DECLARAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Designação do projeto	Douro Marina Hotel
Fase em que se encontra o projeto	Estudo Prévio
Tipologia do projeto	Hotel
Enquadramento no regime jurídico de AIA	alínea c) do ponto 12 do Anexo II, área sensível, por se tratar de um "*Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados*", no caso de "*Hotéis, hotéis-apartamentos hotéis rurais e apartamentos turísticos: ≥ 50 camas*".
Localização (freguesia e concelho)	freguesia de Santo André, concelho de Mesão Frio
Identificação das áreas sensíveis	Alto Douro Vinhateiro – Património Mundial
Proponente	Douro Marina Hotel S.A.
Entidade licenciadora	Câmara Municipal de Mesão Frio
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

Descrição sumária do projeto	<u>Antecedentes do procedimento de AIA</u> O projeto em apreço foi objeto de 02 (dois) outros procedimentos de AIA anteriores, cujos momentos mais significativos abaixo se descrevem sucintamente: - Processo AIA_18/2016: - O procedimento de AIA foi instruído a 31 de outubro de 2016; - Reunião de apresentação do projeto e EIA à CA a 24-11-20216, tendo sido, no mesmo dia, enviado ao proponente a Agenda da reunião, bem assim como o respetivo Memorando; - Receção na CCDRN, a 15-12-2016, do documento do proponente, com registo CCDR CR_19907/2016, solicitando *"…a extinção do presente procedimento…"*; - Emitido o documento CCDRN OF_DAA_AXC_16133/2016, a 21-12-20216, endereçado ao proponente, indicando *"…que, ao abrigo do disposto no artigo 131º do DL nº 4/2015, de 7 de janeiro, o procedimento de AIA que decorria nestes Serviços se encontra extinto.*". - Processo AIA_4/2018: - O procedimento de AIA foi instruído a 30 de janeiro de 2018; - Reunião de apresentação do projeto e EIA à CA ocorreu a 22-02-2018; - O Projeto de Declaração de Desconformidade do EIA, para efeitos de Audiência Prévia aos interessados (documento com registo CCDRN

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

Anx_7513/2018) foi enviado ao proponente a cobro do documento CCDRN OF_DAA_AXC_3885/2018, de 08-03-20218;

- Receção das alegações do proponente sobre o documento Anx_7513/2018 a 23-03-2018 (documento com registo CCDRN CR_5559/2018);

- A resposta às alegações (documento com registo CCDRN Anx_9421/2018) emitida a 03-04-2018, foi enviada ao proponente a cobro do documento com registo CCDRN OF_DAA_AXC_5507/2018, de 04-04-2018;

- A Declaração de Desconformidade do EIA (documento com registo CCDRN Anx_9422/2018), foi enviada ao proponente igualmente a 04-04-2018, a cobro do documento com registo CCDRN OF_DAA_AXC_5509/2018, encerrando-se assim o procedimento de AIA.

Enquadramento

O Estudo de Impacte Ambiental objeto do PTFCA diz respeito ao projeto "Douro Marina Hotel", uma unidade hoteleira, com a classificação proposta de 5 estrelas (*****), que se pretende implantar na margem direita do rio Douro, na periferia da localidade de Rede (a Oeste), inserida na freguesia de Santo André, concelho de Mesão Frio.

O local encontra-se dentro da área classificada pela UNESCO, como Património Mundial, na categoria de "Paisagem cultural, evolutiva e viva", a qual constitui uma "área sensível" na terminologia adotada pelo RJAIA. De acordo com o constante no EIA, o projeto encontra-se em fase de Estudo Prévio.

De acordo com o mencionado no EIA, este projeto tem como primeiro objetivo definir a implantação e integração de uma unidade hoteleira e serviços complementares previstos no Plano de Pormenor da Rede (PP da Rede aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Mesão Frio, a 27 de dezembro de 2009, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal a 15 de setembro de 2009, e publicado pelo Regulamento n.º 39/2010, de 18 de janeiro, do Município de Mesão Frio (no Diário da República, 2.ª série — N.º 11 — 18 de Janeiro de 2010) – Subsecção IV – Hotel – Unidade de Execução 4.

O EIA é constituído por três volumes, integrando o Relatório Síntese (RS), o Resumo Não Técnico (RNT), os Anexos, e ainda o Aditamento e resposta ao Pedido de Elementos Complementares (PEC), já anteriormente aludido.

Descrição do Projeto

A descrição do projeto baseia-se diretamente na informação disponibilizada no EIA, complementada com o apurado no decurso da visita da CA ao local.

Em termos procedimentais e tramitacionais, verificou-se que não foi apresentada, em sede do RS, justificação específica para o facto de o projeto, que mantém todas as características do projeto anteriormente apresentado (procedimento de AIA sumariamente descrito acima com ref. AIA_4/2018), com exceção da ocupação do piso -2, mas cujas alterações são meramente funcionais, ser agora submetido a procedimento de AIA, mas em fase de Estudo Prévio. Aliás, o próprio EIA indica, na página 26 do Relatório Síntese (RS) que "*2.4 Alternativas do projeto*

O projeto não considera alternativas de localização e de soluções técnicas, apresentando uma solução única para o cumprimento da implantação, da

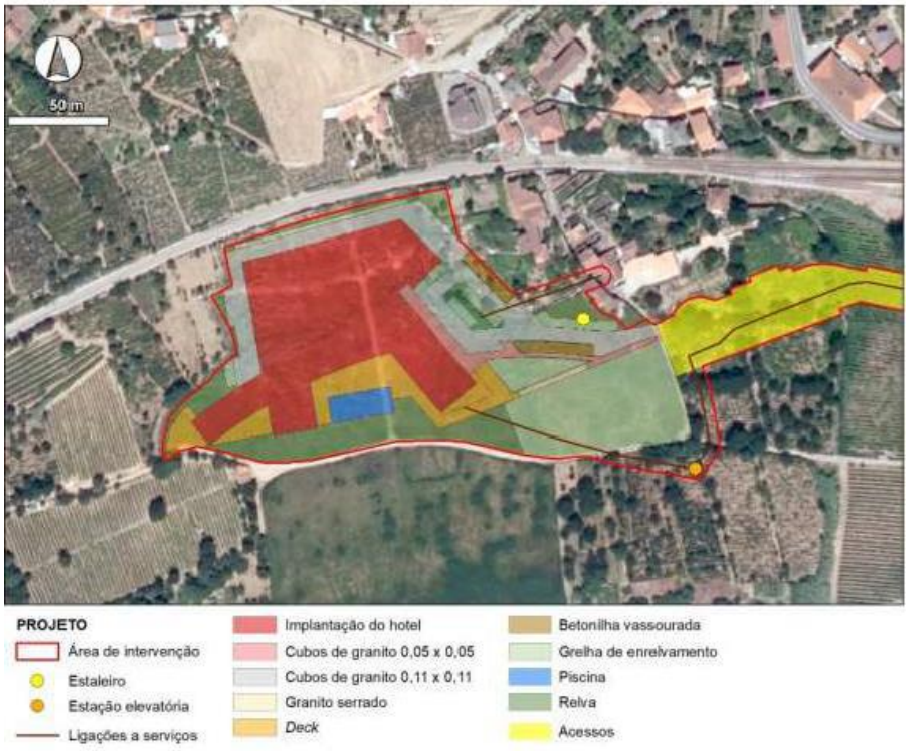
RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	configuração e dos parâmetros definido no IGT que o enquadra (PP da Rede). Como tal, o EIA não inclui a avaliação de alternativas de projeto.”. Para além disso, o próprio acesso não é discutido, em sede de RS, em termos de alternativas de qualquer ordem, sendo apresentados, na página 38 do RS, perfis tipo para o acesso, mas que não se revestem de qualquer incerteza em relação a eventuais alternativas. Ainda com relevância para a articulação entre as várias escalas e regimes jurídicos que se cruzam sobre a área em avaliação salientou-se, em sede da fase de avaliação da conformidade do EIA que, conforme consta da página 23 do RS, os pareceres apresentados são i) relativos aos PP da Rede, e ii) são datados de 2008 – “*Importa aqui salientar a unanimidade de pareceres favoráveis ou favoráveis condicionados ao PP da Rede emitidos pelas diversas entidades da Administração Central (ver Anexo VII):*”. Sendo distinta, formal, material, procedimental, e legalmente a figura do IGT e a figura de projeto, ainda que o mesmo esteja considerado, com algum pormenor, no IGT que o enquadra, solicitou-se clarificação, em sede do PEA – do modo como a informação é apresentada, poderia inferir-se que relativamente ao cenário de que se tais circunstâncias não ocorressem, *in extremis*, um projeto com estas características de especifico enquadramento num IGT não seria sujeito a procedimento de AIA, ainda que a legislação a tal obrigasse, conforme o RJAIA obrigava este Douro Marina Hotel. Por outro lado, tratando-se de pareceres emitidos, especificamente, sobre um IGT, à data da sua análise, e sendo todos datados de 2008, entendeu-se que a sua validade/eficácia poderia, por via da antiguidade da pronúncia, e /ou, por via da focalização da mesma pronúncia, estar caducada ou, pelo menos, desajustados da realidade de um EIA submetido a avaliação em maio de 2020. Sobre este assunto, em sede do Aditamento, foi apresentado um parecer jurídico, da autoria da Sra. Prof. Fernanda Paula Oliveira. Sobre o mesmo, foi solicitado, internamente, parecer à Direção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT/CCDRN), que concordou com os termos do parecer em causa, designadamente quanto ao facto de os pareceres das entidades se manterem válidos na atualidade. Estes e outros aspetos de índole geral foram colocados em fase de avaliação da conformidade, tendo a AAIA determinado a declaração de conformidade do EIA, conforme detalhadamente se descreve acima. O empreendimento turístico possui uma área total de cerca de 23100m^2, dos quais 8497m^2 serão destinados à área de implantação do hotel, que terá 180 (cento e oitenta) unidades de alojamento, das quais 12 (doze) correspondem a *suites*, e três serão adaptadas para pessoas com mobilidade condicionada, sendo que a estes acrescem mais 13 (treze) quartos para alojamento do pessoal. A restante área, com 14603m^2, corresponde aos espaços exteriores, que se desenvolvem em torno do edifício, e será reservada à implementação de espaços verdes, áreas de lazer, acessos e parqueamento automóvel. O edifício, com uma cércea de 18m, visível a partir da Via Navegável do Douro, será constituído por 6 (seis) pisos, 2 (dois) dos quais abaixo da cota de soleira, sendo 1 (um) deles em cave, com a seguinte distribuição: - O piso -2 (cota 58,5m), de menor cota, será destinado a espaços de garagem com 231 (duzentos e trinta e um) lugares de estacionamento, com 4 (quatro)

