

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

PROJETO

COMPLEXO TURÍSTICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO DA HERDADE CONVENTO DA LUZ

– Estudo Prévio –



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP
APA/Administração da Região Hidrográfica do Alentejo, IP
Património Cultural, IP
Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP
Câmara Municipal de Borba
Unidade Local de Saúde do Alentejo Central
APA/Agência para o Clima, IP

SETEMBRO 2025

ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO.....

2. APRECIACÃO.....

3. PARECERES EXTERNOS

4. CONSULTA PÚBLICA.....

5. MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO E DE MAXIMIZAÇÃO.....

6. MONITORIZAÇÃO

7. CONCLUSÕES.....

8. PARECER.....

9. ASSINATURA.....

3

4

29

30

31

37

38

39

41

1. IDENTIFICAÇÃO	
EIA do Projeto	Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz
Tipologia	Turismo
Localização	Freguesia de Rio de Moinhos, concelho de Borba A 4 km de Borba e 5 km de Vila-Viçosa Sem interferência com áreas classificadas de património natural, seja da Rede Nacional de Áreas Protegidas, ou da Rede Natura 2000. Encontra-se inserido no perímetro da ampliação da classificação da Batalha de Montes Claros, em termos de património cultural.
Proponente	The Strokes & Ground, Unipessoal, LDA Travessa da Palmeira, 20 - 1º Dt 1200-314 Lisboa deepak@strokesandground.com
Licenciador	Câmara Municipal de Borba
Início da AIA	22 de janeiro de 2025
Elaboração do EIA	Universidade de Évora
Autoridade de AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP (CCDRA, IP)
Comissão de Avaliação (CA)	CCDRA, IP - Eng. Mário Lourido, Dr.ª Ana Pedrosa e Dr. Paulo Ribeiro APA/Administração da Região Hidrográfica do Alentejo, IP - Eng.ª Patrícia Oliveira Património Cultural, IP - Dr. João Marques Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP - Dr.ª Rita Sola Câmara Municipal de Borba - Dr.ª Raquel Pereira Unidade Local de Saúde do Alentejo Central - Dr.ª Tania Capitão APA/Agência para o Clima, IP - Dr.ª Patrícia Gama
Enquadramento Legal	Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação do Decreto-Lei nº 11/2023, de 10 fevereiro: - Artigo 1.º n.º 3 alínea b) ponto i) - Projeto abrangido no limiar fixado no Anexo II - Anexo II nº 12 alínea c) - Maior ou igual a 50 camas
Projeto	O Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz pretende implementar um Empreendimento Turístico Isolado (ETI) de 5 estrelas, com 195 unidades de alojamento e 200 camas (182 quartos individuais; 5 quartos duplos; 4 suites; 4 estúdios). O Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz propõe, ainda, recuperar/valorizar o património histórico: - Da Igreja e do Convento da Luz (fundado em 1407, ampliado de 1574 a 1596), localizado na área do Projeto; - Do Terreiro da Batalha de Montes Claros (1665), localizado junto à área do Projeto.

2. APRECIACÃO

2.1 - METODOLOGIA

Os documentos analisados foram o EIA de dezembro de 2024 e o Aditamento do EIA de abril de 2025.

As entidades da Comissão de Avaliação (CA) emitiram pareceres aos fatores: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo IP - Sócioeconomia, Qualidade do Ar, Ruído, Resíduos, Solos e Ordenamento do Território e Economia Circular; APA/Administração da Região Hidrográfica do Alentejo IP - Recursos Hídricos; Património Cultural IP - Património; Laboratório Nacional de Energia e Geologia - Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais Unidade Local de Saúde do Alentejo Central - Saúde Humana, a Agência para o Clima IP - Clima e Alterações Climáticas, a Câmara Municipal de Borba - Plano Diretor Municipal e Projeto.

O Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas informou não participar na CA, no fator Sistemas Ecológicos.

Foram solicitados Pareceres Externos ao Turismo de Portugal IP e à Entidade Regional de Turismo do Alentejo e Ribatejo.

A CA realizou a reunião de apresentação do Projeto/EIA em 14/02/2025.

2.2 - PROJETO

Breve Descrição

O Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz terá capacidade para 200 camas (182 quartos individuais; 5 quartos duplos; 4 suites; 4 estúdios).

Edifício	Quartos Individuais ≥ 17,50 m²	Quartos Duplos ≥ 22,50 m²	Quartos Tripos ≥ 27,50 m²	Suites ≥ 32,50 m²	Estúdios ≥ 28,00 m²	Total de Unidades de Alojamento (UA)
A	10	2	-	1	-	13
B	18	-	-	1	4	23
C	51	3	-	-	-	54
D	60	-	-	2	-	62
E	43	-	-	-	-	43
F	-	-	-	-	-	0
G	-	-	-	-	-	0
H	-	-	-	-	-	0
Total de UA	182	5	0	4	4	195
Total de Camas	182	10	0	4	4	200

Quadro 1 - Distribuição das unidades de alojamento (UA) e camas

Numa área de 9,3 ha, o Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz incorporará oito edifícios: Sete já existentes A (Convento da Luz), B (Cavalariças), C, D, E, F (Armazéns) e G (Habitação); Um a construir H (Armazém).

A igreja do Convento da Luz será mantida tal como está, e o Convento da Luz será reformulado interiormente, para acolher os quartos e os serviços do hotel.



Figura 1 - Identificação do edificado existente e a construir na área do Projeto

Edifício	Art. Matricial (Figura 8)	Existente			Proposta do Projeto		
		Área implantação (m²)	N.º de pisos	Área construção (m²)	Área implantação (m²)	N.º de pisos	Área construção (m²)
A	198	1468,24	3	2552,25	1468,24	3	2568,90
B	445 e 198	1126,90	1	1126,90	855,63	1	855,63
C	1198	737,80	1	737,80	736,34	2	1445,83
D	1197	856,80	1	856,80	851,04	2	1674,11
E	1196	901,00	1	901,00	909,46	2	1777,63
F	1195	947,86	1	946,86	954,74	2	1881,77
G	200	78,30	1	78,30	78,05	1	78,05
H	999	58,50	1	58,50	1933,33	2	2167,06
Total		6.178,40		7241,41	7.786,83		12.448,98

Quadro 2 - Identificação predial e áreas dos edifícios que vão integrar o complexo turístico (existente e proposto)

Parecer da entidade licenciadora - Câmara Municipal de BorbaObjeto do pedido

O presente pedido, refere-se a obra de reabilitação e ampliação de um conjunto de edifícios existentes para alteração do uso para um empreendimento turístico - ETI, localizadas na Herdade do Convento da Luz, no espaço rural - artigo 2 da secção E da freguesia de Rio de Moinhos, do Concelho.

Em 27/03/2023 foi solicitado o melhoramento da proposta, de modo a alguns elementos apresentados fossem esclarecidos.

Antecedentes

Como o conjunto de edifícios está inserido no perímetro da ampliação da classificação da Batalha de Montes Claros, que se encontra em vias de classificação, e parte da área do terreno está localizada na área classificada como Monumento Nacional, que integra uma zona non aedificandi, foi a proposta remetida para parecer da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), que após várias reuniões com o requerente emitiu os seguintes pareceres:

- 16/03/2022 - Não aprovado
- 25/03/2022 - Não aprovado, *"Parecer não favorável, considerando que os pressupostos da anterior parecer desfavorável, se mantêm."*
- 15/06/2022 - Não aprovado, *"Supressão do campo de jogos proposto a sul e revisão da implantação do campo de jogos proposto a norte. as áreas de estacionamento propostas para a mesma área non edificandi, só serão viáveis se corresponderem a soluções com um evidente grau de "informalidade."*
- 11/09/2022 - Não aprovado, *"O parecer debruça-se sobre os edifícios A/B/H."*
- 17/12/2022 - Aprovado, *"Parecer favorável condicionado. O parecer debruça-se sobre os edifícios A/B/H."*

A proposta

Na sequência do último parecer da DGPC foi apresentada a atual proposta, que consiste na reabilitação do edifício existente Convento da Luz (Edifício A), e na remodelação e ampliação dos restantes edifícios (Edifícios B/C/D/E/F/G/H), para criar as condições para funcionar um Empreendimento Hoteleiro, com 195 unidades de alojamento, com a capacidade de 200 camas/utentes.

A proposta não abrange a área total do prédio rústico, nem os prédios urbanos 1199, 1200 e 1021. A área de intervenção é de 93.159,00m², e incorpora os prédios urbanos discriminados no Quadro 1.

Edifício	Artigo	Área impl.	Pisos	Área const.	Área impl.	Pisos	Área constr.
A	198	1468,24	3	2552,25	1468,24	3	2568,90
B	445 + 198	1126,90	1	1126,90	855,63	1	855,63
C	1198	737,80	1	737,80	736,34	2	1445,83
D	1197	856,80	1	856,80	851,04	2	1674,11
E	1196	901,00	1	901,00	909,46	2	1777,63
F	1195	947,86	1	946,86	954,74	2	1881,77
G	200	78,30	1	78,30	78,05	1	78,05
H	999	58,50	1	58,50	1933,33	2	2167,06
Total		6.178,40		7241,41	7.786,83		12.448,98

Quadro 3 - Identificação predial e áreas dos edifícios que vão integrar o complexo turístico (existente e proposto)

Edifício A - Convento da Luz

A pretensão consiste na remodelação e alteração do interior do Convento, constituído por 3 pisos. É proposta a substituição total da caixilharia existente para caixilharia de madeira, com aro fixo a verde-escuro e aro móvel na cor branca e portas na cor verde-escura, mantendo o desenho e o tipo de abertura dos vãos existentes.

Neste edifício vão existir 13 unidades de alojamento, distribuídas por 10 quartos individuais, 2 quartos duplos e 1 suite. 12 unidades localizam-se no 1.º piso, onde também se encontra um bar, e 1 unidade (suite) localiza-se no 2.º piso. No r/chão, a zona social, desenvolvem-se as áreas de serviço, receção e salão de entrada, e ainda um restaurante.

Edifício B - Antigas Cavalariças

A pretensão consiste na remodelação e alteração do interior, substituição dos vãos existentes e abertura de novos vãos, é proposta a caixilharia de madeira, na cor branca e as portas à cor de madeira natural.

Neste edifício, constituído por 1 piso, vão existir 23 unidades de alojamento, distribuídas por 18 quartos individuais, 1 suites e 4 estúdios, e ainda um compartimento destinado a uso de serviço do hotel.

Edifícios C/D/E/F

Nestes edifícios, antigos casões destinados a armazém e atividade industrial, é proposta a sua ampliação em altura para 2 pisos, sendo remodelados e alterados para se adaptarem à sua nova utilização.

Edifício C, constituído por 2 pisos, onde vão existir 54 unidades de alojamento, distribuídas por 51 quartos individuais e 3 quartos duplos, e ainda um compartimento destinado a uso de serviço do hotel.

Edifício D, constituído por 2 pisos, onde vão existir 62 unidades de alojamento, distribuídas por 60 quartos individuais e 2 suites, e ainda um compartimento destinado a uso de serviço do hotel.

Edifício E, constituído por 2 pisos, onde vão existir 43 unidades de alojamento, distribuídas por 34 quartos individuais no piso 1 e 9 no piso 2, 4 arrumos distribuídos pelos 2 pisos, 23 escritórios e 2 zonas de serviço no piso 2.

Edifício F, constituído por 2 pisos, onde vão existir 72 quartos Staff e 4 arrumos distribuídos pelos 2 pisos.

Edifício G

Composto por 1 piso, é proposta a remodelação e alteração para se adaptar à sua nova utilização destinada a serviços.

Edifício H

A pretensão consiste na reabilitação e ampliação do edifício existente que se encontra em ruínas.

Neste edifício, constituído por 2 pisos, sendo um deles semienterrado, com uma cobertura vegetal, é onde se vão localizar as áreas técnicas de apoio ao empreendimento turístico, nomeadamente o restaurante, bares, spa e “wellness”, assim como as áreas de apoio ao pessoal, e à piscina e ao regadio.

É aproveitado o desnível natural do terreno e dos caminhos e muros existentes para enterrar a proposta com o menor movimento de terras possível, sendo proposto a realização de sondagens previamente à obra para assegurar a salvaguarda do que possa existir no subsolo.

A nascente deste edifício localiza-se um tanque/piscina existente, que serve para armazenar água para regadio dos terrenos adjacentes. Junto ao tanque/piscina existem alguns anexos que se encontram em ruínas. É proposto a sua reabilitação (tanque/piscina e anexos), para a criação de um espaço de lazer de apoio ao empreendimento turístico. Vai ser mantido o canal de água que liga o poço do claustro ao tanque/piscina, assim como vão ser salvaguardados os elementos que compõem o sistema de regadio

Campo de jogos

Para dar resposta ao parecer da de 15/06/2022, foi a implantação do campo de jogos revista, sendo agora proposta a sua localização fora da área non edificandi.

Estacionamento

São propostos 150 lugares de estacionamento, sendo que 48 lugares se localizam junto ao edifício A e os restantes 102 lugares localizam-se na zona Sudoeste do terreno de intervenção, delimitados no terreno natural com toros de madeira e pintura em cal, não havendo assim lugar a impermeabilização.

Enquadramento legal e regulamentar

As normas do RGEU encontram-se cumpridas. A proposta, a nível de matérias e técnicas, satisfaz o disposto no RMUE, uma vez que a solução se enquadra nos padrões de arquitetura tradicional alentejana.

As normas de acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada (Decreto-Lei n.º 163/06, de 08/08), são atendidas.

Enquadramento urbanístico

As condicionantes do PDM encontram-se cumpridas.

Utilização Turística

A proposta consigna a instalação de empreendimento Hoteleiro.

Efetuada a análise do cumprimento das normas aplicáveis perante o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a atual redação, e a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 309/15, de 25 de setembro e com as retificações introduzidas em 2 de novembro de 2015, conclui-se:

- Nos requisitos das áreas das U.A. tipo quartos, no n.º 25 da tabela do anexo I da Portaria, aparece a Suite constituída por quarto e zona de estar, e nos requisitos das áreas das U.A. tipo Apartamentos, no n.º 27 da tabela do anexo I da Portaria, aparece área mínima de apartamento em estúdio.
- No que concerne aos requisitos para a atribuição da categoria a que se refere artigo 3 do Anexo I da Portaria acima referida, verifica-se que o projeto cumpre os requisitos identificados no ponto 1. Instalações, no que se refere aos acessos, zonas comuns, zonas de serviço, Unidades de Alojamento, áreas dos quartos, áreas dos apartamentos. Os restantes requisitos, pontos 2. Equipamento e mobiliário, 3. Serviços, 4. Lazer e negócios e 5. Qualidade e sustentabilidade, compete ao promotor verificar o seu cumprimento, para ser atribuída a categoria/classificação pretendida, pelo Turismo de Portugal, I.P., conforme a alínea c) do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008.
- As edificações não deverão ter rede de instalação de gás pois, nos termos da legislação de segurança contra incêndios, a utilização turística encontra-se impedida de utilização deste tipo de combustível para a cozinha e AQS.
- De acordo com o disposto nos artigos 7.º, 8.º e 11.º do Decreto-Lei n.º 15/2014, é proposto um empreendimento turístico - ETI - Hotel, constituído por 195 unidades de alojamento, 182 quartos individuais, 5 quartos duplos, 4 suites, e 4 estúdios, possuindo assim uma capacidade de 200/camas/utente.

Taxas

Conforme o art.º 20º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Borba, a presente pretensão e “para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, considera-se geradora de um impacto semelhante a um loteamento: “(...) d) Toda e qualquer construção que possua uma área de construção igual ou superior a 1000 m², na sequência de ampliação de uma edificação existente; (...) f) Todas aquelas construções e edificações que envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, parqueamento, ruído, etc.”;

Encontrando-se a proposta enquadrada nos casos em concreto, considera-se que esta classificação deve assim assumir as consequências determinadas no RJUE, a analisar aquando do cálculo das taxas para o licenciamento.

Áreas de cedência

Área total de construção - 12 448.98 m²		
Nº de camas turísticas - 200 un		
Lugares estacionamento	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
iv) da al. b) do nº 7 do artº 23º do PDM - 1 lugar por 2 camas	Uso adotado serviços Quadro I Portª 216-B/2008, de 3 março	Uso adotado serviços Quadro I Portª 216-B/2008, 3 março
100 lugares estacionamento	3 485.92 m²	3 112.25 m²

Quadro 4 - Áreas de cedência

Compensação pela não cedência

Não há lugar a compensação pela não cedência, por o valor da proposta ser superior aos valores calculados.

Cp = T2 x Ca, em que T2 = K x C x Li 1,75			
Espaços verdes e de utilização coletiva		Equipamentos de utilização coletiva	
Cálc. Portaria I Portª 216-B/2008, de 3/3	Proposta	Cálc. Portaria I Portª 216-B/2008, de 3/3	Proposta
3 485.92 m²	4 770.18 m²	3 112.25 m²	3 678.81 m²
Não há lugar a compensação pela não cedência, uma vez que o valor da proposta é superior aos valores calculados pela tabela		Não há lugar a compensação pela não cedência, uma vez que o valor da proposta é superior aos valores calculados pela tabela	

Quadro 5 - Compensação pela não cedência

Regime de urbanização e edificação

Segundo o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (Decreto-lei nº 555/2009, de 16/12, na redação do Decreto-Lei nº 136/2014, de 09/09), a pretensão enquadra-se no disposto na alínea c) do nº 2 do artigo 4º.

Conclusão

Propõe-se a emissão de parecer favorável para a Avaliação de Impacte Ambiental.

2.3 - AMBIENTE AFETADO PELO PROJETO - FATORES DETERMINANTES

PATRIMÓNIO

Antecedentes

O Projeto tem como antecedentes de salvaguarda patrimonial, os seguintes despachos da Direção Geral do Património Cultural (DGPC):

- 2022-03-02 - É remetido por correio eletrónico o documento intitulado “Relatório Prévio” seguido de uma reunião técnica realizada em 2022-03-03;
- 2022-03-16 - É emitido parecer não favorável, por despacho da DGPC à proposta apresentada;
- 2022-03-25 - Despacho reafirmado o parecer não favorável tendo em conta o parecer anteriormente emitido;
- 2022-06-15 - É emitido novo parecer desfavorável a novo aditamento ao projeto, reforçando-se as condicionantes e princípios anteriormente elencados e alertando para a desconformidade do projeto do campo de jogos com a área non aedificandi;
- 2022-06-21 - É realizada nova reunião técnica de esclarecimentos com os projetistas, tendo sido discutidos os vários condicionalismos à edificabilidade e ocupação no terreno e no convento;
- 2022-09-11 - É emitido novo parecer desfavorável, não sendo cumpridas algumas condicionantes dos pareceres anteriores e identificadas alterações não conformes com os valores patrimoniais em presença;
- 2022-02-17 - É emitido parecer favorável condicionado ao Projeto de reabilitação e ampliação, de acordo com o seguinte despacho da DGPC (CSP 245009): *“Aprovo nos termos proposto do despacho do Diretor de Serviços dos Bens Culturais da DRCALEN. Todavia, será de viabilizar o novo corpo localizado no “topo nascente do edifício H e a sul do edifício C” em função da sua escassa dimensão e do adequado enquadramento arquitetónico no conjunto da proposta.”* Note-se ainda que na apreciação técnica se concluiu o seguinte: *“Do exposto conclui-se que foram cumpridas a maioria das condicionantes do parecer anterior. No entanto, a aprovação definitiva deve estar condicionada à apresentação dos elementos em falta e ao cumprimento das condicionantes atrás referidas.”*

Projeto

Localiza-se no concelho de Borba, freguesia de Rio de Moinhos, entre o sopé da Serra d'Ossa e a zona do anticlinal de Estremoz, a 4 Km Sudeste (SW) de Borba e 5 km Este (E) de Vila-Viçosa, sendo constituído por uma unidade hoteleira central, por unidades de alojamento complementares e por um conjunto de infraestruturas associadas.

Propõe a implementação de um complexo turístico de 5 estrelas que pretende ser totalmente integrado na paisagem envolvente e inspirado em 3 grandes valores:

- 1. Os valores naturais e endógenos da Serra d'Ossa;
- 2. Os valores histórico-culturais do campo da Batalha de Montes Claros, uma batalha histórica na independência de Portugal e não explorada até ao presente, que pretende captar o sector do turismo militar;
- 3. Os valores patrimoniais e arquitetónicos únicos, destacando o Convento da Luz, fundado em 1407 e ampliado entre 1574-1596 pela mão dos frades da Ordem de S. Paulo Primeiro Eremita.

O Projeto desenvolve-se na propriedade da Herdade do Convento da Luz, com uma área total de 14,28 ha, sendo a área de intervenção de 9,3159 ha da parcela.

O Projeto visa implementar um complexo turístico cultural e paisagístico sustentável, de 5 estrelas, integrado na paisagem envolvente e em respeito pelos valores patrimoniais existentes, destacando-se a recuperação do Convento e da Igreja da Luz, bem como a valorização do património histórico do Terreiro da Batalha de Montes Claros, que passarão a estar abertos ao público em geral.

