICNF SOBRE JUSTIFICAÇÃO TÉCNICA
DA OPÇÃO LEGISLATIVA DA EXCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DE AIA
SOBRE ANÁLISE CASO A CASO.



Reunião de Câmara de 29 de novembro de 2021

DELIBERAÇÃO

28

Processo n°: 1T/2011

Local da Obra: Vale de Pegas, freguesia de Paderne

Assunto: Ofício de Entidade Externa - Avaliação de Impacte Ambiental - Hotel Rural com demolição das edificações existentes

Mais delibera esta Câmara mandar transmitir ao requerente o teor da presente deliberação.

Não estavam presentes os senhores vereadores

[illegible]

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – DPGU

ALBCAD 026AO

Identificação do Processo:

Requerente: CCDRA Algarve
Local: Vale de Pegas
Freguesia: Paderne

Assunto: Ofício de Entidade Externa - -

Processo n.º
11/2011

Requerimento n.º
2904 / 20/01/2020

Parecer do Diretor de Departamento

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

CONCORDO.
À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.
<i>[Assinatura]</i>
21/10/2021

Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

(Em regime de substituição – Despacho de 28/12/2018)

Em face da Informação Técnica e dos pareceres em anexo remete-se superiormente para conhecimento, sugerindo-se, a transmissão ao requerente. À consideração superior.
<i>[Assinatura]</i>
18.10.2021

Informação técnica

Remete o Sr. Vice-Presidente da CCDR Algarve, para conhecimento e devidos efeitos, a informação emitida por esta entidade a 17/01/2020 com o n.º I00137-202001-INF-AMB, bem como o ofício emitido pelo ICNF datado de 15/02/2020 com a referência 1524/2020/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT, através dos quais se conclui pela não necessidade de AIA ao processo em causa, devendo contudo ser atendidos os condicionamentos consubstanciados no parecer favorável condicionado emitido pelo ICNF, I.P. no âmbito do procedimento de EInCA.

Mais se informa que o projeto de arquitetura do pedido de alterações de hotel rural de 5*, apresentado pelo requerimento n.º 13514/21, foi aprovado por deliberação de câmara datada de 01/06/2021.

À Consideração Superior,

Albufeira, 01 / 10 / 2021

O técnico:

Assinado por : **Miguel Salgado Pessoa**
Num. de Identificação: 11158241
Data: 2021.10.01 17:12:12+01'00'

Ana Paula Marques Guerreiro Anastácio

De: presidencia
Enviado: 20 de janeiro de 2020 09:54
Para: Ana Paula Marques Guerreiro Anastácio
Assunto: FW: Hotel Rural em Vale de Pegas, Paderne, Albufeira - S00197-202001-AMB
#PROC:450.10.229.01.00011.2019#
Anexos: I00137-202001-INF-AMB.pdf; Ofício nº 1524-ICNF.pdf

De: DSA - CCDR Algarve [mailto:dsa@ccdr-alg.pt]
Enviada: sexta-feira, 17 de janeiro de 2020 19:11
Para: presidencia <presidencia@cm-albufeira.pt>
Assunto: Hotel Rural em Vale de Pegas, Paderne, Albufeira - S00197-202001-AMB
#PROC:450.10.229.01.00011.2019#

Exmos. Srs.

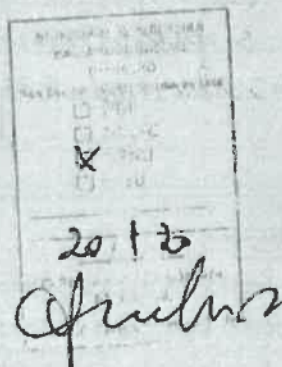
Encarrega-me o Sr. Vice-Presidente Dr. Nuno Marques de remeter, para conhecimento e devidos efeitos, a nossa informação n.º I00137-202001-INF-AMB, bem como o ofício remetido a esta Comissão de Coordenação pelo ICNF.

Com os melhores cumprimentos

Maria José Nunes
Diretora de Serviços de Ambiente

CCDR Algarve
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro
Tel. 289 895 200 - Fax 289 895 299
www.ccdr-alg.pt

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA D.R.E.O.P	
N.º Reg.º	1904
Data:	20/01/20
Peças anexas	1 -
Rúbrica	



Entrada na D.G.U. 
Data: 17/01/20
Saída da D.G.U.
Data: / /
Rúbrica

ICNF, I.P.	SAIDA
DRCNF, Algarve	
DATA 15/10/2021	
Nº 15.24	

C/c
 dsa@ccdr-alg.pt
 mnunes@ccdr-alg.pt

Exmo. Senhor
 Presidente da Comissão de Coordenação e
 Desenvolvimento Regional do Algarve
 Praça da Liberdade, 2
 8000-164 Faro