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	lugares destinados a pessoas com mobilidade condicionada; o projeto prevê ainda a localização neste piso das áreas técnicas do hotel, que incluem o reservatório de água potável e as cisternas de água de combate a incêndios; - O piso -1 (cota 61,5m) inclui áreas técnicas de apoio ao Spa (a desenvolver no piso superior seguinte), uma adega dedicada ao Vinho do Porto, salas multiuso, e uma sala de eventos com 288 (duzentos oitenta e oito) lugares sentados, destinada a eventos esporádicos e a jantares para passageiros dos Barcos-Hotel. Estão igualmente previstas áreas de serviço e pessoal, que incluem a instalação da cozinha de apoio à sala de jantar para eventos, a cantina e balneários para o pessoal, a lavandaria do hotel, uma zona de arrumos para armazenagem e estacionamento de pessoal com 14 (catorze) lugares, bem como uma zona de tratamento de lixos, que inclui uma sala de separação de lixos, uma sala de compactação e uma sala de refrigeração; - No piso 0 (à cota 66m) será instalado o Spa, com serviços de piscina de relaxamento, sauna, banho turco, snow room, jacuzzi, duches de contrastes, ginásio, com vários tipos de máquinas, variadas salas de tratamentos, equipadas com instalações sanitárias e duches, balneários, e piscina de exercício, que por sua vez conta com uma sauna, jacuzzi e balneários independentes. Neste piso está ainda localizada a entrada principal para o hotel, com receção e bengaleiro, um Bar que se abre sobre a piscina exterior, o Piano Bar, com copa própria, e um restaurante à la Carte com 150 (cento e cinquenta) lugares sentados, e Cabeleireiro, Manicure e Tabacaria, localizados no Foyer principal. O Auditório, com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas, dos quais 10 (dez) para pessoas com mobilidade reduzida, tem a possibilidade de funcionar em modo independente do hotel, estando previstos Foyer e Bengaleiro próprios. É ainda neste piso que se faz a entrada de Pessoal, e onde se localizam os 13 (treze) quartos destinados a funcionários do hotel; - No piso 1, (à cota 70,50m), estão localizados 61 (sessenta e um) quartos, dispostos em dois volumes. É também neste piso que se localiza a entrada para a cota mais alta de acesso ao auditório; - Os pisos 2 (à cota 73,50m), e 3 (à cota 76,5m), albergam 66 (sessenta e seis) quartos por piso, dispostos em 2 volumes. A cobertura do hotel será ajardinada, estando prevista a utilização de espécies autóctones. Quanto aos espaços exteriores, estão previstos 239 (duzentos trinta e nove) lugares de estacionamento para automóveis ligeiros, incluindo 2 (dois) lugares para pessoas com mobilidade condicionada, dispostos ao redor do edifício, bem como espaços verdes e áreas de lazer, como é o caso da piscina exterior.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

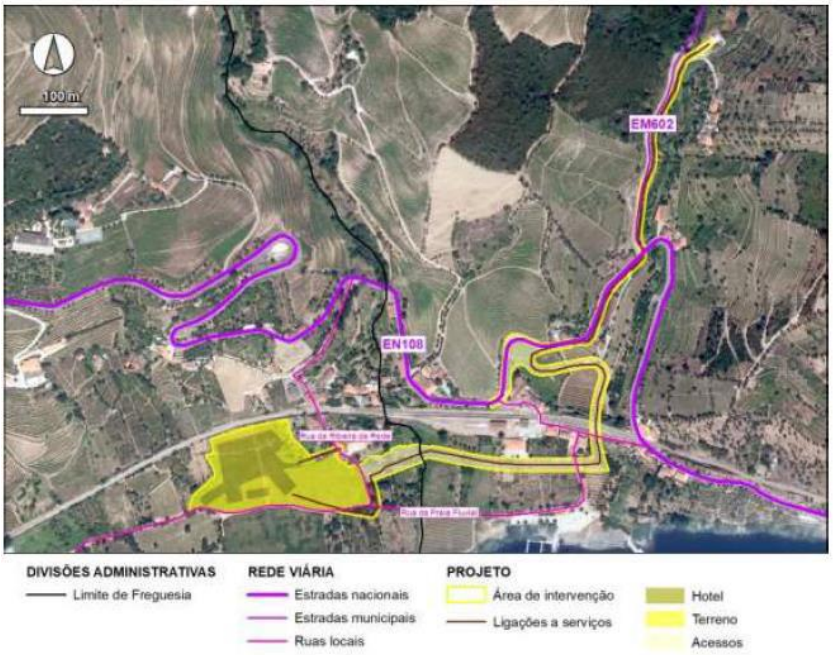


Implantação do projeto do Douro Marina Hotel. Fonte: Figura 3.2.1 do RS

Pela descrição do projeto, constata-se assim que existem 3 (três) pisos com cota igual ou inferior à cota máxima de cheia conhecida, que a cota 66m.

No que diz respeito ao acesso à área do hotel, é referido no Estudo que este será feito através do acesso rodoviário permanente de ligação à EN108 e restante rede viária regional. O RS refere ainda que *"O projeto em avaliação inclui o estabelecimento do acesso rodoviário permanente à área do hotel, previsto pelo PP da Rede por passagem inferior à linha férrea, no vale da ribeira local"* e que *"O estudo prévio das vias de acesso estabelece rasantes e perfis transversais para a implantação da plataforma dos arruamentos de acordo com o PP da Rede."*.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

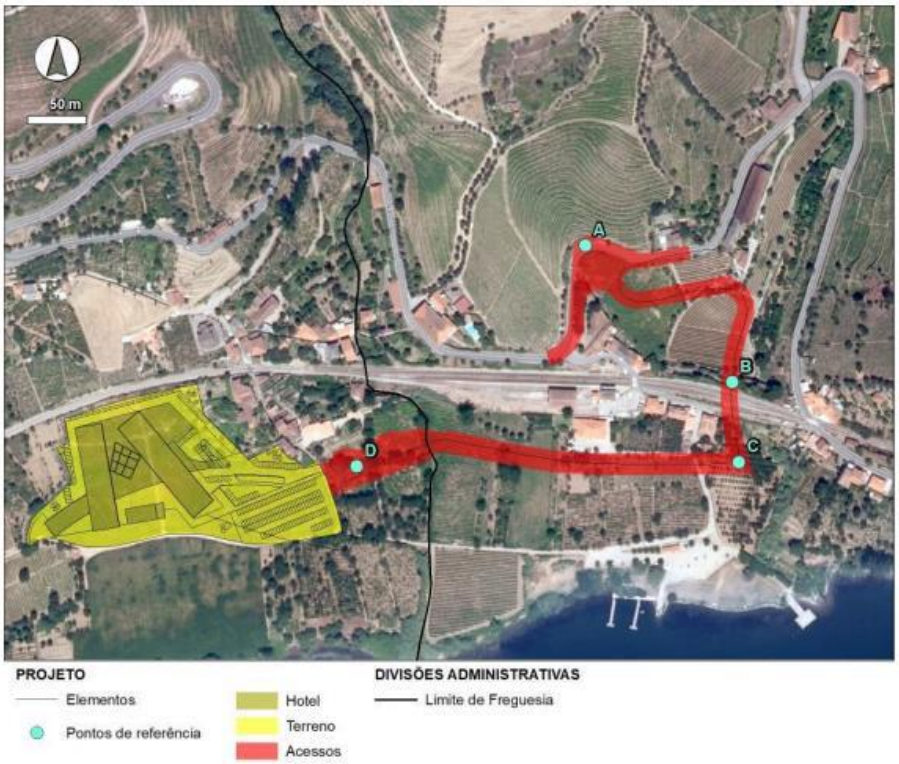


Acessos rodoviários à área de intervenção. Fonte: Figura 3.1.2 do RS

Deste modo, o acesso parte da EN108, sendo iniciado à cota aproximada de 77m, num nó em rotunda a estabelecer no âmbito do projeto, desce até ao vale da ribeira local, através de um troço em curva/contracurva acentuada, que segue para o atravessamento em túnel inclinado, paralelo à ribeira, o aterro da linha férrea à cota aproximada de 61m. O túnel ressurge do lado sul do aterro da linha férrea, à cota aproximada de 58m, desenvolvendo-se para sul até uma praceta a estabelecer no Ponto C, à cota aproximada de 57m, ultrapassando a Rua da Praia Fluvial em direção á entrada do lote do hotel, a oeste, onde se prevê a chegada à cota aproximada de 62m.

De acordo como o referido no "Quadro 3.3.1 – Áreas potencialmente afetadas pelo projeto" do RS, o Acesso rodoviário permanente apresenta uma área de 14778m^2.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT



Acesso rodoviário projetado. Fonte: Figura 3.2.3 do RS.

Quanto à rede de infraestruturas, no EIA é referido que a distribuição de água ao hotel será efetuada através de um ramal de ligação à rede municipal, na zona frontal de acesso ao arruamento, assinalando ainda que, de acordo com informação do Município de Mesão Frio, sob o arruamento mais próximo do lote, seria possível estabelecer ligação ao sistema de distribuição da Rede; no entanto, também informou ser necessário que as infraestruturas associadas terão de ser objeto de estudo e dimensionamento em função do aumento das necessidades e previsões definidas no Plano de Pormenor da Rede.

Quanto ao sistema de drenagem de águas residuais, a ligação à rede pública incluirá a instalação de uma Estação Elevatória intermédia, para permitir a drenagem de águas residuais até à ETAR de Vila Marim, devendo estas infraestruturas, conforme referido pelo Município, ser, igualmente, "*objeto de estudo e dimensionamento em função do aumento das necessidades e previsões definidas no Plano de Pormenor da Rede*".

No que respeita às águas pluviais, estas serão conduzidas a câmaras de inspeção/areia e redes de coletores, que por sua vez conduzem o efluente para a caixa ramal de ligação, a partir da qual será executada a ligação de drenagem até à rede pública.

O Estudo refere que a alimentação de energia elétrica ao hotel será efetuada a partir da rede de média tensão existente na envolvente do local, e que será implementado um posto de seccionamento na entrada do complexo para receção do ramal da EDP e, a partir deste, será alimentado o posto de transformação a instalar em área técnica própria.

Como forma de proteção do projeto contra cheias, está prevista a instalação de um sistema de comportas, designado por "*Self Closing Flood Barrier*", que

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	poderão ser colocadas no pavimento no caso do acesso à garagem, ou na espessura (ou contíguo) das paredes. Nos arruamentos está prevista a inclusão de órgãos hidráulicos, sistemas de proteção e drenagem, e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, como sejam valas drenantes, coletores, e grelhas de enrelvamento. Segundo o RS, a fase de construção do projeto terá a duração de 24 meses, e um horizonte temporal de 50 anos para a fase de exploração não se prevendo, no âmbito do projeto, a sua desativação no longo prazo. Para a fase de construção, será instalado um estaleiro, que se localizará sobre o futuro parque de estacionamento do hotel, no extremo nordeste do lote, sendo o seu acesso efetuado pelos acessos definitivos (com término previsto para o 10.º mês de obra), que serão posteriormente usados para acesso à área de implantação do hotel e demais áreas de trabalho. Também neste estaleiro será localizado o parque de armazenamento temporário de resíduos e o armazenamento de terras sobrantes, com uma área de 1000m^2, estimando-se o quantitativo de 42000m^3. Do ponto de vista do cronograma de avanço da fase de construção, para implementação do projeto, o RS indica que "*Dada a relevância do acesso rodoviário para o desenvolvimento dos trabalhos de construção do projeto, a execução primária dos acessos será a primeira tarefa após disponibilização dos terrenos, sendo estimada uma duração de quatro meses. A execução dos acessos apenas será finalizada na fase final da programação da fase de construção do projeto, em que serão terminados os arruamentos e respetivo enquadramento paisagístico.*". Apesar de se tratar de um projeto apresentado em fase de Estudo Prévio, o RS apresenta já indicações desenvolvidas ao nível de projeto de execução como sejam "*Transversalmente, a pavimentação da faixa de rodagem será executada em cubo de granito de 0,11 m separado por uma almofada de areia de 0,06 m de espessura de uma camada de 0,30 m de tout-venant, confinada por lancis de granito boleado*.".