O Projeto do complexo turístico da Herdade do Convento da Luz (HCL) terá como atividade principal a exploração hoteleira e será composto 3 unidades distintas: Unidade Hoteleira de 5 estrelas, com 195 Unidades de Alojamento; Unidade de Bem-Estar e Desporto (*wellness*), com piscinas interior e exterior, salas de desportos dedicadas, salas de massagens, sauna e banho turco, áreas exteriores para caminhadas na natureza, assim como campos de jogos exteriores como ténis, padel, futebol ou baquete; Unidade Gastronómica, aliada à agricultura local e da região, com dois restaurantes e três bares.

Este complexo, será complementado com diversas atividades de carácter lúdico, gastronómico e cultural, que se desenvolverão como atividades complementares à atividade hoteleira, das quais se destacam: Dois restaurantes de gastronomia local, aberto ao público em geral; Visitas guiadas ao Campo da Batalha dos Montes Claros; Serviços de *wellness* (de forma proporcionar um retiro com maior usufruto da natureza e ar livre, com espaço para diversas atividades, espirituais, desportivas, culturais, etc); Atividade agrícola (cortiça) e hortícola; Caminhos de contemplação, proporcionando várias atividades de interação com o terreno e a natureza; Museu exploratório.

A área de intervenção da HCL incorpora os edifícios A, B, C, D, E, F, G (pré-existent) e H (a construir), tratando-se de uma obra de ampliação em conformidade com o RJUE.

Serão reabilitadas todas as estruturas existentes, para criar as condições necessárias ao funcionamento das unidades de alojamento, e será erigido um novo volume (Edifício H) para fazer face à área de serviços requerida para o empreendimento. A distribuição espacial atual dos edifícios na parcela mantém-se.

A igreja do Convento da Luz irá ser mantida como tal e o Convento da Luz irá ser reformulado interiormente, para albergar quartos e serviços do hotel, possibilitando futuras visitas a este edifício histórico.

Trata-se de um empreendimento turístico isolado (ETI) Hotel, constituído por 195 unidades de alojamento, 182 quartos individuais, 5 quartos duplos, 4 suítes e 4 estúdios, possuindo uma capacidade de 200 camas, resultando num investimento total de 45 milhões de euros, desde a fase de conceção até à sua entrada em funcionamento.

O projeto prevê ainda a instalação de: 2 parques de estacionamento com total de 150 lugares; 2 campos de jogos (642 m²); Espaços verdes ajardinados (4.770 m²); Equipamentos coletivos (3.679 m²); Piscina e zona de apoio (1.320 m²); Bar exterior de apoio à piscina (75 m²).

Situação de referência

De acordo com o EIA os trabalhos arqueológicos desenvolvidos, *«tiveram como objetivo caracterizar e inventariar os elementos patrimoniais - arqueológicos, arquitetónicos - existentes na área de intervenção do projeto, assim como, considerar os possíveis impactos decorrentes da execução do mesmo e propor as medidas de minimização consideradas adequadas».*

Para o efeito foi realizada pesquisa bibliográfica e documental e realizados trabalhos de campo envolvendo, nomeadamente, a relocalização no terreno de elementos patrimoniais anteriormente identificados, ou outros indícios previamente recolhidos. Foram ainda realizadas prospeções sistemáticas *«das áreas de intervenção direta e indireta do projeto, de modo a identificar ocorrências de interesse patrimonial».*

O EIA define a área de incidência direta do projeto como *«aquela diretamente afetada pela execução do projeto», correspondendo a área de incidência indireta do projeto «à área passível de ser afetada no decorrer da implementação do mesmo, ou seja, que se estende entre a área de incidência direta e 50 metros para além dos seus limites».*

Especifica para o presente caso que *«a área de incidência direta corresponde aos limites da área de intervenção - 9,3159ha - correspondente a 65% do total da Herdade», correspondendo a área de incidência indireta do projeto «a uma faixa de 50 metros em torno dos limites externos da área de intervenção, acrescida da área sem intervenção, abrangendo a totalidade da propriedade da Herdade do Convento da Luz».*

O Projeto incide sobre o *«Terreiro da Batalha de Montes Claros»*, classificado como Monumento Nacional pelos Decreto n.º 2/2025, DR, 1.ª série, n.º 36, de 20-02-2025 e Decreto n.º 31-D/2012, DR, 1.ª série, n.º 252 (suplemento), de 31-12-2012, tendo a respetiva zona especial de proteção (ZEP) incluindo a respetiva área non aedificandi, coincidente com a ZEP, sido fixada pela Portaria n.º 512/2013, DR, 2.ª série, n.º 145, de 30-07-2013, retificada pela Declaração de Retificação n.º 869/2014, publicada no DR, 2.ª série, n.º 169, de 03-12-2014.

Dentro da área *non aedificandi* encontra-se ainda o *«Padrão de Montes Claros»*, classificado como Monumento Nacional pelo Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910.

Dentro da área de incidência direta do Projeto, estão localizados diversos edifícios históricos, como o Convento da Luz e as suas antigas cavalariças.

Ref.	Designação	Tipo	Cronologia
Ed. A	Igreja e Convento da Luz	Convento e Igreja	Moderno/Contemporâneo
Ed. B	Cavalariças	Cavalariças	Contemporâneo
Ed. C, D, E, F	Pavilhões	Pavilhão	Séc. XX
Ed. G	Monte 1	Habitação	Contemporâneo
Ed. H	Armazém e tanque	Armazém e tanque	Moderno/Contemporâneo

Quadro 6 - Estruturas construídas identificadas na área do Projeto

O processo de classificação da Batalha de Montes Claros iniciou-se em 2002, a pedido do Exército português, no entanto, o Convento da Luz não foi incluído para classificação, apesar da proximidade com o local da batalha.

No que respeita ao fator ambiental Património Cultural, os trabalhos desenvolvidos para o EIA identificaram para a freguesia de Rio de Moinhos um conjunto de 51 sítios arqueológicos inventariados. Destaca, entre os vestígios mais abundantes *«os povoados, atribuída a cronologia do neo-calcolítico, com base em trabalhos de prospeção arqueológica (Calado, 2004), que resultaram a identificação de vestígios cerâmicos, pedra polida e vestígios de mós manuais»*, caso dos *«sítios, por exemplo, de Boiças 1, S. Lourenço das Boiças, ou Quintais».*

O EIA salienta ainda a presença de 4 monumentos megalíticos: Lagoa / Anta da Lagoa; Anta do Maldonado; Anta do Roque; Cruz do Coelho. Nenhum apresenta o «registo de uma intervenção arqueológica recente, encontrando-se Em Vias de Classificação, de acordo com o Anúncio n.º 17/2023, de 13 de fevereiro de 2023».

Da Idade do Ferro destaca «o *Castelão da Horta das Nogueiras*, um recinto que conserva alguns troços de muralha, que, em alguns troços, alcança uma altura superior a três metros».

Quanto ao Período Romano, destaca a eventual «existência de um conjunto de villae - “Villa” das Nogueiras; “Villa” da Defesa de Baixo; Castelão das Nogueiras e “Villa” dos Vilares - assim, como de 3 minas de exploração de ferro (Batanete, Raposeira e Tuno)», dados que requerem confirmação científica.

Refere que as «sepulturas e/ou necrópoles registadas são de época romana e medieval» e tratam-se, «fundamentalmente, de sepulturas escavadas na rocha, disseminadas ao longo da Ribeira do Lucefecit».

Apenas «3 sítios se localizam na proximidade relativa (buffer de 1000m) da área de incidência do projeto» conforme «Tabela 44 - Sítios arqueológicos existentes no interior de um buffer de 1000 m da Herdade do Convento da Luz».

Os trabalhos de campo realizados em 2024, de prospeção arqueológica, não revelaram novos vestígios significativos, embora tenha sido identificada uma área bastante modificada.

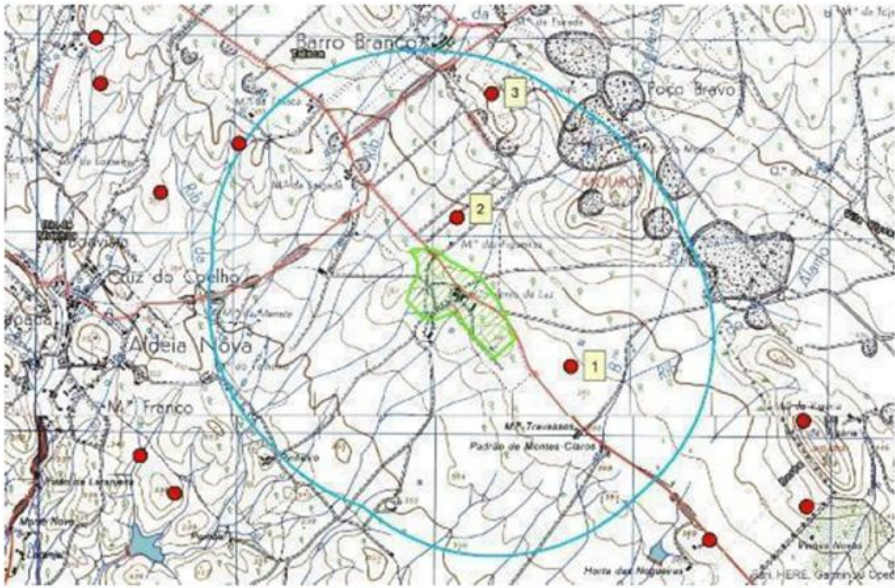


Figura 2 - Sítios arqueológicos na envolvente (buffer 1000m) do Projeto em Carta Militar - folha n.º 426

Ref.	Designação	Tipologia	Cronologia	Bibliografia	Distância Área Incidência Indireta
1	Travassos	Achado isolado	Neo-calcolítico	CNS29081; Calado, 2004	260m
2	Convento da Luz	Achado isolado	Neo-calcolítico	CNS29065; Calado, 2004 PDM de Borba	150m
3	Quintais	Povoado	Neo-calcolítico	CNS29077; Calado, 2004	780m

Quadro 7 - Sítios arqueológicos existentes no interior do buffer de 1000 m

A Batalha de Montes Claros, com grande impacto histórico, e cujo campo possui valor patrimonial significativo, com potenciais vestígios arqueológicos, como espólio militar e restos de armas, embora não tenham sido encontrados materiais ou estruturas diretamente ligadas ao conflito nos trabalhos de campo da elaboração do presente EIA.

Em síntese, na AE encontram-se sítios arqueológicos e estruturas arquitetónicas de importância científica e patrimonial, destacando-se a presença de recursos naturais e potencial ocupação histórica, principalmente nas áreas mais baixas e elevadas, associadas a diferentes períodos de povoamento, incluindo romano e pré-histórico.

Avaliação de impactes

Para a fase de construção do Projeto Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico da Herdade do Convento da Luz, o EIA considera que «foram identificados impactes positivos diretos sobre as estruturas construídas, localizadas dentro da sua área de incidência direta, decorrentes do facto de este prever a sua recuperação, conservação e valorização».

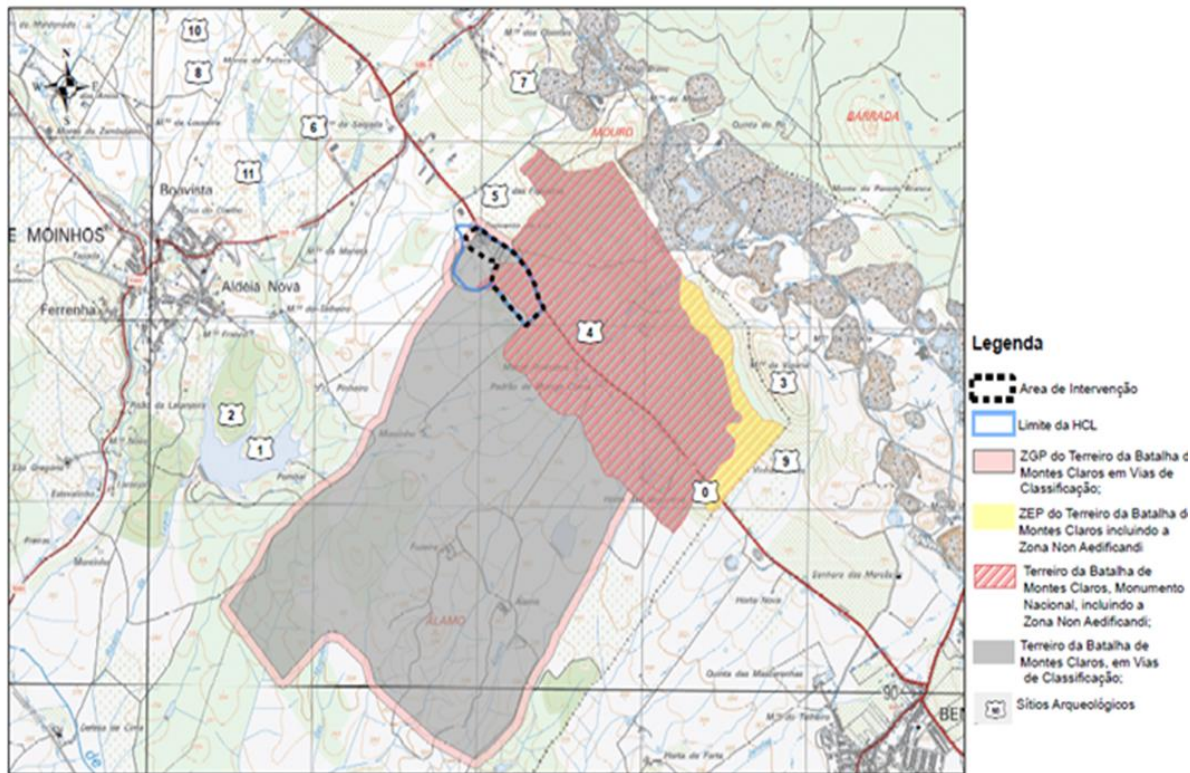


Figura 3 - Sítios arqueológicos na envolvente do buffer 1000 m

Quanto aos impactes negativos diretos, o EIA considera que «decorrem sobre o potencial arqueológico do “Terreiro da Batalha de Montes Claros (SA1)”», avaliando-o com uma «magnitude muito significativa, decorrente das movimentações/escavação de terras para a implantação do edifício H, instalação de redes enterradas de abastecimento de água, iluminação, e telecomunicações, criação de acessibilidades internas, e localização de estaleiro provisório».

O EIA/Aditamento e o Relatório dos Trabalhos Arqueológico indicam que «a zona non aedificandi é coincidente com a zona de estacionamento sul (fig. 19)» mencionando que «não haverá intervenção no solo, nem criação de qualquer infraestrutura ou abate de árvores». Conforme a pág. 47 da versão 2 do RS: «Na zona de estacionamento a sul, junto à zona de sobreiros, não haverá intervenção no solo, nem criação de qualquer infraestrutura ou abate de árvores. Os lugares de estacionamento são identificados com pintura a cal, permitindo a permeabilidade do solo, mantendo e não impactando o ambiente natural da envolvente onde se inserem. O pormenor aqui apresentado (Figura 20), é o pormenor de marcação dos lugares de estacionamento a utilizar, discutido e aprovado previamente pela Direção Geral do Património e Cultura (DGPC)» - pág. 47 da versão 2 do RS. «Para as fases de exploração e desativação estão previstas ações de manutenção, e eventual desativação, das estruturas existentes, não sendo previsíveis impactes sobre o património classificado.»

Ref.	Designação	Tipo	VP	E	N	Ex	M	ET	S	A	M
SA1	Terreiro da Batalha de Montes Claros	Sítio arqueológico	ME	D	N	Ma	Ms	P	Ms	S	C
Ed.A	Igreja e Convento da Luz	Igreja e convento	ME	D	P	Mai	Ms	P	Ms	S	C
Ed.B	Cavaliarias	Cavaliarias	M	D	P	T	Ps	P	PS	S	C
Ed. C, D, E, F	Pavilhões	Pavilhões	R	D	P	T	Ps	P	PS	S	C
Ed. G	Monte 1	Habitação	M	D	P	T	Ps	P	PS	S	C
Ed. H	Armazém e tanque	Armazém e tanque	R	D	P	Me	Ps	P	PS	S	C

Quadro 8 - Síntese de avaliação de impactes no património, em fase de construção

O EIA apresenta as medidas de minimização preconizadas, ordenadas por fases: «Prévia à construção (1), Construção (2), Conclusão da Construção (3), Exploração (4) e Desativação (5)».

Destas, destacam-se, entre outras, as referentes à prospeção arqueológica sistemática «da implementação das componentes do projeto indefinidas aquando da caracterização da situação de referência patrimonial, nomeadamente, nas áreas de estaleiro, empréstimo e depósito» e à execução «de um conjunto de sondagens arqueológicas de diagnóstico prévias ao início da obra distribuídas pela totalidade da área prevista para a construção de edifícios ou infraestruturas novas aprofundando-se até à cota de afetação» e o «levantamento integral e pormenorizado da Igreja e Convento da Luz (gráfico e fotográfico)».

Medidas de minimização

Relativamente às medidas de minimização preconizadas pelo EIA, e atendendo ao contexto histórico-arqueológico do local, considera-se que complementarmente aos trabalhos arqueológicos de prospeção, já desenvolvidos ou a desenvolver, se deverá realizar a prospeção geofísica da área de incidência do projeto.

Para as restantes medidas preconizadas pela EIA, considera-se que estas são adequadas, devendo ser ainda ser ajustadas ou complementadas por outras.

Não são apresentadas medidas para o Projeto de Execução, dado os antecedentes, deverá ser submetido junto da tutela do Património Cultural o Projeto de Execução, incluindo um Projeto de Integração Paisagística (PIP).

Conclusão

Da análise do fator ambiental Património Cultural, considera-se que estão reunidos os elementos indispensáveis para emissão de parecer favorável condicionado, em fase de RECAPE:

1. Inclusão da totalidade das ocorrências patrimoniais identificadas na Carta de Condicionantes a incluir no Caderno de Encargos da Obra.
2. Submeter junto da administração do Património Cultural o Projeto de Execução do Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico Herdade do Convento da Luz, incluindo um Projeto de Integração Paisagística (PIP), que só após aprovação deverá integrar o RECAPE.
3. Realização da memória histórica onde conste uma recolha documental e iconográfica sobre o espaço onde se implanta o projeto e área envolvente (área de incidência direta e indireta do projeto): Terreiro da Batalha e Conjunto Conventual, de modo a enquadrar os trabalhos arqueológicos e o próprio projeto de arquitetura, podendo este vir a ser complementado à medida que for avançando o estudo arqueológico. Este estudo poderá vir a servir de base a iniciativas de índole cultural a realizar neste espaço, bem como ser objeto de publicação.
4. Submeter junto da tutela do Património Cultural um plano de trabalhos, a acompanhar o pedido de autorização (PATA) para execução de prospeção geofísica na área de incidência direta do projeto cujos resultados, após aprovação do relatório, deverão ser apresentados pelo RECAPE.
5. Apresentar os resultados da realização de um conjunto de sondagens arqueológicas de diagnóstico prévias ao início da obra distribuídas pela totalidade da área prevista para a construção de edifícios ou infraestruturas novas aprofundando-se até à cota de afetação.
6. Apresentar os resultados da realização de um conjunto de sondagens arqueológicas de diagnóstico distribuídas pelas áreas onde se prevê ocorrerem ações que tenham impacto no solo e subsolo, nas áreas abrangidas pelo espaço do Convento da Luz.
7. Apresentar um levantamento fotogramétrico e gráfico, integral e pormenorizado, da Igreja e Convento da Luz.
8. As paredes ou abóbadas que sejam objeto de alteração, picagem ou demolição deverão ser alvo de sondagens prévias de diagnóstico executadas por um técnico de conservação e restauro dada a possibilidade de surgirem vestígios, ou áreas cobertas por pintura mural presentemente ocultas por camadas de pintura. No caso de serem detetadas pinturas, devem as mesmas ser registadas e preservadas mediante soluções tecnicamente fundamentadas. Os resultados destes trabalhos deverão ser apresentados no RECAPE.
9. Para evitar impactes sobre os contextos funerários existentes na igreja e no claustro, não devem ser realizados trabalhos que impliquem qualquer tipo de afetação do solo e subsolo nestes locais, incluindo deslocação de elementos pétreos que compõem as tampas ou outros materiais existentes, bem como furos, abertura de roços etc.
10. Os pavimentos em mosaico hidráulico sejam o mais possível preservados, mas, no caso da sua remoção, serem devidamente salvaguardados.

RECURSOS HÍDRICOS

Projeto

O projeto do complexo turístico, cultural e paisagístico da Herdade do Convento da Luz (HCL) tem como objetivo a implementação de um empreendimento turístico isolado em espaço rural.

O projeto localiza-se na Herdade do Convento da Luz na freguesia de Rio de Moinhos, concelho de Borba, distrito de Évora.

