

À  
Douro River Hotel & SPA  
Lugar dos Varias-Cambres  
5100-331 Lamego

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		Proc. nº 3082-2011 Ofº nº 11391	15-09-2011

**Assunto** Pedido de parecer –Obras de ampliação do Douro River Hotel & SPA

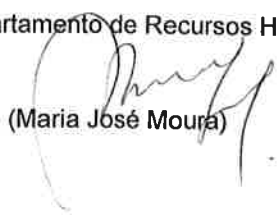
Exmos. Senhores

Relativamente ao assunto em epígrafe e em resposta ao solicitado, comunica-se o seguinte:

1. A pretensão localiza-se na zona de protecção da albufeira do Carrapatelo, em zona inundável, estando a edificação pretendida inserida em áreas classificadas como "outros espaços agrícolas", de acordo com planta de síntese do Plano de Ordenamento das albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC);
2. Considerando que o projecto da edificação se localiza em zona inundável, contemplando pisos que se implantam a uma cota inferior à da máxima cheia conhecida para o local (cota 68 m), contrariando o disposto no artigo 40º da Lei nº 58/2005, de 29 de Dezembro, emite-se parecer desfavorável à pretensão;
3. Acresce ainda, que a pretensão não tem enquadramento no POARC, uma vez que a edificação é interdita pelo disposto no artigo 44º do seu regulamento.

Com os melhores cumprimentos

A Directora do Departamento de Recursos Hídricos Interiores

  
(Maria José Moura)

MFM JJ.



M. Lamego

Embr. de parecer de compatibilidade  
para obras previstas

*(Signature)*

20/11.09.11

Informação n.º 1524/DRHI

Proc. n.º Proc. n.º 3082-2011

Data 15-09-2011

**Assunto** Pedido de parecer –Obras de ampliação do Douro River Hotel & SPA  
**Requerente:** Hotel Varais do Douro – Hotelaria, Lda.  
**Local:** lugar de Varais - Lamego

O requerente em epígrafe enviou projecto de ampliação do Douro River Hotel & SPA, solicitando a emissão de parecer sobre a compatibilidade da localização da pretensão, com o regime decorrente do Plano de ordenamento da albufeiras da Régua e do Carrapatelo, e parecer no âmbito do artigo 40º da lei 58/2005, de 29 de Dezembro.

A pretensão diz respeito a um projecto de ampliação de um hotel de 4 estrelas, contemplando a construção de um novo edifício com ligação ao edifício existente através de um passadiço. O edifício será constituído por 5 pisos, sendo o piso inferior (piso -4) parcialmente vazado, sendo destinado a estacionamento automóvel e arrumos, contemplando espaços de circulação com ligação às comunicações verticais do edifício ( escadas e elevadores). Nos pisos superiores pretende-se criar 62 unidades de alojamento (das quais 2 são suites e outras 4 são suites juniores), a que corresponde uma lotação de 124 camas.

O terreno da pretensão:

- Situa-se na zona de protecção da albufeira de Carrapatelo, estando o edifício

ARH do Norte, I.P.

Rua Formosa, 254 4049-030 PORTO PORTUGAL

GPS: 41º08'53.4"N | 8º36'20.1"W

tel.: +351 223 400 000 fax: +351 223 400 010

geral@arhnorte.pt www.arhnorte.pt



localizado nas proximidades do foz rio Varosa,

- Pela planta de condicionantes do Plano de Ordenamento das albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC) não está inserido na REN;
- Pela planta de síntese do POARC está inserido em áreas classificadas como “outros espaços agrícolas”;
- Situa-se em área inundável ( edifício é atingido até ao 4º piso pela maior cheia conhecida que no local atinge a cota 68 m)

Plano de Ordenamento das albufeiras da Régua e Carrapatelo (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 62/2002), verifica-se que:

Nos termos da alínea a) do ponto 3 do artigo 44º do POARC é interdita a execução de novas edificações, sem prejuízo do estabelecido no nº 4

Pelo nº 4 do artigo acima referido, constitui excepção ao disposto na alínea a) do numero anterior a edificação nos seguintes casos:

a) Construções de apoio à exploração agrícola em actividade, desde que tecnicamente justificada, em propriedades com área não inferior a 2ha, salvo nos municípios de Baião, Cinfães, Marco de Canaveses e Resende, onde a área de implantação não poderá ser inferior a 1ha, observando:

1) Índice de construção bruto-0,05, até dois pisos ou cércea de 7m, salvo justificação de natureza técnica, não podendo a área de implantação exceder 600m<sup>2</sup> na unidade de apoio a agricultura e 300m<sup>2</sup> para habitação

b) Recuperação/reconversão de edifícios habitacionais ou de apoio à exploração agrícola de acordo com programa a submeter à aprovação da entidade competente, observando:

3) Recuperação/ reconversão de construções existentes com alteração de uso e eventual majoração da área de implantação, que não poderá exceder os 600 m<sup>2</sup>, e desde que destinadas a apoio à exploração agrícola, incluindo unidades de vinificação e de armazenagem.

O n.º 5 do artigo 40º da Lei da água (Lei nº 58/2005 de 29 de Dezembro), refere que, na ausência de zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias, devem os instrumentos de planeamento territorial estabelecer as restrições necessárias para reduzir o risco e os efeitos das cheias, devendo estabelecer designadamente que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

Considerando que o projecto da edificação pretendida se localiza em zona inundável,

contemplando pisos que se implantam a uma cota inferior à da máxima cheia conhecida para o local (cota 68 m), contrariando o disposto no artigo 40º da Lei 58/2005, de 29 de Dezembro, proponho, que seja emitido parecer desfavorável à pretensão.

Acresce ainda, que a pretensão não tem enquadramento no POARC, uma vez que a edificação é interdita pelo disposto no artigo 44º do seu regulamento.

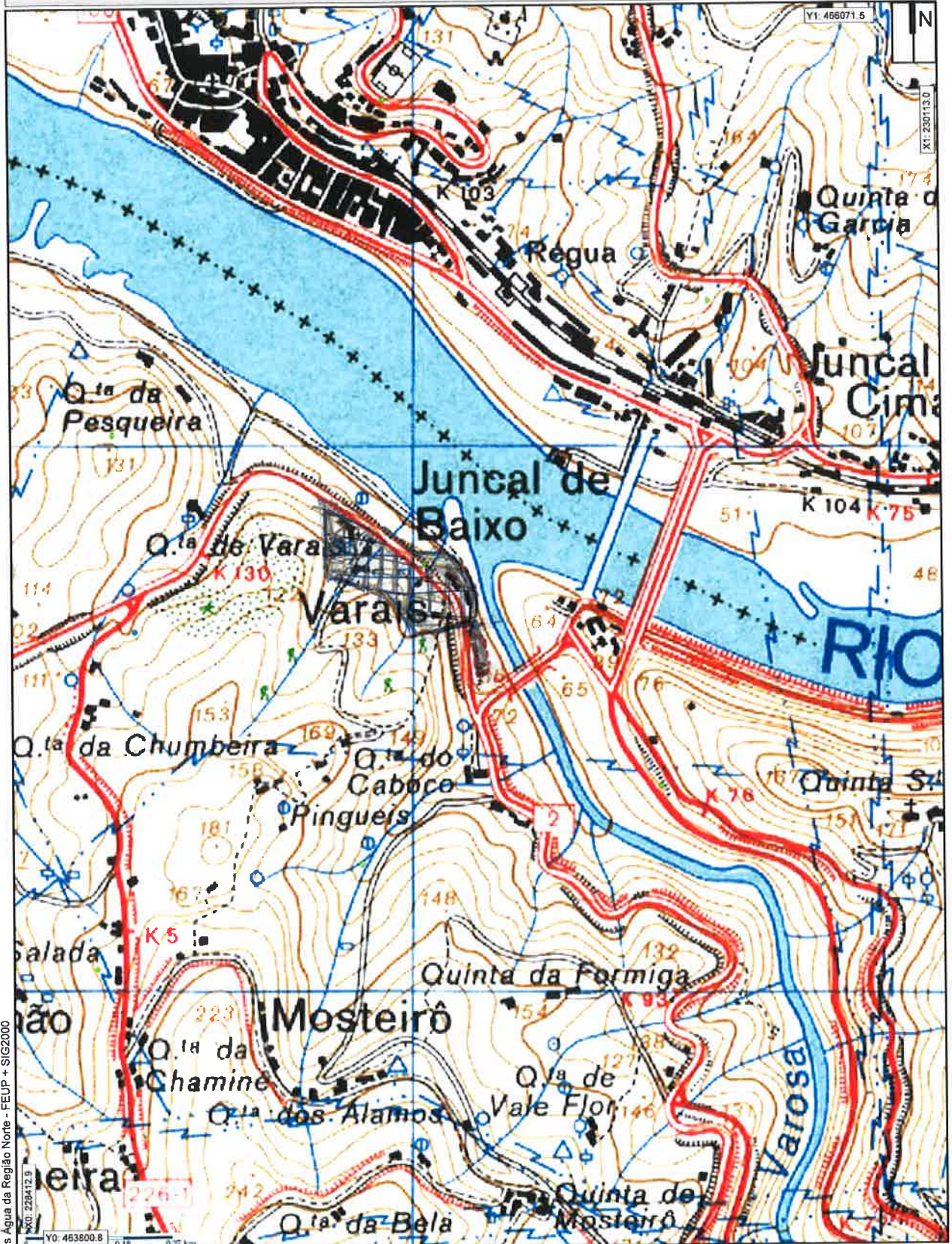
Anexo minuta do ofício que poderá ser enviada ao requerente.

