

# ATAQUE AO LITORAL

**ALJEZUR** Vivendas construídas sobre as dunas da praia da Amoreira, em pleno Parque Natural da Costa Vicentina

## MAIS NATURAL, NÃO HÁ

O arquitecto olha para a obra e exclama: «Foi a melhor casa que alguma vez desenhei!» João Fonseca, 47 anos, refere-se à vivenda de um cliente britânico que decidiu investir as poupanças de uma vida de trabalho no lote A1, o mais bem localizado da Urbanização do Espartal, perto de Aljezur. De um lado da casa, a menos de 200 metros, estendem-se a praia da Amoreira e um conjunto de dunas fósseis; do outro, espreita-se a ribeira de Aljezur e a vegetação mediterrânica do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e da Costa Vicentina.

### URBANIZAÇÃO DO ESPARTAL

**Localização:** Aljezur

**Investimento:** Venda por lote

**Investidor:** Empresa espanhola Tercona

**Área do terreno:** 5 hectares

**Capacidade:** 2 500 camas

### O QUE VAI NASCER

- 250 moradias
- Um hotel

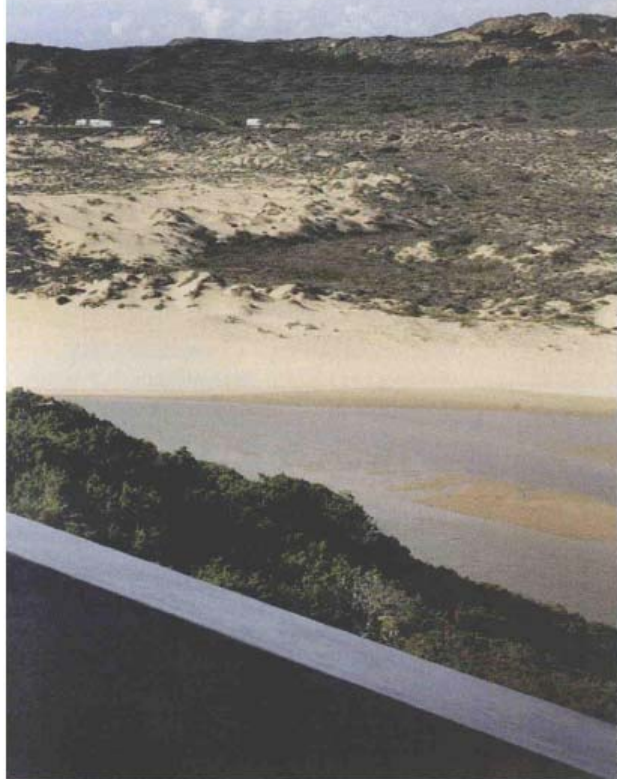
**APROVADO**

O conjunto de lotes urbanizáveis foi criado nos anos 80, mas só recentemente conheceu novo fôlego, depois de os terrenos ainda por urbanizar terem sido adquiridos por uma empresa espanhola, que pretende construir a todo gás. João Fonseca foi contactado com esse objectivo. Mas o arquitecto decidiu não cair em tentação. «Queriam que desenhasse trinta e tal ca-

sas, em dois meses. Recusei – isto não pode ser encarado como uma produção de salsichas, têm de existir conceitos e critérios», explica.

Diz o presidente da Câmara Municipal de Aljezur que, se fosse hoje,

Novos projectos vão alterar para sempre o aspecto da nossa costa. As autarquias entusiasma-se com o sonho do desenvolvimento – e os ambientalistas protestam contra a destruição de zonas protegidas. A VISÃO traça a rota do que vai nascer junto ao mar



aquela urbanização não teria nascido. «Desde os anos 80 que não aprovamos praticamente nenhum projecto deste género», garante Manuel Parreiros, 48 anos. «O concelho está dentro da Rede Natura e do parque natural, o que limita muito as intenções dos investidores.»

Algumas das vivendas do Espartal são alugadas durante o Verão. No resto do ano, a urbanização fica vazia, pois só lá vivem o arquitecto João Fonseca e meia dúzia de casais estrangeiros. «Estes projectos imobiliários não fixam pessoas às regiões. Precisamos, sim, de empreendimentos turísticos de qualidade, que criem emprego e dinamismo», sentencia o autarca de Aljezur.

ANTÓNIO XAVIER



\*Para calcular a capacidade de alguns projectos que incluem moradias, e nos casos em que essa informação não foi disponibilizada, a VISÃO estimou em três pessoas o número médio de ocupantes de uma casa.