A parcela em questão abrangida encontra-se inserida no perímetro da ampliação da classificação do Terreiro da Batalha de Montes Claros, em vias de classificação, e está parcialmente localizado em área classificada como Monumento Nacional.

O projeto situa-se em terreno agrícola e abrange 9,3159 ha dos 14,2782 ha que constituem o prédio, nas coordenadas geográficas: 38,771257 (latitude); -7,480582 (longitude).

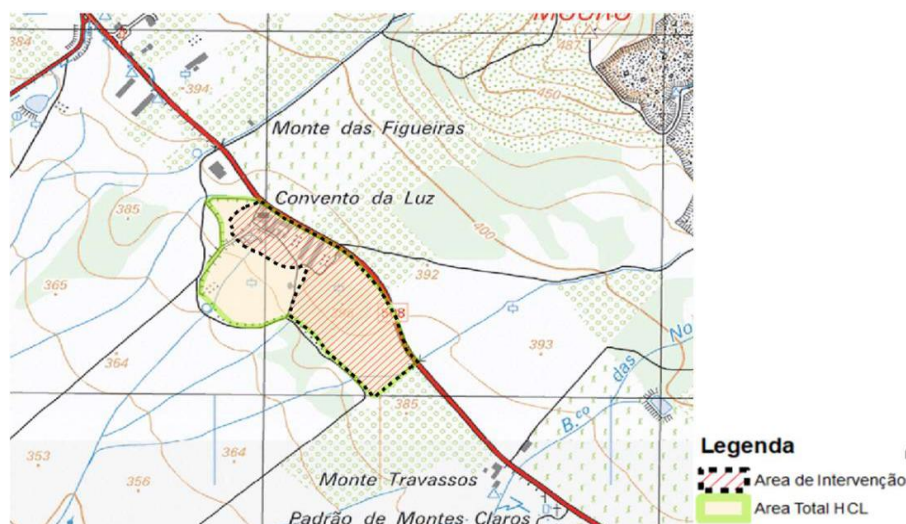


Figura 4 - Localização da Herdade do Convento da Luz na carta militar n.º 426

O projeto possui 8 edifícios, agrupados em três categorias diferentes: Unidades de alojamento (182 quartos individuais, 5 quartos duplos, 4 suites e 4 estúdios, com um total de 200 camas); Complexo de bem-estar e desporto (piscinas interior e exterior, sauna, banho turco, salas e campos de desporto); Complexo gastronómico (2 restaurantes e 3 bares). Prevê ainda implementar 2 parques de estacionamento (150 lugares) e espaços verdes ajardinados.



Figura 5 - Extrato do layout do projeto do complexo turístico HCL

Este empreendimento turístico sustenta-se no incremento de número de camas e de serviços no concelho, na criação de 35 postos de trabalho permanente e de 64 postos de trabalho temporário.

No EIA apenas foi contemplada como solução alternativa a ausência de intervenção, correspondendo esta à evolução da situação de referência, sem execução do projeto.

O projeto prevê o fornecimento de água para consumo humano (32,7 m³/dia), para a piscina (5 m³/ano) e para a rede de combate a incêndios através da rede de abastecimento pública. Relativamente ao saneamento das águas residuais, o projeto prevê a ligação à rede pública de esgotos.

O projeto pretende reativar a ligação entre o poço do claustro e o tanque/piscina, para recolha das águas das chuvas dos telhados e do claustro do convento, sendo armazenada no tanque, e posteriormente distribuída para o sistema de rega gota-a-gota dos espaços verdes (inclui pomar e horta).

Para consumos não potáveis do empreendimento, o projeto prevê a utilização das três captações subterrâneas por furo já existentes. Dentro da área de intervenção do projeto, o EIA identifica nove pontos de água subterrânea.

O projeto evidencia que o furo F1 se encontra em funcionamento, com um caudal máximo estimado de extração de 6000 m³/ano e que terá como finalidade suprir eventuais necessidades de rega dos espaços ajardinados. Enquanto os furos F2 e F3 estão desativados, desconhecendo-se o motivo. Relativamente aos furos F2 e F3, o EIA evidencia que parecem ser tentativas falhadas de encontrar água (sondagens), pela sua pouca profundidade.

No Quadro 9 o EIA localiza as captações P3, F2 e F3 no Maciço Antigo, e as restantes 6 sobre o aquífero Estremoz-Cano e evidencia que a direção de escoamento subterrâneo se realiza principalmente de NE para SW, existindo pequenas variações na parte SE da propriedade.

M (m)	P (m)	ID	Tipo Capt.	NHE solo (m)	Prof. solo (m)	Diâm. (m)
-7.480763	38.771416	C1	Cisterna	0,63	1,73	
-7.480809	38.771368	F1	Furo			
-7.480883	38.771267	G1	Galeria	Seca		
-7.479771	38.770167	P1	Poço	Seco	4,5	
-7.479973	38.770078	P2	Poço	Seco	2,2	
-7.48223	38.76976	F2	Furo	7,81	>50	
-7.482224	38.769742	F3	Furo	7,5	15,4	
-7.482	38.769239	P3	Poço			5
-7.480544	38.771264	P4	Poço	Seco	10,8	

Quadro 9 - Dados das captações existentes

ANEXO A - Comprovativo de pedido de parecer às Águas de Portugal



Município de Borba
www.cm-borba.pt
Câmara Municipal



pdm 2023
2.º revisão do PDM DE BORBA

REGISTADA
COM
A/R

PARA:
THE STROKES & GROUND, UNIPessoal LDA
AV. DA LIBERDADE, 212 SA. ESQ.ª

1250-147 LISBOA

Sua referência:

Sua Data:

Nossa referência:
N.º de Notificação: 569/23
N.º Processo de Obras: 2/22 - LEDI

Nossa Data:
2023/12/20

Assunto:
PEDIDO DE LICENCIAMENTO PARA REABILITAÇÃO E AMPLIAÇÃO PARA EMPREENDIMENTO TURÍSTICO - PROJETOS DE ESPECIALIDADES - LOCAL: CONVENTO DA LUZ - RIO DE MOINHOS

Em referência ao assunto mencionado em epígrafe, de acordo com a informação técnica e o despacho do Signatário de 19/12/2023, cumpre informar V.ª s Ex.ª s que se encontram em falta os seguintes elementos:

- Parecer emitido pela ANEPC para o projeto de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (2ª Categoria de Risco);
- Parecer emitido pela DGEG, para o projeto de instalações elétricas (Tipo B - Instalações que sejam alimentadas pela RESP em média, alta ou muito alta tensão);

Cumpra informar ainda que:

- Aguardamos a emissão de parecer sobre os projetos de abastecimento de água e águas residuais domésticos das Águas do Vale do Tojo, em resposta à nossa consulta;
- Está em análise a apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA (análise caso a caso) de acordo com o Regime Jurídico de AIA;
- No que respeita ao Projeto dos elevadores, aplica-se o Decreto – Lei n.º 320/2002 de 28 de dezembro (Regime de manutenção e inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes, após a sua entrada em serviço, bem como as condições de acesso às atividades de manutenção e de inspeção). Estando assim estes equipamentos, sujeitos ao cumprimento deste diploma legal, pelo que, deverá ser requerida a respetiva inspeção periódica à CMB, antes da entrada em funcionamento dos elevadores.
- Posteriormente terá que ser efetuado um Contrato de Obras de Urbanização para realização das infraestruturas da rede de abastecimento de águas e da rede de esgotos.

Prça da República 7150-249 Borba • Portugal
geral@cm-borba.pt

Telex (+351) 206 691 630 • Fax (+351) 206 694 806
NIF 502956546

569/23 20-12-2023 Pág. 1 de 2

Figura 6 - Pedido de emissão de parecer às Águas de Portugal

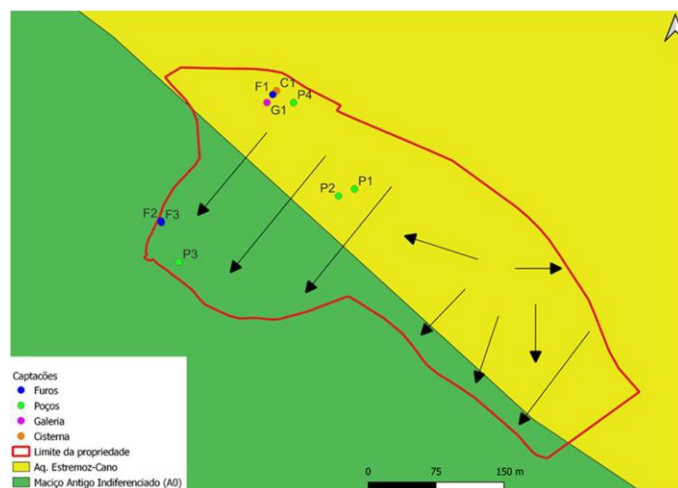


Figura 7 - Pontos de captação de água subterrânea existentes e sentidos do escoamento subterrâneo

Situação de referência

Em termos gerais, a caracterização da situação ambiental de referência abrange de forma clara e sistemática o fator Recursos Hídricos. A metodologia seguida na abordagem e tratamento do referido fator afigura-se adequada a um projeto desta tipologia, tendo sido utilizada a informação e a bibliografia disponíveis que se consideram mais convenientes.

O projeto em análise incide integralmente na área de jurisdição territorial da ARH do Alentejo, estando a área de intervenção inserida na Região Hidrográfica do Guadiana (RH7) e desenvolve-se na bacia hidrográfica da massa de água PT07GUA1438 - Ribeira de Lucefecit (massa de água da categoria Rios).

Esta massa de água foi classificada com o estado global “Inferior a Bom” no âmbito do 3º ciclo de planeamento (2022-2027) do Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (PGRH7).

Dentro dos limites da área de estudo, a rede de drenagem é caracterizada pela existência de duas linhas de água (LA). A LA1 nasce dentro dos limites da propriedade, com uma direção sensivelmente NE–SW, com uma extensão de 192 m. A LA2 nasce fora dos limites da área de estudo, atravessando-a inicialmente na direção NE - NW, onde acompanha o referido limite, fletindo posteriormente para oeste, com uma extensão total de 196 m, dentro dos limites.

As linhas de água que atravessam a área de incidência do projeto, têm a ordem 1 de Strahler e apresentam um regime hidrológico temporário e irregular, do tipo torrencial, pouco desenvolvido e são afluentes da ribeira da Lagoa. O estudo verificar a existência de uma vala de drenagem, escavada que efetua a descarga da água acumulada no tanque e a encaminhada para a LA1.

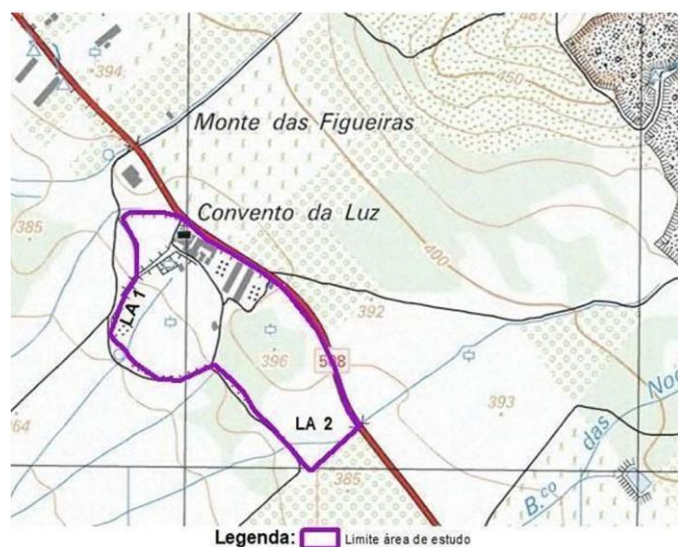


Figura 8 - Extrato da Carta militar n.º. 426

Do ponto de vista hidrogeológico, a área do Projeto desenvolve-se sobre o Maciço Antigo Indiferenciado da Bacia do Guadiana (PTA0X1RH7_C2) e sobre o sistema aquífero Estremoz-Cano (PT05A4) da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste. De acordo com o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Guadiana (PGRH7) - 3º ciclo (2022-2027), o Maciço Antigo está classificado em estado medíocre em termos quantitativos e qualitativos e o aquífero Estremoz-Cano está classificado com bom estado quantitativo e qualitativo, mas em risco.

O Maciço Antigo Indiferenciado tem características de aquíferos fraturados, livres, descontínuos e de produtividade baixa, com disponibilidades médias de 110,64 hm³/ano, nível piezométrico com tendência descendente e com vulnerabilidade à contaminação baixo e variável (índice EPPNA).

O aquífero de Estremoz-Cano tem características de aquíferos fissurados incluindo cársicos, moderadamente produtivo, com disponibilidades médias de 28,56 hm³/ano, nível piezométrico com tendência descendente e com vulnerabilidade à contaminação muito alta (índice EPPNA).

Na área do Projeto, o fluxo de água subterrânea processa-se preferencialmente no sentido de NE para SW. Ambas massas de águas são classificadas como zonas designadas para captação de águas destinada ao consumo humano.

Avaliação de impactes

Em termos gerais, foi efetuada uma correta identificação, caracterização e avaliação dos impactes sobre os recursos hídricos. Face às características do projeto, o EIA conclui que os impactes negativos serão globalmente pouco significativos, iniciando-se com as obras de construção e podendo-se manter ao longo do período de exploração.

Considera-se que os principais impactes se verificam nos recursos hídricos subterrâneos devido à extração de água para rega e nos recursos hídricos superficiais devido a alteração da rede de drenagem natural e possível degradação da qualidade das águas superficiais.

Recursos hídricos superficiais

Fase de construção

O projeto prevê que as obras associadas à construção dos edifícios causem eventuais impactos negativos, associados às ações de abertura de valas para instalação das redes de água, saneamento, rega, entre outras, e seu posterior aterro; de escavação para construção do edifício H; e de mobilização do solo e aplicação de nutrientes associados aos espaços verdes. Sendo expectável que estas intervenções na morfologia do terreno causem eventuais alterações na rede de drenagem natural, podendo ocorrer, em períodos de precipitação intensa e na ausência do coberto vegetal, o assoreamento ou o arrastamento de sedimentos e nutrientes para as linhas de água.

Durante esta fase são previsíveis impactes negativos, pouco significativos e temporários, associados à possível degradação da qualidade da água, nomeadamente:

- A implantação e uso dos estaleiros, poderá originar a contaminação das águas como resultado da descarga para as linhas de água de poluentes originados pela produção de águas residuais, despejo de óleos da própria obra, derrames acidentais de hidrocarbonetos utilizados na maquinaria, pela circulação rodoviária, com partículas, hidrocarbonetos e alguns metais pesados, que se encontrem associados à emissão dos gases de escape, desgaste de pneus e componentes mecânicos dos veículos, fugas de óleo e combustíveis;
- A instalação dos espaços ajardinados e respetivo sistema de rega, pode contribuir para a degradação da qualidade da água derivada da mobilização do solo e pela aplicação inadequada de fitofármacos e fertilizantes.
- A movimentação de terras e circulação de veículos pesados e maquinaria, bem como o transporte e deposição de inertes necessários para a construção, existirá um acréscimo de sólidos em suspensão nas linhas de água, caso ocorra precipitação durante a fase de construção, bem como acumulação de sedimentos resultantes de trabalhos de cofragem e betonagem;

O estudo refere que os impactes supra descritos poderão ter um impacto muito reduzido, em virtude da área onde ocorrem as principais ações de construção se encontrarem afastadas das linhas de água, referindo que a escavação para construção do edifício H estará bastante próximo da cabeceira da linha de água, podendo por isso ser a atividade construtiva mais impactante.

Fase de exploração

Segundo o projeto, na fase de exploração são expectáveis os seguintes impactes:

- A entrada em funcionamento do complexo turístico irá conduzir a um aumento populacional de turistas, com incremento de consumos de água para consumo humano. O espaço hortícola atualmente existente e a implantação dos espaços verdes projetados irão contribuir para um aumento do consumo de água para rega;
- A qualidade da água superficial pode ser degradada pela aplicação de nutrientes e fitofármacos associados à manutenção dos espaços verdes e do espaço hortícola;
- A circulação e estacionamento de viaturas dentro do complexo turístico, associados a partículas, hidrocarbonetos e alguns metais pesados, resultantes da emissão dos gases de escape, desgaste de pneus e componentes mecânicos dos veículos, fugas de óleo e combustíveis, os quais podem ser encaminhados para rede de águas pluviais sempre que ocorra precipitação, poderá contribuir para a degradação da qualidade da água superficial;
- E a impermeabilização do solo pode constituir-se como um impacto negativo, uma vez que poderá potenciar o aumento dos caudais de ponta de cheia, gerados nas linhas de água, quando ocorram precipitações intensas e de curta duração. Este aspeto será mais relevante com a construção do edifício H e do parque de estacionamento.

Fase de desativação

Nesta fase, o projeto prevê a realização de pequenas operações de adaptação de uma infraestrutura turística para uma infraestrutura residencial.

Estimam-se impactos negativos pouco significativos e temporários, sendo os principais efeitos: O levantamento e deposição de material pulverulento sobre recursos hídricos, resultante dos processos de conservação/adaptação, desmontagem e transporte; A produção de águas residuais de obras de manutenção/adaptação; As águas pluviais intersetadas, podendo arrastar e transportar poluentes produzidos e depositados superficialmente nas zonas de obra; A produção, derrame e descarga de águas residuais contaminadas não tratadas resultantes de fontes de contaminação acidental como derrames de combustíveis e óleos lubrificantes ou outros eventos acidentais na obra.

Recursos hídricos subterrâneos

Fase de construção

O EIA prevê que as obras associadas à construção dos edifícios e outras obras projetados irão provocar alguns impactos associados às ações de abertura de valas para instalação das redes de água, saneamento, rega, infraestruturas elétricas e de telecomunicações entre outras, e o seu posterior aterro; de escavação para construção do edifício H; e de mobilização do solo e aplicação de nutrientes associados aos espaços verdes.

Estas ações podem levar a um aumento ou redução da infiltração, a um aumento do risco de contaminação por exposição das camadas inferiores do solo à contaminação mais direta.

Durante esta fase são previsíveis os seguintes impactos positivos e negativos:

- Possível degradação da qualidade da água, devido à implantação dos diversos elementos da obra, à implantação de estaleiros e à circulação de maquinaria e veículos afetos à obra. As escavações permitirão uma maior taxa de infiltração, mas, devido ao risco de contaminação, essas escavações deverão ser feitas em períodos não pluviosos, para obviar qualquer entrada de poluentes no aquífero;
- A instalação dos espaços ajardinados e sistema de rega e a plantação de novas espécies, pode contribuir para a degradação da qualidade da água subterrânea derivada da mobilização do solo e pela aplicação inadequada de fitofármacos e fertilizantes.

Fase de exploração

Segundo o projeto, na fase de exploração são expectáveis os seguintes impactos:

- Aplicação de nutrientes e fitofármacos associados à manutenção dos espaços verdes poderá contribuir para a degradação da qualidade da água subterrânea;
- A impermeabilização do solo pode constituir-se como um impacto negativo, uma vez que reduz a capacidade global de infiltração de água no solo.
- Aumento no consumo de água subterrânea, pela rega pontual dos espaços verdes projetados;
- A circulação e estacionamento de viaturas dentro do empreendimento associados a partículas, hidrocarbonetos e alguns metais pesados, associados à emissão dos gases de escape, desgaste de pneus e componentes mecânicos dos veículos, fugas de óleo e combustíveis, que se podem infiltrar no solo na sequência de episódios pluviométricos;

O projeto prevê a reativação da ligação entre o poço do claustro e o tanque/piscina, para recolha e armazenamento das águas das chuvas dos telhados e do claustro do convento, e posteriormente distribuição para o sistema de rega.

Trata-se de um impacto positivo uma vez que, para além de propiciar armazenamento de água para posterior utilização, diminui a pressão sobre os recursos hídricos subterrâneos existentes.

Fase de desativação

Nesta fase, o estudo prevê impactos idênticos aos identificados na fase de construção e de exploração, devido à manutenção das estruturas históricas do convento.

Impactes Cumulativos

O EIA identifica como geradora de impactos cumulativos o aumento do consumo de água para consumo humano, e consequentemente, o aumento da pressão sobre as origens de água para consumo humano no Concelho de Borba.

Medidas de minimização

A mitigação dos potenciais impactos negativos nos recursos hídricos poderá ser garantida através da correta implementação da generalidade das medidas de minimização que constam no EIA/Aditamento do EIA.

Plano de monitorização

A monitorização dos recursos hídricos subterrâneos deverá ocorrer de acordo como indicado no EIA/Aditamento, atendendo às alterações propostas.

Conclusão

Considera-se que o projeto potencie a ocorrência de impactes negativos sobre os recursos hídricos, estes poderão ser minimizados para que seja assegurada a proteção e a valorização dos recursos hídricos.

