



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
**Gabinete da Ministra**

## DECLARAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Identificação			
<b>Designação do Projecto:</b>	Conjunto Comercial Vivaci Barcelos		
<b>Tipologia de Projecto:</b>	Estabelecimento comercial	<b>Fase em que se encontra o Projecto:</b>	Estudo Prévio
<b>Localização:</b>	Barcelos		
<b>Proponente:</b>	FDO 20 – Investimentos Imobiliários, Lda		
<b>Entidade licenciadora:</b>	Direcção Regional de Economia do Norte (DREN)		
<b>Autoridade de AIA:</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte	<b>Data: 27 de Novembro de 2009</b>	

<b>Decisão:</b>	<b>Declaração de Impacte Ambiental (DIA) Desfavorável</b>
-----------------	---

<b>Assinatura:</b>	A Ministra do Ambiente e do Ordenamento do Território  Dulce Álvaro Pássaro
--------------------	---

Anexo: Resumo do conteúdo do procedimento, incluindo dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas; Resumo da Consulta Pública; e Razões de facto e de direito que justificam a decisão.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
**Gabinete da Ministra**

**ANEXO**

<p><b>Resumo do conteúdo do procedimento, incluindo dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas:</b></p>	<p><u>Resumo do conteúdo do Procedimento</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Data de entrada do EIA na AAIA: 12 de Maio de 2008.</li><li>2. Data do pedido de elementos adicionais da CA para efeitos de conformidade: 25 de Junho de 2008.</li><li>3. Entrada da adenda resposta aos elementos adicionais solicitados pela CA: 12 de Agosto de 2008.</li><li>4. Data da Declaração de Desconformidade: 2 de Setembro de 2008.</li><li>5. Data da informação de revogação da Declaração de Desconformidade: 2 de Junho de 2009.</li><li>6. Data do Despacho do Sr. Vice-Presidente da CCDRN sobre essa informação: 9 de Junho de 2009.</li><li>7. Data da Declaração de Conformidade: 25 de Junho de 2009.</li><li>8. Período de Consulta Pública: decorreu durante 21 dias úteis, tendo o seu início no dia 27 de Julho de 2009 e o seu final a 24 de Agosto de 2009</li><li>9. No âmbito do Parecer da Comissão de Avaliação, foram adequadamente analisados e considerados os pareceres externos emitidos pelas entidades consultadas, nomeadamente a Câmara Municipal de Barcelos, a Direcção Regional de Economia do Norte, Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias, IP, bem como dos resultados da Consulta Pública;</li><li>10. Resumo dos pareceres das entidades consultadas: <p>A <b>Direcção Regional de Economia do Norte</b>, após indicar os critérios e respectiva majoração para determinação da Valia do Projecto, menciona, em conclusão, que a avaliação do projecto exige acesso a elementos que não constam do RNT, mas não informa qual a documentação de que necessitaria para uma informação mais fundamentada.</p><p>O <b>Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias, IP</b> apresenta o enquadramento da rede rodoviária e indica nada haver a opor à instalação do projecto sob este ponto de vista;</p><p>A Câmara Municipal de Barcelos indica que não tem, na generalidade, nada a opor. Faz contudo um rol de recomendações em relação à conciliação do projecto com a envolvente.</p></li><li>11. Elaboração do Parecer Final da CA.</li><li>12. Preparação da proposta de DIA desfavorável e envio para a tutela (registo de entrada n.º 5337, de 13.10.2009).</li><li>13. Realização de Audiência Prévia dos interessados, nos termos do artigo 100.º, e seguintes, do Código do Procedimento Administrativo, entre 14.10.2009 e 11.11.2009, tendo o proponente apresentado alegações contestando a proposta de DIA.</li><li>14. Apreciação das alegações pela Autoridade de AIA e envio para a tutela dos resultados da referida apreciação a 26.11.2009.</li><li>15. Emissão da DIA.</li></ol>
<p><b>Resumo do resultado da consulta pública:</b></p>	<p>Durante o período de Consulta Pública, foram recebidas duas exposições, nomeadamente da Junta de Freguesia de Vila Frescaíña, S. Martinho e do Governo Civil do Distrito de Braga.</p> <p>A Junta de Freguesia de Vila Frescaíña, S. Martinho, manifesta a sua concordância relativamente à concretização do empreendimento sendo, no entanto, expostas</p>