IMAGINEM-SE OS 943 QUILOMETROS de costa do País com as suas praias selvagens, as árvores alinhadas no sentido do vento, a vegetação que dá cor aos cordões dunares e, logo atrás, um conjunto de gruas a laborar. É este o cenário mais previsível para os próximos dez anos, o tempo de execução da maioria dos projectos turísticos aprovados em catadupa por esse litoral fora.

A equação do que se está a passar desenvolve-se da seguinte forma. O Governo diz que os empreendimentos no sector do turismo representam 60% dos Projectos de Interesse Nacional (PIN) – que visam estimular a economia – e vão atingir um investimento de 4560 milhões de euros e criar 15 800 postos de trabalho. Por outro lado, o mais recente relatório nacional sobre o estado do ambiente lança o alerta de que «é necessário promover a compatibilização entre o desenvolvimento socioeconómico e a conservação da natureza». Dizem os técnicos que as áreas protegidas com plano de ordenamento não chegam a 60%, o que merece uma classificação de sinal vermelho. Qual é o resultado? Como não se trata de matemática pura, as respostas divergem.

Alguns dos projectos já aprovados e visitados pela VISÃO vão dotar o litoral em mais de 21 mil camas, o que corresponde a 15,5% da capacidade já existente. Olhe-se para o exemplo de Grândola, um dos grandes anfitriões destas iniciativas, para se perceber que influência isto pode ter nos restantes concelhos com frente marítima.

#### ■ PRAIAS EM RISCO

Grândola tem capacidade para alojar 1 998 pessoas, mas recentemente foi dada luz verde a dois projectos que quase triplicam esse valor, engordando o número em 5 mil camas. Os empreendimentos Costa Terra e Herdade dos Pinheirinhos, na zona de Melides, estavam na «gaveta» há vários anos e só de lá saíram graças a uma «mãozinha» do Governo. Foram declarados PIN e assim saltaram as fronteiras legais que os impedia de nascer em território de Rede Natura 2000 – uma classificação europeia que distinguiu em Portugal 60 locais, devido à presença ▶

#### ■ PRAIAS EM RISCO

Grândola tem capacidade para alojar 1 998 pessoas, mas recentemente foi dada luz verde a dois projectos que quase triplicam esse valor, engordando o número em 5 mil camas. Os empreendimentos Costa Terra e Herdade dos Pinheirinhos, na zona de Melides, estavam na «gaveta» há vários anos e só de lá saíram graças a uma «mãozinha» do Governo. Foram declarados PIN e assim saltaram as fronteiras legais que os impedia de nascer em território de Rede Natura 2000 – uma classificação europeia que distinguiu em Portugal 60 locais, devido à presença ▶

#### HERDADE DO PINHEIRINHO

**Localização:** Melides  
**Investimento:** 220 milhões de euros  
**Investidor:** Grupo Pelicano  
**Área do terreno:** 800 hectares  
**Capacidade:** 2 911 camas



**SIMULAÇÃO** Casas virtuais já prontas

#### O QUE VAI NASCER

- Dois hotéis
- Quatro apart-hotéis
- Três aldeamentos
- 204 moradias
- Campo de golfe de 27 buracos

**APROVADO**

#### COSTA TERRA

**Localização:** Melides  
**Investimento:** 510 milhões de euros  
**Investidor:** Grupo Volkart  
**Área do terreno:** 1 350 hectares  
**Capacidade:** 2 912 camas



**FUTURO** Aldeia VIP sobre o oceano

#### O QUE VAI NASCER

- 3 apart-hotéis
- 4 condomínios de apartamentos
- 4 aldeamentos turísticos
- 1 estalagem
- 204 moradias
- Campo de golfe com 18 buracos
- 2 clubes de ténis
- Centro hípico
- Centro de talassoterapia
- Restaurantes
- Zona comercial
- Parque Infantil
- Estação de serviço

**APROVADO**

#### FUTURO Aldeia VIP sobre o oceano

#### O QUE VAI NASCER

- 3 apart-hotéis
- 4 condomínios de apartamentos
- 4 aldeamentos turísticos
- 1 estalagem
- 204 moradias
- Campo de golfe com 18 buracos
- 2 clubes de ténis
- Centro hípico
- Centro de talassoterapia
- Restaurantes
- Zona comercial
- Parque Infantil
- Estação de serviço