Emite-se parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização, do plano de monitorização e ao cumprimento das seguintes condições, em sede de RECAPE:

1. Indicar a origem e discriminar as necessidades hídricas anuais do projeto para cada uma das suas fases.
2. Entregar declaração de compromisso da entidade gestora, que assegura o abastecimento público de água potável e o tratamento de águas residuais produzidas na fase de construção, exploração e desativação do projeto, com indicação do respetivo volume máximo anual.
3. Na fase construção, os efluentes drenados da bacia de retenção equipada com separador de hidrocarbonetos deverão ser encaminhados para tratamento ou para destino final adequado e devidamente licenciado.
4. Realizar análises laboratoriais da água dos furos e poços existentes na área de projeto e avaliar a sua adequabilidade para rega através da análise comparativa com o Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto.
5. Solicitar através do módulo LUA da plataforma SILiAmb, os títulos de utilização dos recursos hídricos para as captações subterrâneas existentes.
6. Delimitar no terreno uma área de 100 m² (10 x 10 m) para proteção imediata às captações de água subterrâneas.
7. Elaborar um plano de gestão de rega, que defina criteriosamente as necessidades de água para a rega e de aplicação de fertilizantes e fitofármacos; que implemente medidas minimizadoras de consumos de água; e que contemple ações de manutenção, uniformidade e eficiência do sistema de rega localizada.
8. Garantir a continuidade das linhas de drenagem natural, evitando a acumulação indesejada de água em depressões ou a criação de barreiras ao escoamento.
9. Proceder ao licenciamento prévio, de construção de infraestruturas, designadamente, passagens hidráulicas ou para realizar outras intervenções nas linhas de água.
10. Contemplar o armazenamento e a utilização diferenciada de origens alternativas de água, no uso prioritário das águas pluviais não contaminadas, superficiais e/ou residuais tratada, em detrimento do uso das águas subterrâneas.

GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA E RECURSOS GEOLÓGICOS

Situação de referência

O EIA apresenta uma caracterização bem detalhada, a uma fase de estudo prévio, da área de intervenção do Projeto e envolvente, com base na cartografia geológica oficial, novos levantamentos geológicos e estruturais bem como diversos trabalhos publicados.

Geologia

Do ponto de vista geológico, a área do Projeto, localiza-se no sector de Estremoz-Barrancos da Zona de Ossa Morena.

O levantamento geológico de pormenor efetuado para o EIA mostra que na área do Projeto aforam as seguintes unidades geológicas:

- Complexo Vulcano-Sedimentar (CVS) Carbonatado de Estremoz, no presente caso, mármore escuro de variedade ruivina e calcoxistos, de idade Câmbrica, segundo Gonçalves e Pinto Coelho (1974), e de acordo com o EIA;
- Formação dos Xistos com Nódulos (Silúrico), constituída por liditos intercalados com xistos negros na base, a que sucedem xistos negros carbonosos com raros nódulos siliciosos, estes últimos não identificados na área cartografada, e a topo bancadas de quartzitos negros. As litologias desta unidade encontram-se frequentemente impregnadas de óxidos de ferro;
- Formação dos Xistos Raiados (Silúrico Superior - Devónico Inferior), constituída por rochas xistosas de cor cinzento-escuro a negra com laminações sedimentares milimétricas de material detrítico fino que assenta em continuidade estratigráfica sobre a Formação dos Xistos com Nódulos;
- Calcários límnico-travertinos, que correspondem a depósitos lacustres de formados em pequenas bacias no bordo do maciço calcário de Estremoz. São considerados de idade plistocénica, por incluírem restos de moluscos de água doce dessa idade, não identificados durante os levantamentos de campo; Filões de quartzo, com orientações variáveis, por vezes com aspeto brechóide, texturas de dissolução e óxidos de ferro, que podem indiciar que resultem da alteração de sulfuretos primários.

Do ponto de vista estrutural a orientação regional das unidades paleozóicas é NW-SE. A cartografia revelou uma complexa deformação tectónica relacionada com a Orogénese Varisca, assim como falhas e fraturas tardias, que indicam eventos de deformação mais recentes.

Na área do Projeto não existem sítios geossítios identificados pelo inventário nacional de património geológico e os levantamentos realizados para o EIA não identificaram locais de interesse geológico com interesse conservacionista, à exceção dos elementos arquitetónico/decorativos, do atual edifício A (púlpito altares,pavimentos,etc.) elaborados com Mármore de Estremoz que deverão ser alvo de preservação.

De referir ainda que o potencial património paleontológico existente nas unidades silúrico-devónicas (fósseis de graptolitos e outras faunas) que as escavações previstas para o Edifício H, podem por a descoberto e que, deverão ser objeto de registo documental e/ou estudos complementares ou eventuais medidas de proteção, de forma a colmatar lacunas de conhecimento.

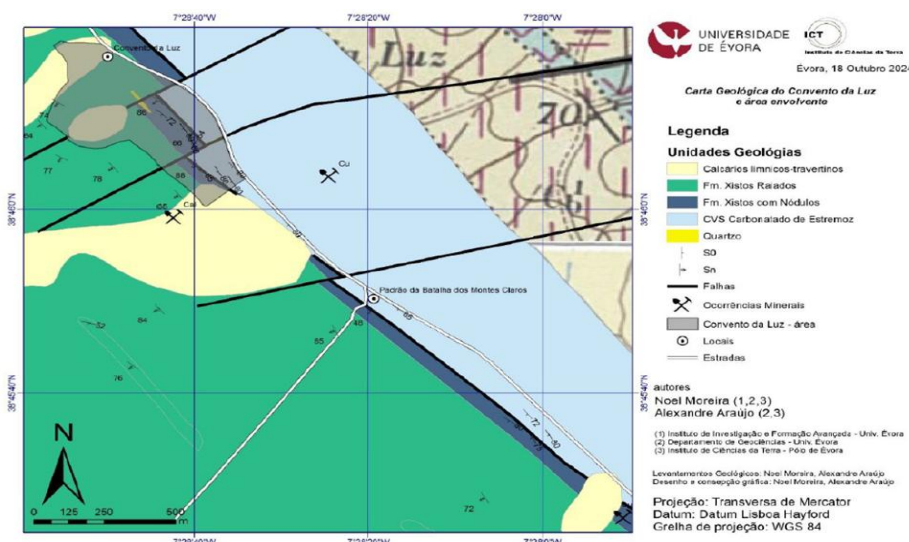


Figura 9 - Cartografia geológica de pormenor da área Projeto e região circundante

Geomorfologia

O Projeto insere-se numa área de planície com cotas entre os 350-400 m.

Recursos Geológicos

O Projeto localiza-se na faixa metalogénica de Sousel-Barrancos, caracterizada pela presença de ocorrências minerais e minas antigas de Cu e Fe de pequena dimensão.

Na área do Projeto não foram identificados indícios de mineralizações de elementos metálicos, nos levantamentos efetuados no EIA, estando a ocorrência mais significativa (mas sem interesse económico) localizada a SE.

Embora a área definida para a implementação se localize na Área Cativa para a Exploração de Mármore, os mármore carbonatado, que afloram no bordo NE da área do projeto, de cor cinzento-escuro (variedade ruivina), apresentam evidências de carsificação e dolomitização secundária e forte fracturação, sendo considerados de baixo potencial extrativo, e consequentemente sem impacto na exploração deste potencial recurso, como rocha ornamental.

Avaliação de impactes

Os impactes negativos mais significativos na Geologia e Geomorfologia irão ocorrer na fase de construção, relativamente à implantação do edifício H, que ficará enterrado envolvendo um volume de escavação da ordem dos 5.018m³, para a execução das fundações, numa área máxima de construção de 2.167,06 m².



Figura 10 - Corte do Edifício H

A construção do edifício poderá gerar um impacto potencialmente positivo, na possibilidade de exposição de material fossilífero nas unidades de idade silúrico-devónica, frequentemente ricas em fósseis de graptolitos e outras faunas.

Está previsto que o volume excedente de terras seja reaproveitado durante a obra.

Medidas de minimização

O EIA preconiza várias das medidas gerais e duas medidas específicas no fator Geologia, que se subscrevem. Como medidas adicionais, para a fase de construção, incluem-se as seguintes:

- Durante as escavações para a realização das fundações do Edifício H, se forem encontrados fósseis, os locais devem registados, georreferenciados e comunicados ao Laboratório Nacional de Geologia e Energia (LNEG);
- Se durante os trabalhos de escavação forem intersectadas estruturas mineralizadas, e /ou filões com minerais de Cu e Fe, deverá ser comunicado às entidades competentes (DGEG e LNEG).

Plano de monitorização

O EIA preconiza um plano de monitorização, com efeito preventivo em relação à afetação de património paleontológico /fossilífero durante os trabalhos de escavação.

Acresce mencionar que em fase prévia aos trabalhos de monitorização os locais de interesse paleontológico (e mineiro), devem ser comunicados ao Laboratório Nacional de Energia e Geologia.

Conclusão

Em síntese, considera-se que a identificação e avaliação dos impactes geológicos está bem fundamentada no EIA.

Os impactes negativos mais significativos na Geologia resultam dos trabalhos de escavação para a execução das fundações do edifício H, envolvendo um volume de terras da ordem dos 5.018m³.

Por outro lado, poderá ter um impacte potencialmente positivo, pela possibilidade de exposição de património paleontológico/material fossilífero, nas unidades de idade silúrico-devónica, frequentemente ricas em fósseis de graptólitos e outras faunas.

Em conclusão, não existem impedimentos à execução do projeto, emitindo-se parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização e monitorização indicadas no EIA e às propostas.

SOCIOECONOMIA

Projeto

O projeto reporta-se a um empreendimento turístico isolado - ETI, constituído por 195 unidades de alojamento (182 quartos individuais, 5 quartos duplos, 4 suites e 4 estúdios), possuindo uma capacidade de 200 camas.

O projeto desenvolve-se na propriedade da Herdade do Convento da Luz, com uma área total de 14,28 ha, sendo a área de intervenção de 9,3159 ha da parcela, ou seja 65 % da área total será intervencionada.

O projeto prevê ainda a instalação de: 2 parques de estacionamento com total de 150 lugares; 2 campos de jogos (642 m²); Espaços verdes ajardinados (4.770 m²); Equipamentos coletivos (3.679 m²); Piscina e zona de apoio (1.320 m²); Bar exterior de apoio à piscina (75 de m²).

A área do projeto está inserida no perímetro da ampliação da Batalha de Montes Claros, em vias de classificação, possuindo uma zona classificada como Monumento Nacional e integrando uma zona non aedificandi.

O projeto prevê um investimento total de 45 milhões de euros, desde a conceção até à sua entrada em funcionamento.

Situação de referência

O A área de estudo tem a sua localização na região do Alentejo Central, no concelho de Borba, freguesia de Rio de Moinhos, entre o sopé da Serra d'Ossa e a zona do anticlinal de Estremoz, mais concretamente a 4 Km Sudeste (SW) de Borba e 5 km Este (E) de Vila-Viçosa.

No que respeita ao contexto socioeconómico, o EIA baseou-se essencialmente na informação compilada das estatísticas oficiais que habitualmente se utilizam em estudos desta natureza. No que respeita ao contexto sociodemográfico, identificou as principais temáticas que se prendem com a evolução demográfica desagregadas ao nível regional, concelho e de freguesia.

A fase de construção estima serem contratados, em média, 20 trabalhadores pelas empresas de construção civil, ao longo desse período.

A fase de exploração estima gerar diretamente 35 novos postos de trabalho diretos e 64 postos de trabalho sazonal, enquanto o número da empregabilidade indireta poderá facilmente atingir cerca de 140, tendo em conta turnos, atividades complementares e manutenção do terreno da Herdade ao nível dos recursos naturais e agrícolas, que derivam da atividade deste complexo turístico.

O EIA estima que a fase de construção tenha a duração de 4 anos, não estando prevista a desativação do mesmo.

Relativamente ao alojamento da população empregada, não se preveem problemas no alojamento de funcionários vindos de áreas exteriores ao concelho, pois o projeto já tem definido alojamento nas suas instalações.

Avaliação impactes

Na fase de construção, o EIA refere impactes negativos decorrentes perturbações das atividades construtivas, gerados pela nova ocupação do território e incidindo sobretudo nos fatores físicos.

Nesta fase os impactes positivos são considerados muito significativos e temporários, decorrentes da dinamização da economia local, nomeadamente no setor da construção civil e obras públicas, alugueres de equipamentos de construção, equipamentos turísticos, bem como a geração de emprego no concelho nas áreas de construção civil e afins nos três anos da fase de construção.

Na fase de exploração, o EIA prevê o predomínio de impactes positivos permanentes (60 %), dos quais 13 % muito significativos e 22 % significativos, com grande incidência nos aspetos sócios económicos, paisagísticos e de promoção do património cultural existente, dos quais se destacam, no contexto da socio economia a criação, direta e indireta, de postos de trabalho, com o desenvolvimento turístico local e regional, como consequência da criação de nova atividade turística, com o potencial de desenvolvimento social e económico, em resultado da dinamização da economia local e regional, possibilitando a criação de novas infraestruturas de ação social, entre outras.

Na fase de desativação, o EIA prevê a realização de pequenas operações de adaptação de uma infraestrutura turística para uma infraestrutura residencial e enumera impactes negativos permanentes, designadamente no contexto da socio economia, os que se prendem com declínio no volume de negócio das atividades relacionadas com bens de primeira necessidade, restaurantes, comercialização de produtos regionais, bem como haverá lugar a um forte declínio do número de turistas e de dormidas no concelho, assim como a redução substancial de vários mercados turísticos internacionais que garantem a diversificação da procura turística no concelho.

Medidas de maximização

O EIA preconiza várias das medidas, que se subscrevem.

Conclusão

Emite-se parecer favorável condicionado ao à aprovação do projeto de execução pelo Turismo de Portugal IP.

CLIMA E ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS

Situação de referência

O presente EIA refere-se ao projeto, em fase de Estudo Prévio, do Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico da Herdade Convento da Luz (HCL), localizado na freguesia de Rio dos Moinhos, concelho de Borba do distrito de Évora.

O projeto, com área total de 14,28 ha, consiste na edificação de um complexo turístico, cultural e paisagístico de 5 estrelas constituído por: Unidade Hoteleira com 195 unidades de alojamento; Unidade de Bem-estar e Desporto, com duas piscinas (uma interior e outra exterior), salas dedicadas à prática desportiva, salas de massagens, espaços de sauna e banho turco, bem como áreas exteriores para caminhadas na natureza e campos de jogos exteriores; Unidade Gastronómica com dois restaurantes e três bares; 2 parques de estacionamento com 150 lugares de estacionamento; Espaços verdes ajardinados com 4.770,18 m².

Em termos genéricos, o EIA deve enquadrar o projeto nos instrumentos de política climática nacional, bem como, incluir claramente e de forma estruturada as vertentes de mitigação e de adaptação às alterações climáticas, respetivos impactes e vulnerabilidades esperadas, e consequentes medidas de minimização e de adaptação.

A este respeito, e antes de se aprofundar os temas de mitigação e adaptação no âmbito do descritor alterações climáticas nas seções seguintes, é de referir que foram devidamente enquadrados no EIA os principais e mais recentes instrumentos de referência estratégica, que concretizam as orientações nacionais em matéria de políticas de mitigação e de adaptação às alterações climáticas, nomeadamente a Lei de Bases do Clima (LBC), o Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC 2050), o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030), bem como a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020), o Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC) e o Roteiro Nacional para a Adaptação 2100 (RNA 2100).

Avaliação de impactes

Vertente mitigação das alterações climáticas

A avaliação dos impactes decorrentes de projetos sujeitos a AIA prende-se com a necessidade de calcular as emissões de GEE que ocorrem direta ou indiretamente nas diversas fases do projeto e que as mesmas sejam analisadas numa perspetiva de mitigação das alterações climáticas.

Adicionalmente devem ser tidos em conta todos os fatores que concorrem para o balanço das emissões de GEE, quer na vertente emissora de carbono, quer na vertente de sumidouro, se aplicável.

Para a determinação das emissões de GEE devem ser utilizados, sempre que possível, os fatores de cálculo (e.g. Fator de Emissão e Poder Calorífico Inferior) e as metodologias de cálculo constantes do Relatório Nacional de Inventários (NIR - National Inventory Report), relatório que pode ser encontrado no Portal da APA.

No que diz respeito especificamente ao Fator de Emissão de GEE (em tCO₂eq/MWh de eletricidade produzida) relativo à eletricidade produzida em Portugal, devem ser tidos em consideração os valores constantes do documento disponibilizado em:

https://apambiente.pt/sites/default/files/_Clima/Inventarios/20250808/fe_gee_eletricidade_2025_final_apc.pdf

Caso seja selecionada uma metodologia de cálculo diferente daquelas acima previstas deve ser apresentada a devida justificação dessa opção.

Com vista a apoiar o processo de análise e promover uma maior harmonização entre os resultados apresentados pelos promotores de projetos, encontra-se disponível no Portal da APA uma Calculadora de Emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE). Esta calculadora permite estimar as emissões de GEE diretas ou indiretas associadas à atividade de um determinado setor, onde se incluem, por exemplo, as emissões associadas à produção de materiais, ao consumo de combustível ou às deslocações associadas a uma determinada atividade, às atividades de desflorestação, bem como as emissões indiretas do consumo de eletricidade, as emissões evitadas com a implementação de uma alteração tecnológica da atividade em questão, entre outras emissões passíveis de ocorrer em qualquer fase da atividade (construção ou fase preparatória, exploração e desativação).

Na fase de construção o EIA identifica o impacto resultante do consumo de combustíveis fósseis inerente à circulação de veículos pesados e ligeiros (1,07 tCO₂eq), à operação de equipamentos e maquinaria (29,40 tCO₂eq), ao transporte de materiais e de resíduos de demolição (0,18 tCO₂eq), às atividades de movimentação de terras (9,19 tCO₂eq) e à instalação da rede de rega (0,98 tCO₂eq).

Adicionalmente, de acordo com o EIA, as emissões resultantes do consumo de energia elétrica previstas nesta fase são de 0,18 tCO₂eq.

Verifica-se que não foram apresentadas no EIA, como solicitado em fase de pedido de elementos adicionais, as estimativas de emissões de GEE que resultam da produção de matérias-primas a utilizar no contexto do projeto, nomeadamente de betão, aço, entre outros.

De acordo com o EIA, estão previstas apenas ações pontuais de desmatção e decapagem dos solos, que serão limitadas às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra.

No que diz respeito à fase de exploração, o EIA identifica o impacto resultante do consumo de combustíveis fósseis inerente à circulação de veículos ligeiros, assumindo um período de três anos (0,59 tCO₂eq) e considerando a utilização de sete veículos por dia a percorrer 0,1 km - pressupostos que carecem de clarificação.

De acordo com o EIA, as emissões resultantes do consumo de energia elétrica previstos nesta fase são de 356,51 tCO₂eq considerando 10 anos de exploração - pressuposto que carece de clarificação.

O EIA não apresentou, como solicitado em fase de pedido de elementos, as estimativas de emissões de GEE que resultam do aumento do tráfego rodoviário associado à circulação de hóspedes, visitantes e funcionários.

O EIA não apresenta as emissões que resultam da eventual fuga de gases fluorados utilizados nos equipamentos de refrigeração e climatização previstos no projeto, por tipo de equipamento e gás e as emissões resultantes da utilização de combustíveis fósseis na operação de equipamento utilizado no funcionamento e nas ações de manutenção de todas as infraestruturas afetas ao projeto, uma vez que, de acordo com o proponente, *"este nível de detalhe não está disponível em fase de estudo prévio, pelo que se considera não ser aplicável"*.

No que diz respeito à fase de desativação, o EIA considera que as atividades e impactos são equiparáveis aos previstos para a fase de construção.

Vertente adaptação às alterações climáticas

No essencial, a vertente adaptação às alterações climáticas incide na identificação das vulnerabilidades do projeto face aos efeitos das mesmas, na fase de exploração, tendo em conta, em particular, os cenários climáticos disponíveis para Portugal e eventuais medidas de minimização e de prevenção.

Aspetos importantes a considerar englobam a possibilidade de aumento da frequência e intensidade dos fenómenos extremos, devendo, assim, o EIA, abordar a avaliação destes fenómenos tendo em consideração não apenas os registos históricos, mas também o clima futuro para a identificação das vulnerabilidades do projeto no tempo de vida útil do mesmo.

Neste contexto, salienta-se que o Portal do Clima disponibiliza as anomalias de diversas variáveis climáticas (temperatura, precipitação, intensidade do vento, entre outras) face à normal de referência de 1971-2000, para os seguintes períodos 2011-2040, 2041-2070, 2071-2100. Estes resultados são apresentados para Portugal continental com uma resolução aproximada de 11 km para cenários de emissões conducentes a forçamentos radiativos médio (RCP 4.5) e elevado (RCP 8.5). Propõe-se a seleção do período até 2100 para projetos de longo prazo ou o período mais representativo disponível face ao horizonte do projeto, atentos os cenários climáticos.