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
**Gabinete da Ministra**

	<p>algumas preocupações acerca dos impactes na construção e exploração do empreendimento e suas repercussões a nível de:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hidrogeologia: é demonstrada preocupação nomeadamente no que diz respeito ao destino final do escoamento das águas superficiais, um pequeno ribeiro, tendo em conta a impermeabilização dos terrenos bem como o aumento das águas pluviais;</li><li>2. Tráfego e Acessibilidades: é manifestada a preocupação relativamente ao aumento de trânsito “na freguesia, composta de caminhos todos muito estreitos, com hipóteses reduzidas de alargamento”, sugerindo especial atenção para “o perigo de aumento na passadeira para peões na variante, que vem do Nascente para o Poente e Vice-Versa, Esposende (...).</li><li>3. Com o intuito de contribuir para a qualidade do projecto, são ainda sugeridas medidas a adoptar de forma a reduzir os referidos impactes: (...)”intervenção nesse pequeno ribeiro, (limpeza, alguns alargamentos e desobstrução)”(...)” salvar a sinalização, ou a construção de uma passagem subterrânea ou aérea, para protecção da passagem dos peões das zonas circundantes desde S. Martinho Vila Frescaíña e de Abade-de-Neiva” (...).</li></ol> <p>O Senhor Governador Civil de Braga endereçou a exposição remetida pela Junta de Freguesia de Vila Frescaíña, S. Martinho, sendo solicitada “a melhor atenção” para os impactes assinalados por esta Junta.</p> <p><i>Estas exposições foram encaminhadas para a Comissão de Avaliação (CA) responsável pelos diversos descritores. Desta forma, os aspectos focados nas referidas exposições foram tidas em consideração pelos membros da CA na elaboração do Parecer Final, bem como na subsequente proposta de Declaração de Impacte Ambiental (DIA) do projecto em questão.</i></p> <p><i>De acordo com o ponto 6 do art. 14º do Decreto-Lei nº 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 197/2005, de 8 de Novembro, foram dadas as respectivas respostas às exposições referidas, nomeadamente transmitindo o teor do presente Parecer.</i></p>
<p><b>Razões de facto e de direito que justificam a decisão:</b></p>	<p>A emissão da presente DIA é fundamentada no teor desfavorável do Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), e na respectiva Proposta de DIA, bem como na análise técnica da Autoridade de AIA aos elementos apresentados pelo proponente no âmbito da audiência prévia dos interessados, realizada nos termos do artigo 100.º, e seguintes, do Código do Procedimento Administrativo, de onde se destacam os aspectos seguidamente descritos.</p> <p>O procedimento de AIA em apreço diz respeito ao Conjunto Comercial Vivaci Barcelos e localiza-se no lugar do Benfeito, freguesia de Vila Frescaíña (S. Martinho), no concelho de Barcelos. A área total do terreno é de 45 126 m<sup>2</sup>, a área bruta locável (ABL) é de 34 400 m<sup>2</sup>, sendo que a área total prevista para a implantação do projecto será de 23 400 m<sup>2</sup>. A área do conjunto comercial distribui-se por 4 pisos, estando dois pisos acima da cota de soleira, e os restantes abaixo desta. Os pisos -1 e -2 destinam-se a estacionamento subterrâneo (30 000 m<sup>2</sup>).</p> <p>Da avaliação efectuada pela CA e de acordo com o seu Parecer Final, após ter sido reequacionada a prossecução do procedimento na sequência da emissão de Declaração de Desconformidade, posteriormente revogada, verificou-se que o projecto apresenta graves lacunas, mesmo depois de analisados os elementos adicionais, nomeadamente no que se refere a informação de base disponibilizada, cartografia não rigorosa, valores e dimensões erradas, e falta de exactidão quanto à relação do projecto com a envolvente, o que teve implicações na análise efectuada designadamente ao nível do património arquitectónico e do ordenamento do território.</p> <p>No que concerne ao Património Arquitectónico, concluiu-se que não foi dada relevância às construções existentes e que constituem os anexos agrícolas, peças imprescindíveis ao normal funcionamento de uma quinta, também eles incluídos na proposta que visa a classificação do conjunto Casa e Quinta do Benfeito. Assim, a avaliação efectuada, ao não conferir qualquer valor aos anexos agrícolas, não apresenta medidas de minimização que visem a sua salvaguarda, concordando com a</p>