**APROVADO**

## DE BRAÇO DADO COM O MAR

O jipe de Dário Cardador, 47 anos, percorre a linha de eucaliptos, aos solavancos, nos terrenos dos projectos Costa Terra e da Herdade do Pinheiro. O construtor civil, também ambientalista da Quercus, sai do carro para apontar uma planta que passa quase despercebida. É a armeria rouyana, espécie de protecção prioritária, segundo a Rede Natura 2000, e uma das razões para Dário Cardador, natural de Melides, contestar a localização dos empreendimentos dos grupos Volkart e Pelicano. «Esta zona deveria ser preservada, os investidores podiam perfeitamente cons-



**DÁRIO CARDADOR** O ambientalista anuncia contra-ataque nos tribunais

truir fora do cordão dunar e estar mais afastados do mar», reclama. Por causa disso, as associações Quercus e Geota apresentaram, recentemente, uma queixa contra o Ministério da Economia, no Tribunal Administrativo e Fiscal de Lisboa.

A perspectiva do presidente da Câmara Municipal de Grândola é outra. Diz o autarca que estas iniciativas são uma oportunidade única. «Já estamos a dar cursos de formação à população para poder responder às ofertas de trabalho que aí vêm», afirma Carlos Beato, 50 anos. No total, ambos os projectos deverão criar mais de 5 mil empregos e estimular o aparecimento de micro-empresas. Pelo menos, é esse o desejo do autarca. «Vamos ter hotéis, campos de golfe, piscinas, aldeamentos turísticos, oportunidades de negócio para a população do concelho», anuncia. Os dois projectos situam-se dentro da Rede Natura 2000. Mas foram autorizados por um despacho ministerial, no qual se lê que a área dos empreendimentos ocupa apenas 1,3% das zonas protegidas.

percorre a s, nos ter-  
da Herda-  
il, também  
arro pa-  
uase des-  
pécie de  
de Natu-  
rio Carda-  
a localiza-  
pos Volkart  
preservada,  
nte cons-



lista  
bunais

mais afasta-  
isso, as as-  
ntaram, re-  
Ministério  
rativo e Fis-  
mara Mu-  
autarca que

estas iniciativas são uma oportunidade única. «Já estamos a dar cursos de formação à população para poder responder às ofertas de trabalho que aí vêm», afirma Carlos Beato, 50 anos. No total, ambos os projectos deverão criar mais de 5 mil empregos e estimular o aparecimento de micro-empresas. Pelo menos, é esse o desejo do autarca. «Vamos ter hotéis, campos de golfe, piscinas, aldeamentos turísticos, oportunidades de negócio para a população do concelho», anuncia. Os dois projectos situam-se dentro da Rede Natura 2000. Mas foram autorizados por um despacho ministerial, no qual se lê que a área dos empreendimentos ocupa apenas 1,3% das zonas protegidas.



## SEM CERIMÓNIA

Os cartazes do empreendimento Optimist, em Vila do Conde, indicam o alvará de construção n.º 82/06 e anunciam aquilo que se percebe a olho nu: «Na primeira linha do mar.» São quatro prédios que estão a nascer num cordão dunar, o que, para Pedro Macedo, 33 anos, da Associação Amigos do Mindelo, constitui preocupação. «Esta área está definida no Plano Director Municipal como Reserva Ecológica Nacional e é considerada de prioridade máxima de conservação, estando ameaçada pelo avanço do mar.» Os ambientalistas aguardam resposta a uma exposição entregue à Câmara Municipal de Vila do Conde e à Comissão Coordenadora de Desenvolvimento Regional.