O EIA caracterizou o clima da área em causa, bem como a evolução prevista das principais variáveis climáticas para a região onde o projeto se insere, recorrendo à evolução das variáveis de temperatura média do ar, precipitação,

evaporação e radiação solar “para os cenários SSP2-4.5 e SSP5-8.5, e a anomalia em relação à normal 1991-2020, no período 1980-2100 para o Convento da Luz. Para o efeito, foi extraído o ponto da grelha que abrange a área da propriedade. As séries foram analisadas com o teste estatístico de Mann-Kendall para verificação de tendências significativas”. As principais alterações previstas ao nível do clima da área em causa são o aumento da temperatura média anual, a diminuição da precipitação média anual e o aumento da radiação solar.

De acordo com o EIA, as principais vulnerabilidades identificadas estão relacionadas com o aumento da frequência e intensidade das secas, que poderão afetar as disponibilidades de água superficial e subterrânea na região em que se insere o projeto, bem como as ondas de calor que poderão conduzir ao aumento do consumo energético resultante da utilização de equipamentos de climatização.

Adicionalmente, de acordo com o EIA, não foram identificadas vulnerabilidades no que diz respeito ao aumento dos fenómenos de precipitação intensa, atentas as características das linhas de água existentes na área de estudo.

De acordo com a carta de perigosidade de incêndio florestal do concelho de Borba, a área do projeto abrange cinco classes de perigosidade, sendo 12,4% da área classificada como “elevada” e “muito elevada” e 42% como “moderada.

Adicionalmente, de acordo com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI), verifica-se que a área do projeto está classificada de “baixa” e “média” erosão hídrica do solo.

De acordo com o EIA, o consumo diário máximo de água, considerando todas as componentes do complexo turístico (unidades de alojamento e serviços de apoio) é de 32,7 m³ e o consumo de água máximo previsto para a piscina é de 5.000 l/ano.

No que se refere à rega do pomar, horta e espaços verdes, o EIA não apresenta os respetivos consumos de água previstos, referindo que “na fase de estudo prévio ainda não existe informação detalhada sobre as mesmas [espécies]”, não obstante, “a rega dos espaços verdes será residual e gota-a-gota, pois serão utilizadas espécies autóctones adaptadas ao clima da região”.

Por outro lado, de acordo com o EIA, encontra-se em estudo a possibilidade de se reativar o sistema de aproveitamento de águas pluviais já existente no complexo (atualmente inativo), para complementar a origem de água bruta e a sua reutilização para fins não potáveis, o que se considera uma medida importante concretizar.

Medidas de minimização

Deverão ser adotadas as medidas indicadas para as fases de construção, de exploração e de desativação.

Conclusão

Da análise efetuada pondera-se pela emissão de parecer favorável condicionado:

1. À implementação das medidas identificadas para a minimização do potencial de emissões de GEE e das medidas de atenuação da vulnerabilidade do projeto aos efeitos das alterações climáticas;
2. À avaliação efetuada no âmbito do fator Recursos Hídricos pela entidade com responsabilidade nesta matéria (APA/ARH Alentejo), considerando a sua relevância e interligação com o fator Alterações Climáticas no contexto do projeto em questão;
3. À apresentação, em fase de RECAPE, da seguinte informação, considerando todas as infraestruturas que fazem parte do Complexo Turístico (unidade hoteleira, unidade de bem-estar e desporto e unidade gastronómica), devendo a mesma ser apresentada separadamente, por unidade. As estimativas devem ser acompanhadas dos fatores de cálculo e respetivos pressupostos considerados. Para efeitos de apresentação da informação acima solicitada, sugere-se a utilização da Calculadora de Emissões de GEE disponível no Portal da APA:

Para fase de construção

- Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq), resultantes da produção de matérias-primas a utilizar no Complexo Turístico, considerando todas as infraestruturas do complexo, nomeadamente betão, aço, entre outros;
- Fundamentar, e rever se necessário, os pressupostos que deram origem às estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq) relativas à circulação de veículos pesados e ligeiros, bem como ao transporte de materiais e de resíduos, nomeadamente no que se refere às distâncias consideradas;
- Clarificar se as estimativas de emissões de GEE associadas ao consumo de energia elétrica (0,18 tCO₂eq) incluem a construção de todas as unidades do complexo hoteleiro.

Para a fase de exploração

- Estimativa de emissões de GEE (tCO₂eq/ano) resultantes da eventual fuga de gases fluorados utilizados nos equipamentos de refrigeração e climatização previstos no projeto, por tipo de equipamento e gás;
- Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq/ano), resultantes da utilização de combustíveis fósseis na operação e manutenção de todas as infraestruturas das três unidades, incluindo a devida clarificação quanto à adoção do período de três anos considerado para o cálculo das estimativas;

- Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq/ano), resultantes do aumento do tráfego rodoviário associado à circulação de hóspedes, visitantes e funcionários, devidamente fundamentado;
- Clarificar se as estimativas de emissões resultantes do consumo de energia elétrica (356,51 tCO₂eq) se referem a 10 anos de exploração e se incluem todas as infraestruturas das três unidades que constituem o Complexo Turístico. Fundamentar e rever se necessário, com a apresentação das estimativas em tCO₂eq/ano;
- Esclarecer se o consumo máximo de água para encher a piscina apresentado no EIA (5000 l/ano) refere-se a apenas a uma piscina ou às duas piscinas previstas no projeto;
- Indicar as necessidades mensais de água para rega e respetiva área dos espaços verdes, pomar e horta (hm³), atentas as projeções climáticas para a região em causa.

ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ECONOMIA CIRCULAR

Projeto

O projeto Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz (HCL) terá como atividade principal a exploração hoteleira e será composto três unidades distintas: Unidade Hoteleira de cinco estrelas, com 195 Unidades de Alojamento; Unidade de Bem-Estar e Desporto (wellness), com piscinas interior e exterior, salas de desportos, salas de massagens, sauna e banho turco, áreas exteriores para caminhadas assim como campos de jogos ténis, padel, futebol ou basketball; Unidade Gastronómica, aliada à agricultura local e da região, com dois restaurantes e três bares.

A área de intervenção da HCL incorpora os edifícios A, B, C, D, E, F, G (pré-existent) e H (a construir), tratando-se, no seu âmbito, de uma obra de ampliação, pelo artigo 2.º, alínea e) do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, RJUE - Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro (Edifício A - Convento da Luz; Edifício B - Cavalariças; Edifícios C, D, E e F - Armazéns; Edifício G: Habitação; Edifício H - Armazém).

O projeto de arquitetura propõe para os edifícios existentes com 1 piso (C, D, E e F), que os possam ter 2 pisos, tirando partido da cêrcea existente. Já o edifício H (construção nova) tem uma proposta de ocupação com aproveitamento do declive do terreno, com dois pisos (-1 e 0) com área máxima de construção de 2.167,06 m².

O projeto propõe um Empreendimento Turístico Isolado - ETI, Hotel, constituído por 182 quartos individuais, 5 quartos duplos, 4 suites e 4 estúdios, possuindo uma capacidade de 200 camas, resultando num investimento total de 45 milhões de euros, desde a fase de conceção até à sua entrada em funcionamento.

Como referido anteriormente, este edificado desenrola-se em área classificada como Monumento Nacional ou em vias de classificação pela Direção Geral do Património Cultural (DGCP), que enceta um forte potencial turístico e cultural (ex: presença do Convento e Igreja da Luz, Campo da Batalha de Montes Claros), que até ao momento tem estado fechado à população, impedindo-a de visitar e conhecer a sua importância histórica, cultural e arquitetónica.

Assim, a intervenção projetada, contribuirá para desenvolver e promover um complexo turístico de valor para a região, marcado sobretudo pelo seu contexto histórico-cultural e arquitetónico, promovendo também uma valorização para o concelho de Borba, e para a sua envolvente territorial mais alargada.

As alterações previstas respeitam os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, no que respeita ao “Princípio da proteção e valorização do existente”, previsto no artigo 4º do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, salientando-se a manutenção dos elementos arquitetónicos marcantes do edificado existente. Deste modo, o projeto desenvolver-se-á a par com uma estreita atenção e respeito pelo património construído, histórico e natural, através do gesto arquitetural de requalificação, que o resgata de um estado de abandono e ruína, e o transporta para a contemporaneidade com os novos usos propostos, trazendo consigo a memória do seu passado.

Localização

O projeto situa-se na Região Alentejo (NUT II), Sub-região Alentejo Central (NUT III), concelho de Borba, na freguesia de Rio dos Moinhos, a 4 km a Sudeste (SW) de Borba e 5 km a Este (E) de Vila-Viçosa.

A parcela Herdade do Convento da Luz tem uma área de 14,2782 ha (registada sob o artigo matricial n.º 2 na secção E), é limitada a Oeste pela estrada municipal EM508 e dispõe de 3 acessos a essa via.

Nos extremos é ladeada por propriedades vizinhas e, a Sul, é delimitada por uma estrada de serventia, com dois acessos extras à propriedade.

O projeto desenvolve-se numa área de 9,3159 ha, (área de intervenção do âmbito do licenciamento municipal), correspondente a 65 % do total da Herdade do Convento da Luz, deixando de fora 4,9624 ha.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)

Relativamente ao “Planeamento e Edificação Turística” o PROTA “define as condições gerais de localização e de implementação dos usos turísticos e de lazer no contexto das estratégias de desenvolvimento e do ordenamento territorial da Região do Alentejo”.

Para a área de intervenção do projeto, o PROTA considera o seguinte cálculo do nível máximo de Intensidade Turística:

“A Intensidade Turística máxima é dada pela relação de 1 cama turística por 2 habitantes residentes (0,5:1) ... A distribuição por concelho da intensidade turística máxima definida é obtida através da ponderação diferenciada da variável população (proporção da população residente concelhia no total da população da sub-região onde se localiza o concelho), e da variável área (proporção da área do concelho no total da área da sub-região onde se localiza o concelho). A variável população é ponderada pelo fator 0,6 e a variável área é ponderada pelo fator 0,4.”

Segundo o PROTA, a Intensidade Turística Máxima Concelhia (ITMáxC) do concelho de Borba, é de 2.540 camas. De acordo com o INE, o número de camas no concelho de Borba é de 117, pelo que se pode considerar que o projeto poderá reforçar positivamente indicador (ITMáxC), com o incremento de mais 200 camas no conselho.

Localizando-se o projeto em solo rural, segundo a Norma Especifica n.º 177 a) do PROTA, corresponde à forma de implementação “i) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI)”, e por isso o projeto deverá considerar: *“São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira; O índice de impermeabilização do solo, em função de critérios objetivos estabelecidos em PDM, não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio)”*.

Verifica-se que o projeto cumpre os critérios definidos no PROTA.

Plano Diretor Municipal de Borba (PDM)

Planta de Ordenamento

A área do projeto (9,3 ha) incide em Espaços “Agrícolas e silvo-pastoris” (7,6 ha ou 82 %) e “Agrícolas preferenciais” (1,7 ha ou 18 %), numa parte sobreposta com “Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”.

De acordo com o Regulamento do PDM, o projeto é compatível:

- Pelo artigo 23º, *“Os Espaços agrícolas e silvo-pastoris integram os solos que não possuem um elevado potencial agrícola e não estão incluídos na RAN (...) nos quais se poderá proceder à transformação de uso do solo para (...) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) (...)”*;
- Não contrariando o artigo 26º (*“Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”*), já que a intervenção a realizar apenas incide no interior dos edifícios existentes e na requalificação paisagística da área envolvente.

Planta de Condicionantes

Na área da Herdade da Luz ocorre: “Reserva Agrícola Nacional”; “Perímetro da ampliação da classificação da Batalha de Montes Claros”, em vias de classificação, pelo Anúncio n.º 212/2020, de 2 de setembro; “Área classificada como Monumento Nacional”, com zona non aedificandi, definida no Decreto n.º 31-D/2012, de 31 dezembro; “Zona Especial do Terreiro da Batalha de Montes Claros”, com zona non aedificandi, definida na Portaria n.º 512/2013, de 30 de julho.

Na área de intervenção do projeto não ocorrem condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública.

A área de implantação de estaleiro será localizada fora da zona de intervenção do projeto, com um acesso a partir da via pública, não interferindo com condicionantes, servidões ou restrições de utilidade pública.

Índice de construção

De referir que o projeto, não amplia nem impermeabiliza qualquer solo relativamente ao existente. A intervenção proposta apenas se refere aos interiores dos edifícios existentes e à requalificação paisagística das áreas envolventes.

As classes de espaço sobrepostas possuem índices e condicionantes específicos, previstos nos nºs 3, 4, 5, 6, 7 e 8 do artigo 23º do regulamento do PDM, aos quais o projeto dá cumprimento integral. Tomando por base a área identificada em PDM (76.052 m²) e sabendo que o índice de construção definido no PDM é de 0,2, entende-se que a área bruta máxima de construção permitida para o projeto é de 15.210,40 m².

Da proposta apresentada, resulta que a área atual de construção (7.241,41 m²) irá aumentar para 12.448,98 m², pelo que dá cumprimento ao índice de construção, aos critérios de impermeabilização do solo, não ultrapassando as áreas de implementação e construção estipuladas no PDM de Borba.

Economia Circular

Tendo em vista à promoção ativa do uso eficiente e a produtividade dos recursos dinamizados, através de produtos, processos e/ou modelos de negócio assentes na desmaterialização, reutilização, reciclagem e recuperação dos materiais, concorda-se com as Medidas de integração na Economia Circular propostas no EIA/Aditamento.

Parecer externo do Turismo de Portugal

Destaca-se, do parecer emitido pela entidade Turismo de Portugal:

- *“O projeto carece de ser retificado tendo em conta os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (não atinge os objetivos propostos, não valoriza o património classificado e não qualifica a oferta turística, que se caracteriza por limitadora).”*

- “A previsão de 182 quartos individuais, 4 suítes e 4 estúdios, com capacidade para apenas uma cama/utente, num total de 195 Unidades de Alojamento, revela uma oferta turística limitadora, para além de não se encontrar devidamente fundamentada, nem complementada com a definição do público-alvo.”
- “A área destinada a serviços (27 escritórios) e o número de quartos para funcionários (74) é desproporcionada e não fundamentada, podendo disponibilizado num outro local (dista apenas 4 Km de Borba e 5 Km de Vila Viçosa).”
- “O aumento do número de pisos previsto para os armazéns preexistentes (edifícios C, D, E e F) desvirtua as características da arquitetura regional, retirando destaque à Igreja e ao Convento da Luz e cavalariças.”

Conclusão

No que respeita ao Ordenamento do Território e Economia Circular, propõe um parecer favorável condicionado à demonstração, em sede de Projeto de Execução, de que se cumprem os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental, social e económica, preconizados na Estratégia para o Turismo 2027, nomeadamente de valorização do património classificado em presença, através da qualificação da oferta turística e definição do público-alvo e fundamentação da proposta para a área destinada a serviços, que se considera desproporcionada pelo elevado nº de alojamentos previstos para funcionários no interior da propriedade, atendendo à proximidade de centros urbanos (Borba e Vila Viçosa) que se pretendem revitalizar.

Parecer da Câmara Municipal de Borba

Prédios

Convento da Luz - descrição de teor 1148/20041112, artigo rústico sob o artigo 2 da secção E da freguesia de Rio de Moinhos com 14.625 hectares.

Abrange vários prédios urbanos, destinados a habitação e armazéns.

Pretensão

Instalação de empreendimento turístico isolado (ETI) - Hotel com aproveitamento das edificações existentes.

Plano territorial aplicável

Plano Diretor Municipal (publicado em DR II série n.º 5 de 8 de janeiro, através do Edital n.º 35/2008) e alteração por Adaptação ao PDM de Borba por determinação do PROT Alentejo (publicado em DR II 2.ª serie n.º 206 de 22 de outubro através do aviso n.º 21228/2010). PROT Alentejo, Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/2010, publicado em DR 1ª série n.º 148 de 2 de agosto de 2010

Enquadramento no PDM

De acordo com os extratos da carta de ordenamento e condicionantes do plano, a parcela inclui duas classes de espaço, Espaços Agrícolas e Silvo- Pastoris e Espaços Agrícolas Preferenciais, contudo a intervenção prevista insere-se na classe de Espaços Agrícolas e Silvo-pastoris, em parte com sobreposição de Áreas com Potencial Aproveitamento para a Indústria Extrativa. Nos termos da carta de condicionantes, na parte da parcela onde se pretende intervir e onde se localizam as edificações existentes não há condicionantes aplicáveis.

Os Espaços Agrícolas e Silvo- Pastoris - distinguem-se na planta de ordenamento correspondem aos que não apresentam condicionantes legais. Conforme dispõe com o artigo 23º do regulamento, os espaços agrícolas e silvo-pastoris integram os solos que não possuem um elevado potencial agrícola e não estão incluídos na RAN, apresentando um uso atual agrícola, florestal ou estando incultos, nos quais se poderá proceder à transformação de uso do solo para atividades agropecuárias, florestais, Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e equipamentos de interesse municipal, aplicando-se a estes os índices previstos na alínea b) do n.º 7.

Os empreendimentos turísticos isolados (ETI) nas modalidades de empreendimentos turísticos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.)

De acordo com o previsto na linha b) do n.º 7 do mesmo artigo, os ETI, devem cumprir os seguintes critérios:

- i) Dimensão mínima da parcela 5,00 hectares, a área de intervenção totaliza 93.159,00 m², sendo que a área ocupada nas áreas agrícolas e silvo pastoris é de 74.529,25 m²;
- ii) O índice de construção é de 0,2, o que se traduz em 14.905,95 m² de área máxima de construção permitida, contudo tratando-se de edificações existentes e conforme consta no quadro sinóptico, resulta da proposta que os edifícios com 1 piso (C, D, E e F) possam ter 2 pisos, tirando partido da cêrcea existente. Apenas o edifício H tem uma proposta de ocupação, com aproveitamento do declive do terreno, com dois pisos (-1 e 0) com área máxima de construção de 2167,06 m². A proposta cumpre assim a área máxima de construção prevista;
- iii) O índice de impermeabilização do solo 0,2, 20 % da área total do prédio, deve resultar do somatório de cada tipo de ocupação, incluindo a área ocupada pelos edifícios existentes, pelo que deverá ser apresentada peça desenhada com representação das áreas impermeabilizadas, as respetivas áreas e o cumprimento do índice previsto;

- iv) Os lugares de estacionamento representados graficamente, deverão ser contabilizados de forma a justificar o cumprimento, um lugar/duas camas;
- v) Relativamente ao número máximo de camas, existe uma desconformidade entre o PDM e o PROT Alentejo, que foi esclarecida com a CCDR Alentejo e será abordada neste parecer de forma mais aprofundada;
- vi) Embora em alguns edifícios a cêrcea tenha sido alterada, mantém-se o cumprimento dos dois pisos ou 6.5 m acima da cota de soleira;
- vii) O Abastecimento de água é da responsabilidade do interessado, devendo ser respeitada a legislação em vigor em matéria de qualidade ambiental e sendo obrigatória a ligação à rede pública sempre que exista no local;
- viii) No que concerne à boa integração na paisagem evitando aterros e desaterros com cortes superiores a 3 metros, apenas no edifício a construir (H), estão propostos aterros que conforme se constata no corte (des n.º LIC.200.02.01 H R02) é inferior a 3 metros e considera-se que a solução arquitetónica está bem integrada na paisagem.

De referir ainda que parte da área ocupada com Espaços Agrícolas e Silvo Pastoris tem sobreposição com Áreas de Potencial Aproveitamento para Indústria Extrativa, a intervenção apenas se refere aos edifícios existentes e requalificação paisagística da área envolvente, não pondo em causa o previsto no artigo 26º do regulamento do PDM.

Relativamente à área a intervir na parte do prédio incluída na Zona de Proteção ao Terreiro da Batalha de Montes Claros, foi objeto de parecer da Direção Regional da Cultura.

No que concerne ao previsto na subalínea v da alínea b) do n.º 7 do artigo 23º do regulamento do PDM, resultante da alteração por adaptação ao PROT Alentejo, deveria constar que a capacidade máxima admitida é de 200 de camas, não só aplicável ao Hotel Rural mas extensivo às restantes tipologias de Empreendimentos Turísticos Isolados, tal como consta na norma n.º 179 do PROTA.

Conclusão

No âmbito do enquadramento no PDM, a proposta dá cumprimento às normas aplicáveis.

2.4 - AMBIENTE AFETADO PELO PROJETO - FATORES NÃO DETERMINANTES

RÚIDO

O EIA não apresentou resultados de ensaios acústicos.

Dadas as características rurais da área em avaliação e a ausência de fontes sonoras permanentes, assume-se que o local se caracteriza pelos níveis sonoros característicos de zona sensível, $L_{den} \leq 55$ db(A) e $L_n \leq 45$ dB(A).

Na fase de construção, ocorrerão impactes negativos resultantes, sobretudo, da perturbação originada pelas intervenções de construção e requalificação da infraestrutura, que originarão ruído que contribuirão para a degradação da qualidade dos habitats nas áreas vizinhas.

A circulação de veículos e as obras irão gerar ruído. Atendendo à distância relativamente a qualquer recetor sensível, e dado o carácter temporário desta fase, considera-se que o impacte é pouco significativo e temporário.