ICNF	
CÂMARA MUNICIPAL	
Instituto da Conservação da Natureza e Florestas	
ALBUFEIRA	
D.R.E.O.P	
N.º Reg.º	2904
Data:	20/01/20
Peças anexas	2
Rubrica	

SUA REFERÊNCIA
 S05220-201912-AMB

SUA COMUNICAÇÃO DE
 20.12.2019

NOSSA REFERÊNCIA
 1524/2020/DRCNF-ALG/DRCNF/DOT

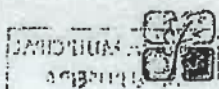
ASSUNTO AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL – HOTEL RURAL COM DEMOLIÇÃO DAS
 EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM VALE DE PEGAS – PADERNE – ALBUFEIRA
 REQ.: VALEANDRO – UNIPESSOAL, LDA.

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e em resposta ao V. mail supra referenciado, verificando-se que entre o conjunto de documentos anexos ao mesmo, remetidos pelo Município de Albufeira a essa CCDR, não consta o projeto de arquitetura avaliado por este Instituto, submetido na plataforma eletrónica do SIRUE¹, o qual mereceu o nosso parecer favorável condicionado emitido em 11.07.2019, através do ofício n.º 34498/2019, verifica-se igualmente que entre os vários anexos, consta uma justificação técnica da opção legislativa de exclusão do procedimento de AIA, da qual se extrai, para o efeito, que a pretensão contempla uma área de construção de 3.268,37 m², e uma capacidade turística de 49 camas a afetar ao empreendimento de TER em referência, em tudo semelhante ao proposto no projeto de arquitetura avaliado por este Instituto, pelo que cumpre informar o seguinte:

O parecer emitido por esta Direção Regional sobre a pretensão em apreço, acima identificado, considerou que a pretensão não interfere com a ocorrência de *habitats* naturais e seminaturais ou de espécies da flora identificadas na Ficha do Sítio Barrocal (PTCON0049) da Rede Natura 2000.

Foi confirmado no local, à data da apreciação técnica última, que a parcela objeto da proposta de intervenção é caracterizada pela atividade agrícola desenvolvida ao longo de vários anos, estando neste momento ainda ocupado com algumas árvores de fruta de sequeiro (amendoeiras, oliveiras, figueiras e alfarrobeiras), em confirmação do conteúdo do estudo de incidências ambientais (EInCA) apresentado em 2013, que recolheu parecer favorável condicionado à aplicação de medidas que atenuem eventuais impactos sobre o sítio classificado, nomeadamente com uma adequada localização do estaleiro de obras, recolha de entulhos decorrente das demolições, entre outras que sejam geradoras de grandes movimentações de terras ou de eliminação de vegetação, medidas estas que deverão constar num Plano de Gestão Ambiental da empreitada, a submeter a validação deste Instituto, para efeitos de pós-avaliação, no decurso da obra, bem como à utilização de espécies autóctones do coberto vegetal, arbóreo e arbustivo locais, condições que se mantiveram no parecer emitido em 11.07.2019.

¹ Requerimento ABF2019/00367.



Assim, em resposta à V. solicitação, na sequência da recomendação deste Instituto para que a CM de Albufeira dê conhecimento a essa Entidade, na qualidade de AAIA, para eventual avaliação e ponderação da sujeição da pretensão a estudo de impacto ambiental², informa-se que os efeitos ambientais induzidos pela implementação da pretensão foram estudados e avaliados no EInCA acima referido e confirmados recentemente no local, quanto ao descritor ecossistemas da responsabilidade deste Instituto, no âmbito do n.º 1 do art.º 10.º do regime jurídico da Rede Natura 2000³ (RJRN2000), da qual resultou o parecer emitido em julho de 2019, sendo que, caso essa Comissão de Coordenação considere que a pretensão se encontra sujeita a procedimento de AIA, a avaliação efetuada por este Serviço, no contexto do EInCA, será traduzida no procedimento de AIA, conforme previsto no n.º 2 do art.º 10.º do RJRN2000.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Algarve,


(Joaquim Castelhão Rodrigues)

CM/ep

² Considerando que a mesma se localiza em áreas sensíveis, nos termos do definido no RJAAI, e que é proposta uma capacidade de alojamento turístico muito próximo (49 camas) do limiar mínimo considerado naquele regime jurídico (50 camas), definindo o mesmo que compete à AAIA, ponderar as pretensões, caso a caso.

³ Publicado pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro.