### RESERVA INVADIDA

Quatro prédios erguem-se sobre um cordão dunar

### EMPREENDIMENTO OPTIMIST

**Localização:** Vila do Conde

**Investimento:** Não revelado

**Investidor:** FDO, Investimentos Imobiliários, S.A

**Área:** 1,74 hectares

**Capacidade:** 96 apartamentos (20 T1; 64 T2; 12 T3)

### O QUE VAI NASCER

• 4 prédios

**APROVADO**



### VALE DO LOBO III

**Localização:** Almancil

**Investimento:** 500 milhões de euros

**Investidor:** Empresas Vale do Lobo

**Área do terreno:** 44 hectares

**Capacidade:** 1 029 pessoas

### O QUE VAI NASCER

- Hotel com 180 suites
- 283 moradias e apartamentos

**APROVADO**

### 'À LA CARTE'

Moradias desenhadas ao gosto dos proprietários



ANTÓNIO XAVIER

**AMBICIOSO** Os promotores falam no «melhor resort da Europa»

## ENTRE A NOSTALGIA E O LUXO

O horizonte é pequeno para abraçar os 156 hectares de terreno do empreendimento Bom Sucesso, colado à extremidade da Lagoa de Óbidos e a pouco mais de 800 metros do mar. Há três meses, o local parecia um cemitério de eucaliptos, com milhares de árvores caídas. Entre aqueles troncos, Dário Lopes, 54 anos, costumava esconder-se, quando, criança, brincava com os amigos. Este funcionário da Câmara Municipal de Óbidos ainda está a mentalizar-se para o que aí vem. Num prato da balança, a nostalgia de quem vê desaparecer terrenos que conheceu como a palma da mão; no outro, o desejável aumento de clientes para o Covão dos Musaranhos, um café que instalou junto da lagoa, onde vai nas-

cer uma marina. «Era bom que este empreendimento fixasse mais pessoas na região», diz. «E se criar empregos para os habitantes da terra, ainda melhor.»

Os promotores garantem entre 500 e 2 mil postos de trabalho, durante os cinco anos de construção. O investimento de 250 milhões de euros da empresa Acordo foi eleito pelo Governo como Projecto de Interesse Nacional. E, ao que parece, faz jus ao nome, tendo sido lançada, recentemente, a segunda fase de construção. A maioria dos clientes são estrangeiros, seduzidos pelo *design* da autoria de um luxuoso lote de 14 arquitectos, do qual fazem parte Álvaro Siza Vieira e Eduardo Souto Moura.



ANTÓNIO XAVIER

**DÁRIO LOPES** Ainda está a mentalizar-se para o que aí vem

## BOM SUCESSO

**Localização:** Óbidos  
**Investimento:** 250 milhões de euros  
**Investidor:** Acordo SGPS, SA  
**Área do terreno:** 156 hectares  
**Capacidade:** 3 300 pessoas  
 (número provisório)



**ARROJO** Siza Vieira e Eduardo Souto Moura entre os autores

## O QUE VAI NASCER

- Hotel
- 340 moradias isoladas
- 262 moradias em banda
- Campo de golfe e de futebol
- Spa
- Piscina
- Centro equestre
- Zona comercial
- Clube de remo, mergulho, vela e ténis
- Heliporto
- Jardim botânico
- Hotel para animais

**APROVADO**

## >> ATAQUE AO LITORAL

de espécies e de habitats de conservação prioritária.

Para o presidente da Câmara Municipal, Carlos Beato, 50 anos, estes empreendimentos podem ser a salvação do concelho. «Já estamos a dar formação à população para poder responder às ofertas de trabalho que aí vêm», informa o autarca, que já sonha com os 5 mil empregos anunciados pelos promotores.

A perspectiva de Hélder Spínola, 33 anos, presidente da Quercus, é um pouco diferente. «É preocupante constatar que

o investimento privado aposta nas zonas mais preservadas em termos ambientais e que fazem disso uma bandeira de *marketing*», alerta o ambientalista. «Os projectos deviam estar mais próximos dos centros urbanos e mais afastados do mar.»

A vizinhança com a linha de água, segundo António Pedrosa, 48 anos, coordenador do curso de Gestão de Riscos Ambientais, na Universidade do Porto, é perigosa. «As praias recuam cerca de dez metros anualmente, por isso tenho observado com preocupação estas novas construções», diz o geógrafo, que nos últimos anos se dedicou à erosão das costas, parti-

cipando num projecto científico da União Europeia. «Um empreendimento assente num cordão dunar altera de imediato a mobilidade natural das areias, que passam a estar fixas. Ora, é preciso entender que se as praias não recebem areia, o mar avança mais depressa», conclui o investigador.

## ■ PORTUGAL: O LAR DA EUROPA

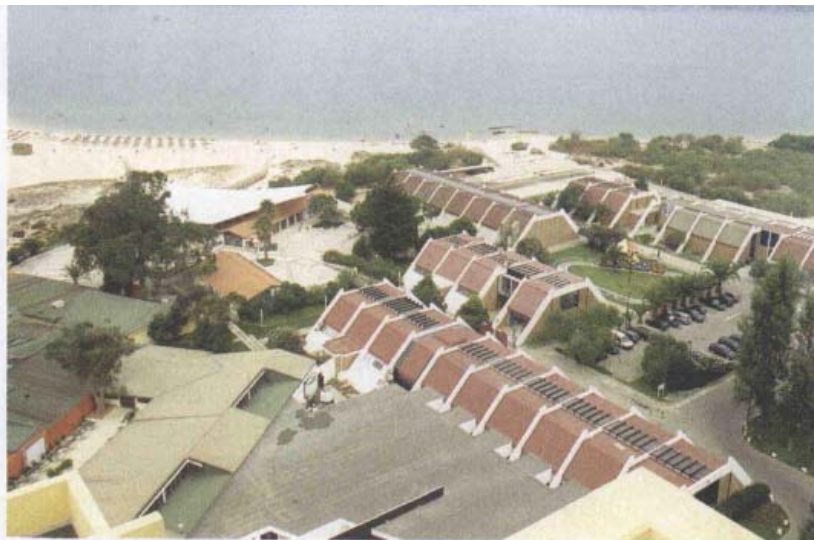
A semelhança entre os empreendimentos que estão a nascer é evidente, e a maioria demonstra preocupações ambientais, apresentando às autarquias vários estudos. Mas a principal aposta dos investidores é nos campos de golfe, ho-