Na fase de exploração, a fonte de ruído principal é tráfego de clientes e de mercadorias, não sendo previsível a emissão de níveis de ruído passíveis de gerar incómodo, pelo que os impactes serão nulos.

Deverão ser adotadas as medidas de minimização indicadas para a fase de construção.

Face ao exposto, considera-se que o projeto merece parecer favorável.

QUALIDADE DO AR

A caracterização foi efetuada de uma forma muito geral, nos fatores Clima, Qualidade do Ar e Alterações Climáticas.

Contudo, sabe-se que a Qualidade do Ar da região do Projeto, refletida nos dados da estação de fundo de Terena, evidencia um Índice (IQar) com a classificação de “Bom” e “Muito Bom”, nos últimos 5 anos.

Na fase de construção, encontram-se previstas movimentações de terras, e demolições que originarão a emissão de poeiras, acrescidas das emissões resultantes do manuseamento de materiais de construção e da circulação de maquinaria de obra. Nesta fase há ainda que ter em conta os poluentes emitidos pelos motores de combustão dos veículos e maquinaria afetos à obra, devido ao seu normal funcionamento com combustíveis fósseis.

Os principais poluentes associados são os típicos das fontes móveis, nomeadamente monóxido e dióxido de carbono (CO e CO₂), óxidos de azoto (NOX), óxidos de enxofre (SOX), hidrocarbonetos e partículas em suspensão.

Os impactes decorrentes desta fase classificam-se como negativos, indiretos, prováveis, temporários e pouco significativos, tendo em conta o reduzido número de recetores sensíveis, e a distância destes ao projeto.

Na fase de exploração, os impactes decorrentes do projeto dever-se-ão, essencialmente, à circulação de veículos de clientes e fornecedores, pelo que se classificam como negativos e pouco significativos.

Deverão ser adotadas as medidas indicadas para a fase de construção.

Face ao exposto, considera-se que o projeto merece parecer favorável.

RESÍDUOS

Na fase de construção a produção de resíduos estará relacionada essencialmente com a limpeza e preparação do terreno para a empreitada, execução de estruturas e infraestruturas e instalação e funcionamento do estaleiro de obra.

A quantidade mais elevada de resíduos corresponde essencialmente a Resíduos de Construção e Demolição (RCD).

Serão ainda produzidos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) e resíduos equiparados, nomeadamente na zona do estaleiro e equipamentos de suporte.

Por forma a acomodar em segurança os resíduos, o estaleiro deverá ser dotado de um parque de armazenamento temporário de resíduos, equipado com contentores devidamente identificados, adequados e preparados para o armazenamento de cada um dos tipos de resíduos, incluindo a impermeabilização e estabelecimento de bacias de retenção sob contentores de armazenamento de resíduos perigosos ou contendo fluídos.

No que se refere ao destino final dos restantes resíduos produzidos, os resíduos sólidos urbanos e equiparados poderão ser recolhidos pelo Município de Borba. Outras tipologias, devem ser encaminhados para entidades licenciadas para gestão desses resíduos ou recolhidos pelos respetivos fornecedores.

Na fase de exploração, o maior fluxo de resíduos será previsivelmente de RSU, nomeadamente resíduos de embalagens usadas (vidro, papel e cartão, plástico e metal), resíduos orgânicos e resíduos indiferenciados.

Durante a fase de construção destacam-se como principais atividades geradoras de resíduos as ações de preparação do terreno, movimentação de terras, funcionamento do estaleiro de obra e a construção das estruturas do projeto.

Prevê-se que os resíduos produzidos sejam conduzidos a um destino final adequado, tendo em conta, inclusivamente, as soluções proporcionadas pela CM Borba e pela GESAMB (com estação de transferência e ecocentro em Borba) e pelos operadores licenciados na região com diversas soluções de encaminhamento dos resíduos produzidos.

Quanto ao funcionamento das zonas de estaleiro e a construção das estruturas do projeto, os RCD e RSU produzidos, que incluem frações valorizáveis como plástico, papel, madeira ou metais que condicionem os materiais de construção devem ser armazenados no local definido no estaleiro para a deposição de resíduos, divididos por tipo, permitindo o seu encaminhamento para as entidades licenciadas para a recolha seletiva.

A manutenção de máquinas e veículos pode resultar na produção de resíduos perigosos (ex: óleos usados e desperdícios contaminados). Esta manutenção, caso não seja possível realizar fora da área de intervenção (oficinas autorizadas), deve acontecer com as devidas precauções para evitar contaminações.

Durante a fase de exploração, os resíduos produzidos resultam essencialmente das atividades dos utentes e da manutenção das instalações. Em termos gerais, os resíduos produzidos deverão ser do tipo urbano ou equiparado, prevendo-se a geração de resíduos de embalagens usadas (vidro, papel e cartão, plástico e metal), resíduos orgânicos e resíduos indiferenciados. Estes fluxos serão recolhidos maioritariamente de forma seletiva, em virtude da integração da área do projeto no sistema da CM Borba.

A fase de desativação, à semelhança da fase de construção, traduz-se essencialmente na produção de RCD resultantes de obras de adaptação e reconversão dos materiais de construção utilizados.

Assim, considera-se que o Projeto induzirá um impacto negativo pouco significativo e minimizável.

Concorda-se com as medidas e o Plano de Gestão de Resíduos propostos, nas fases de construção e exploração.

Face ao exposto, considera-se que o projeto merece parecer favorável.

SAÚDE HUMANA

Conforme as competências atribuídas à Unidade Local de Saúde do Alentejo Central, e apreciada a informação do EIA, este Departamento de Saúde Pública, emite Parecer Favorável.

SOLOS

A área do projeto possui 9,3 ha, ou seja 65 % do total da Herdade do Convento da Luz (14,3 ha).

Sobre os Solos, verifica-se a predominância a ordem dos Argiluvitados Pouco Insaturados, ocupando 12,67 ha ou 88 % da área da Herdade. A restante área é classificada como "Área social".

Sobre as Classes de Capacidade de Uso, verifica-se predominância da Classe "B" (66 % com limitações moderadas para o uso agrícola), seguindo-se a Classe "C+D" (22% com limitações acentuadas para o uso agrícola).

Sobre os solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), o EIA indica “A área da herdade integra uma mancha de solos classificados em RAN, com 6,17 ha, dos quais 1,71 ha (11,9 %) localizados na área a intervencionar, sem sofrer qualquer intervenção de carácter construtivo ou turístico.”

Sobre o estaleiro, será localizado no interior da parcela, fora da zona de intervenção do projeto e com um acesso a partir da via pública, não interferindo com Condicionantes, Servidões ou outras restrições dos IGT's presentes. Prevê-se que esta localização possa permanecer neste local durante o decorrer de toda a obra, sem necessidade de ser deslocada.



Figura 11 - Localização do estaleiro

Sobre os impactes, o projeto não impermeabiliza solos relativamente ao existente. A intervenção proposta, exceto no edifício H, refere-se aos interiores dos edifícios existentes e à requalificação paisagística das áreas envolventes.

Indica o EIA, “Relativamente à componente do solo, considera-se que apenas existirão impactes negativos significativos na zona de implantação do edifício H que ficará enterrado, havendo lugar a escavação, o que implicará a decapagem do solo na ordem dos 5.018 m³, para a execução das fundações, numa área máxima de construção de 2.167,06 m². Na restante área prevê-se um impacte positivo no solo pela integração de vegetação para a sua cobertura e melhoria das condições do solo através da incorporação de matéria orgânica, nas zonas ajardinadas.”

Deverão ser adotadas as medidas propostas para a fase de construção.

Face ao exposto, considera-se que o projeto merece parecer favorável.

3. PARECERES EXTERNOS

Foram solicitados pareceres às entidades: Entidade Regional de Turismo Alentejo Ribatejo; Turismo de Portugal, IP.

A Entidade Regional de Turismo Alentejo Ribatejo, informou “(...) concordar e subscrever o parecer desenvolvido pela Direção de Recursos e Oferta do Turismo de Portugal, IP”.

O Turismo de Portugal, informou:

“Do ponto de vista do turismo se verifica que o projeto (estudo prévio) e as medidas de minimização e o programa de monitorização do EIA carecem de ser retificados/completados tendo em conta os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo 2027, tal como explicitado na alínea b) do ponto III.1 e nas alíneas b) e c) do ponto III.2 do parecer técnico que antecede. Deverão ainda ser retificadas as questões técnicas identificadas nas alíneas c) e d) do ponto III.2.

Enquadramento em IGT e em estratégias nacionais

III.1 b)

Face ao definido na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), considera-se de valorizar a “intenção” manifestada de reabilitar/recuperar o património existente indo ao encontro do preconizado, especificamente no eixo estratégico “Valorizar o Território e as Comunidades” (“Conservar, valorizar e usufruir o património histórico-cultural e identitário”) e no eixo estratégico “Impulsionar a Economia” (“Atrair investimento e qualificar a oferta turística”).

Não obstante, analisado o projeto apresentado (estudo prévio), constata-se que o mesmo, tal como apresentado, não atinge os objetivos propostos não valorizando o património classificado e, por esse motivo, não qualificando a oferta turística.

Refira-se, nomeadamente, o aumento do número de pisos previsto para os edifícios C, D, E e F e da altura da fachada original, que desvirtua as características da arquitetura regional, retirando “destaque” aos edifícios A e B (Igreja e ao Convento da Luz e cavalariças) e a previsão de 190 UA (182 quartos individuais, 4 suites e 4 Estúdios) com capacidade para apenas uma cama/utente, num total de 195 UA, o que revela uma oferta turística limitadora, para além de não se encontrar devidamente fundamentada, nem complementada com a definição do público-alvo.

Análise do ponto de vista do turismo

III. 2 a)

Salientam-se os impactes positivos do projeto ao nível socioeconómico, através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas locais.

Alerta-se, contudo, para que a previsão de 35 postos de trabalho permanentes e 64 postos de trabalho sazonais (total de 99 postos de trabalho), corresponde a um rácio global de 0,49 postos de trabalho/cama, o que é muito superior ao rácio habitualmente praticado e considerado como adequado.

Note-se que este aspeto é mencionado porque pode pôr em causa a previsão de 72 “quartos” para os funcionários ocupando todo o edifício F e ainda 2 quartos ocupando o edifício G.

II. 2 c)

No que se refere à análise do cumprimento da legislação do turismo (RJET5 e Portarias Regulamentares), cumpre salientar o seguinte:

- i. Consta-se que é dado cumprimento aos requisitos obrigatórios de um empreendimento turístico da tipologia Estabelecimento Hoteleiro, do grupo Hotel, da categoria 5*, verificáveis nesta fase.
- ii. Como já acima referido, na alínea b) do ponto III.1, alerta-se para a previsão de um elevado número de UA com capacidade para apenas uma cama/utente, no total de 190 UA (182 quartos individuais + 4 suites + 4 estúdios), e de apenas 5 UA com capacidade para duas camas/utentes (5 quartos duplos), acrescentando que, nos termos do definido na alínea f) do n.º 1 do artigo 67.º do RJET, constitui contraordenação o desrespeito, em fase de exploração, pela capacidade máxima fixada para o empreendimento turístico.
- iii. Como acima mencionado, na alínea a) do ponto III.2, revela-se desproporcionada e não fundamentada, a área destinada a serviços, especificamente, 72 quartos para funcionários (edifício F) + 2 quartos para funcionários (edifício G, conforme figura 26, pág. 54 do Relatório Síntese) e, ainda, 23 escritórios (edifício E) + 4 escritórios (edifício H). Recorde-se que dada a localização, em solo rústico e em área de classificada como MN, a construção deverá ser contida ao funcionalmente necessário para a garantia do conforto e bem-estar dos hóspedes, não se destinando estas áreas aos mesmos. Relativamente à disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento, deverá ser ponderado o número de unidades a disponibilizar no interior da propriedade, podendo também ser disponibilizado num outro local de fácil acesso (dista apenas 4 Km de Borba e a 5 Km de Vila Viçosa)."

II. 2 d)

Verificaram-se, ainda, as seguintes incorreções/lacunas:

- i. Deverá ser corrigida a denominação do empreendimento turístico, “Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico”, tendo em conta o definido no n.º 1 do artigo 41.º do RJET.
- ii. A referência ao Decreto-Lei n.º 15/2014, deverá ser substituída pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, alertando-se ainda que a figura de “ETI” encontra-se prevista no PDM de Borba (por adaptação ao PROT A).
- iii. Substituir a designação de “Suite Júnior” por “Suite” de acordo com a legislação do turismo em vigor e completar a descrição do edifício H incluindo, nomeadamente, o spa e Wellness, com piscina interior - valores importantes para a contabilização dos consumos de água.
- iv. Registe-se que o número de camas deverá ser igual ao número de hóspedes (uma cama = um utente/hóspede) e o cálculo do consumo de água não deverá ser efetuado para o número mínimo de funcionários.
- vi. Explicita-se que áreas “para receção, para restauração e lazer” não são áreas/zonas de serviço, mas sim áreas/zonas comuns conforme consta da legislação do turismo, nomeadamente na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual.”

Face ao informado pelo Turismo de Portugal IP, considera-se que do projeto de execução, em fase prévia à submissão do RECAPE, deverá ser aprovado pela entidade Turismo de Portugal IP

4. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Consta no Relatório da Consulta Pública:

- “Decorreu durante 30 dias úteis, de 6 de maio a 17 de junho de 2025.
- Foram recebidas 2 participações: 1 concordante, “As medidas ambientais propostas deverão ser implementadas; 1 discordante, “Mais uns para dar cabo do Alentejo. Mais uns campos de golfe que se devem estar a preparar.”

5. MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO E DE MAXIMIZAÇÃO

Considera-se que deverá ser inscrito, em fase de RECAPE, as seguintes:

Fase prévia à construção

Património

- 1 - Incluir no Plano de Gestão Ambiental todas as medidas de minimização, da fase de construção.
- 2 - Avisar, a equipa responsável pelos trabalhos de arqueologia, com a antecedência mínima de 8 dias, sobre o início dos trabalhos no terreno. A equipa deve estar dimensionada de acordo com os trabalhos previstos efetuar e estar previamente autorizada pela tutela do Património Cultural.
- 3 - Executar a prospeção arqueológica sistemática das componentes do Projeto definidas aquando da caracterização da situação de referência, nomeadamente, nas áreas de estaleiro, de depósito de inertes e de empréstimo de terras, caso não se situem nas áreas anteriormente prospetadas ou que tenham apresentado visibilidade reduzida a nula.

Fase de construção

Geral

- 3 - Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos.
- 4 - Implementar o que resultar da avaliação a efetuar ao Plano de Gestão Ambiental.
- 5 - Criar um balcão de atendimento ao público, para esclarecimento de dúvidas e receção de reclamações, as quais deverão ser enviadas à Autoridade de AIA num prazo de 5 dias úteis.

Património

- 6 - Efetuar o acompanhamento integral, contínuo e permanente, por um arqueólogo, de todas as frentes dos trabalhos, desde as suas fases preparatórias, que envolvam a mobilização do solo e subsolo (escavação, aterro e terraplanagem, incluindo ainda a abertura de valas, desflorestação, desmatção e requalificação paisagística), com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos. Se existir mais que uma frente de obra a decorrer em simultâneo, terá de ser garantido o acompanhamento arqueológico de todas as frentes.
- 7 - Efetuar a prospeção arqueológica sistemática das áreas de incidência do Projeto, Após a limpeza do terreno e a desmatção,
- 8 - Informar a tutela, na eventualidade de surgirem vestígios arqueológicos, a fim de ser reavaliada a situação em presença, para se proceder à aplicação de medidas cautelares e de salvaguarda do património. Os resultados deste acompanhamento arqueológico podem determinar a adoção de medidas de minimização específicas (registo, sondagens, escavações arqueológicas em área, entre outras).
- 9 - Caso, no decurso dos trabalhos, sejam identificados enterramentos humanos, cumprir o n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 164/2014, de 04 de novembro que determina o seguinte: *«na escavação de contextos onde se presume a existência, ou sejam identificados, vestígios osteológicos humanos a equipa técnica integra, pelo menos, um especialista em antropologia física»*.
- 10 - O património arqueológico reconhecido durante as prospeções e o acompanhamento arqueológico da obra deve ser, tanto quanto possível e em função do seu valor patrimonial, conservado in situ, de tal forma que não se degrade o seu estado de conservação. Os vestígios arqueológicos localizados em áreas diretamente afetadas pela construção devem ser integralmente escavados.
- 11 - Garantir o acompanhamento por parte de um arqueólogo sempre que exista qualquer intervenção sobre as pré-existências dos edifícios A e B (solo, subsolo e paredes) tanto no interior como no exterior, visto tratar-se do mesmo conjunto patrimonial, tendo em atenção que o Edifício B poderá ocultar outras fases de construção mais antigas.
- 12 - Deverá ser tido em conta todo o património móvel ou integrado deve ser protegido que possa ainda existir (de alimentação do convento e do terreno de cultivo), de modo a ser efetuado o seu registo e preservação in situ sempre que se trate de elementos relevantes.
- 13- O relatório final de arqueologia, a apresentar à Tutela, deverá incluir as duas componentes de análise arqueológica: edificado e resultados da intervenção ao nível do subsolo, para melhor compreender a evolução deste importante conjunto conventual.
- 14 - O património móvel ou integrado deve ser protegido e, em caso de ser necessário proceder a ações de restauro terá de contar com técnicos da área da conservação e restauro devidamente habilitados.
- 15 - Os achados móveis deverão ser colocados em depósito credenciado pela tutela do património arqueológico.

16 - Preservar, o mais possível, os pavimentos em mosaico hidráulico. No caso de remoção, devem ser devidamente salvaguardados.

17 - Efetuar as medidas suplementares que possam resultar da avaliação ao Elemento a Entregar n.º 1.

Recursos Hídricos

18 - Assegurar o destino final adequado para os efluentes domésticos provenientes do estaleiro, de acordo com a legislação em vigor - ligação ao sistema municipal ou, alternativamente, recolha em tanques ou fossas estanques e posteriormente encaminhados para tratamento.

19 - Dotar, no estaleiro, a zona de armazenamento de produtos e o parque de estacionamento de viaturas, de sistema de drenagem com bacia de retenção, impermeabilizada e isolada da rede de drenagem natural, de forma a evitar que os derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outros produtos perigosos contaminem os solos e as águas. Esta bacia de retenção deve estar equipada com um separador de hidrocarbonetos.

20 - Na eventualidade de utilização de betoneiras na obra, deve ser criado um local para recolha e aproveitamento das águas de lavagem das betoneiras, ou encaminhadas para operador licenciado.

21 - Criar perímetro de proteção de 100 m² (10 x 10 m), devidamente vedado, às captações subterrâneas existentes na área do projeto, de modo a impedir a circulação de veículos e outros equipamentos.

22 - Assegurar a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção.

23 - Executar os trabalhos que envolvam escavações a céu aberto e movimentação de terras, fora de períodos de maior pluviosidade, de forma a minimizar a exposição dos solos e a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido.

24 - Interromper a execução de escavações e aterros, durante os períodos de maior pluviosidade, e tomar as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento.

25 - Caso se verifique a existência de materiais com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação de solos e águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado.

26 - Não é admissível a deposição de resíduos, ainda que provisória, nas margens, leitos de linhas de água e zonas de máxima infiltração.

27 - Garantir a continuidade das linhas de drenagem natural, evitando a acumulação indesejada de água em depressões ou a criação de barreiras ao escoamento.

28 - Obter os títulos de utilização dos recursos hídricos das captações subterrâneas existentes na área de projeto, bem como do licenciamento prévio das construções de infraestruturas, como passagens hidráulicas ou outras intervenções a realizar nas linhas de água.

Geologia, Geomorfologia e Recursos Geológicos

29 - Privilegiar a utilização da pedra natural marmórea local em detrimento de recursos externos ao território, nas intervenções a efetuar no espaço do Edifício A, de modo a preservar o vasto património pétreo, com claras ligações à identidade pétreo local, aplicado nas mais diversas peças arquitetónicas.

30 - Planear da obra de modo a poder ser acompanhamento por especialistas na área da geologia/paleontologia.

31 - Durante as escavações para a realização das fundações do Edifício H, se forem encontrados fósseis, os locais devem registados, georreferenciados e comunicados ao Laboratório Nacional de Geologia e Energia (LNEG)

32 - Se durante os trabalhos de escavação forem intersectadas estruturas mineralizadas, e /ou filões com minerais de Cu e Fe, deverá ser comunicado às entidades competentes, a Direção Geral de Energia e Geologia e o LNEG.

Sócioeconomia

33 - Recrutar trabalhadores e adquirir bens e serviços, preferencialmente, no concelho de Borba.

34 - Proceder à recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham eventualmente sido afetados ou destruídos.

35 - Assegurar a reposição e/ou substituição de eventuais infraestruturas, equipamentos e/ou serviços existentes nas zonas em obra e áreas adjacentes, que sejam afetadas no decurso da obra.