Informação Nº 100137-202001-INF-AMB Proc. Nº 450.10.229.01.00011.201 Data: 17/01/2020

ASSUNTO: Avaliação de Impacte Ambiental - Hotel Rural com demolição das Edificações existentes em Vale de Pegas - Paderne - Albufeira.

Despacho:

Visto. Dê-se seguimento em conformidade com o proposto.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 8 de Agosto de 2016, publicado no Diário da República, II Série, N.º 190, de 3 de Outubro de 2016, sob a referência Despacho (extrato) n.º 11734/2016,

Nuno Marques
17-01-2020

**CÂMARA MUNICIPAL
DE ALBUFEIRA
D.R.E.O.P**

NR Reg.º

2904

Data:

10/01/20

Pecas
anexas

3

Parecer:

Visto.

Sobre o informado infra, acompanha-se a conclusão expressa de não necessidade de AIA ao projecto em causa, devendo contudo, serem atendidos os condicionamentos consubstanciados no parecer favorável condicionado emitido pelo ICNF, I.P. no âmbito do procedimento de EInca. A consideração superior A Diretora de Serviços de Ambiente

Maria José Nunes
17-01-2020

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento/Antecedentes processuais

1.1. A pretensão em apreço localiza-se em áreas nucleares para a conservação da natureza e da biodiversidade, 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

100137-202001-INF-AMB - 1/5



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**
COESÃO TERRITORIAL

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro - Portugal
Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 895 299
E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt

115-A/2008, de 21 de julho), sendo abrangida pelo sítio Barrocal, com o código PTCON0049, sendo intenção levar a efeito a construção de um empreendimento turístico, classificado como Turismo em Espaço Rural na vertente de Hotel Rural, com uma área total de construção de 3.268,37m², composto por vários elementos volumétricos implantados ao longo do território, onde, apesar de se encontrarem desligados fisicamente entre si, situam-se todos numa proximidade central localizada na área de implantação das edificações existentes, criando desta forma um conjunto unificado totalmente integrado no complexo pretendido de empreendimento turístico. O complexo é composto por 49 camas distribuídas por 29 unidades de alojamento de 1 piso e pela edificação central de 1 piso mais cave que alberga a receção, restaurante, spa, piscina e serviços.

1.2. Pelo Ofício n.º S-CMA/2019/12899 (o qual mereceu a N/ref. n.º E06006-201909), veio a Câmara Municipal de Albufeira solicitar, a esta CCDR (enquanto autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, para a tipologia de projeto em apreço), um pedido de informação sobre a eventual necessidade de submissão a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do supramencionado projeto - empreendimento turístico em espaço rural - Hotel Rural, com demolição das edificações existentes, sito em Vale de Pegas, Paderne, concelho de Albufeira.

1.3. O supramencionado pedido de informação veio acompanhado de um parecer do ICNF, I.P. (Ofício n.º 34498/2019/DRCNF-ALG/DRCNB/DOT), o qual refere em termos conclusivos e como recomendação à Câmara Municipal de Albufeira que, "(...) seja dado conhecimento à CCDR Algarve, na qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AAIA), para eventual avaliação e ponderação por parte daquela Entidade, de sujeição da pretensão a estudo de impacte ambiental, considerando que a mesma se localiza 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 considerando naquele regime jurídico (50 camas), definindo o referido regime jurídico que compete à AAIA, ponderar as pretensões, caso a caso."

1.4. A este propósito importa referir que, sobre uma pretensão para o mesmo local (mas com um número de camas prevista igual ou superior a 50), foi informada a Câmara Municipal de Albufeira - via portal SIRJUE (com ref.ª n.º ABF2019/0352) - por intermédio do despacho do Sr. Vice-Presidente da CCDR Algarve, de 03/04/2019, exarado sobre a informação I00772-201903-INF-ORD, de 29/03/2019, que "(...) tratando-se de

I00137-202003-INF-AMB - 2/5

REPÚBLICA
PORTUGUESA
COMISSÃO TERRITORIALComissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro - Portugal
Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 895 299
E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA D.R.E.O.P	N.º Reg.º	Data	Pagas anexas	Assinatura
	2005	10/10/20	5	

estabelecimento de TER na tipologia de "Hotel Rural" com um número de camas previsto igual ou superior a 50, e localizando-se o prédio em Rede Natura 2000 (considerada "área sensível" para efeitos do RJAIA), a pretensão está obrigatoriamente sujeita a avaliação de impacte ambiental (cfr. ANEXO II, Título 12, alínea c, do RJAIA) previamente ao respetivo licenciamento".

