

ANEXO - DIA

Descrição sumária do 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 construir 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 (individuais); 4 estúdios (individuais). Propõe a recuperação/remodelação dos oito 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 <i>Wellness</i> 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.
Breve resumo do procedimento de AIA	O Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas declinou a participação na CA. Os principais atos processuais foram: - 10/02/2025, nomeação da CA; - 14/02/2025, apresentação do Projeto à CA; - 07/03/2025, pedido de Elementos Adicionais ao EIA; - 20/03/2025, reunião de esclarecimento, da CA com a equipa EIA, sobre os Elementos Adicionais; - 15/04/2025, receção do Aditamento do EIA; - 29/04/2025, emissão da Conformidade do EIA; - 24/06/2025, pedido de pareceres externos; - 22/07/2025, receção do parecer externo da Turismo de Portugal, IP; - 25/07/2025, receção do parecer externo da Entidade Regional de Turismo do Alentejo e Ribatejo; - 29/07/2025, receção do parecer do Património Cultural, IP; - 19/08/2025, receção do parecer da Unidade Local de Saúde do Alentejo Central; - 19/08//2025, receção do parecer da APA/Administração da Região Hidrográfica do Alentejo; - 01/09/2025, receção do parecer do Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP; - 01/09/2025, receção do parecer da APA/Agência para o Clima, IP; - 01/09/2025, receção do parecer da Câmara Municipal de Borba; - 09/09/2025, CA aprova o Parecer Final; - 10/09/2025, CA envia o Parecer Final à Autoridade de AIA; - 12/09/2025, Autoridade de AIA envia Proposta DIA para Audiência de Interessados.
Pareceres externos	A Entidade Regional de Turismo Alentejo e Ribatejo informou, <i>“Concordar e subscrever o parecer desenvolvido pela Direção de Recursos e Oferta do Turismo de Portugal, IP”</i>. O Turismo de Portugal, informou:

“Do ponto e 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. Constata-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

	<i>importantes para a contabilização dos consumos de água.</i> - iv. <i>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.</i> - vi. <i>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.”</i>
Síntese da Consulta Pública	Consta no Relatório da Consulta Pública: <i>“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.””</i>
Síntese da conformidade do Projeto com o Ordenamento	No Plano Diretor Municipal de Borba, a área de incidência direta do projeto incide: - Em espaços “Agrícolas e silvo-pastoris”, em parte sobreposto com “Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”. O projeto é compatível com o artigo 23º do Regulamento, “<i>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 (...).</i>”. E não contraria o artigo 26º “Áreas de potencial aproveitamento para a indústria extrativa”, por o projeto recuperar/remodelar o interior dos edifícios existentes. - E não interfere com qualquer condicionante, servidões e restrições de utilidade pública.
Razões de facto e de direito que justificam a decisão	Razões de direito O projeto, em fase de estudo prévio, cumpre o indicado no Plano Diretor Municipal de Borba. Relativamente à Estratégia para o Turismo 2027, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro, e ao Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, o Turismo de Portugal IP, entre outras coisa, informou: <i>“Alerta-se para a previsão de um elevado número de apenas uma cama/utente 190 Unidade de Alojamento (UA), 182 quartos individuais + 4 suítes + 4 estúdios, e de apenas 5 UA com duas camas/utentes, 5 quartos duplos, o 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.”</i> Assim, em fase prévia à elaboração do RECAPE, o projeto de execução deverá obter a aprovação do Turismo de Portugal, IP. Razões de facto Sobre a avaliação ambiental à concretização do Projeto, destaca-se ser expectável a ocorrência de: <u>Impactes negativos significativos</u> No fator Património, na fase de construção, sobre a envolvente direta do Terreiro da Batalha de Montes Claros, pela possível afetação do potencial arqueológico incógnito, devido à movimentação/escavação de terras, à instalação das redes enterradas (água, esgotos, eletricidade e telecomunicações), do estaleiro e das acessibilidades internas. No fator Recursos Hídricos, na fase de exploração, sobre o consumo de água da rede pública/subterrânea, pelo acréscimo no consumo de hóspedes, de funcionários e de visitantes (total 32,7 m³/dia) e no enchimento da piscina (5 m³/ano). No fator Clima e Alterações Climáticas, na fase de exploração, sobre as emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE), prevendo-se, apenas no consumo de energia elétrica, 356,51 tCO₂eq nos primeiros 10 anos. Assim, e para estes fatores, em fase de RECAPE, deverão ser cumpridas as Condicionantes, as Medidas de Minimização e entregues os Elementos a Apresentar, indicados nesta proposta de DIA. <u>Impactes positivos significativos</u> - No fator Património, na fase de construção, sobre as estruturas existentes, devido às ações previstas promoverem a recuperação, a conservação e a valorização do edificado abandonado do Convento da Luz. - No fator Sócioeconomia, na fase de exploração, sobre a criação direta e indireta de 140 postos de trabalho, podendo dinamizar a economia local e promover o turismo local e regional. Proposta Emite-se decisão favorável ao Projeto, em fase de estudo prévio, do Complexo Turístico da Herdade do Convento da Luz, condicionado, em fase de RECAPE, ao cumprimento dos termos e condições impostas na presente DIA.