Clima e Alterações Climáticas

36 - Implementar um Plano de Gestão de Eficiência Energética e Hídrica, na fase de obra que privilegie: a seleção de equipamentos mais eficientes, que possibilitem a utilização de combustíveis alternativos; a utilização de veículos de baixas ou zero emissões; a eficiência energética ao nível da iluminação, garantindo a gestão e monitorização dos consumos de energia para corrigir eventuais irregularidades de forma célere.

- 37 - Restringir as ações de desmatamento e desflorestação às áreas estritamente necessárias, quando aplicável.
- 38 - O desbaste seletivo de vegetação, sempre que necessário, deverá atender, tanto quanto possível, à salvaguarda das espécies autóctones.
- 39 - Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões de GEE.
- 40 - Privilegiar a aquisição de frota elétrica, bem como a otimizar rotas do transporte rodoviário.
- 41 - Instalar painéis solares como fonte de energia alternativa para os equipamentos, sempre que possível (CLI6).
- 42 - Instalar sistemas solares térmicos para aquecimento de água nas coberturas dos edifícios C, D, E e F (CLI7).
- 43 - Implementar caixilharia com vidro duplo (classe A/A+); isolamento de coberturas e fachadas pelo exterior; sombreamento dos vãos envidraçados através de varandas/palcos e recuo do plano das fachadas; e instalação de dispositivos reguláveis de sombreamento e oclusão. Deverá prever-se a utilização de caixilharia com materiais de origem natural e local, como por exemplo, madeira (CLI9).
- 44 - Utilizar revestimentos com bom desempenho térmico e acústico, com utilização de materiais de origem natural e local (CLI10);
- 45 - Usar materiais com refletância elevada (cores claras) nos pavimentos e paisagismo (CLI11).

Economia Circular

- 46 - Aplicar isolamento térmico e materiais locais/regionais/nacionais, no âmbito da economia circular. O isolamento térmico a aplicar deverá ser de origem natural, como por exemplo, Aglomerado de Cortiça Expandida (CLI8).
- 47 - A biomassa vegetal e outros resíduos resultantes destas atividades devem ser removidos e devidamente encaminhados para destino final, privilegiando-se a sua reutilização.
- 48 - Sempre que possível, utilizar os materiais provenientes das escavações como material de aterro, de modo a minimizar o volume de terras sobranes (a transportar para fora da área de intervenção).
- 49 - Deve ser feita a promoção do ciclo de vida prolongado dos produtos e dos materiais, através da sua reutilização e reparação, numa perspetiva de economia circular.
- 50 - Maximizar a reutilização dos bens e materiais assim como a reciclagem dos materiais utilizados, apontando no sentido “fecho” do ciclo de vida dos materiais e adequada gestão de recursos, numa perspetiva de economia circular.
- 51 - Incorporar práticas de economia circular, como a reutilização de elementos construtivos já existentes no local, como portas, janelas, telhas, madeiras, pavimentos/revestimentos, tijolos, vedações entre outros ou recorrendo a práticas de upcycling, ou seja, “reutilização criativa” de resíduos em novos materiais.
- 52 - Foco do design e da eco conceção do edifício H na “modularização” dos componentes dos elementos construtivos, permitindo fácil desmontagem, recuperação, reaproveitamento e triagem em fim de vida (componentes padronizados).

Ruído

- 53 - Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível.
- 54 - Garantir a presença em obra unicamente de equipamentos que apresentem homologação acústica nos termos da legislação aplicável e que se encontrem em bom estado de conservação/manutenção.
- 55 - Adotar soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

Qualidade do Ar

- 56 - Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis.
- 57 - Deverão ser realizadas regas sobre os caminhos de terra batida, nomeadamente nos dias quentes e secos de forma a controlar a emissão de poeiras.
- 58 - Privilegiar o uso de caminhos já existentes para aceder aos locais da obra.
- 59 - Garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra, de forma a evitar a acumulação e ressuspensão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra.
- 60 - Adotar velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras, sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável.
- 61 - Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com a carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras.

62 - Proceder à aspersão regular e controlada de água, sobretudo durante os períodos secos e ventosos, nas zonas de trabalhos e nos acessos utilizados pelos diversos veículos, onde poderá ocorrer a produção, acumulação e ressuspensão de poeiras.

63 - Instalar a lavagem dos rodados, à saída de veículos das zonas de estaleiros e das frentes de obra para a via pública, de forma a evitar a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos

64 - São proibidas queimas a céu aberto.

Resíduos

65 - Na produção de resíduos e águas residuais, a redução deverá ser a estratégia mais eficiente.

66 - Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído.

67 - Assegurar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames.

68 - Na presença de resíduos de fibrocimento, acautelar a correta remoção, acondicionamento e transporte, assegurando o encaminhamento para destino final adequado, por entidades licenciadas para o efeito.

69 - Implementar o Plano de Gestão de Resíduos, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem gerados, bem como identificando os destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos.

70 - Identificar e delimitar devidamente todos os locais de gestão de resíduos, de forma inequívoca e indelével, incluindo a identificação individual dos diferentes contentores/caixas utilizados para a armazenagem de resíduos com os respetivos códigos LER. Os contentores/caixas utilizados no acondicionamento de resíduos deverão ser os adequados à tipologia dos resíduos rececionados na instalação.

71 - Todos os resíduos perigosos, ou os que possuem componentes perigosos, terão que ser armazenados em local devidamente identificado, separado dos restantes resíduos, em zona coberta e impermeabilizada, acondicionados em caixas estanques, cujo material constituinte não reaja com os líquidos que possam ser derramados pelos resíduos.

72 - Os locais de armazenamento de óleos ou outras substâncias perigosas que ofereçam riscos de derrame devem estar dotados de bacias de retenção.

Solos

73 - Limitar as ações pontuais de desmatção, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra.

74 - Proceder, antes dos trabalhos de movimentação de terras, à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra (por exemplo nas zonas de espaços verdes).

75 - Caso haja necessidade de levar a depósito terras sobrantes, a seleção dos locais deve excluir: Áreas do domínio hídrico; Áreas inundáveis; Zonas de proteção de águas subterrâneas (áreas de elevada infiltração); Perímetros de proteção de captações; Áreas classificadas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN); Outras áreas com estatuto de proteção, nomeadamente no âmbito da conservação da natureza; Outras áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas por lei, nomeadamente sobreiros e/ou azinheiras; Locais sensíveis do ponto de vista geotécnico; Locais sensíveis do ponto de vista paisagístico; Áreas de ocupação agrícola; Proximidade de áreas urbanas e/ou turísticas; Zonas de proteção do património.

76 - Proceder à desativação da área afeta à execução da obra, com a desmontagem dos estaleiros e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos.

Sistemas Ecológicos

77 - Não afetar o sistema radicular dos exemplares de sobre e azinho existentes, não permitindo escavações na área de pelo menos até 2 vezes a projeção do raio das copas e num raio nunca inferior a 4 m.

78 - Proteger as árvores jovens e do renovo com cercas funcionais, ou outras medidas repulsivas.

79 - Deverão ser usadas preferencialmente espécies vegetais autóctones.

80 - A calendarização das ações de limpeza e remoção do coberto vegetal devem evitar os períodos mais sensíveis para a reprodução das espécies de fauna, entre agosto e fevereiro.

Paisagem

81 - Os acessos ao estaleiro deverão ser coincidentes com a EM508, de forma a não artificializar áreas adicionais às que já serão por efeito do projeto previsto.

Fase de exploração

Património

82 - Sempre que se desenvolvam ações de manutenção ou outros trabalhos deverá ser fornecida aos empreiteiros e subempreiteiros a Carta de Condicionantes atualizada com a implantação de todos os elementos patrimoniais identificados, quer com os que se venham a identificar na fase de construção.

83 - Sempre que ocorram trabalhos de manutenção que envolvam alterações que obriguem a revolvimentos do solo e do subsolo, nomeadamente em áreas anteriormente não afetadas pela construção do projeto, designadamente de infraestruturas que não foram alvo de intervenção, deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico destes trabalhos e cumpridas as medidas de minimização previstas para a fase de construção, quando aplicáveis.

84 - Publicar os resultados dos trabalhos arqueológicos em monografia, no prazo máximo de três anos a partir da data da respetiva conclusão, de acordo com o RTA.

Recursos Hídricos

85 - Limpar, no mínimo uma vez por ano, todos os órgãos de drenagem de águas pluviais.

86 - Otimizar procedimentos e oportunidades para o uso eficiente da água, potenciando a redução do consumo, através da utilização de equipamentos e dispositivos mais eficientes, nomeadamente: O isolamento térmico do sistema de distribuição de água quente, visando reduzir o desperdício de água do banho, até que a temperatura ideal seja atingida; A utilização de autoclismos de consumo reduzido, equacionado a utilização de bacias de retrete sem uso de água; A utilização de chuveiros com redutores de caudal adequados à pressão e caudal da rede de abastecimento, de modo a reduzir o gasto da água; A utilização de torneiras que potenciem o uso eficiente da água, como de monocomando e/ou automáticas com redutor de caudal.

87 - Inspeccionar permanente a rede de distribuição de água para detetar roturas e fugas. E, em tempo útil, corrigir o detetado de modo a reduzir as perdas de água.

88 - Privilegiar a rega durante o período noturno, evitando a rega por aspersão em períodos ventosos.

89 - Instalar rede de rega localizada, preferencialmente, efetuando a manutenção da uniformidade e eficiência do sistema com regularidade, de modo a substituir os emissores inadequados.

90 - Existindo áreas regadas por aspersão, deverá aumentar a capacidade de retenção superficial, moldando covachos, utilizar aspersores de jato rasos e substituir ou reposicionando aspersores inadequados ou obsoletos.

91 - Elaborar, e distribuir pelos hóspedes, um folheto com medidas destinadas a promover o uso eficiente da água.

92 - Instalar, no furo de utilização agrícola, um tubo piezométrico de controlo da evolução de níveis no mesmo.

93 - Evitar a utilização de pesticidas químicos com impactes negativos nos recursos hídricos.

Sócioeconomia

94 - Recrutar trabalhadores e adquirir bens e serviços, preferencialmente, no concelho de Borba.

Clima e Alterações Climáticas

95 - Implementar medidas de eficiência energética tais como, seleção de equipamentos mais eficientes, que usem combustíveis alternativos com menores emissões, dentro daquilo que serão as opções de mercado existentes à data; promover a eficiência energética ao nível da iluminação e da climatização.

96 - Selecionar preferencialmente equipamentos de climatização e de refrigeração que utilizem fluídos naturais ou gases fluorados com menor potencial de aquecimento global, quando disponíveis, alertando-se, no entanto, para as restrições de utilização, previstas no artigo 13.º do Regulamento (UE) 2024/573, de 7 de fevereiro de 2024, relativas à utilização do gás SF6.

97 - Implementar um plano de manutenção de fugas dos equipamentos que utilizem gases fluorados, de acordo com a legislação em vigor, quando aplicável.

98 - Promover a utilização preferencial de veículos elétricos nas operações de manutenção periódicas.

99 - Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à manutenção do projeto, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões de GEE.

100 - Promover a reutilização de águas residuais.

111 - Assegurar a disponibilização comunitária de bicicletas e outros modos de deslocação suave permitindo a sua utilização em percursos urbanos de proximidade evitando o recurso à utilização de automóveis.

112 - Assegurar postos de carregamento para veículos elétricos.

113 - Utilização de lâmpadas LED e de sensores de luminosidade (CLI16).

114 - Assegurar a manutenção das áreas sujeitas a revestimento vegetal, de forma a assegurar a preservação do coberto vegetal e o reforço da capacidade de sumidouro de carbono.

115 - Implementar um Plano de Emergência Interno, e respetivo protocolo de resposta, face a eventos meteorológicos extremos.

116 - Equacionar a reutilização de águas residuais e ponderar a instalação de sistemas para a recolha e aproveitamento das águas pluviais.

117 - Acautelar o cumprimento das medidas de gestão florestal indicadas no PMDFCI da região, nomeadamente a limpeza e manutenção das faixas de gestão de combustível na envolvente.

118 - Realizar ações de sensibilização para fazer face às ondas de calor.

119 - Garantir uma adequada implantação e manutenção de zonas verdes e de espaços sombreados, onde prevaleça o uso de vegetação que favoreça a amenização local do clima e que crie condições de maior conforto térmico.

120 - Privilegiar a arborização com espécies vegetais resilientes ao risco de incêndio e situações de stress hídrico.

121 - Adotar boas práticas de regadio promotoras do uso mais eficiente e sustentável de água e energia.

122 - Otimização de procedimentos para o uso eficiente da água, através da utilização de equipamentos e dispositivos mais eficientes (RHSup5).

Economia Circular

123 - Incorporar práticas de economia circular, como a reutilização de roupas de cama e toalhas, a utilização de produtos locais e orgânicos e a implementação de tecnologias para a desmaterialização de serviços (como check-in/check-out digital).

124 - Implementar práticas para minimizar o desperdício alimentar, como o uso de software de gestão de inventário para evitar excesso de compras e promover a doação de alimentos não utilizados para organizações de caridade.

125 - Fornecer pontos de carregamento para veículos elétricos, disponibilizar bicicletas aos hóspedes e promover serviços de carpooling entre os colaboradores.

126 - Estabelecer certificações como ISO 14001 (gestão ambiental) e ISO 50001 (gestão da energia), assegurando que as práticas de economia circular sejam monitorizadas e cumpram os requisitos legais.

127 - Envolver todos os colaboradores e hóspedes na filosofia de economia circular, promovendo formações e campanhas de sensibilização sobre práticas de sustentabilidade e uso eficiente dos recursos.

Resíduos

128 - Implementar o Plano de Gestão de Resíduos, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem gerados, bem como identificando os destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos.

129 - Todos os resíduos perigosos, ou os que possuem componentes perigosos, terão que ser armazenados em local devidamente identificado, separado dos restantes resíduos, em zona coberta e impermeabilizada, acondicionados em caixas estanques, cujo material constituinte não reaja com os líquidos que possam ser derramados pelos resíduos;

130 - Os resíduos produzidos nas áreas sociais e equiparáveis a resíduos urbanos devem ser depositados em contentores especificamente destinados para o efeito, devendo ser promovida a separação na origem das frações recicláveis e posterior envio para reciclagem.

131 - Realizar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames. recolha seletiva de materiais (vidro, papel e cartão, embalagens de plástico e metal e pilhas) em todo o empreendimento, de forma a articular a gestão de resíduos com os serviços municipais de recolha indiferenciada (CM Borba) e multimunicipais de recolha diferenciada (GESAMB).

132 - Aplicar um programa de sensibilização dos utentes, funcionários e fornecedores do empreendimento para a importância da redução, reutilização e reciclagem de materiais e resíduos e para a necessidade de proceder a uma separação e deposição dos mesmos nos contentores adequados.

133 - Ponderar a valorização dos resíduos verdes resultantes da manutenção, nomeadamente através de operações de compostagem, evitando o encaminhamento destes resíduos para aterro.

134 - Proceder à inscrição no Sistema Integrado de Registo Eletrónico de Resíduos (SIRER), prevista no artigo 98.º do Anexo 1 do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, e proceder ao preenchimento do Mapa Integrado de Registo de Resíduos (MIRR), por via eletrónica. O registo será efetuado no Portal SILIAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>) em conformidade com o Decreto-Lei nº 102-D/2020, de 10 de dezembro, e com a Portaria n.º 20/2022, de 5 de janeiro.

135 - Encaminhar os resíduos geridos e produzidos para destino autorizado para o efeito. Todas as empresas/entidades recetoras de resíduos deverão constar do SILOGR (Sistema de Informação do Licenciamento de Operações de Gestão de Resíduos), constante do site oficial da APA, em «www.apambiente.pt»;

136 - Preencher as Guias Eletrónicas de Acompanhamento de Resíduos (e-GAR) quando estes são recebidos ou enviados para valorização fora da instalação, de acordo com a Portaria n.º 145/2017, de 26 de abril, disponíveis na plataforma eletrónica da APA - Portal SILiAmb «<https://siliamb.apambiente.pt>», como parte integrante do SIRER;

Saúde Humana

137 - Utilizar meios físicos que impeçam o acesso das moscas e mosquitos, ou que os capturem.

138 - Assegurar a desinfecção da água não proveniente da rede pública, garantindo, contínua e eficazmente, as características de potabilidade estabelecidas no Decreto-Lei n.º 306/2007, de 27 agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei no 152/2017, de 7 de dezembro.

Sistemas Ecológicos

139 - Calendarização das ações de manutenção das áreas ajardinadas e das faixas de gestão de combustível, reduzindo as intervenções durante os períodos críticos para as espécies de fauna.

Fase de desativação

Geral

140 - Executar o Plano de Desativação Circular que contemple práticas de economia circular ao longo da operação, como desmontagens seletivas que permitam a reutilização de componentes construtivos existentes, como móveis, iluminação, equipamentos elétricos, entre outros.

Património

141 - Na fase de desativação deverá ser assegurado o acompanhamento arqueológico.

Recursos Hídricos

142 - Vedar com fita a área das 3 captações subterrâneas, de modo a impedir a circulação nesse perímetro.

6. MONITORIZAÇÃO

1 - Plano de Monitorização dos Recursos Hídricos Subterrâneos

Local de amostragem - Furo F1 nas coordenadas M (m) = - 7,480809 e P (m) = 38,771368.

Parâmetros a monitorizar - Nível piezométrico, pH, temperatura, condutividade, sólidos suspensos totais, nitratos, azoto amoniacal, fosfatos, sulfatos, cloretos, hidrocarbonetos dissolvidos e emulsionados, hidrocarbonetos aromáticos polinucleares (PAH), oxigénio dissolvido (% de saturação), CBO5, CQO, estreptococos fecais, coliformes fecais e totais e parâmetros constantes do Anexo XVI do Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto.

Frequência de amostragem - A realizar duas campanhas semestrais, uma na época de águas altas, em março, e outra na época de águas baixas, em setembro. A primeira amostragem deverá ser iniciada antes da fase construção (caracterização da situação de referência). Deverá ser efetuada também uma amostragem imediatamente antes da fase de exploração do projeto.

Avaliação - A determinação laboratorial dos parâmetros físico-químicos deverá seguir os métodos, precisão e limites de deteção estipulados no Decreto-Lei n.º 83/2011, de 20 de junho, devendo esta informação ser igualmente reportada. De acordo com os resultados de monitorização obtidos, e no caso de eventual incumprimento das normas de qualidade da água, deverá ser averiguada a causa e corrigida a situação através de implementação de medidas adequadas e sujeitas a aprovação prévia pela APA, I.P.

Periodicidade dos relatórios - O resultado do programa de monitorização deve ser apresentado em formato digital editável (.xls) e mediante um relatório anual que contenha a avaliação dos dados coligidos nesse período, bem como a verificação da conformidade com os limiares do Anexo XVI do Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto.

2 - Plano de Monitorização de Âmbito Geológico/Paleontológico

Objetivos - Conservar e valorizar o património geológico e paleontológico. Minimizar as afetações no edifício H, através do aumento do conhecimento científico, incluindo o registo, a conservação, catalogação e inventariação dos potenciais materiais paleontológicos existentes nas unidades silúrico-devónicas aflorantes.

Execução, avaliação e entrega de relatórios - De acordo com o indicado no EIA, e contendo o que resultar da avaliação ao Elemento a Entregar n.º 1.

7. CONCLUSÃO

Projeto

O Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz, com 9,3 ha, localiza-se no concelho de Borba, freguesia de Rio dos Moinhos, a 4 km de Borba e a 5 km de Vila-Viçosa.

Pretende implementar um Empreendimento Turístico Isolado (ETI) de 5 estrelas, com 195 Unidades de Alojamento (UA) com 200 camas: 182 quartos individuais; 5 quartos duplos; 4 suítes; 4 estúdios.

Através da recuperação/remodelação dos oitos edifícios que constituem o Convento da Luz:

- Edifício A (convento / três pisos) - O rés-do-chão com receção, salão e restaurante. O 1.º piso com 10 quartos individuais, 2 quartos duplos, 1 suite e 1 bar. O 2.º piso com 1 suite;
- Edifício B (cavalariças / um piso) - Com 18 quartos individuais, 1 suite, 4 estúdios e 1 área de serviço;
- Edifício C (armazém / um piso) - Ampliação para dois pisos. Com 51 quartos individuais, 3 quartos duplos e 1 área de serviço;
- Edifício D (armazém / um piso) - Ampliação para dois pisos. Com 62 quartos individuais, 2 suítes e 1 área de serviço;
- Edifício E (armazém / um piso) - Ampliação para dois pisos. Com 43 quartos individuais, 23 escritórios e 2 área de serviço;
- Edifício F (armazém / um piso) - Ampliação para dois pisos. Com 72 quartos para trabalhadores e 4 áreas de arrumos;
- Edifício G (habitação / um piso) - Com serviços;
- Edifício H (armazém / um piso) - Ampliação para dois pisos, sendo um enterrado. Com 1 restaurante, 2 bares, 1 spa, 1 wellness e 4 escritórios. Será mantido o tanque/piscina com o canal de água que o liga ao poço do claustro.

O projeto prevê ainda a instalação de 2 parques de estacionamento (150 lugares), 2 campos de jogos, 1 piscina, 1 bar, espaços verdes e caminhos pedonais.

Avaliação do ponto de vista do turismo

Destaca-se o informado pela entidade Turismo de Portugal IP:

- *“O projeto carece de ser retificado tendo em conta os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (não atinge os objetivos propostos, não valoriza o património classificado e não qualifica a oferta turística, que se caracteriza por limitadora).”*
- *“O aumento do número de pisos previsto para edifícios preexistentes C, D, E e F, desvirtua as características da arquitetura regional, retirando destaque à Igreja e ao Convento da Luz e cavalariças.”*
- *“Alerta-se para a previsão de um elevado número de apenas uma cama/utente 190 UA (182 quartos individuais + 4 suítes + 4 estúdios), e de apenas 5 UA com duas camas/utentes (5 quartos duplos), acrescentando que, nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 67.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, constitui contraordenação o desrespeito, em fase de exploração, pela capacidade máxima fixada para o empreendimento turístico.”;*
- *“Revela-se desproporcionada e não fundamentada a área destinada a serviços, especificamente 74 quartos para funcionários e, ainda, 28 escritórios.”*

Avaliação do ponto de vista do Plano Diretor Municipal de Borba (PDM)

A área de incidência direta do projeto incide:

- Em espaços “Agrícolas e silvo-pastoris”, com parte sobreposta em “Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”, sendo compatível com o artigo 23º, “Os Espaços agrícolas e silvo-pastoris integram os solos que não possuem elevado potencial agrícola (...) nos quais se poderá proceder à transformação de uso do solo para (...) Empreendimentos Turísticos Isolados (...)”. E não contraria o artigo 26º (“Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”), por a intervenção incidir no interior dos edifícios existentes.
- Não interfere com qualquer condicionante, servidões e restrições de utilidade pública.

Avaliação do ponto de vista ambiental

Para os fatores determinantes, destaca-se ser expectável a ocorrência de:

Impactes negativos significativos

- Património, fase de construção, sobre a envolvente direta do Terreiro da Batalha de Montes Claros, pela possível afetação de potencial arqueológico incógnito, na movimentação/escavação de terras, na instalação de redes enterradas (água, esgotos, eletricidade e telecomunicações), estaleiro e acessibilidades internas.

- Recursos Hídricos, fase de exploração, sobre a água da rede pública, pelo acréscimo no consumo de hóspedes, funcionários e visitantes (total 32,7 m³/dia) e no enchimento da piscina (5 m³/ano).
- Clima e Alterações Climáticas, fase de exploração, sobre os Gases com Efeito de Estufa (GEE), prevendo-se, apenas no consumo de energia elétrica, a emissão de 356,51 tCO₂eq, nos primeiros 10 anos de exploração.

Impactes positivos significativos

- Património, fase de exploração, sobre as estruturas existentes, por as ações previstas promoverem a recuperação, conservação e valorização dos edifícios que constituem o Convento da Luz, atualmente em estado de abandono.
- Sócioeconomia, fase de exploração, sobre a criação direta e indireta de 140 postos de trabalho, dinamizando a economia local e o desenvolvimento turístico local e regional.

6. PARECER

Propõe-se a emissão de Parecer Favorável ao Projeto, em fase de Estudo Prévio “Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz”, condicionado:

Em fase prévia à submissão do RECAPE na plataforma SILIAMB

1 - Aprovação do Projeto de Execução:

1.1 - Pela entidade Turismo de Portugal IP, para verificação do cumprimento da “Estratégia para o Turismo 2027”, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro, e do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;

1.2 - Pela entidade Património Cultural IP, para verificação da salvaguarda dos valores patrimoniais e arqueológicos existentes na área do projeto e ocorrentes na sua envolvente direta.

2 - Executar uma Prospeção Arqueológica Geofísica, na área de incidência direta do projeto.

3 - Efetuar Sondagens Prévias de Diagnóstico, nas paredes e/ou abóbadas alvo de alteração, picagem ou demolição, nos edifícios intervencionados pelo projeto.

4 - Aprovação dos seguintes documentos pela entidade Património Cultural IP:

4.1 - Projeto de Integração Paisagística;

4.2 - Plano de Trabalho da Prospeção Geofísica;

4.3 - Plano de Trabalho das Sondagens Prévias de Diagnóstico nas Paredes e/ou Abóbadas;

4.4 - Relatório de Diagnóstico das Sondagens Arqueológicas, prévias ao início das obras e aprofundas até à cota de afetação, nas áreas de construção/alteração de edifícios e novas infraestruturas;

4.5 - Relatório de Diagnóstico das Sondagens Arqueológicas, prévias ao início das obras e aprofundas até à cota de afetação, nas áreas onde se prevê ocorrerem ações no solo e subsolo do Convento da Luz;

4.6 - O Relatório da Prospeção Geofísica;

4.7 - O Relatório de Sondagens Prévias de Diagnóstico nas Paredes e/ou Abóbadas, a executar por técnico de conservação e restauro. No caso de serem detetadas pinturas, devem as mesmas ser registadas e preservadas mediante soluções tecnicamente fundamentadas.

5 - Aprovação pelas entidades Direção Geral de Energia e Geologia e Laboratório Nacional de Geologia e Energia, do Plano de Monitorização de Âmbito Geológico e Paleontológico.

Para constar no RECAPE

6 - A não realização de trabalhos que impliquem qualquer tipo de afetação do solo e subsolo em locais com contextos funerários existentes, na igreja e no Convento da Luz, incluindo deslocação de elementos pétreos que compõem as tampas ou outros materiais existentes, bem como abertura de furos, roços etc.

7 - A existência, no estaleiro (fase de construção) e nos parques de estacionamento (fase de exploração), de bacias de retenção com separador de hidrocarbonetos, e encaminhamento dos efluentes drenados a destino final adequado.

Documentos a apresentar em fase de RECAPE

8 - Já devidamente aprovados: Projeto de Execução; Projeto de Integração Paisagística; Relatórios das Sondagens Arqueológicas; Relatório da Prospeção Geofísica; Relatório das Sondagens de Diagnóstico de Paredes e Abóbadas; Plano de Monitorização de Âmbito Geológico e Paleontológico.

9 - Relatório Memória Histórica, onde conste a recolha documental e iconográfica sobre o espaço onde se implanta o projeto e sua área envolvente (áreas de incidência direta e indireta), o Conjunto Conventual e o Terreiro da Batalha, de modo a enquadrar os trabalhos arqueológicos e o próprio projeto de arquitetura, podendo este vir a ser complementado à medida que for avançando o estudo arqueológico. Este Relatório poderá vir a servir de base a iniciativas de índole cultural a realizar neste espaço, bem como ser objeto de publicação.

10 - Relatório Fotogramétrico e Gráfico da Igreja e do Convento da Luz, contendo os levantamentos integrais e pormenorizados.

11 - Carta de Condicionantes, a incluir no Caderno de Encargos da Obra e no Plano de Gestão Ambiental, contendo a totalidade das ocorrências patrimoniais identificadas na área da Herdade do Convento da Luz.

12 - Plano de Gestão Ambiental, constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras, e respetiva calendarização, adaptados a todas as medidas de minimização para a fase de construção.

13 - Relatório do Consumo da Água, indicando a origem e as necessidades hídricas máximas anuais, para cada uso de consumo. Deverá conter a declaração de compromisso das entidades gestoras, assegurando quer o abastecimento de água potável quer o tratamento de águas residuais produzidas, para as fases de construção e de exploração, com indicação dos respetivos volumes máximos anuais.

14 - Estudo de Alternativas à Utilização das Águas da Rede Pública/Subterrâneas, contendo análises de viabilidade para os consumos: lavagem de pavimentos; rega de espaços verdes; enchimento da piscina. Deverá ser dada preferência que contemple os usos de águas pluviais não contaminadas, de águas superficiais e de águas residuais tratadas. Deverá, também, conter análises laboratoriais à água dos furos e poços da Herdade do Convento da Luz, e a avaliação da adequabilidade para rega, com análise comparativa pelo Decreto-Lei n.º 236/1998, de 1 de agosto.

15 - Plano Interno de Uso Eficiente da Água, constituído pelo planeamento da execução da poupança de água, sobretudo nos usos similares aos urbanos, nas operações de lavagem e ao nível de procedimentos operativos em que se registem usos de água. Devem ser, também, identificadas e avaliadas todas as oportunidades de intervenção que permitam maximizar a eficiência na utilização da água nos vários locais ou pontos de e minimizar desperdícios. Este plano deve englobar a realização de sessões de sensibilização e formação de utentes e funcionários.

16 - Plano de Gestão de Rega, indicando criteriosamente as necessidades de água, a aplicação de fertilizantes e de fitofármacos, bem como as medidas minimizadoras propostas para o consumo de água, nomeadamente nas ações de manutenção, uniformidade e eficiência do sistema de rega localizada.

17 - Plano de Gestão de Eficiência Energética, para a fase de construção, que privilegie: a seleção de equipamentos mais eficientes, que possibilitem a utilização de combustíveis alternativos, dentro daquilo que serão as opções de mercado existentes à data; a utilização de veículos de baixas ou zero emissões; a eficiência energética ao nível da iluminação, garantindo a gestão e dos consumos de energia para corrigir eventuais irregularidades de forma célere.

18 - Relatório das Emissões dos Gases com Efeito de Estufa (GEE), considerando todas as infraestruturas que fazem parte do Complexo Turístico (unidade hoteleira, unidade de bem-estar e desporto e unidade gastronómica), devendo as emissões serem apresentada separadamente, por unidade. As estimativas devem ser acompanhadas dos fatores de cálculo e respetivos pressupostos considerados. Para efeitos de apresentação da informação solicitada, sugere-se a utilização da Calculadora de Emissões de GEE disponível no Portal da APA:

Fase de construção

18.1 - Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq), resultantes da produção de matérias-primas a utilizar no Complexo Turístico, considerando todas as infraestruturas do complexo, nomeadamente betão, aço, entre outros;

18.2 - Fundamental, e rever se necessário, os pressupostos que deram origem às estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq) relativas à circulação de veículos pesados e ligeiros, bem como ao transporte de materiais e de resíduos, nomeadamente no que se refere às distâncias consideradas;

18.3 - Clarificar se as estimativas de emissões de GEE associadas ao consumo de energia elétrica (0,18 tCO₂eq), que incluem a construção de todas as unidades do Complexo Turístico.

Fase de exploração

18.4 - Estimativa de emissões de GEE (tCO₂eq/ano) resultantes da eventual fuga de gases fluorados utilizados nos equipamentos de refrigeração e climatização previstos no projeto, por tipo de equipamento e gás;

18.5 - Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq/ano), resultantes da utilização de combustíveis fósseis na operação e manutenção de todas as infraestruturas das três unidades, incluindo a devida clarificação quanto à adoção do período de três anos considerado para o cálculo das estimativas;

18.6 - Clarificar se as estimativas de emissões resultantes do consumo de energia elétrica (356,51 tCO₂eq) se referem a 10 anos de exploração e se incluem todas as infraestruturas das três unidades que constituem o Complexo Turístico. Fundamental e rever se necessário, com a apresentação das estimativas em tCO₂eq/ano;

18.7 - Estimativas de emissões de GEE (tCO₂eq/ano), resultantes do aumento do tráfego rodoviário associado à circulação de hóspedes, visitantes e funcionários, devidamente fundamentado;

19 - Esclarecer se o consumo máximo de água para encher a piscina apresentado no EIA (5000 l/ano) refere-se a apenas a uma piscina ou às duas piscinas previstas no projeto;

20 - Indicar as necessidades mensais de água para rega e respetiva área dos espaços verdes, pomar e horta (hm³), atentas as projeções climáticas para a região em causa.

21 - Plano de Gestão Integrada de Resíduos, para as fases de construção e exploração, considerando todos os resíduos suscetíveis de serem produzidos, com a sua identificação e classificação, em conformidade com a Lista Europeia de Resíduos (LER), a definição de responsabilidades de gestão e a identificação dos destinos finais mais adequados para os diferentes fluxos de resíduos.

22 - Balanço de Terras do Projeto e dos Projetos Associados (instalação de redes enterradas de água, de esgotos, de eletricidade e de telecomunicações), contendo a estimativa detalhada do volume de movimentação de terras, dos locais de empréstimo e de depósito.

7. ASSINATURA

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, IP

Eng. Mário Lourido, Dr.^a Ana Maria, Dr. Paulo Ribeiro

APA/Administração da Região Hidrográfica do Alentejo, IP

Eng.^a Patrícia Oliveira

Património Cultural, IP

Dr. João Marques

Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP

Dr.^a Rita Sola

Câmara Municipal de Borba

Dr.^a Raquel Pereira

Unidade Local de Saúde do Alentejo Central

Dr.^a Tania Capitão

APA/Agência para o Clima, IP

Dr.^a Patrícia Gama

Delegação de Assinatura

Eu, Ana Maria Rosado de Amorim Pedrosa, na qualidade de representante da CCDR Alentejo venho por este meio delegar no Eng.º Mário Lourido a minha assinatura no parecer da Comissão de Avaliação do ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL DO PROJETO **COMPLEXO TURÍSTICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO DA HERDADE CONVENTO DA LUZ.**

Évora, 10 de setembro 2025

Assinado por: **Ana Maria Rosado de Amorim
Pedrosa**
Num. de Identificação: 06907341
Data: 2025.09.10 10:16:03+01'00'



Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: FW: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

De: Paulo Ribeiro <paulo.ribeiro@ccdr-a.gov.pt>
Enviada: 10 de setembro de 2025 12:09
Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>
Assunto: RE: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

Boa tarde,

Para efeitos de assinatura do Parecer Final da Comissão de Avaliação do procedimento supra identificado, com o qual se concorda, venho por este meio delegar a minha assinatura no Eng. Mário Lourido, presidente da referida Comissão de Avaliação.
Com os melhores cumprimentos

Paulo Ribeiro

Técnico Superior
Divisão de Ordenamento e Estratégia Territorial
E-mail: paulo.ribeiro@ccdr-a.gov.pt



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, I.P.

Av. Eng. Arantes e Oliveira, 193
7004-514 Évora, Portugal
Tel.: (+351) 266 740 300
email: geral@ccdr-a.gov.pt

www.ccdr-a.gov.pt



Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

De: Rui Sequeira <rui.sequeira@apambiente.pt>
Enviada: 9 de setembro de 2025 18:31
Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>
Cc: Maria José Santana <mj.santana@ccdr-a.gov.pt>; Patrícia Oliveira <patricia.oliveira@apambiente.pt>
Assunto: RE: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

Boa tarde,
Para os devidos efeitos informo que a assinatura do parecer da representante desta APA/ARH é delegada no coordenador do procedimento, Sr. Engº Mário Lourido.
Obrigado

Rui Sequeira
Administrador da Região Hidrográfica do Alentejo



Av. Eng.º Arantes e Oliveira, 193
7004-514 Évora | Portugal
Telefone: (+351) 266 768 200 | Fax: (+351) 266 768 230
rui.sequeira@apambiente.pt

apambiente.pt

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!

Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: FW: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz - Delegação de assinatura

De: João Marques <jmarques@patrimoniocultural.gov.pt>
Enviada: 10 de setembro de 2025 15:54
Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>
Cc: Secretariado DPAA <secretariadodpaa@patrimoniocultural.gov.pt>
Assunto: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz - Delegação de assinatura

Dada a impossibilidade em o representante do Património Cultural, I.P., Doutor João Marques, assinar pessoalmente o parecer final da Comissão de Avaliação (CA) referente à PDA do projeto mencionado em epígrafe, delega-se a mesma na pessoa do coordenador da CA, o Eng.º Mário Lourido (CCDR Alentejo).

Com os melhores cumprimentos,

JOÃO ANTÓNIO MARQUES

Técnico Superior (Arqueólogo)
DEPARTAMENTO DOS BENS CULTURAIS
DIVISÃO DE ARQUEOLOGIA, TERRITÓRIOS E VALORES AMBIENTAIS (DATVA)
TEL. DIRETO: +351 213 614 265
EXTENSÃO: 1201

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA (ALA NORTE)
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL

GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



PENSE DUAS VEZES SE PRECISA MESMO
DE IMPRIMIR ESTE DOCUMENTO.
PROTEJA O AMBIENTE.

[INSTAGRAM](#)

THINK TWICE IF YOU REALLY NEED
TO PRINT THIS DOCUMENT.
SAVE THE PLANET.

[FACEBOOK](#)

Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: Delegação de Assinatura AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

De: Rita Sola <rita.sola@lneg.pt>
Enviada: 10 de setembro de 2025 09:25
Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>
Cc: Ana Pereira <ana.pereira@lneg.pt>
Assunto: Delegação de Assinatura AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

DELEGAÇÃO DE ASSINATURA

Relativamente ao procedimento de AIA 559 do projeto Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz, em fase de Estudo Prévio, informo, que eu, Ana Rita Solá, representante do Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG) nesta Comissão de Avaliação, concordo e subscrevo o Parecer de Avaliação e delego a minha assinatura no Presidente da Comissão de Avaliação, Engº Mário Lourido, da CCDR Alentejo.

Alfragide, 10 de setembro de 2025

Rita Solá

Investigadora Auxiliar / Assistant Researcher
UGHGC - Unidade de Geologia, Hidrogeologia e Geologia Costeira



Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.
Estrada da Portela, Bairro do Zambujal - Alfragide
Apartado 7586-Alfragide/ 2610-999 Amadora/PORTUGAL
Tel: (+351) 210 924 600/1 Ext 4042
rita.sola@lneg.pt www.lneg.pt



HR EXCELLENCE IN RESEARCH

Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt

De: Raquel Pereira <rpereira@cm-borba.pt>

Enviada: 10 de setembro de 2025 18:13

Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>

Cc: Maria José Santana <mj.santana@ccdr-a.gov.pt>; António Anselmo <aanselmo@cm-borba.pt>; Joaquim Espanhol <jespanhol@cm-borba.pt>

Assunto: RE: DELEGAÇÃO DE ASSINATURA AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

DELEGAÇÃO DE ASSINATURA

Para efeitos no procedimento de AIA 559 do projeto Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz, em fase de Estudo Prévio, informo, que eu, Maria Raquel Carreira Martins Pereira, representante da Câmara Municipal de Borba nesta Comissão de Avaliação, concordo e subscrevo o Parecer de Avaliação e delego a minha assinatura no Presidente da Comissão de Avaliação, Eng^o Mário Lourido, da CCDR Alentejo.

Borba, 10 de setembro de 2025



Raquel Pereira

Chefe de Divisão

UNIDADE DE PROJETO, GESTÃO URBANÍSTICA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

MUNICÍPIO DE BORBA

Praça da República

7150-249 Borba - PORTUGAL

Telefone: +351 268 891 630 · Fax: +351 268 894 806

E-mail: rpereira@cm-borba.pt · gop@cm-borba.pt · URL: www.cm-borba.pt



Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: FW: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

De: Tania Raquel Gonçalves Capitao <Tania.Capitao@ulsac.min-saude.pt>
Enviada: 10 de setembro de 2025 15:32
Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>
Assunto: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

Eu, Tânia Raquel Gonçalves Capitão, Técnica de Saúde Ambiental do Departamento de Saúde Pública da Unidade Local de Saúde do Alentejo Central, delego a assinatura do Parecer no Eng^o. Mário Lourido.

Muito Obrigada

Tania Raquel Gonçalves Capitao
Técnico superior áreas diag.terap.
ARS Alentejo
USP - C.S. Alandroal
Tel.: 266 740 100 | Tlm.:



Unidade Local de Saúde do Alentejo Central, E. P. E. - ULSAC
Largo Senhor da Pobreza
7000-811 Évora | Portugal
Tel.: + 351 266 740 100



Mário Lourido

De: mario.lourido@ccdr-a.gov.pt
Assunto: FW: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

De: Patrícia Luísa Fialho da Gama <patricia.gama@apambiente.pt>

Enviada: 10 de setembro de 2025 15:03

Para: Mário Lourido <mario.lourido@ccdr-a.gov.pt>

Cc: Paulo Diogo Silva Ferreira Lourenço <paulo.f.lourenco@apambiente.pt>; Ana Filipa Fernandes <anafilipa.fernandes@apambiente.pt>; André Alves <andre.alves@apambiente.pt>

Assunto: RE: AIA 559 - Complexo Turístico, Cultural e Paisagístico do Convento da Luz

Boa tarde

Dada a impossibilidade, enquanto representante da ApC-DAC, de assinar o parecer final da Comissão de Avaliação referente ao procedimento em apreço, venho por este meio delegar a respetiva assinatura no Presidente da Comissão de Avaliação, o Engº Mário Lourido.

Com os melhores cumprimentos,

Patrícia Luísa Fialho da Gama

Técnica superior
Divisão de Políticas de Mitigação
Departamento de Alterações Climáticas



Rua da Murgueira 9 – Zambujal - Alfragide
2610-124 Amadora
(+351) 214728200
apambiente.pt

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!