Síntese do procedimento	A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N) foi notificada pela Autoridade Nacional do LUA (APA) de que o projeto supracitado havia sido submetido a procedimento de AIA na Plataforma LUA. Atendendo à legislação aplicável (DL nº 75/2015, de 11 de maio), pelo que a data para início do procedimento é determinada em função da notificação da ANLUA, sendo correspondente ao dia 22 de abril de 2020. O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) diz respeito ao "Douro Marina Hotel", localizado na freguesia de Santo André, concelho de Mesão Frio. O proponente é a sociedade Douro Marina Hotel, S.A., com o NIPC 505 350 858, sendo seu representante para efeitos do procedimento de AIA o Sr. Eng. Pedro Santos, com os seguintes contactos: telefone: 223 402 599, Correio eletrónico: pedro.santos@mysticinvest.com , e a Entidade Licenciadora (EL) a Câmara Municipal de Mesão Frio (CMMF). O EIA é da responsabilidade das empresas de consultoria Júlio de Jesus Consultores, Lda. e da NEMUS – Gestão e Requalificação Ambiental, Lda., sob

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	a direção conjunta do Eng. Júlio de Jesus e do Dr. Pedro Bettencourt, que coordenaram uma equipa de 22 técnicos que asseguraram a elaboração do EIA. O EIA foi desenvolvido entre setembro de 2019 e janeiro de 2020. Foi acrescentado ao EIA um Aditamento, datado de novembro de 2020, e a resposta ao Pedido de Elementos Complementares (PEC), datada de 30 de dezembro de 2020. A CCDR-N constitui-se como Autoridade de AIA (AAIA), atento ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação e alterações produzidas pelos DL nº 47/2014, de 24 de março, DL nº 179/2015, de 27 de agosto, Lei nº 37/2017, de 2 de junho, e DL nº 152-B/2017, de 11 de dezembro – Regime Jurídico de AIA (RJAIA). Em circunstâncias normais, o procedimento teria sido instruído a 23 de abril de 2020. Contudo, com a publicação do DL nº 10-A/2020, de 13 de março, particularmente atento o disposto no ponto 2 do seu artigo 17º, os prazos adstritos aos procedimentos de AIA foram suspensos, tendo tal suspensão sido também aplicada ao presente procedimento de AIA. Não obstante, e sem prejuízo de tal suspensão, foi solicitada à CA a prossecução da avaliação técnica do EIA, e emissão dos respetivos pareceres setoriais. A supressão da suspensão de prazos acima indicada foi determinada pela publicação do DL nº 20/2020, de 01 de maio, com efeitos a 04 de maio de 2020, embora os prazos administrativos, em geral, permanecessem suspensos. Nentes termos, o início efetivo do prazo do procedimento de AIA ocorreu a 04 de maio de 2020. De acordo com o previsto no ponto 1 do Artigo 9.º do Decreto-Lei citado, a AAIA, que preside à Comissão de Avaliação (CA), convocou os seguintes organismos para integrarem a Comissão: – CCDR-Norte: Arqt. Paisagista Alexandra Duborjal Cabral, (Presidente da CA); – CCDR-Norte: Arqt. Rosário Magalhães, (responsável pela avaliação do RNT e acompanhamento da fase de Consulta Pública); – APA/ARH-Norte, nos termos da alínea b) do ponto 2 do artigo 9.º, em matéria de Recursos Hídricos; – DRCN, nos termos da alínea d) do ponto 2 do artigo 9.º, em matéria de Património Cultural; – ARSNorte, ao abrigo da alínea i) do ponto 2 do artigo 9.º, em matéria de Saúde Humana; – ANEPC, ao abrigo da alínea k) do ponto 2 do artigo 9.º, em matéria de Análise de Riscos; – APA/DAC, ao abrigo da alínea j) do ponto 2 do artigo 9.º, em matéria de Alterações Climáticas. – CMMF, nos termos da alínea h) do ponto 2 do artigo 9.º, na sua qualidade de Entidade Licenciadora. A CCDR-Norte encontra-se representada na CA pelos seguintes técnicos: Arqt. Pais. Alexandra Duborjal Cabral, Arqt. Rosário Magalhães, Dr. Rui Fonseca, Eng. Luísa Queirós, Eng. Sónia Ramos, Arqt. Pais. Joaquim Almeida, Eng. Patrícia Soares, Arqt. Carlos Baptista, Eng. Adriano Ferreira, Dra. Alexandra Serra, Dra. Cristina Figueiredo, Eng. Miguel Catarino, e Eng. Luís Santos.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	A APA/ARHN está representada na CA pelo Sr. Eng. António Afonso. A ANEPC/Comando Distrital de Operações de Socorro de Vila Real nomeou o Sr. Eng. Fernando João, e como representante suplente a Sra. Eng. Bárbara Lopes Dias, da Direção Nacional de Planeamento de Emergência. A ARSN não nomeou representante. A APA/DAC não considerou ser necessário efetuar nomeação para integrar a CA. A DRCN nomeou para integrar a CA os Srs. Dr. David Ferreira e Arqt. Gustavo Rebolho. A CMMF indicou, tardiamente e de forma verbal, o Sr. Arqt. Jorge Sequeira como seu representante, mas nunca formalizou a sua nomeação, não obstante as inúmeras insistências por parte da AAIA. Dada a localização do projeto em área classificada como Património Mundial, foi ainda dado conhecimento da instrução do procedimento de AIA à Comissão Nacional da UNESCO, solicitando-se o devido parecer, cujo resultado foi integrado no PEA remetido ao proponente. A APA, em matéria de Alterações Climáticas designou, tardiamente, como sua representante a Sra. Eng. Patrícia Gama (documento com registo CCDRN PP_11106/2020). Atendendo ao estipulado no ponto 6 do artigo 14º do RJAIA, a AAIA convidou o proponente a efetuar a apresentação do projeto e respetivo EIA à CA, em reunião que ocorreu no dia 27 de maio de 2020. Da análise à documentação rececionada inicialmente, a CA verificou-se a existência de lacunas significativas e extensas. Sem prejuízo dessa indicação, a AAIA entendeu ser necessário obter, formalmente, esclarecimentos/informação adicional sobre esses aspetos do projeto e do EIA, pelo que, ao abrigo do ponto 9 do artigo 14.º emitiu, e se introduziu na Plataforma SILiAmb, o Pedido de Elementos Adicionais (PEA) para efeitos de conformidade do EIA, a 04 de junho de 2020, tendo o prazo do procedimento de AIA sido suspenso nesta data, sendo decorridos 24 dias úteis do mesmo. O prazo de resposta atribuído foi o dia 31 de agosto de 2020. No entanto, o proponente solicitou, por duas vezes, prorrogação do prazo para entrega do Aditamento, tendo as mesmas sido concedidas pela AAIA. A resposta ao PEA foi, assim, introduzida na Plataforma SILiAmb, pelo proponente, a 20 de novembro de 2020, dentro do prazo definitivo estipulado. Neste contexto, o prazo do procedimento de AIA foi retomado a 23 de novembro de 2020, ao 25.º dia do prazo do procedimento de AIA, pelo que a data limite para a emissão da Declaração de Conformidade passou para o dia 10 de dezembro de 2020, e a data limite de conclusão do procedimento de AIA seria o dia 26 de fevereiro de 2021. A data de conclusão do procedimento de AIA cifra-se em 90 dias úteis de prazo, uma vez que o projeto se enquadra na alínea b) do ponto 2 do artigo 19º do RJAIA - projetos de potencial interesse nacional. Da análise aos elementos adicionais remetidos, verificou-se que o EIA, acrescentado pelo respetivo Aditamento, ainda apresentava lacunas de informação, embora se encontrasse corretamente organizado no que respeita ao exercício da Avaliação de Impacte Ambiental, estando de acordo com as

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	disposições legais em vigor nesta área. Assim, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação e alterações introduzidas pelos Decreto-Lei nº 47/2014, de 24 de março, Decreto-Lei nº 179/2015, de 27 de agosto, Lei nº 37/2017, de 2 de junho, e Decreto-Lei nº 152-B/2017, de 11 de dezembro, face ao disposto no ponto 9 do artigo 14.º, e face ao Anexo V do diploma mencionado, a AAIA declarou, a 10 de dezembro de 2020, a conformidade do EIA, seguindo o procedimento de AIA a sua tramitação nos moldes previstos na legislação. Não obstante, foi emitido um PEC, de modo a ser possível preencher, na generalidade, os requisitos do índice de matérias a analisar, que permitissem uma adequada avaliação, e sistematização e organização dos documentos, para a análise pela Comissão de Avaliação (CA). A fase de Consulta Pública (CP) decorreu entre os dias 17 de dezembro de 2020 a 29 de janeiro de 2021, tendo sido rececionadas 134 participações. A visita ao local foi realizada a 12 de janeiro de 2021, tendo sido acompanhada por representantes da equipa de consultoria ambiental e da equipa projetista. O proponente, que inicialmente indicou à AAIA a sua presença, comunicou igualmente, na antevéspera da visita que, por questões de isolamento profilático imposto pela DGS, não poderia comparecer. Na visita estiveram ainda presentes representantes da autarquia, embora não tenham sido formalmente convocados para tal. O PTFCA, emitido em cumprimento do disposto no ponto 1 do artigo 16º do RJAIA, foi remetido à Autoridade de AIA *"…para preparação da proposta de DIA,…"*. O PTFCA foi enviado ao proponente a 18 de fevereiro de 2021, acolhendo a recomendação da CA, a cobro do documento com registo CCDRN OF_DAA_AXC_2793/2021, no qual é convocado para reunião na sede da AAIA de modo a ser articulado entre as partes uma eventual reformulação do projeto ao abrigo do ponto 2 do artigo 16º. Em resposta, o proponente solicitou reagendamento da reunião convocada, tendo a AAIA anuído em tal solicitação, e realizando-se a reunião em causa a 24 de fevereiro de 2021. No mesmo dia, foi remetido ao proponente Memorando da reunião, e solicitada indicação de pretensão de acolhimento do previsto no nº 2 do artigo 16 do RJAIA, até 25 de fevereiro de 2021. A 25 de fevereiro de 2021 o proponente remeteu à AAIA exposição, na qual refere que não encontra reunidas condições para manifestação e aceitação do proposto pela AAIA, indicando igualmente aditamentos ao Memorando, os quais foram aceites pela AAIA. Nesta conformidade, a 25 de fevereiro de 2021 foi emitida e enviada ao proponente a presente Proposta de DIA, para efeitos do disposto nos artigos 121º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo (CPA). A 04 de maio de 2021 o proponente enviou à AAIA alegações sobre a Proposta de DIA. As alegações em causa foram enviadas à CA, para pronúncia. Reunidos os contributos setoriais, foi emitido o documento Anx_17918/2021, e enviado ao

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	proponente a cobro do documento OF_DSAS_AXC_7056/2021, no dia 05 de maio de 2021, uma vez que este corresponde ao último dia útil do procedimento de AIA. Em síntese, e face aos desenvolvimentos resultantes das diligências realizadas tendentes à conclusão do procedimento de AIA, conforme já acima se explicita, verificou-se que: - não foram ultrapassadas as divergências entre a AAIA e o proponente sobre a natureza e finalidade das disposições do n.º 2 do art. 16.º do RJAIA; - nessa sequência, foi comunicada a Proposta de DIA, e indicado o prazo para pronúncia sobre a mesma, o qual veio a ser prorrogado a pedido do proponente; - as divergências acima mencionadas justificaram a interposição por parte do proponente de um recurso hierárquico facultativo junto dos Ministros da Coesão Territorial e do Ambiente e da Ação Climática (que não foi objeto de qualquer decisão à data da emissão da presente DIA); - foi entregue a pronúncia (Alegações sobre Proposta de DIA), na tarde de 04 de maio de 2021, véspera de precludir o prazo para a conclusão do procedimento de AIA; - foi ponderada a pronúncia dentro do curto espaço de tempo disponível, de forma a ser respeitado o referido prazo do procedimento de AIA. Tendo por base os resultados obtidos, foi decidido pela AAIA manter a decisão de exaração de DIA de sentido desfavorável.