O Técnico Superior



*Manuel A. Félix Moras*

Manuel A. Félix Moras

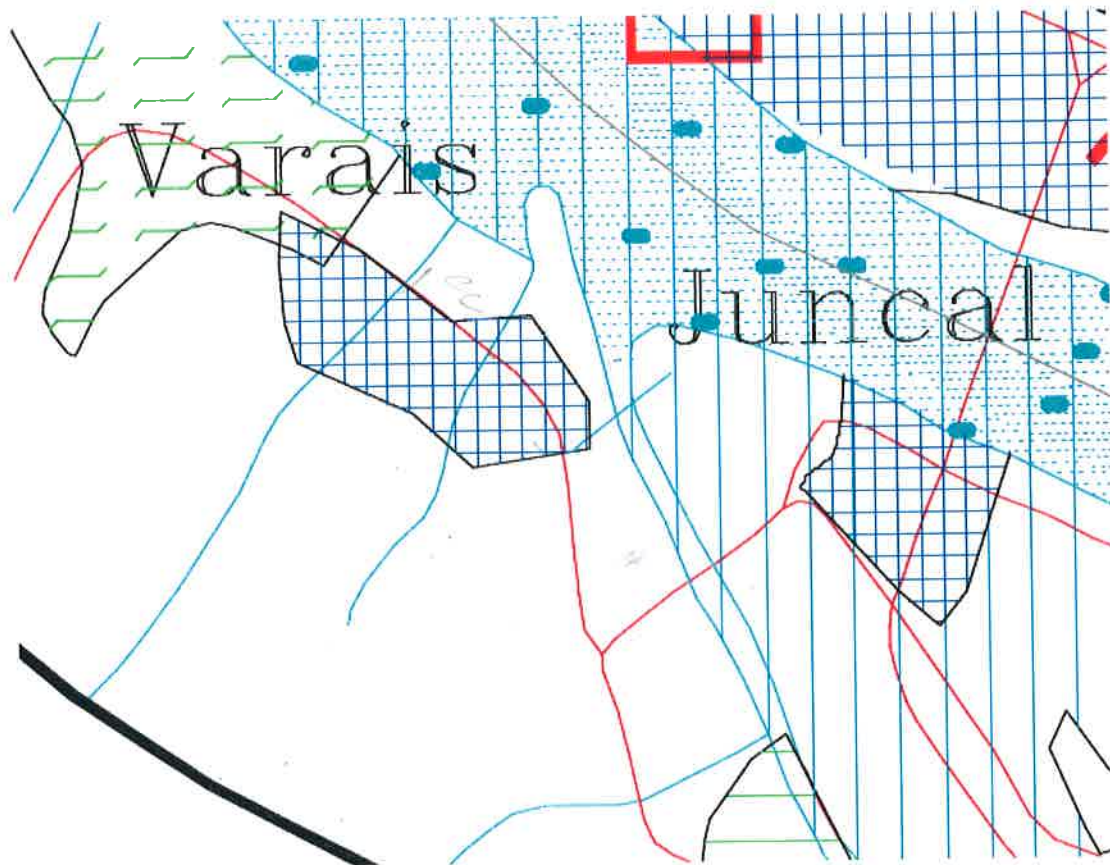
Impressão Geral



Atlas Água da Região Norte - FEUP + SIG2000

 Espaço Urbano  
 Local de pretensão

# Planta de Condicionantes do POARC



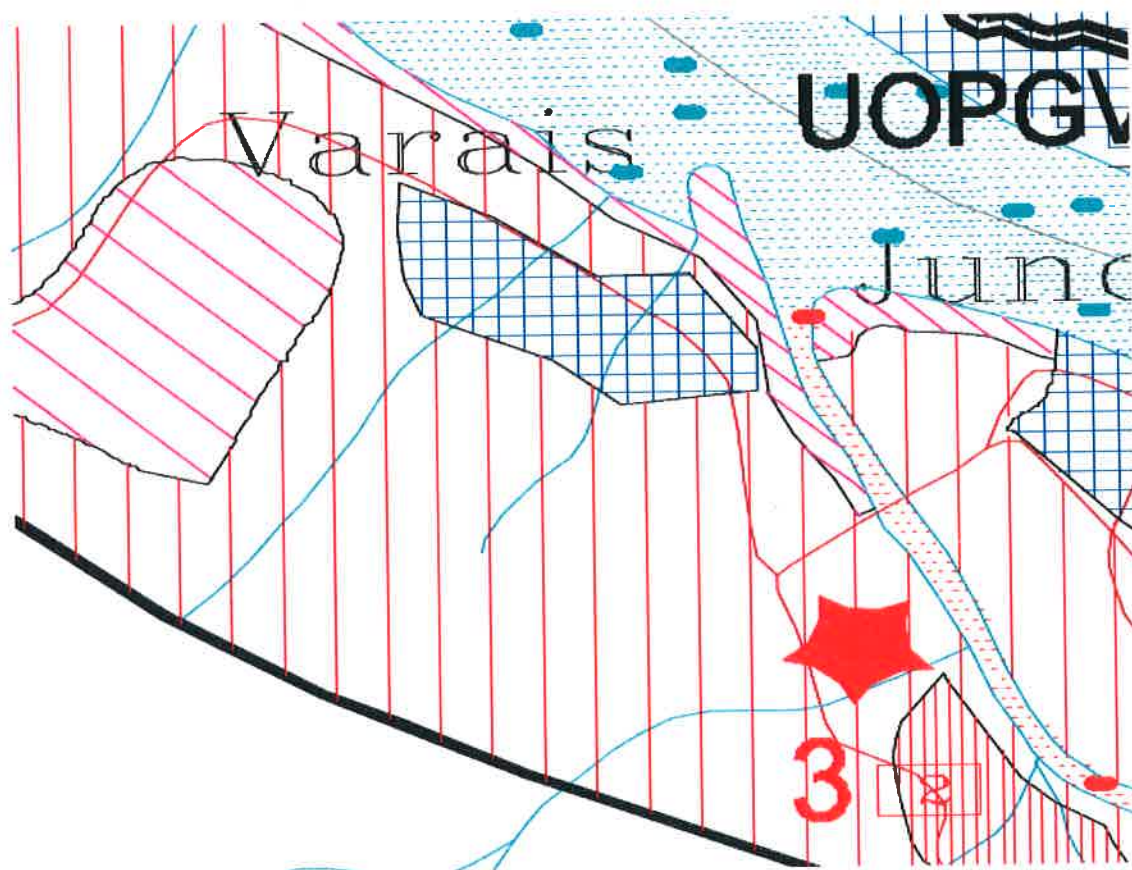
## Legenda



## AGLOMERADOS URBANOS



# Planta de Síntese do POARC



## Legenda

### ZONA DE PROTECÇÃO

#### ESPAÇOS NATURAIS E DE ELEVADO VALOR PAISAGÍSTICO



ESPAÇOS NATURAIS E DE ELEVADO VALOR PAISAGÍSTICO

#### ESPAÇOS AGRÍCOLAS



ESPAÇOS COM ELEVADA POTENCIALIDADE AGRÍCOLA



OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS

#### ESPAÇOS FLORESTAIS



FLORESTA DE PROTECÇÃO



FLORESTA DE PRODUÇÃO

#### ESPAÇOS URBANOS



ESPAÇOS URBANOS