» ATAQUE AO LITORAL

téis de cinco estrelas e, sobretudo, nos aldeamentos turísticos, que se tornam apetecíveis para clientes estrangeiros. «Portugal está a ser transformado num lar paradisíaco dos idosos europeus», escreveu, preocupado, Luís Cunha, director do curso de Turismo da Universidade Lusófona, numa crónica no jornal *O Semanário*. O professor dá o exemplo do que se passa no país vizinho. «Segundo um estudo, em 14 municípios do litoral espanhol, a densidade de urbanização é superior à de Madrid. O ministro do Ambiente informou que a administração vai comprar terrenos no litoral para corrigir os efeitos da urbanização excessiva das costas», explicou.

No Algarve, região sempre apontada como exemplo a evitar, não há remendo possível, como explica Luís Braz, 30 anos. «Há dias em que já contei mais de 20 gruas no horizonte, a operarem junto à costa», refere o membro da Almargem, uma associação ambientalista. «O litoral algarvio já tem menos de 2% de costa por ocupar», acrescenta. A sul do País, o espaço para novas construções vai surgindo um pouco ao sabor da imaginação. Nem que seja atravessado. Como o projecto Dunas Douradas, que cresceu praticamente encostado ao gigante Vale do Lobo, na zona de Loulé. Neste caso o nome não engana e a vista também não. Os «apartamentos de luxo» estão em cima do cordão dunar e logo ao lado contam também com vista para um charco natural.

Vários gabinetes camarários do País ►



INÁCIO LUDGERO

**GIGANTE** O empreendimento da Sonae terá capacidade para mais de 5 mil pessoas

## GOLFINHOS AMEAÇADOS

O primeiro-ministro José Sócrates accionou o detonador, as torres caíram, e iniciou-se, em Setembro de 2005, o projecto de requalificação da península de Tróia. Uma iniciativa promovida pelo grupo Sonae que demorou oito anos a ser autorizada. O empreendimento vai ocupar uma área de 440 hectares e promete gerar 4 mil postos de trabalho até 2011. Francisco Ferreira, 39 anos, ambientalista da Quercus, elogia os cuidados dos investidores. «Fizeram uma avaliação rigorosa das zonas de maior risco e tiveram a preocupação de não construir em território da Rede Natura 2000», explica o também professor universitário. «Estou mais preocupado com os golfinhos que habitam no estuário do Sado.» Porquê? «A actividade da marina que ali nascerá pode prejudicá-los e, imagine-se, os *ferrys* que vão servir o resort passam na sua principal zona de alimentação», informa Francisco Ferreira. A Sonae mostrou-se indisponível, após vários contactos, para fornecer qualquer informação sobre o projecto Tróia-Resort.

### TRÓIA RESORT

**Localização:** Tróia  
**Investimento:** 400 milhões de euros  
**Investidor:** Grupos Sonae Turismo e Amorim  
**Área do terreno:** 440 hectares  
**Capacidade:** 5 068 pessoas

### O QUE VAI NASCER

- Hotéis
- Marina
- Apartamentos turísticos
- Casino
- Zona comercial
- Restaurantes
- Spa
- Centro de espectáculos

**APROVADO**



ANTÓNIO XAVIER

### DUNAS DOURADAS

**Localização:** Praia do Garrão, Almancil  
**Investimento:** Não revelado  
**Investidor:** Grupo norueguês Linstow  
**Área:** 32 hectares  
**Capacidade:** 426 pessoas

### O QUE VAI NASCER

- 142 apartamentos
- Piscina
- Campos de ténis
- Restaurante

**APROVADO**

**À ALGARVIA** Das habitações à praia, são mesmo dois passos