Síntese dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas	Ao abrigo do ponto 11 do artigo 14.º do RJAIA, foram solicitados pareceres à Câmara Municipal de Mesão Frio (CMMF – documento com registo CCDRN CR_1814/2021), à Comissão Nacional da UNESCO (CNUNESCO – documento com registo CCDRN CR_22023/2020), ao Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (ICOMOS Portugal – documento com registo CCDRN CR_1076/2021), ao Turismo do Porto e Norte de Portugal (TPNP – documento com registo CCDRN CR_1683/2021), à Infraestruturas de Portugal, I.P. (IP, IP – documento com registo CCDRN CR_827/2021), à Administração dos Portos do Douro e Leixões (APDL – documento com registo CCDRN CR_679/2021), e à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAPN). Todas as entidades, com a exceção da DRAPN, emitiram parecer em tempo útil. Abaixo se apresentam os aspetos mais significativos de cada um destes contributos, com destaque para aqueles com competências diretas na aprovação do projeto na sua totalidade ou das suas componentes: A **CMMF** indica no seu parecer que: - A edificação deverá ser antecedida por estudos urbanísticos e pela existência dos respetivos e indispensáveis espaço público e infraestruturas, tendo em conta o previsto no PP da Rede; - A localização das infraestruturas e ligações têm que cumprir com a implantação definida no PP da Rede; - O projeto da unidade hoteleira, bem assim como a delimitação do espaço verde exclusivo do hotel tem que cumprir o constante nas plantas que constituem o PP da Rede;

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	- A altura máxima visível da edificação da edificação é de 18 metros com exceção da cave totalmente enterrada. A **CNUNESCO** emite o seu parecer tendo por base o parecer do ICOMOS Internacional, anexando ao seu parecer este contributo. O ICOMOS Internacional reviu a documentação fornecida relacionada com o Projeto do Douro Marina Hotel, considerando que a intervenção proposta afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do Bem na Lista do Património Mundial, e recomendando que o Estado Parte - Portugal não conceda a licença de construção do empreendimento. Também insta a que o Estado Parte - Portugal siga as recomendações apresentadas na Revisão Técnica do ICOMOS, enquanto procedimento de atuação também no que respeita a projetos futuros. Reitera a importância de ter muito presente as recomendações do ICOMOS de forma a que, neste caso, seja evitado que este Bem possa ser colocado na lista dos Bens em perigo, abrindo caminho para uma futura exclusão da Lista do Património Mundial. O parecer do ICOMOS Internacional baseia a sua análise na revisão do enquadramento do projeto em termos de legislação nacional e planos de gestão do território, na dimensão visual dos impactes, no potencial turístico do Bem, nos aspetos socioeconómicos, e nas alterações e mudanças de usos. Conclui referindo que: i) o projeto irá ter um impacte negativo significativo irreversível no Bem, devido às suas dimensões massivas, ii) terá impacte visual direto na paisagem, iii) a intervenção afetaria diretamente os critérios que estiveram na base da classificação deste Bem como Património Mundial alterando permanentemente a paisagem que reflete os processos vitivinícolas reconhecidos como atributo maior desta classificação, iv) não concorre para o plano de gestão e conservação ao nível do PIOT-ADV, considerando que o projeto ignora algumas das orientações de conservação aí previstas. O **ICOMOS Portugal**, informa no seu parecer que, previamente ao envio do seu contributo à AAIA, tinha já elaborado um parecer interno sobre este assunto por solicitação internacional, o qual foi enviado para Paris (ICOMOS Internacional) em Outubro de 2020, reiterando que o conteúdo deste parecer está já transposto para o parecer da UNESCO enviado pela CNUNESCO à CCDR-N, subscrevendo inteiramente o seu conteúdo, *"…considerando por isso que a aprovação e licenciamento deste empreendimento e a sua futura construção viria a ter um impacto fortíssimo e irreversível no Valor Universal Excepcional do ADV pelo qual o bem foi inscrito na Lista do Património Mundial da UNESCO."*. Em termos do trabalho desenvolvido, neste âmbito, em sede do EIA, refere que "*Este EIA segue de facto a metodologia proposta* [metodologia do Guia do ICOMOS para o efeito] *mas apenas do ponto de vista formal visto que não analisa os impactos da proposta especificamente no que se refere ao Valor Universal Excepcional, ao contrário, e para darmos apenas um exemplo, argumenta o reduzido impacto do projecto com razões que se referem a princípios relacionados com áreas distintas das culturais e patrimoniais referindo inclusivamente que o empreendimento poderá vir a ser um ícone na paisagem classificada para que o seu impacto seja considerado reduzido!".* O **TPNP** indica que o projeto contribui para a coesão territorial do destino Porto

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	e Norte, para crescimento em valor, para o índice de sazonalidade, e que assegura a integração na estratégia de turismo do Porto e Norte de Portugal, pelo que considera este como um projeto turístico do maior interesse, *"…salvaguardada que esteja a sustentabilidade ambiental e os diminutos impactos sobre o mesmo* [destino], *pelo facto de se encontrar localizado num bem superior – Alto douro Vinhateiro Património Mundial da Humanidade."*. A **IP, IP** informa que emite parecer desfavorável ao projeto, por violação da zona de servidão *non-aedificandi* da Linha do Douro fixada no nº 3 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 276/2003, já que, embora a planta de implantação disponibilizada bem como os cortes, não indiquem as distâncias ao domínio público ferroviário nem à via-férrea, tenham escala desajustada e de difícil leitura, verificou-se que a escavação abaixo da cota do terreno natural é de cerca de 14 m, implicando um afastamento de pelo menos 19 m, o qual não é respeitado. Acresce a indicação de que a passagem inferior à via-férrea não será a solução preferível do ponto de vista da exploração ferroviária, já que provoca maiores constrangimentos à circulação ferroviária e condicionamentos ao nível da segurança, bem como interferências com a infraestrutura e superstrutura da via, não sendo apresentado qualquer elemento técnico que permita aferir a exequibilidade do projeto, nem tão-pouco o processo construtivo. Neste contexto, alerta também quanto ao facto de o acesso a estabelecer carecer de esclarecimentos relativos à cota da rasante da via rodoviária sobre a linha do Douro, e que garante o acesso ao empreendimento, designadamente no que diz respeito à comparação com a cota de máxima cheia do rio Douro, e eventuais necessidades de proteção. Igualmente alerta para a necessidade de ser acautelada a continuidade de eventuais drenagens da via-férrea e a garantia de recurso a métodos construtivos que garantam a estabilidade de taludes, por força das escavações necessárias à materialização do empreendimento em causa, situações que não se conseguem comprovar através dos elementos fornecidos. Refere ainda que as fachadas mais expostas da unidade hoteleira ficarão sujeitas a níveis de ruído ferroviário, provocado pela exploração da Linha do Douro, superiores aos valores-limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, pelo que considera que não está a ser cumprido o número 6 do artigo 12.º do referido Regulamento. Do ponto de vista do impacte direto, aponta a necessidade de esclarecer qual o efeito desta solução no encerramento e supressão das passagens de nível existentes no troço, destacando o aumento de tráfego expectável associado à implementação do projeto como fator potenciador do aumento do atual nível de risco nas passagens de nível existentes. Em relação às interferências com a EN108 desclassificada, que se encontra a exercer as funções do IC26, via prevista no Plano Rodoviário Nacional, deverá ser apresentado projeto da interseção giratória para apreciação da IP, incluindo o projeto da via de acesso atrás referida que, face às cotas do terreno, aparenta ter uma elevada inclinação, e que deverá cumprir o estabelecido no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei 34/2015, nas normas de projeto em vigor, e nas especificações para o estabelecimento de acessos à rede rodoviária, incluindo, se for o caso, um estudo de tráfego

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	gerado pelo empreendimento justificativo das soluções adotadas e do nível de serviço a cumprir na rede sob jurisdição da IP. Deverá ainda ser avaliado o acréscimo dos níveis de ruído ambiente, induzidos pelo aumento de tráfego rodoviário, e seu impacte nos recetores localizados junto do troço em causa. Ainda informa que a instalação de conduta elevatória na EN108 está também sujeita a licenciamento da IP, nos termos do nº 1 dos artigos 42 e 56 do referido Estatuto, que deve respeitar as normas técnicas para a elaboração de projetos de instalação de infraestruturas de terceiros na rede rodoviária nacional. A **APDL** informa que, no estrito âmbito das competências desta entidade acometidas pelo DL nº 83/2015, de 21 de maio, e considerando que a acessibilidade rodoviária ao Cais da Rede será beneficiada no âmbito do projeto em causa, nada tem a obstar de princípio ao projeto.

Síntese do resultado da consulta pública e sua consideração na decisão	Conforme já descrito no ponto "I. INTRODUÇÃO" do presente PTFCA, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com as alterações e redação produzidas pelos Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, Decreto-Lei n.º 179/2015, de 27 de agosto e Lei n.º 37/2017, de 2 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, a Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 17 de dezembro de 2020 a 29 de janeiro de 2021. Durante o período da Consulta Pública (CP), foram registadas 134 participações, sendo que 130 foram rececionadas através do Portal Participa, e 4 remetidas por correio eletrónico à CCDR. Os conteúdos são reproduzidos, integralmente, nos Anexos do Relatório da Consulta Pública (RCP). O RCP foi divulgado pela CA, tendo o seu conteúdo sido oportunamente analisado, e as respetivas questões devidamente internalizadas nos pareceres setoriais finais que compõem o PTFCA, com particular destaques nos fatores ambientais mais diretamente relacionados. Não obstante, não constituindo o PTFCA o enquadramento adequado à reprodução de tais exposições, a CA considerou ser necessário destacar aqui uma exposição em particular (documento com registo CCDRN CR_1897/2021, como tal identificado no RCP), que questionou o facto de o período da fase de CP poder ter que, eventualmente, ser revisto, face aos constrangimentos de prazos provocados pela declaração do Estado de Emergência devido à pandemia de SARS-CoV-2. Este aspeto foi salientado tendo em conta a publicação do Decreto nº3-A /2021, de 14 de Janeiro, que regulamenta o estado de urgência decretado por Sua Excelência, o Presidente da Republica, e que entrou em vigor, e produziu efeitos em termos amplos, no dia 14 de janeiro 2021. Neste pressuposto, foi solicitado parecer interno, na DSAJAL/CCDRN, que indicou, em informação prestada a 28-01-2021, citando-se "*O Decreto n.º 3-A/2021, de 14-1-2021, alterado pelos Decreto n.º 3-B/2021 e Decreto 3-C/2021 publicados, respetivamente, em 19 e 20 de janeiro, veio regulamentar o estado de emergência decretado pelo Presidente da República.* *Porém, este diploma não regulamenta a matéria relativa a prazos e diligências já que a mesma é da competência da assembleia da república. Encontra-se em discussão na Assembleia da República a Proposta de Lei 70/XIV que* "Estabelece um regime de suspensão de prazos processuais e procedimentais

