

Estudo de Impacto Ambiental do Sunset Albufeira Sport & Health Resort



Parecer da Associação Almargem



Agosto de 2017

Caraterização geral

O projeto turístico Sunset Albufeira Sport & Health Resort (SAS&HResort), situado na extremidade SE do concelho de Albufeira, pretende, a oeste, abranger uma vasta área que inclui o atual empreendimento Alfamar e complexo desportivo anexo, bem como um conjunto de terrenos isolados, situados mais a leste, ao longo da estrada da Rocha Baixinha.

Ao todo são identificadas 15 "unidades funcionais" (UFs) com utilização diferenciada. Exceptuando as áreas atualmente ocupadas pelo empreendimento Alfamar, com estatuto de PIN e alvo de um Plano de Pormenor Municipal (UFs-A,C,D), ao qual estão já afetas 2.532 camas e que no âmbito do presente projeto se prevê seja requalificado, pretende-se ainda criar mais 1.004 camas, distribuídas por novos equipamentos turísticos de várias tipologias:

Ecovillas Alfamar (UF-B) –17 moradias

Hotel e Apartamentos Desportivos (UFs-1,2) – 60 quartos e apartamentos

Aldeamento Turístico (UF-3) - 116 apartamentos e moradias

Aldeamentos Turísticos (UFs-4a,4b) - 81 moradias

Aldeamento Turístico (UF-5) - 12 moradias

Agro-turismo (UF-6) – 30 moradias

Hotel Rural (UF-7a) – 30 quartos

Impacto sobre habitats e espécies

A área afeta ao projeto em análise integra-se na mancha florestal conhecida por Pinhal do Concelho, a qual apresenta uma diversidade biológica muito relevante, particularmente ao nível da flora, com a presença de um extenso elenco florístico, o qual se pauta pela presença de vários endemismos, facto sobejamente documentado em bibliografia sobre o assunto. Pese embora que o EIA faça a identificação de algumas espécies consideradas relevantes para a conservação, a mesma apresenta-se bastante insatisfatória, na medida em que não só ignora a ocorrência de várias outras espécies da flora - algumas de carácter endémico - como minimiza a importância de outras, diluindo a importância da sua ocorrência no contexto da sua área de distribuição, omitindo que as populações das mesmas se encontram muito fragmentadas e os núcleos populacionais muito dispersos e localizados.

Relevante é também o facto de o EIA estabelecer uma confusão entre o habitat dominante na área do projecto, que identifica apenas como Pinhal, relevando-o para uma hipotética possibilidade de ocorrência, a qual é evidente perante o substrato arenoso, associado à presença de bioindicadores deste habitat como *Armeria macrophylla*, *Cytisus grandiflorus subsp. cabezudo*, *Staurachanthus boivinii*, *Thymus albicans*, bem como outros táxons que ali ocorrem, como sejam *Thymus lotocephalus*, *Scilla odorata*, *Euphorbia baetica*, *Cistus libanotis*, *Narcissus bulbocodium bulbocodium*, *Euphorbia transtagana*, mas também os que são identificados no EIA, alguns dos quais se encontram associados a outros habitats com os quais constitui aqui mosaico.

A este respeito, interessa referir que o habitat anteriormente citado é considerado prioritário pela Directiva Habitats (Habitat 2270 - *Dunas com florestas de *Pinus pinea* ou *Pinus pinaster subsp. atlantica*).

Acresce a necessidade de proceder ao esclarecimento cabal daquela que parece ser uma confusão dos autores do EIA, segundo o qual algumas áreas incluídas neste habitat são integradas num outro (Habitat 9340 pt2 - Bosques de *Quercus rotundifolia* sobre calcários), o qual não ocorre na área em causa. Crê-se que na base desta confusão, estará o facto de o habitat efetivamente em presença (Pinhal) integrar paleodunas sobre arribas areníticas – com pinhais-bravos (de *Pinus pinaster atlantica*) ou pinhais-mansos (de *Pinus pinea*) com correspondência fitossociológica

nas Classes *Quercetea ilicis* p.p., *Calluno-Ulicetea* p.p., ordem *Stauracantho-Halimietalia commutati* p.p. e classe *Cisto-Lavanduletea*, cuja vegetação sob-coberto corresponde a urzais e tojais filiaíveis na classe *Calluno-Ulicetea* (habitats 2150, 4010, 4020, 4030), comunidades onde são abundantes elementos florestais e pré-florestais próprios das etapas avançadas de bosques ou matagais esclerófilos vizinhos da *Quercetea ilicis*, como sejam sobreirais (habitat 9330), carrascais (habitat 5330), em dunas de origem holocénica ou plio-pleistocénica, aqui com dominância de *Pinus pinea*.

Impactos cumulativos

Um dos argumentos invocados em sede de processo de avaliação da conformidade do EIA, o qual justificou o pedido de elementos adicionais pela Comissão de Avaliação, e que ficou plasmado na declaração inicial de desconformidade emitida pela CCDR-Algarve, é a deficiente análise de impactos ambientais cumulativos, isto é, impactos resultantes do somatório dos impactos provocados pelo projecto em análise sobre a área proposta para ocupar e a sua envolvente, comparativamente à área efetivamente já edificada. É entendimento desta Associação que o EIA em análise continua a enfermar do mesmo problema, fazendo uma análise simplista da questão, minimizando o impacto muito significativo sobre a área em causa, atendendo ao uso atual, não colocando em causa a capacidade de carga dos sistemas naturais em presença, relevando para um hipotético estudo a apresentar à parte, situação que se considera inaceitável.

A este propósito, faz-se notar o facto de, numa análise comparativa das alterações ao uso do solo ocorridas entre 1995 e 2010, com recurso à Carta de Uso do Solo (COS), verifica-se que, sem atender à ocupação prevista no projeto em análise, da área anteriormente ocupada por área florestal (grosso modo pinhal), mais de 50% desta foi já reclamada por áreas edificadas associadas a empreendimentos turísticos e equipamentos associados, incluindo campos de golfe. Ora tal facto não é referido em momento algum no relatório que suporta este EIA, nem em qualquer documentos anexos, facto que se apresenta grave e enviesador das conclusões apresentadas.

Desconformidade territorial

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

No que respeita o PROTAL, a totalidade do projeto insere-se na "Faixa Costeira", em grande parte na "Zona Terrestre de Proteção" e, em menor grau, na "Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção", áreas onde não podem ser instaladas novas construções. Por outro lado, cada um dos novos empreendimentos previstos encontra-se enquadrado, pelo menos, por um dos restantes instrumentos de gestão territorial:

UF-B - Alfamar - Ecovillas (zona futura de expansão)

- PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais e Espaço de Enquadramento Rural
- REN - parcialmente em Zonas de Arriba ou Falésias
- POOC - parcialmente em Espaços Naturais de Arribas e de Enquadramento

UF-E - Equipamento Desportivo (ampliação)

- PDM - na sua maior parte em Zona de Uso Agrícola Condicionado
- REN - inteiramente em Zonas Ameaçadas pelas Cheias
- RAN - inteiramente dentro da RAN

UF-F - Apoio de Praia Quebra-Coco (a manter)

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas de Arriba ou Falésias incluindo faixa de proteção ao Litoral

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

Nota: esta zona foi recentemente reconhecida pelo Tribunal de Portimão como propriedade particular fora do Domínio Público Marítimo, na sequência de um processo apresentado pela Libertas - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, um dos promotores do presente projeto.

UF-1 - Centro de Reabilitação Desportivo - Hotel

PDM - inteiramente em Zona de Uso Agrícola e Espaço de Enquadramento Rural

RAN - parcialmente dentro da RAN

UF-2 - Centro de Reabilitação Desportivo - Apartamentos Turísticos

PDM - inteiramente em Zona de Uso Agrícola

RAN - parcialmente dentro da RAN

UF-3 - Aldeamento Turístico - Sport e Health Community

PDM - inteiramente em Espaço de Enquadramento Rural

UF-4a - Aldeamento Turístico (Moradias, Apartamentos e Equipamentos de Saúde)

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas de Arriba ou Falésias

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

UF-4b - Aldeamento Turístico (Moradias, Apartamentos e Equipamentos de Saúde)

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas Ameaçadas pelas Cheias e Zonas de Arriba ou Falésias

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

UF-5 - Aldeamento Turístico (Moradias)

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas Ameaçadas pelas Cheias e Zonas de Arriba ou Falésias

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

UF-6 - TER (Agro-Turismo)

PDM - inteiramente em Zona de Uso Agrícola Condicionado

REN - inteiramente em Zona de Leitos dos Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias

RAN - inteiramente dentro da RAN

POOC - inteiramente em Espaços Agrícolas

UF-7a - Hotel Rural

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas de Arriba ou Falésias

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

UF-7b - Centro de Lazer e Animação Turística

PDM - inteiramente em Zona de Proteção de Recursos Naturais

REN - inteiramente em Zonas de Arriba ou Falésias

POOC - inteiramente em Espaços Naturais de Arribas

Os próprios promotores reconhecem que estes instrumentos "condicionam fortemente, ou mesmo interditam a edificação na área de intervenção" do SAS&HResort, admitindo a "ausência de conformidade territorial entre o projeto e as disposições regulamentares que constam destas figuras de ordenamento do território". Sem qualquer pudor ou receio, os promotores sublinham mesmo que "face à tipologia das classes de espaços presentes na área de

intervenção do SAS&HResort, o mesmo não poderá/ou muito dificilmente poderá ser construído". Argumentam, no entanto, que "é evidente" a desatualização desses instrumentos face à realidade atual, "encontrando-se os mesmos em processo de revisão". Num parecer jurídico anexo ao processo e pago pelos promotores, são até explicadas em detalhe algumas das vias capazes de poder vir a ultrapassar as fortes condicionantes deste projeto, incluindo, entre outras, a alteração do PDM de Albufeira e a suspensão do próprio PROTAL.

(Des)enquadramento legal

De acordo com o ponto 8 do Artº 14º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, a autoridade de AIA - neste caso a CCDR-Algarve - pode solicitar aos promotores do projeto, "por uma única vez, elementos adicionais ou a reformulação do RNT, para efeitos da conformidade do EIA". Tal sucedeu em Fevereiro de 2016, tendo os promotores respondido a essa solicitação em Março de 2016. Durante a subsequente reunião da Comissão de Avaliação, realizada a 7 de Abril de 2016, concluiu-se pela "desconformidade do EIA", devido à permanência de informações relevantes em falta.

Segundo o ponto 9 do Artº 14º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, tal decisão de desconformidade conduz ao "indeferimento liminar do pedido de avaliação e a consequente extinção do procedimento". Terá sido isso justamente o que aconteceu, embora o historial do processo subsequente não conste da documentação do EIA agora em análise.

Efetivamente, cópias dos documentos da CCDR-Algarve que conduziram à decisão de desconformidade do EIA, constam do conjunto de elementos disponíveis no processo de Consulta Pública em curso, o que já não acontece com os documentos mais recentes que levaram, de alguma maneira, ao prosseguimento do processo e não à sua extinção.

Tendo em conta que os principais documentos que constam do presente EIA ostentam a data de Julho de 2016, presume-se que os promotores apresentaram à consideração da CCDR-Algarve um novo processo. Terá igualmente havido um novo pedido de esclarecimento por parte da CCDR-Algarve, que levou à publicação do documento designado por "Aditamento ao EIA", datado de Junho de 2017. Neste documento é referido que, a 10 de Maio de 2017, a Comissão de Avaliação pediu aos promotores "solicitações/pedido de elementos adicionais", nomeadamente um "Estudo da Capacidade de Carga" da área em causa.

Em resumo, o processo de EIA apresentado inicialmente pelos promotores do SAS&HResort, foi extinto por decisão de desconformidade por parte da CCDR-Algarve, mas apenas por falta de alguns elementos e informações relevantes, embora seja referido pela Comissão de Avaliação que os instrumentos de gestão territorial "inviabilizam a maior parte das intenções de ocupação previstas pelo projeto, não sendo ajustado considerar a justificação de que o projeto poderá ser viabilizado se os pressupostos forem alterados" (Ofício nº S01794-201604-AMB, de 19 de Abril de 2016). Como os promotores terão apresentado posteriormente um segundo processo mais completo, a CCDR-Algarve optou então pela "conformidade" do EIA, embora se mantenha tudo rigorosamente na mesma no que respeita a desconformidade territorial do projeto.

Tal situação poderia assumir contornos muito suspeitos, caso a legislação de EIA, em vigor a partir de 2013, não tenha aberto desavergonhadamente as portas ao prosseguimento de todos os projetos, mesmo aqueles, como o que aqui está em causa, que violam os instrumentos legais de ordenamento do território.

Na verdade, de acordo com o ponto 6 do Artº 18º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de Outubro, "a desconformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis não condiciona o sentido de decisão da Declaração de Impacto Ambiental", que pode assim ser "favorável condicionada", remetendo o avanço do

processo para as entidades responsáveis e/ou licenciadoras (Comissões, Municípios), as quais poderão depois vir a alterar os referidos instrumentos para que o projeto passe a estar conforme.

Conclusões

O projeto SAS&HResort poderá vir a constituir um "caso de estudo" paradigmático nas áreas do ordenamento do território e avaliação de impacto ambiental.

A respetiva autoridade avaliadora do impacto ambiental (CCDR-Algarve) considera que o projeto viola os instrumentos de gestão territorial em vigor. Os próprios promotores acham que, perante os referidos instrumentos, se torna quase impossível o projeto avançar.

No entanto, a CCDR-Algarve inicialmente chumbou o projeto por "desconformidade", mas apenas por o processo não conter "informação suficiente para a sua correta avaliação". Numa segunda fase, aceita um novo processo, aprova-o e coloca-o à discussão pública, apesar da desconformidade perante os instrumentos de gestão territorial se manter, o que não deixa de ser verdadeiramente lamentável.

Tudo isto porque a legislação de impacto ambiental em vigor, aprovada em 2013 no governo de Passos Coelho, privilegia a "conformidade" burocrática dos processos em avaliação e minimiza a "desconformidade" efetiva resultante do seu impacto negativo sobre o ambiente e o ordenamento do território.

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