1.5. Assim sendo, nos termos da subalínea ii) da alínea b) do n.º 3 do Artigo 1.º do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), e de acordo com o n.º 6 do artigo 3.º do RJAIA, a decisão sobre a avaliação da necessidade de sujeição a AIA de projetos que se localizem, parcial ou totalmente, em áreas sensíveis é proferida pela autoridade de AIA no prazo de 20 dias a contar da data de receção, via entidade licenciadora, dos elementos identificados no anexo IV, tendo em consideração o resultado da consulta às entidades com competência na gestão da área classificada em causa, nomeadamente o ICNF, I.F. Deste modo, pelo nosso Ofício n.º S04139-201910-AMB-S, foi notificada a entidade licenciadora – Câmara Municipal de Albufeira, no sentido de solicitar ao proponente a apresentação dos elementos identificados no anexo IV do RJAIA, tendo em vista a subsequente pronúncia e emissão de decisão sobre a necessidade de sujeição do projeto a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

1.6. Neste seguimento, pelo Ofício n.º S-CMA/2019/18642 (o qual mereceu a nossa entrada n.º E08201-201912) a Câmara Municipal de Albufeira remeteu a esta CCDR os elementos solicitados, os quais foram remetidos para pronúncia do ICNF, I.P. (cfr. nosso ofício com referência n.º S05220-201912-AMB; e, informação anexa n.º I03130-201912-INF-AMB), enquanto entidade com competência na gestão na área classificada em causa (sítio Barrocal, com o código PTCN0049, Integrado na Rede Natura 2000 e considerada "área sensível" para efeitos do RJAIA), em cumprimento do disposto no n.º 6 do artigo 3.º do RJAIA.

1.7. Subsequentemente, pelos elementos ora em análise (Ofício n.º 1524, de 15/01/2020; o qual mereceu a nossa entrada n.º E00309-202001-AMB), foi emitido o respetivo parecer do ICNF, I.P.

2. Análise

2.1. Consabidamente, e tal como anteriormente referido, o empreendimento em apreço desenvolve-se sobre áreas Integradas no sistema nacional de áreas classificadas,

I00137-202001-INF-AMB - 3/5

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 pelo sítio Barrocal, com o código PTCON0049.

2.2. Conforme decorre do disposto na subalínea ii) da alínea b) do n.º 3 do Artigo 1.º do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), estão sujeitos a AIA os projetos tipificados no seu anexo II que se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível e sejam considerados, por decisão da autoridade de AIA, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, tendo em consideração o resultado da consulta (após a entrega - via entidade licenciadora - dos elementos identificados no anexo IV do RJAIA), às entidades com competência na gestão da área classificada em causa, ou seja, a apreciação do ICNF, I.P.

2.3. À luz desta apreciação, em resultado da pronúncia do ICNF, I.P. (Ofício n.º 1524, de 15/01/2020), no âmbito da decisão sobre a necessidade de sujeição a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto em apreço, extrai-se o seguinte:

- De acordo com o exposto no parecer emitido, o projeto em apreço é em tudo semelhante ao proposto no projeto de arquitetura anteriormente analisado e avaliado pelo ICNF, I.P., tendo merecido parecer favorável condicionado por parte daquele Instituto (Ofício n.º 34498/2019, de 11/07/2019).
- Sobre o supramencionado parecer favorável condicionado ao projeto em apreço, é ainda relevado que, a pretensão não interfere com a ocorrência de habitats naturais e seminaturais ou de espécies da flora identificadas na Ficha do Sítio Barrocal (PTCON0049) da Rede Natura 2000.
- Refere ainda que, os efeitos ambientais induzidos pela implementação da pretensão foram estudados e avaliados no Estudo de Incidências Ambientais (EIncA) apresentado em 2013, que recolheu parecer favorável condicionado pelo ICNF, I.P., e que foram confirmados recentemente no local, quanto ao descritor ecossistemas da responsabilidade daquele Instituto, no âmbito do n.º 1 do art.º 10.º do regime jurídico da Rede Natura 2000 (RJRN2000), da qual resultou o parecer emitido em julho de 2019, também de sentido favorável condicionado.

100137-203001-IRF-AMB - 4/5

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA D.R.E.O.P.	1904	2010		
	N.º Reg.º	Data	Partes anexas	Rúbrica

- A propósito, decidiu-se inclusivamente, a adoção de medidas que atenuem eventuais impactes sobre o sítio classificado, nomeadamente "(...) uma adequada localização do estaleiro de obras, recolha de entulhos decorrentes das demolições, entre outras que sejam geradoras de grandes movimentações de terras ou de eliminação de vegetação deste Instituto, para efeitos de pós-avaliação, no decurso da obra, bem como à utilização de espécies autóctones do coberto vegetal, arbóreo e arbustivo locais, condições que se mantiveram no parecer emitido em 11/07/2019".
- Reconhece ainda que, na eventual sujeição do projeto a procedimento de AIA, a avaliação do ICNF, I.P. no contexto do EInCA, será novamente traduzida no procedimento de AIA, para o factor Ecossistemas/Biodiversidade.

3. Conclusão

Com efeito, atendendo aos fundamentos expostos no parecer emitido pelo ICNF, I.P. (Ofício n.º 1524, de 15/01/2020), julga-se 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).

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental

Ricardo Canas

Ricardo Canas
17-01-2020

Valeandro - Unipessoal, Lda

Av. Infante D. Henrique - 83
8200-261 Albufeira

N/ Refª: S-CMA/2021/17853

Data: 03/12/2021

2904 de 20/01/2020

1 T/2011

ASSUNTO: Ofício de Entidade Externa – Avaliação de Impacte Ambiental – Hotel Rural com demolição das edificações existentes
Local da Obra: Vale de Pegas, freguesia de Paderne

Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., cumpre-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia **29/11/2021**, tomou a seguinte deliberação:

“Foi, tomado conhecimento.

Mais delibera esta Câmara mandar transmitir ao requerente o teor da presente deliberação.”

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara,



- Dr. José Carlos Martins Rolo -

DPUAI/ZB

ASSUNTO APRECIADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 29/11/2021

Requerimento (s) nº (s): 2904 de 20-01-2020

Processo nº: 1T/2011

Requerente: CCDRA - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Local da Obra: Vale de Pegas, freguesia de Paderne

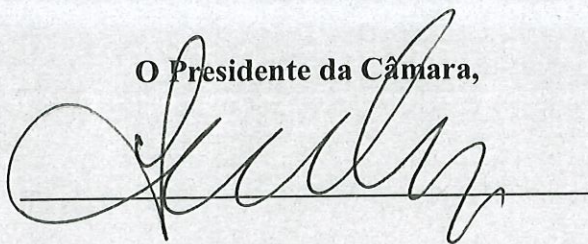
Assunto: Ofício de Entidade Externa - Avaliação de Impacte Ambiental - Hotel Rural com demolição das edificações existentes

DELIBERAÇÃO

Foi tomado conhecimento.

Mais delibera esta Câmara mandar transmitir ao requerente o teor da presente deliberação.

O Presidente da Câmara,



ANEXO 04 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

ALVARÁ DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO Nº 46 / 2020

Nos termos do disposto no artigo 74º do DL nº 555/99, de 16 de Dezembro, é emitido o alvará de obras de construção nº 46/2020 em nome de

Valeandro - Unipessoal Lda, pessoa coletiva nº 509939180, sede: Avª Infante D. Henrique, nº 83, 8200-261 Albufeira, Telefone: 966644997

que titula a aprovação das obras que incidem sobre os prédios abaixo identificados:

Prédios

Mistos, sítios em Vale Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, descritos na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nºs 4602/20080923, 659/19890321, 6180/20160115, inscritos na matriz predial rústica da respectiva freguesia sob os artigos nº 98 secção "AB", 99 secção "AB", 101 secção "AB" e na matriz predial urbana da respectiva freguesia sob os artigos nº 2640, 3534 e 3533;

Rústicos, sítios em Vale Pegas, freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, descritos na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nºs 6140/20150616, 5915/20130107, 658/19890321, inscritos na matriz predial da respectiva freguesia sob os artigos nºs 103 secção "AB", 102 secção "AB", 104 secção "AB";

As obras aprovadas por **Deliberação de 21/07/2020** respeitam o **disposto no PDM** e apresentam as seguintes características:

Características

Área de construção: **3.268,37 m²**; volume de construção: **12.984,75 m³**; nº de pisos: **2**, sendo: **1** acima da cota soleira e **1** abaixo da mesma cota; Cércea: **4,30** metros de altura; uso a que se destina a edificação: **Empreendimento Turístico – Hotel Rural (49 camas)**

PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: Início em 7 de Agosto de 2020

(36 meses)

Termo em 7 de Agosto de 2023

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no DL nº 555/99, de 16 de Dezembro

Paços do Município, 7 de Agosto de 2020

Por Delegação de poderes do
Presidente da Câmara,
A Vice Presidente,

Ana Pifaro
- Ana Pifaro -

Pagas as taxas pela factura nº de

A Chefe da Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor
(em regime de substituição despacho de 28.12.2018)

Ana Nunes
- Ana Nunes -

Seguro acidentes de trabalho

Apólice nº 00841011740700000 de 16/08/2019 a 15/08/2020

Seguradora: Ageas Seguros

Empreiteiro/Construtor: Buildingclass - Especialistas Em Edifícios No Algarve, Lda

Alvará nº 66765 - PUB

Estimativa de Custo: 1.518.873,00 €

Prorrogações do prazo para execuções da obra

Nº 2 Art. 76º DL nº 555/99

Requerimento nº _____ de ____/____/____ Despacho ____/____/____

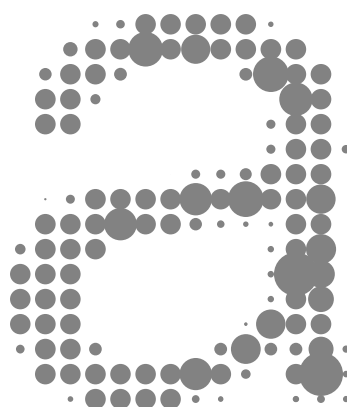
Prazo ____ meses / dias de ____/____/____

a ____/____/____

Guia de receita nº ____ de ____/____/____

CONDICIONAMENTOS DAS OBRAS: Execução integral das obras de urbanização, conforme pareceres do Director do D.I.S.U. de 16/07/2020 e de 05/08/2020 e documentação em anexo.

ANEXO 05 MEMÓRIA DESCRITIVA DO PROJETO DE ARQUITETURA



ARQUITETOS
FREIRE & OLIVEIRA

Pedido de Licenciamento de Alterações durante a Execução da Obra

Nos termos do disposto no art.º 83.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE), apresenta-se o **pedido de licenciamento de alterações durante a execução da obra - Processo n.º 1T/2011** que deu origem ao **Alvará de Obras de Construção n.º 46/2020, de 7 de agosto de 2020**, referente à construção de um Empreendimento Turístico – Hotel Rural.

A - Área Objeto do Pedido

O local de intervenção situa-se em Vale Pegas, na freguesia de Paderne, estando previsto para esta área, a edificação de um hotel rural. O empreendimento é constituído por um edifício principal e por unidades de alojamento dispersas. As alterações pretendidas, serão efetuadas nas unidades de alojamento do bloco A e nas restantes unidades de alojamento dispersas.



Figura 1 – Indicação da localização do bloco A e dos restantes blocos no empreendimento turístico



Figura 2 – Vista do local de intervenção a Nascente (na área de implantação do Bloco A).



Figura 3 – Vista do local de intervenção (na área de implantação do Bloco A).



Figura 4 – Vista do local de intervenção (na área de implantação do Bloco A).



Figura 5 – Vista do local (na área de implantação do Bloco A).



Figura 6 – Vista do local a partir de Norte.



Figura 7 – Vista do local - área de implantação dos restantes blocos.

B - Caracterização da Operação Urbanística

No âmbito de um estudo para o local de intervenção, apresenta-se o Pedido de Licenciamento de alterações durante a execução da obra de um Empreendimento Turístico em Espaço Rural¹, elaborado a partir do reconhecimento e levantamento do lugar de implantação, da legislação e regulamentação em vigor, bem como dos objetivos programáticos definidos.

O projeto tem por objetivo licenciar a alteração do número de unidades de alojamento e de camas de um Estabelecimento Hoteleiro - Hotel Rural com a classificação na categoria de 5 estrelas.

C – Enquadramento da Pretensão nos Planos Territoriais Aplicáveis



Figura 2 – Planta de Condicionantes extraída do PDMA.

¹ Artigo 18.º do RJET - DL 80/2017, D.R. n.º 125 Série I de 30 de julho de 2017.



Figura 3 – Planta de Ordenamento extraída do PDMA.

O Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) integra estas parcelas nas categorias de **Zona de Uso Agrícola** e **Zona de Enquadramento Rural**.² A área de intervenção encontra-se incluída em áreas da Rede Natura 2000.

O PDMA define que as áreas incluídas nestas categorias são consideradas **Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental**.³

Nas **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 [...]*”.⁴

Em áreas com a classificação de **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

² 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.

³ Artigo 19.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, Idem.

⁴ Artigo 1.º do Anexo IV do Idem, Ibidem.

previstas no artigo 18.º do Regulamento do PDMA. Em **Zonas de Enquadramento Rural** é igualmente permitida a construção de estabelecimentos hoteleiros, dado que este artigo remete as condições da edificação em solo rural para as disposições previstas no anexo IV do Regulamento do PDMA.⁵

As condições de edificabilidade para estabelecimentos hoteleiros nas categorias de **Zona de Uso Agrícola** e de **Zona de Enquadramento Rural**, são, por conseguinte, definidas no Anexo IV do Regulamento do PDMA. As alterações propostas, foram enquadradas nas disposições previstas no artigo 4.º do Anexo IV do Regulamento do PDMA, no qual, são definidas as premissas para a implementação de estabelecimentos hoteleiros isolados.