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	decorrente das medidas adotadas no âmbito da pandemia da doença COVID-19". *Nesta conformidade, na presente data, não existe norma que preveja a suspensão da contagem de prazos pelo que deve manter-se o prazo previsto para a Consulta Publica em causa.".* Até à conclusão do período da CP não se verificaram quaisquer suspensões de prazos processuais e/ou procedimentais que pudessem comprometer o período em que esta CP decorreu, pelo que a mesma foi considerada como válida.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial, as servidões e restrições de utilidade pública e de outros instrumentos relevantes	Em termos de **Território**, a análise do fator ambiental passa maioritariamente pela verificação da compatibilidade do projeto com o PP da Rede, para o qual concorre na globalidade. No entanto e sobre este aspeto, importa referir: 1 - Em termos globais, o projeto apresentado, procura fazer o seu integral enquadramento nas disposições do regulamento do Plano de Pormenor da Rede, para a execução da UE4, sendo a localização e implantação do edifício destinado a Hotel coincidente com a mancha prevista no Plano de Pormenor. No entanto o projeto prevê a construção de um estacionamento exterior com cerca de 239 lugares cuja implantação não está conforme o disposto na planta de implantação do PP da Rede. 2 - De acordo com os elementos remetidos designadamente as peças desenhadas denominadas "*Projeto: Alçados*" e "*Projeto: Cortes*" apresentam dimensões piso a piso de 3,0m, não sendo possível aferir o cumprimento das disposições aplicáveis previstas no RGEU e no Regulamento de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, de Escritório e Serviços, publicado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 243/86, de 20 de agosto, que estabelecem um pé direito livre de 3 metros para estabelecimentos comerciais, considerando a espessura da laje de pavimento e das demais camadas de enchimento e acabamento, não sendo possível aferir o cumprimento da altura total definida em regulamento do Plano de Pormenor, conforme Artigo 10.º, n.º 4; 3 - De acordo com o referido em sede de resposta ao pedido de elementos complementares, o pé direito dos quartos é de apenas 2,40m mínimo, situação que pode não conformar-se com o disposto na lei geral; 4 - De acordo com o nº1 do artigo 41º do regulamento do Plano de Pormenor da Rede "*O Plano executar-se-á através da realização de operações urbanísticas de acordo com o Regime Jurídico de Edificação e Urbanização*" sendo que o nº2 do mesmo artigo refere "*A edificação deve ser antecedida por estudos urbanísticos e pela existência dos respetivos e indispensáveis espaço público e infraestruturas*", que à data ainda não se encontram executadas, não sendo demonstrado ou comprovado que sejam executadas em tempo útil, ou seja, que se encontrem finalizadas e em funcionamento à data da entrada em exploração do empreendimento, na medida em que a sua execução depende da Câmara Municipal ou da celebração de contrato de urbanização; 5 - Relativamente às infraestruturas de abastecimento de água e rede coletora de esgoto, consta do processo uma declaração do município de Mesão Frio nos seguintes termos: --- Mais se declara que o aglomerado da Rede possui o abastecimento de água potável através de um reservatório sito no lugar do Eido, freguesia de Mesão Frio (Santo André) e a rede coletora de esgotos terá que ser objeto de bombagem para a ETAR situada no lugar de Vale Covo, tendo que estas infra-estruturas serem objeto de estudo e dimensionamento em função do aumento das necessidades e previsões definidas no Plano de Pormenor da Rede. denunciando que as redes existentes de receção não têm capacidade para

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	interligação das redes a estabelecer, para atender às exigências da unidade hoteleira. Numa visão mais abrangente e integradora do fator Território, e considerando a localização do projeto numa área classificada como Património Mundial, não é possível deixar de referir alguns aspetos relevantes: - A localização e implantação do edifício destinado a Hotel consubstancia uma impactante construção na escala construída da paisagem envolvente, desvirtuando as suas características intrínsecas; - O Hotel e o acesso definitivo a este serão construídos em área classificada como Zona Inundável, categoria de espaço prevista no PDM, que refere: a) São interditas novas construções à exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial; b) As construções previstas na alínea anterior deverão ter a cota de soleira acima da cota da maior cheia conhecida para o local; c) São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroelétricos e aos cais fluviais; d) Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento; e) Não é permitida a construção de aterros, excetuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem no rio Douro. - O edifício do hotel prevê espaços de utilização coletiva com permanência de pessoas abaixo da máxima cota de cheia; - Esta construção, implantada à cota 58,5m (pavimento à cota mais baixa-parque de estacionamento), abaixo da cota de cheia (66,0m), constituirá uma barreira à livre e regular circulação das águas, potenciando eventuais inundações. De destacar que o piso 0, (à cota 66,0m-de máxima cheia conhecida) é onde está previsto, entre outros, a entrada principal para o hotel com receção e bengaleiro; - Para além do piso 0 também os pisos -2 e -1 se incluem em área inundável, bem como o acesso às garagens e maior parte dos espaços verdes exteriores, a piscina, o parque de estacionamento exterior com 239 lugares; - Também o acesso permanente à unidade hoteleira pela alameda e a passagem em túnel sob a linha férrea do Douro localizam-se em zona inundável numa extensão aproximada de 500m; - A construção deste arruamento, em aterro com uma altura máxima de 8,5m e dos seus muros de suporte, irá contribuir para a criação de uma grande barreira artificial à livre e normal circulação e espraiamento da água podendo mesmo vir a comprometer a funcionalidade de toda a área a montante, criando simultaneamente uma forte barreira visual, percetível a partir de muitos locais; - O projeto prevê a localização parcial do estaleiro no futuro parque de estacionamento, em plena área inundável, potenciando, em momento de cheia, um eventual desastre ambiental; - O Estudo refere ainda a localização de um depósito de terras no estaleiro com

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	aproximadamente 6m de altura, provenientes de trabalhos de escavação, cujo destino final se desconhece; - Também a localização, em área de cheia, da estação elevatória de águas residuais e respetiva conduta, poderá constituir mais um risco ambiental, face a uma eventual rutura com consequente contaminação dos solos e água do rio; Importa ainda referir o próprio parecer desfavorável emitido pelas Infraestruturas de Portugal, nos seguintes termos: *"(…)informa-se V.Exa que a IP parecer desfavorável ao projeto, por violação da zona de servidão non-aedificandi da Linha do Douro fixada no número 3 do artigo 15 do Decreto-Lei276/2003, já que, embora a planta de implantação disponibilizada bem como os cortes, não indiquem as distâncias ao domínio público ferroviário nem à via férrea, tenham escala desajusta de difícil leitura, verificou-se que a escavação abaixo da cota do terreno natural é de cerca de 14 m, implicando um afastamento de pelo menos 19 m, o qual não é respeitado*", bem como a pronúncia da CNUNESCO, tendo por base o parecer do ICOMOS, que considera que a intervenção proposta afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do bem na Lista do Património Mundial, e recomenda que o Estado Parte não conceda a licença de construção do empreendimento. Assim, pelo exposto, deverá ser emitido parecer desfavorável, atendendo ainda aos impactes negativos, diretos, prováveis, permanentes, irreversíveis, imediatos, de magnitude média e significativos do projeto em análise.

Razões de facto e de direito que justificam a decisão	Da avaliação efetuada, destacam-se as conclusões dos pareceres setoriais emitidos: **-** No que se refere ao **Património Cultural**, a escala global do projeto e do hotel em particular, com uma volumetria de quase 100000m^3, bem como a construção da piscina, estacionamento, acessos e toda a alteração topográfica associada, têm como resultado uma mudança importante do carácter da paisagem classificada, de sentido negativo. O projeto opõe-se frontalmente às características / atributos que sustentam o valor patrimonial do ADV, e os impactes paisagísticos negativos são agravados pela amplitude da bacia visual afetada, numa área sem capacidade de absorção visual. A implementação do projeto criaria um precedente que se considera grave, do ponto de vista patrimonial, porque contraria orientações básicas para a salvaguarda do Bem. Do ponto de vista dos impactes cumulativos, a construção do Douro Marina Hotel, conjugada com as transformações ocorridas na última década e com os novos projetos já aprovados ou em estudo, ultrapassaria a capacidade de absorção do ADV para lá do que se considera razoável, e afetaria de maneira muito negativa o valor patrimonial do Bem no seu conjunto. As medidas de minimização propostas, incluindo a integração paisagística (Pai1), não são suficientes para minimizar, num grau aceitável, os impactes negativos do projeto. O esforço de minimização, necessariamente de grande escala, pode constituir-se, ele próprio, como um fator dissonante de alteração da paisagem tradicional duriense.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

O Centro do Património Mundial recomenda ao Estado Português seguir as recomendações do parecer do ICOMOS, que coincide, no essencial, com a avaliação de impactes supra exposta.

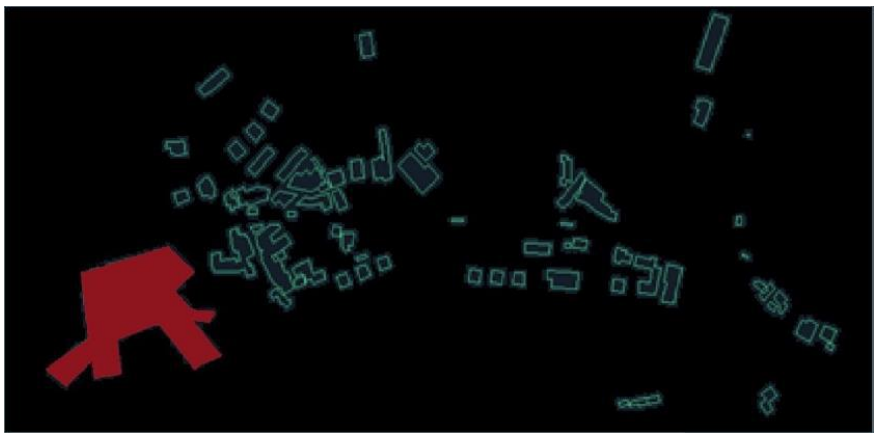
Em síntese, consideram-se os impactes do projeto como negativos, de elevada magnitude e significado, permanentes e irreversíveis. Considera-se, especificamente, que o projeto afeta muito negativamente o Alto Douro Vinhateiro que, por estar inscrito a Lista do Património Mundial e ser classificado Monumento Nacional, deve ser objeto de especial proteção por parte do Estado.

Em face do exposto, deverá ser emitido parecer desfavorável ao projeto.

- No respeitante à **Afetação do ADV**, considerando que:

-O edifício do hotel possuirá uma cércea de 18m, uma área de implantação de 8000m^2 prevendo 470 lugares de estacionamento para automóveis, 239 dos quais em parque exterior exposto à frente rio;

- A introdução de um elemento edificado com a dimensão prevista, na área do ADV Património Mundial, estabelecerá um elemento potencialmente perturbador na paisagem, determinando a sua volumetria, em articulação com a proximidade ao local da Rede, um acentuado desequilíbrio no aglomerado urbano;



Relação de escalas entre o Contorno do Edificado do aglomerado da Rede e do polígono proposto para a unidade hoteleira do plano aprovado. Fonte: Missão Douro

- O hotel, implantado à cota 61,5m, abaixo da cota de cheia (66,0m), constituirá uma barreira à livre e normal circulação e espraiamento da água, potenciando os efeitos de cheias. O piso principal de entrada no hotel (Piso 0) encontra-se à cota 66m enquanto os pisos -1 e -2, abaixo desta, logo em área inundável;

- Para além dos pisos mencionados, encontram-se em área inundável o acesso às garagens, a maior parte dos espaços exteriores de recreio e lazer, a piscina, o parque de estacionamento exterior e o acesso rodoviário principal à unidade hoteleira, numa extensão aproximada de 500m, incluindo uma passagem em túnel sob a linha férrea do Douro, entre as cotas 61m e 58m;

- A implementação do projeto e demais infraestruturas associadas, nomeadamente a construção do acesso com aterros elevados, constituirão uma

