

# Apesar dos discursos sobre o clima, há projectos intocáveis

Os Projectos Estruturantes Verdelago, Vale do Lobo III e Vilamoura XXI, aprovados em 1995, mantêm os direitos adquiridos. O mar avança, mas a construção sobre o litoral não recua

**Algarve**  
Idílio Revez

O Algarve persiste no mesmo modelo turístico e suspenso nos interesses dos fundos imobiliários e dos bancos. O empreendimento Terras do Verdelago é um exemplo, entre outros. O processo de licenciamento do *resort* arrasta-se há mais de 20 anos sem que lá fosse colocado um tijolo e tem o alvará válido, emitido em 2010. Em circunstâncias normais, uma licença de obras não executada perde a validade ao fim de dois anos.

A Câmara de Castro Marim aprovou na última quarta-feira a quarta alteração ao Plano de Pormenor (PP) do empreendimento, acompanhada do pedido de suspensão do alvará até que o PP “se mostre concluído”. Ou seja, por tempo indeterminado. Além disso, o município prescindiu de exigir um novo estudo de Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) apesar de a nova proposta urbanística configurar alterações substanciais ao loteamento. Mais de duas dezenas de lotes vão sofrer modificações, para fugir às zonas inundáveis e outras condicionantes ambientais. A propriedade pertence, agora, a uma sociedade anónima, mas já foi detida pela Inland, de Luís Filipe Vieira.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) está a proceder à análise de todos os alvarás antigos que foram emitidos para a faixa costeira até aos 500 metros acima da preia-mar. No total, informou a CCDR, prevêem-se “quase 20 mil novas camas turísticas e 7 mil novos fogos fora das áreas urbanas tradicionais”, e que portanto poderão ver os seus alvarás caducados. Mas há projectos que ficam fora do crivo das regras gerais definidas pelo Plano Regional de Ordenamento Territorial do Algarve (PROTAL). Depois dos Projectos Estruturantes (PE), seguiram-se os Projectos de Potencial Interesse Nacional (PIN) e os PIN Mais – investimentos superiores a 60 milhões de euros. Assim, de excepção em excep-

ção, chegou-se ao estado actual: uma região debruçada sobre o mar, à beira do precipício. Ou seja, ao longo de décadas, critica Luís Brás, da associação ambientalista Almargem, a região algarvia “atropelou as regras do ordenamento do território com o beneplácito do poder central e com o regozijo de algum poder local”.

A reanálise que está, agora, a efectuar-se com base num levantamento de 2017 decorre da elaboração do Programa da Orla Costeira (POC) Odeceixe - Vilamoura e da revisão dos Planos Directores Municipais (PDM). A elaboração do POC, a cargo da Agência Portuguesa do Ambiente, deverá ficar concluída até 15 de Outubro deste ano.

Voltando ao concelho de Castro Marim, o empreendimento Almada d’Ouro, situado na margem do Guadiana, é outro dos megaprojectos aprovados à espera do regresso aos dias dourados do urbanismo. Segundo a associação ambientalista Almargem, que contestou o empreendimento na fase de consulta pública, cerca de 80% da propriedade, com a área de 240 hectares, situa-se em zona protegida (Rede Natura 2000). Neste espaço rural, junto à freguesia do Azinhal, projecta-se a construção de 2800 camas turísticas (hotel e aparthotel) e ainda uma marina com 99 postos de amarração. As obras de infra-estruturas ainda não começaram.

“Já somos o maior contribuinte de Castro Marim, pagamos 1, 5 milhões de impostos de IMI (Imposto Municipal de Imóveis) e AIMI (Adicional ao Imposto Municipal de Imóveis)”, defende o advogado António Canário, em representação do promotor. No entanto, a Autoridade Tributária e Aduaneira colocou o empreendimento à venda em hasta pública por 14 milhões de euros devido ao incumprimento das dívidas ao Estado. “A dívida é de 122 mil euros e vai ser liquidada”, garante, adiantando que tenciona dar início aos trabalhos de infra-estruturas até ao início do Verão, “como determina a lei”.