Os parâmetros de edificabilidade utilizados no projeto contemplaram as disposições previstas no PDMA para a área de intervenção, nomeadamente as condições supramencionadas e que se sintetizam nos quadros seguintes:

Em Zona de Uso Agrícola	As alterações restringem-se à reorganização das Unidades de Alojamento e à integração de 24 camas turísticas adicionais no estabelecimento hoteleiro previamente licenciado.
	A edificação previamente aprovada não será alterada.
Em Zona de Enquadramento Rural	As alterações restringem-se à reorganização das Unidades de Alojamento e à integração de 24 camas turísticas adicionais no estabelecimento hoteleiro previamente licenciado.
	As edificações previamente licenciadas não serão alteradas.

A reorganização das unidades de alojamento e a adição de 24 camas ao estabelecimento hoteleiro, ajusta-se às premissas definidas no artigo 4.º do Anexo IV do Regulamento do PDM, e que se encontram sintetizadas no seguinte Quadro Comparativo:

⁵ N.º 8.º do Artigo 18.º do Plano Diretor Municipal de Albufeira, D.R. n.º 214 Série II de 2 de novembro de 2015.

Parâmetros previstos para a edificação de estabelecimentos hoteleiros isolados	Estabelecimento Hoteleiro – Hotel Rural
Localização na freguesia de Paderne.	Localiza-se em Vale Pegas na freguesia de Paderne.
Dotação máxima de 100 camas atribuídas a esta freguesia.	O número de camas licenciado é de 49 camas. Propõe-se a alteração para 73 camas, adicionando-se 24 camas.
Área mínima da propriedade 5 ha.	As edificações previamente licenciadas não serão alteradas, sendo que, as mesmas se encontram implantadas numa parcela com área superior a 5 ha.
Densidade de ocupação máxima de 12 camas/ha.	A densidade de camas proposta é de 12 / ha: 73 Camas (parcela com 61 520 m ² – 73.824 camas)
No caso da edificação não de concretizar num único edifício, deve garantir a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade.	A edificação proposta ocupa uma área inferior a 10 % da área total da propriedade.
Número máximo de pisos: 2.	As edificações previamente licenciadas não serão alteradas. A edificação licenciada terá 2 pisos e uma cave para arrumo ⁶ .
Temática em função da Unidade Territorial do Litoral Sul e do Barrocal, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes a criar.	A alteração proposta mantém a temática baseada na preservação e valorização do património paisagístico e cultural da região e na adoção de soluções ambientalmente sustentáveis.
Regime de Implantação sujeito a contratualização do Município.	A contratualização das 49 camas licenciadas foi efetuada. As 24 camas adicionais serão contratualizadas de acordo com este requisito.

⁶ De acordo com o estabelecido no art.º. 2.º do Regulamento das Operações Urbanísticas do Município de Albufeira – Regulamento n.º 389/2013, D.R. n.º 197 Série II de 11 de outubro de 2013.

D – Justificação das Opções Técnicas e da Integração Urbana e Paisagística da Operação

O projeto de alterações em análise, resulta de uma reavaliação do projeto licenciado, ao qual se pretende adicionar 24 camas, sem, no entanto, aumentar a área de implantação, a área de construção, cércea, volumetria ou executar qualquer tipo de obra no interior da edificação. A proposta de alteração incide no interior das unidades de alojamento do bloco A e dos blocos isolados, não se prevendo qualquer modificação das restantes áreas, nomeadamente: espaços comuns; áreas técnicas; zonas de lazer; áreas exteriores; acessos e lugares de estacionamento. Realça-se que o número de lugares de estacionamento (30 lugares) se ajusta aos critérios previstos para a categoria pretendida⁷ (n.º de veículos correspondente a 20% das U.A.).

A proposta mantém as características construtivas destes espaços, de acordo com o projeto previamente licenciado, não alterando paredes divisórias, revestimentos, instalações sanitárias ou equipamentos fixos; modificando apenas, o *layout* previsto para a sala das suites, com a substituição dos sofás e mesas de apoio, pela cama e restante mobiliário de quarto. Quanto às portas de ligação entre quartos e dentro das suites (entre quarto e sala), serão mantidas, assegurando que as unidades de alojamento possam funcionar como quartos comunicantes, ajustando-se às necessidades de casais com filhos pequenos ou de idosos que necessitem de apoio.