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	"barreira" à livre circulação e espraiamento da água do rio Douro, com consequências significativas a montante do local, colocando em causa a ocupação atual do solo (culturas permanentes) e o edificado existente, mais próximo do rio; - A estação elevatória, localizada em área de cheia, constituirá, em caso de rutura, um risco ambiental acrescido pela poluição causada, quer na água do rio Douro quer nos solos próximos, decorrente do vazamento das águas residuais não tratadas, considerando os efeitos daí resultantes, entre outros, maus cheiros e a imagem do local; - A localização do projeto em zona inundável determina que esteja sujeita ao inevitável galgamento das águas do rio. Esta questão assume importância acrescida, devido não só ao histórico das inundações passadas, bem como ao regime de precipitação futuro, face ao atual contexto de alterações climáticas que, previsivelmente, tomarão a forma de fenómenos de precipitação extrema, de maior intensidade e de carácter repentino, colocando em causa a segurança de pessoas e bens; - Perante a ocorrência de cheia, o projeto do hotel prevê um sofisticado sistema de comportas, tipologia "*self closing flood barrier*", podendo ser encastrado nas paredes ou embutido no pavimento, que aciona a subida das comportas por impulsão à chegada da água. Pela documentação apresentada no EIA, não fica demonstrada a concreta eficácia desta solução, podendo admitir-se que o acionar deste sistema potenciará o alarme generalizado nos utilizadores do empreendimento, podendo eventualmente condicionar e retirada ordeira, sem incidentes, dos hóspedes; - O projeto do acesso rodoviário desde a EN108 até à entrada do hotel está previsto, em grande parte, ser assente em aterros, atingindo em algumas situações 8,5m de altura, com recurso à construção de muros, alguns de gabião, de volumetria muito impactante; - No estudo foram efetuadas referências à estrutura hoteleira como sendo uma dissonância ambiental na paisagem cultural, principalmente de caráter visual, causada pela volumetria, cor, materiais de construção e revestimento das edificações e, por vezes, pelo tratamento do espaço envolvente, com a criação de estruturas de apoio, aspetos que em sede de afetação paisagística se concorda; - A localização da unidade hoteleira e projetos associados possui forte exposição visual a partir do rio, da rede viária e de alguns locais de interesse turístico e patrimonial, e reduzida capacidade de absorção visual, empolando a magnitude dos impactes negativos identificados; - A execução do projeto e das suas componentes configuram uma alteração permanente na matriz e caráter da paisagem, refletindo-se em fortes impactes visuais negativos, ocorrendo por afetação física (destruição) dos atributos da paisagem e pelo impacte visual: - Os impactes por afetação física ocorrem logo na Fase de Construção, e estão relacionados com a instalação do estaleiro, com a preparação do terreno e a execução das infraestruturas, o que gera disrupção textural, formal e cromática na paisagem. Estas ações afetam alguns atributos naturais e culturais que conferem o VUE ao ADV, destacando-se a destruição total ou parcial de muros, vinhas, pomares, hortas e bordaduras;

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	- Os impactes visuais iniciam-se durante a Fase de Construção, sobretudo pela limpeza do terreno, movimentos de terra necessários para a criação de plataformas do hotel e acesso, bem como à implantação do estaleiro (próximo do rio, com permanência e impacte prolongado, albergando aterro com máximo de 6m de altura). Estes impactes prolongam-se para a Fase de Exploração, principalmente devido à permanência da unidade hoteleira, e à localização e dimensão do parque de estacionamento exterior, ao acesso rodoviário. A própria implementação do projeto de integração paisagística pode constituir um impacte negativo sobre a paisagem e o caráter do local; - Relativamente aos impactes cumulativos, verifica-se que: - O estudo identificou um impacte negativo relativo à paisagem que considera ser cumulativo com as principais dissonâncias ambientais, e um positivo, relacionado com o desenvolvimento económico e criação de emprego; - Poderão existir outros impactes cumulativos de natureza negativa, relacionados com a eventual construção de outras infraestruturas previstas no PP da Rede, em especial a construção do Campo de Golfe, dado tratar-se de uma infraestrutura sem qualquer tipo de relação funcional ou histórica com esta paisagem cultural; - Constata-se, ainda a ausência de avaliação e referência ao previsto no Plano Diretor Municipal de Mesão Frio - UOPG8 - Aldeamento Turístico da Quinta do Solar da Rede, localizado nas imediações deste projeto, que de igual forma poderá promover um impacte cumulativo negativo; - Não tendo o Estudo considerado a existência de outras unidades hoteleiras de grande/média dimensão nas proximidades da área do projeto, entende-se que esta configura uma pressão acrescida do ponto de vista turístico, traduzindo-se num impacte cumulativo negativo sobre a paisagem no ADV PM; - Quanto aos impactes indiretos, destaca-se o seguinte: - A implantação de um projeto desta magnitude poderá afetar indiretamente o valor patrimonial das propriedades existentes na envolvente, intrinsecamente relacionado com o enquadramento paisagístico de que desfrutam, sendo este afetado por um elemento edificado disruptivo face à matriz da paisagem; - Tendo em consideração um dos objetivos do projeto – o de prestar apoio ao turismo fluvial do Douro –, antevê-se uma maior afluência de pessoas e embarcações àquela zona do rio, o que irá acarretar impactes sobre aquela margem, na medida em que à data não estão, nem estarão, executadas as infraestruturas do cais. Partindo do pressuposto de que a análise do fator ambiental paisagem é indissociável da classificação do Alto Douro Vinhateiro como Património Mundial, entende-se ser de emitir parecer desfavorável, considerando os impactes visuais relativos à afetação paisagem, bem como à afetação física dos atributos que conferem VUE ao ADV. Estes impactes são negativos, diretos, indiretos, certos, permanentes, irreversíveis, de magnitude elevada e não minimizáveis, de acordo com os critérios para avaliação dos impactes constantes no Guia ICOMOS. Pela sua dimensão e natureza, este projeto configura uma alteração permanente na matriz da paisagem, adulterando o caráter e espírito do lugar. Com efeito, a solução arquitetónica do projeto é disruptiva na escala construída da paisagem local, constituindo uma intrusão visual muito significativa, em

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

diferentes planos, face à abrangência visual do seu local de implantação – zona de baixa num vale, que é uma forma excecional da paisagem. A tipologia desta unidade hoteleira e o seu modelo de exploração representam, a médio e longo prazo, uma ameaça à fragilidade dos sistemas ecológicos presentes.

Mais se considera que o projeto em apreço poderá contribuir para a massificação do destino turístico Douro, pondo em causa o paradigma de excecionalidade a ele associado.

Por último, face à afetação do Valor Universal Excecional (VUE) da paisagem do Alto Douro Vinhateiro Património Mundial, assim classificada pela UNESCO, e no contexto da ainda situação de vigilância, que decorre da Missão Reativa ao ADV, acresce o parecer emitido pela Comissão Nacional da UNESCO a circunstância de que *"(…) considerando que a intervenção proposta afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do bem na Lista do Património Mundial, e recomendando que o Estado Parte não conceda a licença de construção do empreendimento*.".

- Em termos de **Território**, a análise do fator ambiental passa maioritariamente pela verificação da compatibilidade do projeto com o PP da Rede, para o qual concorre na globalidade.

No entanto e sobre este aspeto, importa referir:

1 - Em termos globais, o projeto apresentado, procura fazer o seu integral enquadramento nas disposições do regulamento do Plano de Pormenor da Rede, para a execução da UE4, sendo a localização e implantação do edifício destinado a Hotel coincidente com a mancha prevista no Plano de Pormenor. No entanto o projeto prevê a construção de um estacionamento exterior com cerca de 239 lugares cuja implantação não está conforme o disposto na planta de implantação do PP da Rede.

2 - De acordo com os elementos remetidos designadamente as peças desenhadas denominadas "*Projeto: Alçados*" e "*Projeto: Cortes*" apresentam dimensões piso a piso de 3,0m, não sendo possível aferir o cumprimento das disposições aplicáveis previstas no RGEU e no Regulamento de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, de Escritório e Serviços, publicado em Anexo ao Decreto-Lei n.º 243/86, de 20 de agosto, que estabelecem um pé direito livre de 3 metros para estabelecimentos comerciais, considerando a espessura da laje de pavimento e das demais camadas de enchimento e acabamento, não sendo possível aferir o cumprimento da altura total definida em regulamento do Plano de Pormenor, conforme Artigo 10.º, n.º 4;

3 - De acordo com o referido em sede de resposta ao pedido de elementos complementares, o pé direito dos quartos é de apenas 2,40m mínimo, situação que pode não conformar-se com o disposto na lei geral;

4 - De acordo com o nº1 do artigo 41º do regulamento do Plano de Pormenor da Rede "*O Plano executar-se-á através da realização de operações urbanísticas de acordo com o Regime Jurídico de Edificação e Urbanização*" sendo que o nº2 do mesmo artigo refere "*A edificação deve ser antecedida por estudos urbanísticos e pela existência dos respetivos e indispensáveis espaço público e infraestruturas*", que à data ainda não se encontram executadas, não sendo demonstrado ou comprovado que sejam executadas em tempo útil, ou seja,

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

que se encontrem finalizadas e em funcionamento à data da entrada em exploração do empreendimento, na medida em que a sua execução depende da Câmara Municipal ou da celebração de contrato de urbanização;

5 - Relativamente às infraestruturas de abastecimento de água e rede coletora de esgoto, consta do processo uma declaração do município de Mesão Frio nos seguintes termos:

--- Mais se declara que o aglomerado da Rede possui o abastecimento de água potável através de um reservatório sito no lugar do Eido, freguesia de Mesão Frio (Santo André) e a rede coletora de esgotos terá que ser objeto de bombagem para a ETAR situada no lugar de Vale Covo, tendo que estas infra-estruturas serem objeto de estudo e dimensionamento em função do aumento das necessidades e previsões definidas no Plano de Pormenor da Rede.

denunciando que as redes existentes de receção não têm capacidade para interligação das redes a estabelecer, para atender às exigências da unidade hoteleira.

Numa visão mais abrangente e integradora do fator Território, e considerando a localização do projeto numa área classificada como Património Mundial, não é possível deixar de referir alguns aspetos relevantes:

- A localização e implantação do edifício destinado a Hotel consubstancia uma impactante construção na escala construída da paisagem envolvente, desvirtuando as suas características intrínsecas;

- O Hotel e o acesso definitivo a este serão construídos em área classificada como Zona Inundável, categoria de espaço prevista no PDM, que refere:

a) São interditas novas construções à exceção das que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas e desde que se destinem a melhorar a funcionalidade da construção inicial;

b) As construções previstas na alínea anterior deverão ter a cota de soleira acima da cota da maior cheia conhecida para o local;

c) São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroelétricos e aos cais fluviais;

d) Não é permitida a construção de caves ainda que apenas destinadas a estacionamento;

e) Não é permitida a construção de aterros, excetuando aqueles necessários para a construção de estruturas de acostagem no rio Douro.

- O edifício do hotel prevê espaços de utilização coletiva com permanência de pessoas abaixo da máxima cota de cheia;

- Esta construção, implantada à cota 58,5m (pavimento à cota mais baixa-parque de estacionamento), abaixo da cota de cheia (66,0m), constituirá uma barreira à livre e regular circulação das águas, potenciando eventuais inundações. De destacar que o piso 0, (à cota 66,0m-de máxima cheia conhecida) é onde está previsto, entre outros, a entrada principal para o hotel com receção e bengaleiro;

- Para além do piso 0 também os pisos -2 e -1 se incluem em área inundável, bem como o acesso às garagens e maior parte dos espaços verdes exteriores, a piscina, o parque de estacionamento exterior com 239 lugares;