No Algarve, não faltam exemplos dos galgamentos oceânicos ao longo da costa

**De excepção em excepção, chegou-se ao estado actual: uma região debruçada sobre o mar, à beira do precipício**

O aspecto geral da propriedade rural é de total abandono, com uma antiga casa agrícola em ruínas, com vista para a muralha de betão que se ergue na margem espanhola do Guadiana, a Costa Esuri. O sonho de obter dinheiro fácil, através do sector imobiliário, não tem só agentes externos como protagonistas. Os residentes

locais também procuram ganhar o euromilhões pela mesma via. Durante a fase de aquisição dos terrenos, recordou Canário, um proprietário pediu um milhão de libras por uma parcela com 240 metros que iria ficar dentro do empreendimento e por outra parcela de seis ou sete hectares nas imediações. “Oferecemos 50 mil euros pela mais pequena, a que nos interessava. Recusou. O processo avançou para a expropriação, e o tribunal fixou o preço em 1750 euros”.

## As incontornáveis excepções

Os exemplos das excepções ao planeamento sucedem-se. Os Projectos Estruturantes (PE) - Vilamoura XXI e VerdeLago, aprovados no Governo de Cavaco Silva, e Vale do Lobo III, com Durão Barroso na chefia do executivo – estão também a ser tratados como

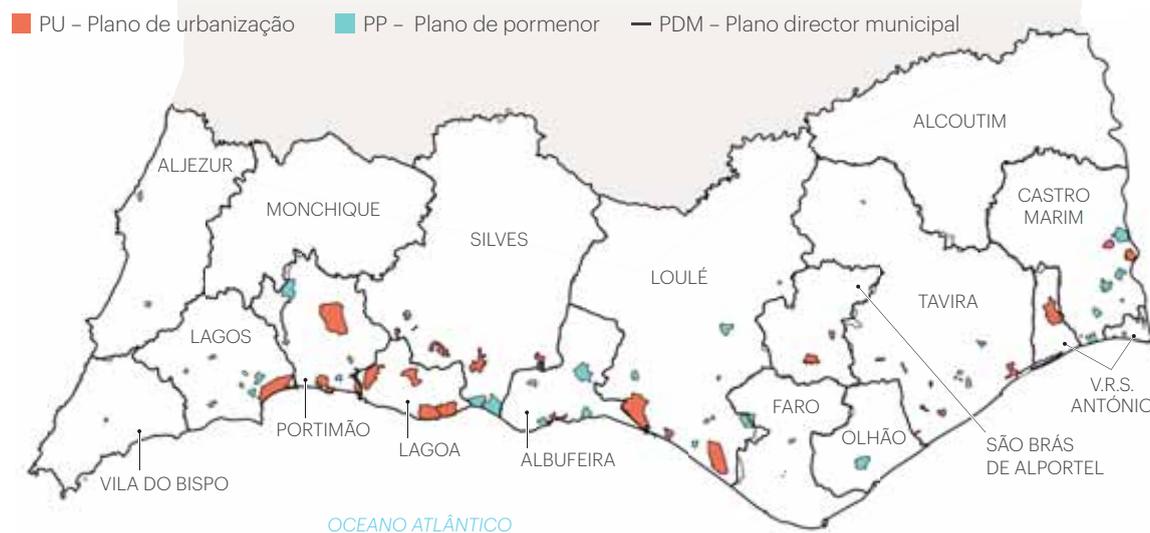
um caso à parte. O vice-presidente da CCDR, Nuno Marques, em resposta enviada ao PÚBLICO, por escrito, diz que os eventuais cortes no número de camas “não se reportam a direitos adquiridos mas a sim a edificabilidade potencial ainda não constituída”. No que diz respeito a Castro Marim e ao facto de ter votado a favor da “inexistência ou inexecuibilidade de uma nova Avaliação de Impacto Ambiental (AIA)” no Verdelago, esclareceu: “A AIA terá de ser prévia à alteração do Plano de Pormenor”.

Este município do interior considera que não há tempo a perder quando o investidor lhe bate à porta. A avaliação das questões ambientais, argumenta, não cabem nas suas competências. Na primeira reunião do executivo em que foi analisado o pedido de alteração ao PP, no dia 18 de

## Como não podemos negociar com a Natureza, há que agir. Mas há dissonância entre a política e os factos

**Sebastião Teixeira**  
Ex-director regional da APA

Dos 5412 km<sup>2</sup> de área do Algarve, só faixa litoral e algum barrocal têm planos aprovados



Fontes: Ministério da Educação, Direcção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência, Sindicato dos Professores da Grande Lisboa

PÚBLICO

mento de alteração ao PP se mostre concluído”, foi a formulação usada para dizer que não é fixado um prazo. A deliberação foi suportada por pareceres técnicos favoráveis da divisão do urbanismo e do jurista, consultor externo. O PSD, em maioria, votou a favor, o PS absteve-se.

O jurista, Luís Salero Viegas, foi favorável à “manutenção da suspensão dos alvarás e comunicações prévias que se demonstrem incompatíveis com a nova proposta”. Porém, destacou, o projecto vem propor “alterações substanciais em relação ao Plano em vigor”. O relatório da alteração do PP do empreendimento Terras do Verdelago, a que o PÚBLICO teve acesso, indica que a transferência de áreas de construção e unidade de alojamento vai implicar mexidas em mais de 20 lotes. Tudo se resume, dizem os promotores, a “uma reorganização da zona infra-estruturada” com o objectivo de manter os mesmos valores de área da construção e número de camas. Na perspectiva do promotor, tratar-se de uma “pequena alteração que mais não é que um ajuste”.

### Vilamoura roubada ao mar

O projecto da cidade lacustre, em Vilamoura, é mais um caso dos projectos das “medidas de “excepção” às regras do ordenamento regional: 2506 camas turísticas, a construir numa zona que já pertenceu ao mar. Está em vias de aprovação. O número de estacionamento automóvel – 325

lugares num espaço congestionado – foi contestado pela câmara de Loulé. A Comissão de Avaliação (CA) ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA), entretanto, no passado mês de Setembro, pediu para que fossem feitos “ajustamentos” ao plano, num prazo de seis meses. Segundo a CCDR/Algarve, a reponderação “poderá dar lugar a uma nova consulta pública e a uma nova avaliação da CA ao EIA”. O actual dono de Vilamoura é a gestora de fundos norte-americana Lone Star, que também comprou o Novo Banco, em plena crise. O empreendimento, com uma área de 1700 hectares (oito vezes o tamanho do Mónaco) apresenta a cidade lacustre e a marina como sendo o bilhete-postal do *resort*.

No que diz respeito ao Vale do Lobo III, a câmara de Loulé considera que o plano está a ser executado de acordo com o protocolo estabelecido entre as várias entidades, mas entende que as contrapartidas públicas não estarão a ser cumpridas. O município reclama o pagamento de meio milhão de euros, importância da qual os promotores discordam. A decisão está pendente da avaliação da CCDR.

Os projectos PIN atingiram o apogeu com José Sócrates na chefia do Governo. O então primeiro-ministro, em 2007, anunciou em Lagos mais 5400 camas, prometendo a “simplificação” e rapidez na resolução das propostas de investimento. A maioria dos projectos enalhou na crise e estão agora a reaparecer, ancorados em fundos imobiliários. Luís Brás,

recordando décadas de “crimes e agressões” contra o ambiente, sintetiza. “Há muito que alterações pouco claras de planos de ordenamento – com ou sem arguidos mediáticos – deveriam ter sido objecto de averiguação por parte das autoridades.”

Mas na verdade, há muito ainda a fazer em termos de ordenamento no Algarve. Por lei, a revisão dos PDM e dos planos de urbanização terá de ser concluída até Julho. O prazo de cinco anos, concedido pelo Governo às câmaras, não deverá ser cumprido. À excepção de Lagos, que até 2015 era o único município do país que não tinha PDM aprovado, nenhuma câmara da região concluiu o que determinava a legislação. O presidente da Comunidade Intermunicipal do Algarve (Amal), António Pina, justifica: “O processo é muito complexo e as dificuldades não se verificam apenas ao nível local, estão também pendentes da falta de resposta da administração central, nomeadamente no que diz respeito à Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN)”. Por isso, acrescentou, “estamos em linha com a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) no pedido de prorrogação do prazo”.

### Um Algarve sem praias?

E enquanto as autoridades vão deixando a construção avançar, não faltam exemplos dos efeitos dos galgamentos oceânicos ao longo da costa. Mas não há força do mar que faça

recuar os interesses urbano-turísticos. A subida do nível médio das águas do mar ainda não derrubou hotéis, mas já engoliu praias. O Vale do Lobo é uma das zonas mais fustigadas, pelos fortes temporais. A história é conhecida, mas vale apenas recordar. Em 1998, para evitar a derrocada de duas vivendas e da piscina do aldeamento, suspensas nas arribas, foram investidos 2,5 milhões euros na recarga artificial da praia, um investimento suportado em partes iguais pelo Estado e pelos proprietários do *resort*. Passados oito anos (2006), foram gastos mais um 1,5 milhões para o mesmo fim, por conta dos privados. Em 2010, voltou a ser necessário mais areia na praia. Desta vez, foi o Ministério do Ambiente a pagar: 1,25 milhões.

Um problema que leva à questão sobre qual o futuro para o Algarve sem praias? A resposta, geralmente, desagua no mesmo ponto: não há futuro à vista. Por isso, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) prevê intervenções regulares, de dez em dez anos, no assoreamento artificial das praias. A próxima intervenção nesta zona, entre Quarteira e Garrão (Quinta do Lago), está prevista para 2023. O projecto, adiantou o geólogo Sebastião Teixeira, da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), “está a ser elaborado”. O custo estimado para a obra é de seis milhões, com intervenção num troço com cinco quilómetros.

Sebastião Teixeira, ex-director regional da APA, lembra que a principal fonte de alimentação das praias “são as arribas, que caem de forma natural”. Só que, por arrastamento, os hotéis e casas à beira-mar poderão, também, tombar como um baralho de cartas. Por isso, investem-se milhões para contrariar a natureza. “Como não podemos negociar com a Natureza, é preciso agir. E aí começam os equívocos. Há dissonância entre a retórica política e os factos”, acusa o geólogo. O certo é que os autarcas mandaram elaborar um Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas, mas o estudo ainda não passou à prática. Hoje, o ministro do Ambiente, Pedro Matos Fernandes participa, em Loulé, num debate destinado a avaliar o trabalho desenvolvido pelo município nas medidas de combate às alterações climáticas.

irevez@publico.pt



VIRGILIO RODRIGUES

Dezembro, a vice-presidente da câmara, Filomena Sintra, afirmou: “Não quer ser a câmara um atropelo à boa execução do plano”, lê-se na acta. No seguimento dessa linha de pensamento, concluiu: “Não é a câmara que tem de se pronunciar se a avaliação [impacto ambiental] está bem ou não”.

Por seu turno, o presidente Francisco Amaral acrescentou: “Um estudo de impacto ambiental é sempre superior a seis meses e não se deve encalhar mais o processo”. Os vereadores do PS, em minoria, votaram contra por julgar ser “indispensável uma nova e recente AIA para anexar ao projecto”. Na última reunião do executivo, na passada quarta-feira, o assunto voltou à ordem do dia para concretizar a ideia da suspensão do alvará *sine die*: “Até que o procedi-