Assim sendo, a alteração em análise, não implica qualquer modificação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, mantendo-se, os critérios e dimensionamentos anteriormente previstos, no âmbito do pedido de licenciamento do hotel rural.

Quanto ao conceito anteriormente apresentado, realça-se, que serão assegurados os fundamentos e princípios já apresentados. De um modo geral, as linhas orientadoras de implementação e funcionamento da unidade hoteleira, visarão a preservação e valorização do património paisagístico e cultural da região e a adoção de soluções ambientalmente sustentáveis.

E – Indicação das Condicionantes para um Adequado Relacionamento Formal e Funcional com a Envolvente, incluindo com a Via Pública e as Infraestruturas ou Equipamentos existentes

Não foram identificadas quaisquer condicionantes a um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente.

⁷ Anexo I da Portaria n.º 309/2015. D.R. n.º 188 Série I de 25 de setembro de 2015.

F – Programa de Utilização das Edificações, quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos

A alterações enunciadas, incidirão apenas no número de camas e de unidades de alojamento atribuído ao hotel rural, cuja reorganização pretendida se apresenta no quadro seguinte:

TIPO		UNIDADES DE ALOJAMENTO		CAMAS TURÍSTICAS	
		LICENCIADAS	PROPOSTAS	LICENCIADAS	PROPOSTAS
BLOCO A	INDIVIDUAIS	5	13	5	13
	DUPLOS	4	2	8	4
	SUITES	5	3	10	6
TOTAL BLOCO		14	18	23	23
BLOCO B	INDIVIDUAIS				
	DUPLOS		4		8
	SUITES	2		4	
TOTAL BLOCO		2	4	4	8
BLOCO C	INDIVIDUAIS	1		1	
	DUPLOS		3		6
	SUITES	1		2	
TOTAL BLOCO		2	3	3	6
BLOCO D	INDIVIDUAIS				
	DUPLOS		4		8
	SUITES	2		4	
TOTAL BLOCO		2	4	4	8
BLOCO E	INDIVIDUAIS	1		1	
	DUPLOS		4		8
	SUITES	2		5	
TOTAL BLOCO		3	4	5	8
BLOCO F	INDIVIDUAIS	1		1	
	DUPLOS		5		10
	SUITES	2		4	
TOTAL BLOCO		3	5	5	10
BLOCO G	INDIVIDUAIS	1		1	
	DUPLOS		5		10
	SUITES	2		4	
TOTAL BLOCO		3	5	5	10
TOTAIS		29 UA	43 UA	49 CAMAS	73 CAMAS



Figura 5 – Vista do acesso ao Bloco A – imagem tridimensional.



Figura 6 – Vista da área de lazer - Bloco A – imagem tridimensional.



Figura 7 – Vista de um dos blocos – bloco E – imagem tridimensional.



Figura 8 – Perspetiva voo de pássaro do empreendimento – imagem tridimensional.

G – Áreas destinadas a Infraestruturas, Equipamentos, Espaços Verdes e outros Espaços de Utilização Coletiva e respetivos arranjos, quando estejam previstas

Dada a natureza do pedido em análise, relativamente ao projeto licenciado, não serão efetuadas alterações de áreas destinadas a utilização coletiva ou de infraestruturas.

H – Quadro Sinóptico

Designação	Valores - Processo 1T/2011	Valores Resultantes das Alterações
Superfície Total do Terreno	61 520.00m ²	61 520.00m ²
Superfície Total do Terreno em Função da Operação em Causa	61 520.00m ²	61 520.00m ²
Área Total de Implantação	3 408.01 m ²	3 408.01 m ²
Área Total de Construção	3 998.25 m ²	
Área de Construção do Edifício (área total de pavimentos)	5 514.29 m ²	5 514.29 m ²
Número de Pisos	2	2
Altura da Fachada (cércea)	7.67 m	7.67 m
Áreas a Afetar aos Usos Pretendidos	Hotelaria	Hotelaria
Áreas de Cedência	0	0
Volumetria Total	13 795.90 m ³	13 795.90 m ³
Número de Fogos	-	-
Número de Espaços Comerciais	-	-
Número de Frações	-	-
Número de Estacionamento Privados	30	30
Número de Estacionamento Públicos	-	-
Número de Caves	1	1

I – Redes de Infraestruturas

A solução apresentada não prevê qualquer modificação ou redimensionamento das redes de infraestruturas licenciadas.

Relativamente ao projeto licenciado do empreendimento hoteleiro, não serão efetuadas quaisquer alterações a nível de ligação às infraestruturas locais.