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	- Também o acesso permanente à unidade hoteleira pela alameda e a passagem em túnel sob a linha férrea do Douro localizam-se em zona inundável numa extensão aproximada de 500m; - A construção deste arruamento, em aterro com uma altura máxima de 8,5m e dos seus muros de suporte, irá contribuir para a criação de uma grande barreira artificial à livre e normal circulação e espraiamento da água podendo mesmo vir a comprometer a funcionalidade de toda a área a montante, criando simultaneamente uma forte barreira visual, percetível a partir de muitos locais; - O projeto prevê a localização parcial do estaleiro no futuro parque de estacionamento, em plena área inundável, potenciando, em momento de cheia, um eventual desastre ambiental; - O Estudo refere ainda a localização de um depósito de terras no estaleiro com aproximadamente 6m de altura, provenientes de trabalhos de escavação, cujo destino final se desconhece; - Também a localização, em área de cheia, da estação elevatória de águas residuais e respetiva conduta, poderá constituir mais um risco ambiental, face a uma eventual rutura com consequente contaminação dos solos e água do rio; Importa ainda referir o próprio parecer desfavorável emitido pelas Infraestruturas de Portugal, nos seguintes termos: *"(…)informa-se V.Exa que a IP parecer desfavorável ao projeto, por violação da zona de servidão non-aedificandi da Linha do Douro fixada no número 3 do artigo 15 do Decreto-Lei276/2003, já que, embora a planta de implantação disponibilizada bem como os cortes, não indiquem as distâncias ao domínio público ferroviário nem à via férrea, tenham escala desajusta de difícil leitura, verificou-se que a escavação abaixo da cota do terreno natural é de cerca de 14 m, implicando um afastamento de pelo menos 19 m, o qual não é respeitado*", bem como a pronúncia da CNUNESCO, tendo por base o parecer do ICOMOS, que considera que a intervenção proposta afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do bem na Lista do Património Mundial, e recomenda que o Estado Parte não conceda a licença de construção do empreendimento. Assim, pelo exposto, deverá ser emitido parecer desfavorável, atendendo ainda aos impactes negativos, diretos, prováveis, permanentes, irreversíveis, imediatos, de magnitude média e significativos do projeto em análise. - Relativamente ao **Solo e Uso do Solo**, atendendo a que: - As unidades pedológicas identificadas na área do projeto são essencialmente caracterizadas por possuírem propriedades hidromórficas que, em condições naturais, se encontram saturadas por água, em determinados períodos do ano; - A Carta da Aptidão da Terra do Nordeste de Portugal classifica os solos na área do projeto como de elevada aptidão para utilização agrícola e pastagem melhorada, e aptidão moderada para exploração florestal e pastagens naturais; - Existe uma afetação expressiva de solos associados a culturas permanentes e a áreas agrícolas heterogéneas, no que diz respeito à instalação do acesso e da infraestrutura de drenagem das águas residuais domésticas, assim como solos ocupados por vegetação natural de zonas ripárias e ribeirinhas, onde se prevê a implantação do hotel;

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	- Não foi identificado pelo proponente a ocupação do solo no troço norte do acesso antes do túnel previsto, constituído por vinha e olival, e a presença de um pomar no troço sul do acesso, após o atravessamento desse túnel; - As características pedológicas do solo serão alteradas irreversivelmente com a concretização do projeto, através da destruição dos horizontes pedológicos, compactação e impermeabilização do solo, existindo também impactes relacionados com o aumento da erosão do solo e arrastamento de sólidos, e a sua eventual contaminação; - A área do projeto apresenta uma extensa superfície que será impermeabilizada, e que será reconvertida ao nível do da classificação do solo em "espaço artificializado", que corresponderá a cerca de metade da área total de intervenção, ocupada pela unidade hoteleira (7851m^2), incluindo a piscina (416m^2) e o acesso (14778m^2), perfazendo uma área total impermeabilizada de 23045m^2; - A construção do edifício em área inundável, bem como a construção de um arruamento em aterro com uma altura máxima de 8,5m dos seus muros de suporte, irão contribuir para a criação de uma grande barreira artificial à livre e normal circulação e espraiamento da água, e consequente infiltração natural dos solos, que se irão refletir nos solos existentes a montante, tornando áreas que até à data não são inundáveis em solos que perderão as suas características iniciais associadas a culturas permanentes; - Está prevista a construção de um parque de estacionamento exterior, que não consta no PP da Rede, e que comportará, na fase de construção, o armazenamento temporário das terras sobrantes e a localização parcial do estaleiro, que serão maioritariamente instalados em zona inundável, promovendo, em episódio de cheia, um potencial desastre ambiental; - As chuvas torrenciais são uma das consequências das alterações climáticas que se fazem sentir na atualidade na região duriense, pelo que a criação de barreiras artificiais e a perda da capacidade de infiltração dos solos através da sua compactação e impermeabilização irão potenciar inundações, podendo pôr em risco pessoas e bens; - Um dos atributos que conferem o Valor Universal e Excecional do Alto Douro Vinhateiro é a presença de matos, pelo que se considera que esta ocupação do solo, conjuntamente com a vegetação ribeirinha, contribuí para a diversidade do mosaico paisagístico presente na região, que deve ser valorizada. Face ao exposto, considera-se ser de emitir parecer desfavorável ao projeto do empreendimento turístico "Douro Marina Hotel", atendendo a que os impactes sobre o Solo e o Uso do Solo, para as Fases de Construção e de Exploração, são negativos e muito significativos, alterando de forma irreversível a sua permeabilização, ocasionada pela destruição permanente e irreversível dos horizontes pedológicos e sua compactação, o que levará a uma perda considerável de solo com aptidão elevada a moderada para as várias classes identificadas, nomeadamente ao nível de áreas agrícolas e agroflorestais e de florestas e meios seminaturais, que não serão minimizáveis ou recuperáveis. - No que respeita ao fator ambiental **Recursos Hídricos**, de modo geral, os impactes ocorrem essencialmente nas fases de construção e exploração. Com exceção dos impactes resultantes da construção de pisos abaixo da cota local

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

de máxima cheia conhecida, os outros são considerados impactes negativos, de magnitude reduzida e pouco significativos, se adotadas as medidas de minimização previstas.

Pelas razões já expostas, a proposta de construção de dois pisos abaixo da cota de cheia viola o disposto na Lei da Água e não pode ser aceite, merecendo por isso parecer desfavorável.

Porém, caso seja viável, o proponente pode ainda o desenvolver um Projeto de Execução que tenha em conta o princípio de que a cota do piso inferior de qualquer edificação seja superior à cota local de máxima cheia conhecida, podendo e devendo complementar esta medida com outras que visem a redução do risco ou efeito das cheias.

É importante dar nota de que esta decisão procura não comprometer o Plano de Pormenor da Rede, pois na conjuntura atual considera-se ser pertinente ponderar a implicação de projetos de novas edificações em zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, dado que as inundações, enquanto fenómenos hidrológicos extremos de frequência variável, podem provocar danos significativos a nível social, económico e ambiental, competindo à administração minimizar os riscos associados e garantir a salvaguarda da segurança de pessoas e bens.

A emissão de parecer favorável condicionado só poderá revelar-se exequível se, no âmbito deste procedimento de AIA, houver margem para que em fase de Projeto de Execução seja possível alterar o edifício do hotel, de modo a que não sejam violadas as disposições da Lei da Água, designadamente o seu artigo 40º, que não admite construções de pisos abaixo da cota local de máxima cheia conhecida.

- No que respeita à **Socio-economia,** e tendo por base a avaliação efetuada, constata-se que a classificação atribuída aos impactes positivos identificados na fase de exploração da unidade hoteleira, nomeadamente no que se refere à criação de emprego direto e indireto, e dinamização das atividades turísticas da região, são incorretos, discordando-se da mesma, por diversas ordens de razão:

1. De acordo com o EIA, os objetivos e justificação do projeto referem a necessidade de apoiar, através da oferta de alojamento num hotel de elevada qualidade (5 estrelas), e dos serviços complementares, o turismo fluvial no rio Douro. Sublinha também que o projeto e a sua localização têm ainda a seu favor a "carência de hotéis de categoria superior" e de "unidades hoteleiras de dimensão média" na região, bem como a possibilidade de "desenvolvimento de produtos articulados entre hotelaria e cruzeiro". Ainda de acordo com a informação constante do EIA, os objetivos identificados assentam num estudo de mercado desenvolvido por iniciativa do proponente em 2011 (Neoturis & Douro Azul, 2011), no contexto do desenvolvimento do projeto.

Ora, decorrida uma década, o estudo mostra-se profundamente desatualizado, e é contrariado pelo parecer da CNU, esclarecendo que o ADV é uma zona onde atualmente não há carência de alojamento turístico de qualidade. O próprio EIA estima uma capacidade instalada para acolher cerca de 9400 visitantes. Por seu lado, o Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro (PIOT-ADV), enquanto plano de gestão do ADV afirma que, em função da capacidade instalada e da baixa taxa de ocupação, não se espera que

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	o número de camas aumente significativamente no património mundial. Assim, não é identificada a necessidade de aumentar o número de camas no património mundial, ao contrário do afirmado no Estudo. 2. O parecer da ICOMOS questiona igualmente os objetivos e fins a que se destina o empreendimento, sublinhando que atravessamos um "período em que a procura desceu drasticamente, em que não há estudos que nos possam sustentar previsões sobre o futuro do turismo e numa zona onde não há carência de alojamento turístico de qualidade.". Afirma ainda que "a materialização do projeto Douro Marina Hotel afeta de forma irreversível o VUE em presença ao contrário do referido no EIA/AIP em avaliação". 3. Considera ainda que a concretização deste projeto afetará diretamente os critérios que estiveram na base da classificação da ADV na Lista do Património Mundial da UNESCO, alterando permanentemente a paisagem que reflete o cultivo da vinha, reconhecido como o maior atributo deste VUE. A aprovação do projeto "(…) viria a ter um impacto fortíssimo e irreversível no Valor Universal Excecional (VUE) do ADV, pelo qual o bem foi inscrito na Lista do Património Mundial da UNESCO", sublinhando ainda que a aprovação e licenciamento deste projeto poderá colocar a "(…) ADV na lista dos Bens em perigo, abrindo caminho para uma futura exclusão da Lista do Património Mundial". 4. O parecer da CNU enfatiza a importância de ter "muito presente as recomendações do ICOMOS e do CPM", neste caso, "evitando que este Bem possa ser colocado na lista dos Bens em perigo, abrindo caminho para uma futura exclusão da Lista do Património Mundial.". O risco de concretização desta exclusão acarreta graves prejuízos para o ADV, para a Região e para o País, colocando em causa vultuosos investimentos já concretizados associadas à atividade turística e até para a vitivinicultura, arrastando incontáveis postos de trabalho para o desemprego. Acresce ainda o impacte negativo que todo o processo e debate inerentes a uma potencial desclassificação acarreta na credibilidade de um país que se empenhou na classificação de um Bem na Lista do Património Mundial da UNESCO, bem como na sua defesa e conservação. Por fim, é de referir ainda: 5. O EIA sublinha que o Douro Marina Hotel, pela sua localização privilegiada na margem do rio Douro, se destina a apoiar o turismo fluvial, contribuindo para a atração turística no Norte do País, potencializando as várias facetas do turismo característico desta região, impulsionando o desenvolvimento regional e a criação de emprego direto e indireto. Adicionalmente, refere que entre novembro a março, não existe navegação turística no Douro, dado que este período coincide com o de maior risco de cheias. Contudo, o Estudo não explicita o modo de acesso dos turistas à unidade, bem como eventuais impactes associados a esse transporte, não explicitando, igualmente, como neste período manterá a unidade hoteleira em funcionamento em regime de horário contínuo, todos os dias do ano. 6. Por último, além de parte da unidade hoteleira se localizar em zona inundável, a própria via de acesso a criar é ela própria inundável, impedindo a acessibilidade de veículos de socorro ou emergência médica em situação de cheia o que, na perspetiva da socioeconomia, poderá afetar gravemente a