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
**Gabinete da Ministra**

demolição proposta pelo projecto do Centro Comercial, excepção feita ao portão e muro, que serão trasladados e reconstruídos em local considerado o ideal, face às duas construções – Conjunto Comercial Vivaci Barcelos e a Casa do Benfeito (já que com esta construção toda a zona da quinta desaparecerá), ou outro que vier a ser considerado mais adequado.

Deste modo, verificou-se que a avaliação principal – impactes decorrentes da implantação do projecto sobre o bem em vias de classificação – ficou por realizar. Com efeito, o enquadramento ainda existente à Casa e Quinta de Benfeito, possui um carácter rural (pese embora a construção do eixo rodoviário nos limites do terreno), mesmo sem os terrenos estarem trabalhados, aproximando-se do que seria o original. Com a construção do Conjunto Comercial nos terrenos pertencentes à quinta e anexos agrícolas, todo o carácter rural desaparece, conferindo-lhe uma urbanidade nada consentânea com o valor patrimonial da Casa e Quinta de Benfeito, pese embora o possível tratamento vegetal a conferir às paredes e zonas envolventes, como medida minimizadora, reduzir os impactes directos sobre o elemento patrimonial.

De igual forma, os novos acessos rodoviários propostos acentuam a nova urbanidade projectada para aquele espaço, criando uma rotura no enquadramento, reduzindo o valor patrimonial daquele imóvel, valor esse reconhecido mediante a abertura de um processo de classificação em 1993.

Face ao exposto, concluiu-se que o projecto apresentado para a construção do Conjunto Comercial e acessos rodoviários introduz alterações de ordem urbanística que reduzem o valor patrimonial do bem em vias de classificação, podendo ser, no entanto, passíveis de minimização mediante a implementação de medidas correctivas do projecto, e que visem essencialmente uma melhor adaptação quer do edifício quer dos novos acessos rodoviários à morfologia e topografia do terreno, bem como a aplicação de soluções construtivas com elementos de natureza vegetal (enquadramento paisagístico), o que implicará no entanto forçosamente uma reformulação substancial de todo o projecto e afinação com a envolvente, correspondendo a um novo projecto a submeter a apreciação e avaliação ao nível de todos os descritores.

Acresce, no que se refere ao ordenamento do território, ter-se verificado o incumprimento do disposto no Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Barcelos, conforme exposto no Parecer Final da CA no âmbito do descritor Ordenamento do Território e Uso do Solo, relativamente ao índice volumétrico previsto para “Espaços Urbanizáveis – Área de Alta Densidade”, bem como pelo facto do projecto prever a ocupação com construção de arruamentos em área classificada como “Espaços Naturais”. No entanto, relativamente à afectação de “Espaços Naturais”, o promotor veio apresentar, em sede de audiência prévia, uma alternativa ao arruamento, a qual apesar da fraca qualidade da peça desenhada apresentada, poderia ser passível de aceitação, segundo a apreciação efectuada pela CA, por deslocação do acesso para área urbanizável.

Face ao exposto, e ponderados os resultados da avaliação efectuada, conclui-se que o projecto “Conjunto Comercial Vivaci Barcelos” ora em avaliação não poderá ser aprovado.