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	qualidade de vida e segurança dos ocupantes do Hotel, sejam eles visitantes ou funcionários. Nesta conformidade, no âmbito do fator ambiental socioeconomia, pelos fundamentos aqui invocados e, sobretudo, pelo risco de colocação do ADV na lista dos Bens em perigo, abrindo caminho para uma futura exclusão da Lista do Património Mundial, com as graves consequências que tal acarreta e acima identificadas, a aprovação e licenciamento do Douro Marina Hotel constitui um impacte negativo, direto, provável, permanentes, de âmbito local, regional, de magnitude elevada, significativo e não minimizável. Para além dos aspetos focados, o risco de uma possível exclusão da Lista do Património Mundial constitui um impacte negativo irreversível no VUE do ADV, dimensão pela qual o Bem foi inscrito na Lista do Património Mundial da UNESCO, impacte este que se sobrepõe a qualquer dos impactes positivos identificados no EIA, sendo este um impacte não mitigável ou compensável. Face ao exposto, considera-se que no âmbito do fator Socioeconomia deve ser emitido parecer desfavorável. - em termos de **Riscos e Catástrofes** verifica-se que, no espaço temporal que decorreu desde a aprovação do PP da Rede (dezembro de 2009) e a data atual (momento de apreciação do EIA em apreço), tem-se vindo a assistir a alterações climáticas significativas, com reflexos a nível global, e de que Portugal não é exceção. As notícias de violentos incêndios, cheias, inundações e deslizamentos que, quotidianamente, fazem notícia, são o reflexo dessas alterações e com consequências diretas e graves, sobre as pessoas (com a perda de vidas humanas), sobre os bens (com a destruição do património) e sobre o ambiente em geral. Assiste-se, no Estudo, à proposta de um único acesso, entre a estrada nacional EM 108 e a unidade hoteleira, percurso este, todo ele, praticado abaixo da cota da máxima cheia conhecida (cota 66,00), sem qualquer alternativa de acesso para os veículos de socorro, em caso de máxima cheia. A garantia de acesso, quer através de vias públicas, quer através de vias estabelecidas em domínio privado, não deverá nunca constituir obstáculo aos meios de socorro, quer para a prestação de serviços médicos de emergência, no combate a incêndios urbanos e/ou rurais, ou ainda, no de resgate de populações, em caso de catástrofe (de salientar a capacidade prevista, na unidade hoteleira, para o alojamento de 360 pessoas). O projeto considera, ainda, a construção de dois pisos abaixo da cota da máxima cheia, propondo a instalação de barreiras hidráulicas, em vãos de saída, para impedir a entrada de água no edifício, inviabilizando a fuga dos utilizadores do edifício, naqueles pisos, em caso de emergência. Face ao exposto, considera-se que o EIA não garante a salvaguarda de pessoas e bens, em caso de máxima cheia, considerando-se que deve ser emitido parecer setorial final desfavorável. - dos pareceres obtidos junto das **Entidades Externas**, salienta-se o da **CNUNESCO**, que emite o seu parecer tendo por base o parecer do ICOMOS Internacional, e anexando este contributo ao seu parecer.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	O **ICOMOS Internacional** reviu a documentação fornecida, relacionada com o Projeto do Douro Marina Hotel, e considerou que a intervenção proposta afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do Bem na Lista do Património Mundial, recomendando que o Estado Parte – Portugal, não conceda a licença de construção do empreendimento. Também insta a que o Estado Parte – Portugal, siga as recomendações apresentadas na Revisão Técnica do ICOMOS, enquanto procedimento de atuação também no que respeita a projetos futuros. Reitera a importância de ter muito presente as recomendações do ICOMOS de forma a que, neste caso, seja evitado que este Bem possa ser colocado na lista dos Bens em perigo, abrindo caminho para uma futura exclusão da Lista do Património Mundial. O parecer do ICOMOS Internacional baseia a sua análise na revisão do enquadramento do projeto em termos de legislação nacional e planos de gestão do território, na dimensão visual dos impactes, no potencial turístico do Bem, nos aspetos socioeconómicos, e nas alterações e mudanças de usos. Conclui referindo que: i) o projeto irá ter um impacte negativo significativo irreversível no Bem, devido às suas dimensões massivas, ii) terá impacte visual direto na paisagem, iii) a intervenção afetaria diretamente os critérios que estiveram na base da classificação deste Bem como Património Mundial alterando permanentemente a paisagem que reflete os processos vitivinícolas reconhecidos como atributo maior desta classificação, iv) não concorre para o plano de gestão e conservação ao nível do PIOT-ADV, considerando que o projeto ignora algumas das orientações de conservação aí previstas. É igualmente de salientar o parecer da **IP, IP** que emite parecer desfavorável ao projeto, por violação da zona de servidão *non-aedificandi* da Linha do Douro fixada no nº 3 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 276/2003, já que, embora a planta de implantação disponibilizada bem como os cortes, não indiquem as distâncias ao domínio público ferroviário nem à via-férrea, tenham escala desajustada e de difícil leitura, verificou-se que a escavação abaixo da cota do terreno natural é de cerca de 14 m, implicando um afastamento de pelo menos 19 m, o qual não é respeitado. Acresce a indicação de que a passagem inferior à via-férrea não será a solução preferível do ponto de vista da exploração ferroviária, já que provoca maiores constrangimentos à circulação ferroviária e condicionamentos ao nível da segurança, bem como interferências com a infraestrutura e superstrutura da via, não sendo apresentado qualquer elemento técnico que permita aferir a exequibilidade do projeto, nem tão-pouco o processo construtivo. Neste contexto, alerta também quanto ao facto de o acesso a estabelecer carecer de esclarecimentos relativos à cota da rasante da via rodoviária sobre a linha do Douro, e que garante o acesso ao empreendimento, designadamente no que diz respeito à comparação com a cota de máxima cheia do rio Douro, e eventuais necessidades de proteção. Igualmente alerta para a necessidade de ser acautelada a continuidade de eventuais drenagens da via-férrea e a garantia de recurso a métodos construtivos que garantam a estabilidade de taludes, por força das escavações necessárias à materialização do empreendimento em causa, situações que não se conseguem comprovar através dos elementos fornecidos.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	Refere ainda que as fachadas mais expostas da unidade hoteleira ficarão sujeitas a níveis de ruído ferroviário, provocado pela exploração da Linha do Douro, superiores aos valores-limite estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, pelo que considera que não está a ser cumprido o número 6 do artigo 12.º do referido Regulamento. Em relação às interferências com a EN108 desclassificada, que se encontra a exercer as funções do IC26, via prevista no Plano Rodoviário Nacional, refere que deverá ser apresentado projeto da interseção giratória para apreciação da IP, incluindo o projeto da via de acesso atrás referida que, face às cotas do terreno, aparenta ter uma elevada inclinação, e que deverá cumprir o estabelecido no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei 34/2015, nas normas de projeto em vigor, e nas especificações para o estabelecimento de acessos à rede rodoviária, incluindo, se for o caso, um estudo de tráfego gerado pelo empreendimento justificativo das soluções adotadas e do nível de serviço a cumprir na rede sob jurisdição da IP. Ainda informa que a instalação de conduta elevatória na EN108 está também sujeita a licenciamento da IP, nos termos do nº 1 dos artigos 42 e 56 do referido Estatuto, que deve respeitar as normas técnicas para a elaboração de projetos de instalação de infraestruturas de terceiros na rede rodoviária nacional. - a **Consulta Pública** sobre o EIA teve como resultado a receção de 134 exposições, na sua maioria de sentido de discordância com o projeto, e constituindo a fase de CP de um procedimento de AIA, coordenado pela CCDRN na sua qualidade de Autoridade de AIA, mais participada de sempre. Com base no exposto, sendo a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) um instrumento de política preventiva de Ambiente, as conclusões obtidas a partir da avaliação efetuada conduzem à emissão de Parecer Técnico Final da CA de sentido desfavorável. Para além das Conclusões específicas acima elencadas, há aspetos que, extravasando a setorialização da avaliação dos fatores ambientais, concorrem para a fundamentação do sentido de parecer indicado, e diversa ordem: **- Contextual:** - A CNUNESCO, por via do parecer ICOMOS Internacional considerou que o projeto afeta diretamente os critérios que serviram de base à inscrição do Bem na Lista do Património Mundial, recomendando que o Estado Parte – Portugal não conceda a licença de construção do empreendimento; - a IP, IP emite parecer desfavorável ao projeto por violação da zona de servidão *non-aedificandi* da Linha do Douro fixada no nº 3 do artigo 15º do Decreto-Lei nº 276/2003, o que compromete o acesso desenhado para aceder ao hotel e, por essa via, o próprio desempenho do projeto na sua fase de exploração; - embora o Plano de Pormenor da Rede preveja, efetivamente, um hotel com pisos abaixo da cota de cheia, este PP foi publicado em data posterior à da publicação da atual Lei da Água, pelo que deveria ter acolhido as disposições previstas no seu artigo 40º, ou seja, não prever pisos abaixo da cota de cheia e, para além disso, definir outras restrições, necessárias para reduzir o risco e os

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

efeitos das cheias. Uma vez que o projeto viola o disposto da Lei da Água, não pode ser aceite.

- O Projeto, ainda que apresentado em fase de estudo prévio, apresenta lacunas principalmente relacionadas com:

- A informação do projeto é pouco precisa relativamente à articulação da cota de soleira e de piso do andar de acesso com as áreas exteriores contíguas, e destas com o terreno natural envolvente. A cota interior do piso -1 é prolongada para o espaço das esplanadas e piscina exterior, e a do piso 0 é prolongada para a praceta nascente de acesso automóvel, para o parque de estacionamento (nascente/sul), e para a via circundante ao edifício, que terá já outra cota de referência superior, sem que a forma de articulação desses planos, com sensivelmente 4,50 m de diferença, seja clara. Como depois tudo se compatibiliza com a área confinante ao empreendimento não é objeto de elementos concludentes, que demonstrem o impacte do fosso que a norte e a poente envolve o hotel, ou dos muros e taludes que a sul permitirão vencer a diferença de cota para o caminho existente;

- As descrições e o perfil tipo da intervenção marginal à via-férrea não têm tradução objetiva nos desenhos do estudo do hotel e da envolvente. As simulações 3D, que se julga encontrarem-se fora de escala, são omissas relativamente à extensão dos espaços exteriores adjacentes, que acabam por ter uma área com valor muito próximo do edifício, e omissas sobre o impacte da fratura e situações de descontinuidade que esses espaços estabelecem com o exterior ao empreendimento;

- o alçado sul tem, na verdade, a expressão de 5 pisos visíveis;

- o carácter monolítico do hotel, cujas características colidem com a reduzida capacidade de absorção visual do ADV;

- o projeto opõe-se frontalmente às características / atributos que sustentam o valor patrimonial do ADV, e constitui uma rutura profunda na paisagem do ADV;

- a área de implantação do hotel é, em termos de massa edificada, muito equivalente a toda a povoação da Rede, e a obra vai implicar uma grande transformação da morfologia original do terreno;

- a integração paisagística (Pai1) proposta não é suficiente para minimizar, num grau aceitável, os impactes negativos do projeto, pelo contrário: esse esforço de minimização, necessariamente de grande escala, pode constituir-se ele próprio como um fator dissonante de alteração da paisagem tradicional duriense;

- Aspetos socioeconómicos:

- por iniciativa do proponente, foi desenvolvido em 2011 um estudo de mercado (Neoturis & Douro Azul, 2011). Não obstante, decorrida uma década, esse estudo mostra-se profundamente desatualizado, e é contrariado pelo parecer da CNUNESCO, esclarecendo que o ADV é uma zona onde atualmente não há carência de alojamento turístico de qualidade;

- o EIA sublinha que o projeto, pela sua localização privilegiada na margem do rio Douro, se destina a apoiar o turismo fluvial, contribuindo para a atração turística no Norte do País, potencializando as várias facetas do turismo

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

	característico desta região, impulsionando o desenvolvimento regional e a criação de emprego direto e indireto. Adicionalmente, refere que entre novembro a março, não existe navegação turística no Douro, dado que este período coincide com o de maior risco de cheias. Contudo, o Estudo não explicita o modo de acesso dos turistas à unidade hoteleira, bem como eventuais impactes associados a esse transporte, não explicitando, igualmente, como neste período manterá a unidade hoteleira em funcionamento em regime de horário contínuo, todos os dias do ano; - a fase de Consulta Pública do procedimento de AIA foi a que contou com maior número de participações (134) de entre todos os projetos que a CCDRN avaliou na sua qualidade de Autoridade de AIA.

Decisão
Desfavorável

Data de emissão	**05 de maio de 2021**

Assinatura	A Diretora de Serviços de Ambiente (Paula Pinto) *(ao abrigo da competência que me foi subdelegada pela Senhora Vice-Presidente da CCDR-N, Dr.ª Célia Ramos, através da alínea a) da Parte II do Despacho n.º 1397/2021, publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 23/2021, de 3 de fevereiro)*

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT