

**PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL**

do Projeto do

**"Hotel Quinta da Penha"**

Processo AIA\_18/2023

Concelho de Armamar

**PARECER TÉCNICO FINAL**

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

Câmara Municipal de Armamar

Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.

Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil

Património Cultural, I.P.

Administração Regional de Saúde

junho de 2024

## ÍNDICE

|                                   | Página |
|-----------------------------------|--------|
| 1. INTRODUÇÃO                     | 2      |
| 2. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO      | 6      |
| 3. APRECIÇÃO AMBIENTAL DO PROJETO | 31     |
| 4. CONSULTA PÚBLICA               | 141    |
| 5. CONCLUSÕES                     | 142    |
| FICHA TÉCNICA                     | 168    |

## ANEXOS

Pedido de Elementos Adicionais-PEA

Declaração de Conformidade

Parecer da - E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.;

Parecer do Turismo de Portugal, I.P

Parecer do Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P-IMT I.P.

## 1. INTRODUÇÃO

Foi esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. (CCDR, IP) notificada, em 28 de julho de 2023, pela Autoridade Nacional do Licenciamento Único de Ambiente (ANLUA) – Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA) – de que o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) supracitado havia sido submetido via plataforma LUA, tendo-se constituído como Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), atento ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual – Regime Jurídico de AIA (RJAIA).

Assim, o procedimento foi instruído a 31 de julho de 2023, decorrendo a fase final de avaliação técnica do projeto.

O EIA, apresentado em fase de Projeto de Execução, diz respeito ao projeto do “Hotel Quinta da Penha” localizado na Freguesia de Folgosa e União de freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, Concelho de Armamar. Insere-se em zona classificada do Alto Douro Vinhateiro.

Este projeto, cujo Proponente é a empresa Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A., está tipificado no n.º 12 c) do anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, relativo a *“Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados”*, estando obrigatoriamente sujeitos a AIA, quando localizados em área sensível, na aceção da alínea a) do artigo 2.º do RJAIA, projetos com uma capacidade instalada  $\geq 50$  camas.

De acordo com o previsto no ponto 2 do Artigo 9.º do Decreto-Lei citado, a Autoridade de AIA (AAIA), que preside à Comissão de Avaliação (CA), convocou os seguintes organismos para integrarem esta CA:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, IP), ao abrigo das alíneas a) e k):
  - Arq.to Pais. João Guedes Marques (Coordenação da CA)
  - Técnicos especialistas em avaliação ambiental, em termos Paisagem, Socioeconomia, Ordenamento do Território, Uso e Ocupação do Solo, Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais, Resíduos, Ambiente Sonoro, Qualidade do Ar, Fauna e Flora, Vegetação e Habitats e Afetação do ADV;

- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./Administração da Região Hidrográfica do Norte (APA/ ARH-Norte), nos termos da alínea b), em matéria de Recursos Hídricos;
- Direção Regional de Cultura do Norte (DRC-Norte), nos termos da alínea d), em matéria de Património;
- Câmara Municipal de Armamar, ao abrigo da alínea h), enquanto Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde do Norte (ARS-N), ao abrigo da alínea i), em matéria de Saúde Humana;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. – Departamento de Alterações Climáticas (APA/DCLIMA), ao abrigo da alínea j), em matéria de Alterações Climáticas;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), ao abrigo da alínea k), em matéria de Análise de Riscos;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N), ao abrigo da alínea k) em matéria de Solos.

A CCNR-Norte, IP encontra-se representada na CA pelos seguintes técnicos: Sra. Eng.ª Sónia Ferreira, Sr. Eng. Luís Santos, Sra. Arq. ta Mariana Pereira, Sra. Eng.ª Adelaide Machado, Sra. Eng.ª Vanda Branco, Arq. ta Pais. Sílvia Freitas, o Sr. Eng. Miguel Catarino, a Sra. Arq. ta Pais. Susana Santos, Sr. Arq.to Pais. João Guedes Marques, Sra. Arq. ta Rosário Magalhães, entretanto substituída pelo Sr. Dr. José Rodrigues, e Sra. Dra. Maria João Barata.

A ANEPC nomeou o Sr. Eng. Alexandre Borges, do Comando Sub-Regional de Emergência e Proteção Civil de Viseu Dão Lafões e como representante suplente a Sra. Eng.ª Elsa Costa, da Direção Nacional de Prevenção e Gestão de Riscos; a APA/ARH-N está representada na CA pelo Sr. Arq.to. André Nascimento; a Câmara Municipal de Armamar está representada na CA pelos Sr. Arq.to. Renato Pretarouca e pelo Sr. Eng. Laurentino Santos; a ARS-N está representada pela Sra. Dra. Gabriela Rodrigues. A DRAP-N nomeou a Sra. Eng.ª Maria Manuel Almendra. Contudo, face às alterações produzidas pelo Decreto-Lei 36/2023, de 26 de maio, nomeadamente, a integração desses serviços na CCNR-Norte, I.P., o fator ambiental “Solos” passou a ser competência desta CCNR, IP, mantendo-se a técnica nomeada.

A DRCN nomeou como representante o Sr. Dr. Gustavo Rebolho. No entanto, dada entrada em vigor e as alterações produzidas pelo Decreto-Lei 78/2023, de 4 de setembro, o Património Cultural I.P. passou a ser

a entidade a assumir competências em matéria de Património, sendo nomeado o técnico Sr. Dr. João António Marques.

A APA/DCLIMA não procedeu à nomeação, enviando a seguinte comunicação: *“No seguimento da V/ comunicação, informa-se que, dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactes nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o Projeto Hotel Quinta da Penha, de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação”.*

Atendendo ao disposto no ponto 6 do artigo 14.º do RJAIA, a Autoridade de AIA convidou o Proponente a efetuar a apresentação do projeto e respetivo EIA à Comissão de Avaliação (CA), em reunião que ocorreu no dia 18 de agosto de 2023, de forma híbrida – presencial e virtual – nas instalações desta Autoridade de AIA.

Face à avaliação da conformidade do EIA efetuada pela CA, constatou-se a necessidade de obter, formalmente, esclarecimentos / informação adicional sobre determinados aspetos do projeto e do EIA, pelo que, ao abrigo do ponto 9 do artigo 14.º citado, foi submetido na plataforma SILiAmb, em 23 de agosto de 2023, o Pedido de Elementos Adicionais (PEA em anexo), com limite de resposta até 13 de outubro de 2023, tendo o prazo do procedimento de AIA sido suspenso, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 19.º do RJAIA, a 02 de setembro de 2023.

O Proponente solicitou, em 11 de outubro de 2023, a prorrogação do prazo para entrega dos elementos de resposta ao PEA até 31 de dezembro de 2023, sucedendo novo pedido de prorrogação, em 27 de dezembro de 2023, por mais 30 dias. Ambas as solicitações foram deferidas, tendo a data-limite de entrega dos elementos passado para o dia 12 de fevereiro de 2024.

A resposta ao PEA foi submetida, via correio eletrónico para a CCDD\_NORTE I.P., a 01 de fevereiro de 2024, dentro do prazo definido, por impossibilidade de submissão na Plataforma SILiAmb pelo Proponente. A documentação foi posteriormente submetida na plataforma como *“Documentos Adicionais da Administração”* a 02, 05 e 06 de fevereiro (por dificuldades relacionadas com a dimensão e extensão dos ficheiros).

Assim, o prazo do procedimento de AIA foi retomado a 02 de fevereiro de 2024, pelo que a data-limite para a pronúncia da Autoridade de AIA sobre a conformidade do EIA foi o dia 28 de fevereiro de 2024.

Da análise aos elementos adicionais remetidos, verificou-se que o EIA, e o respetivo Aditamento ao EIA prestava, genericamente, resposta ao PEA efetuado, considerando a CA estarem reunidas as condições necessárias para que se pudesse dar continuidade à avaliação técnica do projeto e seus potenciais impactes. Considerou-se assim que o EIA, respetivo Aditamento, e Elementos Complementares se encontravam corretamente organizados no que respeita ao exercício da Avaliação de Impacte Ambiental, estando de acordo com as disposições legais em vigor nesta área, e preenchendo, na generalidade, os requisitos do índice de matérias a analisar, permitindo uma adequada sistematização e organização dos documentos, quer para a consulta pública, quer para a análise pela Comissão de Avaliação (CA).

Desta forma, a Autoridade de AIA declarou, a 16 de fevereiro de 2024, a conformidade do EIA (em anexo), pelo que o procedimento de AIA prosseguiu a sua tramitação nos moldes previstos na legislação, sendo a data-limite para a sua conclusão o dia 05 de agosto de 2024.

A Consulta do Pública, cuja entidade promotora é a CCDR-Norte I.P., decorreu entre os dias 11 de março e 22 de abril de 2024, num total de 30 dias úteis de consulta. Durante este período de Consulta Pública foi registada uma participação, de sentido favorável à execução do projeto.

A CA efetuou uma visita ao local do projeto no dia 08 de março de 2024, tendo sido acompanhada pelo Proponente e representantes da equipa de consultoria ambiental.

Ao abrigo do ponto 12 do artigo 14.º do RJAIA, foram solicitados pareceres ao Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestre, I.P., à Comissão Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Armamar, à ACES Douro II-Douro SulUCSP, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, Junta de Freguesia de Folgosa, à Comissão Nacional da UNESCO, à E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A., à Infraestruturas de Portugal, S.A., e ao Turismo de Portugal, I.P. Até à data foram rececionadas as pronúncias das seguintes Entidades:

- E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.,
- Turismo de Portugal, I.P
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P-IMT I.P.

O EIA, elaborado pela empresa Floradata - Biodiversidade, Ambiente e Recursos Naturais, Lda, foi desenvolvido entre os meses de janeiro e junho de 2023. O EIA integra igualmente a Resposta ao Pedido de Elementos Adicionais, bem como a reformulação do Relatório Técnico, datados de janeiro de 2024, e a comunicação do proponente por email datada de 17 de maio de 2024 decorrente da visita ao local do projeto.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

Este capítulo foi elaborado de acordo com os elementos constantes do EIA (incluindo Aditamentos e Elementos Complementares) do projeto.

### Localização do projeto

O presente projeto é referente ao Hotel Quinta da Penha corresponda a um empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) com a categoria de 5 estrelas, definida uma unidade hoteleira com 5 pisos (organizada em 3 pisos à superfície que se encaixam na morfologia do terreno sob a forma de socacos e 2 pisos subterrâneos) e 128 camas, distribuídas por 62 unidades de alojamento. A intervenção prevista compreende as seguintes operações: demolição (da unidade industrial existente) e construção (do Projeto).

O Projeto localiza-se na freguesia de Folgosa e União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, no concelho de Armamar, distando cerca de 6 km da sede do concelho.

O acesso rodoviário à área de intervenção, nas fases de demolição, construção e exploração será feito unicamente pela EN 222, entrando posteriormente pelo caminho de acesso à propriedade, do lado direito da EN 222 (sentido Régua – São João da Pesqueira).

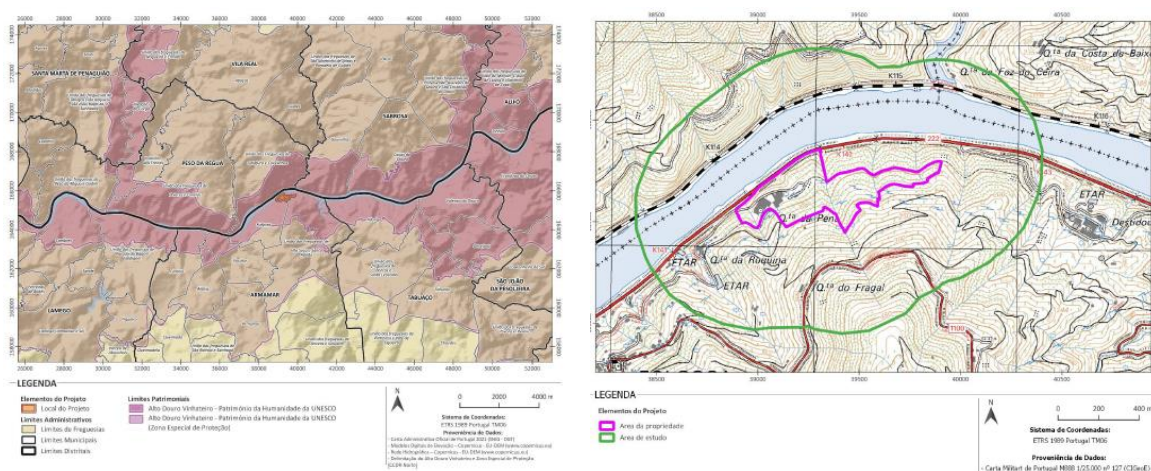


Fig-1 Localização do projeto (Fonte: EIA)

O limite da propriedade onde se pretende implantar o Projeto possui 168.019,53 m<sup>2</sup>. No entanto, a área onde efetivamente este se irá localizar, corresponde à parcela onde atualmente se encontram a unidade industrial e respetivos acessos, área designada na carta de ocupação de solos, como área social. O Projeto prevê um investimento de cerca de 16.375.000 €, referentes à construção e arranjos exteriores com uma duração total de 36 meses.



Fig-2 Imagem aérea da zona de intervenção (Fonte: EIA)

Foi definida uma unidade hoteleira com 5 pisos (organizada em 3 pisos à superfície que se encaixam na morfologia do terreno sob a forma de socalcos e 2 pisos subterrâneos) e 128 camas, distribuídas por 62 unidades de alojamento. A intervenção prevista compreende as seguintes operações: demolição (da unidade industrial existente) e construção (do Projeto).



Fig-3 Vista aérea da situação existente (Fonte: aditamento ao EIA)

### Descrição do projeto

A construção do Projeto prevê a criação de uma unidade com 3 pisos desfasados (piso 0; piso 1; e piso 2) e 2 caves (piso -2; piso -1) e 62 quartos, distribuídos na zona de intervenção de forma a tirar o máximo de partido da vista sobre o Rio Douro, garantindo em simultâneo a privacidade entre elas e destas em relação às áreas comuns.



Fig-4 Proposta de intervenção – Planta de Implantação – cores convencionais (Fonte: DES AE.01 – Extrato)

No piso -2, surge o estacionamento subterrâneo em cave, com lugares de estacionamento para administração, funcionários e hóspedes. Terá acesso através de uma abertura no muro de contenção do socalco, ficando esta construção impercetível do exterior. O estacionamento interior, terá um total de 24 lugares, 16 lugares para hóspedes e 8 lugares para funcionários.



Fig-5 Planta do Piso -2 (Fonte: Peças desenhadas DG.07 – Extrato)

No piso -1, um piso acima, surgem as cozinhas, o economato, armazéns, espaços de manutenção, áreas dedicadas a funcionários, incluindo vestiários, balneários e refeitório, e ainda um local de cargas e descargas.



Fig-6 Planta do Piso -1 (Fonte: Peças desenhadas DG.06 – Extrato)



Fig-7 Vista aérea da situação proposta (Fonte: aditamento ao EIA)

O piso 0, cota de soleira, corresponde ao acesso principal e aglomera as áreas centrais de todo o empreendimento como é o caso da Recepção/Lobby, Lounge com Bar-Bistrô, Restaurante Gastronómico e Restaurante Mediterrânico, assim como outros espaços de utilização comum, como Biblioteca e Garrafeira, e ainda uma zona de funcionários com alojamento para estagiários. A partir da zona da Recepção, é feito ainda o acesso às áreas administrativas e zonas de Back-office.

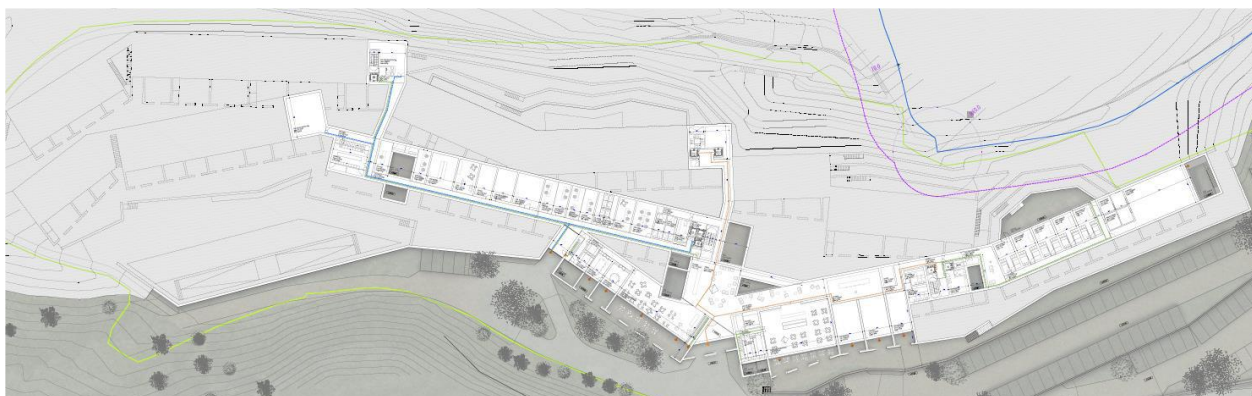


Fig-8 Planta do Piso 0 (Fonte: Peças desenhadas DG.05 – Extrato)

O piso 1, prevê 35 unidades de alojamento distribuídas ao longo de cinco volumes com diferentes orientações, um bar de apoio à piscina exterior, implantada num socalco intermédio entre o piso 1 e o piso 0. Está ainda previsto neste piso, uma zona de Spa e Fitness, com duas piscinas (uma interior e outra exterior), zonas de tratamento, sala de fitness, balneários, entre outros, e ainda uma zona de manutenção com armazéns e reservatórios de água para consumo e para incêndios.

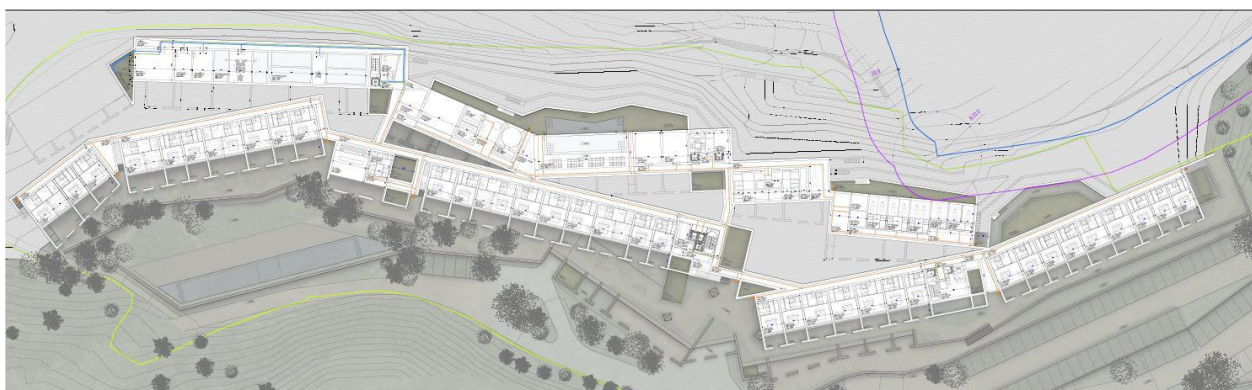


Fig-9 Planta do Piso 1 (Fonte: Peças desenhadas DG.04 – Extrato)

Por último, no piso 2, ocorrem 27 unidades de alojamento distribuídas por 6 volumes, igualmente com diferentes orientações e respetivas áreas de apoio.



Fig-10 Planta do Piso 2 – (Fonte: Peças desenhadas DG.03 – Extrato)

A tabela 4.1 do RS (infra) apresenta o quadro sinótico no Hotel proposto:

|                                           | Existente     | Proposta      | Variação  |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|
| Área do lote                              | 168.019,53 m² | 168.019,53 m² | 0         |
| Superfície de implantação                 | 3.900,00 m²   | 5.816,29 m²   | + 49,1 %  |
| Área bruta de construção                  | 3.900,00 m²   | 12.980,25 m²  | + 332,8 % |
| Área de solo impermeável                  | 13.280,83 m²  | 12.693,12 m²  | - 4,4 %   |
| Número de pisos acima da cota de soleira  | 4             | 3             | - 1       |
| Número de pisos abaixo da cota de soleira | 2             | 2             | 0         |
| Altura máxima da fachada                  | 9,4           | 4,2           | - 5,2 m   |

Fig-11 Síntese de índices do Projeto, existente vs proposta

(Fonte: tabela corrigida de acordo com a comunicação do proponente por email datada de 17 de maio de 2024)

O acesso aos pisos em cave será realizado através de um único muro de socalco, próximo da entrada e dos patamares existentes a ponte. Estes patamares, com acesso através do caminho automóvel, são aproveitados de forma a resolver uma grande parte do estacionamento automóvel necessário.

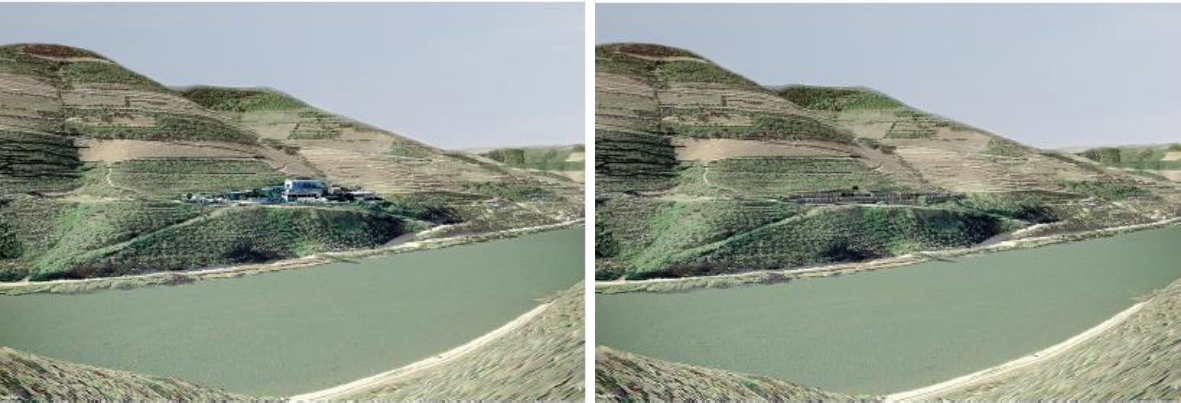


Fig 12-Situação existente e simulação proposta (Fonte: aditamento ao EIA)

O estacionamento distribui-se em três áreas: um patamar exclusivo a estacionamento de hóspedes, à cota 111.00; um patamar com uso misto, destinado a hóspedes e restauração, à cota 117.50, e uma área destinada a estacionamento para restauração à cota 124.00, onde estão localizados dois lugares reservados a mobilidade condicionada, que tiram partido da proximidade ao acesso principal do hotel e restaurante. A

peça desenhada AP\_05.00\_01 foi ainda completada com um corte explicativo (Corte AA') na zona dos patamares do estacionamento, que evidencia a intenção de diminuir o impacto visual do estacionamento na paisagem, com recurso a pérgulas plantadas com espécies trepadeiras de folha persistente, integradas nas zonas verdes propostas a plantar, e adossadas e enquadradas nas zonas verdes envolventes a preservar.

O acesso às três zonas de estacionamento realizar-se-á através do acesso principal à propriedade, que interliga a estrada nacional 222 ao portão da propriedade e, à medida que se vai desenvolvendo entre a cota mais baixa e cota mais alta, permite distribuir os visitantes (hóspedes e restauração) pelas zonas de estacionamento correspondentes acima descritas. Prevê-se que o pavimento, após o portão de acesso, bem como os lugares de estacionamento, sejam em calçada tradicional, privilegiando-se o recurso a materiais locais.

Contabilizam-se 47 lugares de estacionamento exteriores para hóspedes (distribuídos nos socacos à cota 111.00 e 117.50) e 30 lugares de estacionamento exteriores destinados a restauração (localizados no socaco à cota 117.50 e na bolsa à cota 124.00), respeitando o enquadramento previsto no Plano Diretor Municipal. O projeto indica que estes lugares de estacionamento serão tratados paisagisticamente de forma a minimizar a sua presença na paisagem e os muros existentes que suportam estas plataformas serão revestidos a pedra de xisto local, de forma a garantir a sua integração na envolvente e uma unidade em toda a intervenção.

Relativamente às duas piscinas do hotel, uma interior e uma exterior (com 270m<sup>3</sup> de volume, aproximadamente), terão um transbordo da água superficial através de caleira finlandesa constituindo um circuito aberto. O abastecimento inicial da piscina será realizado através da rede de abastecimento do próprio hotel. O método do transbordo permite fazer a recirculação da água sem necessidade de recurso a novo abastecimento. O sistema de recirculação da água da piscina é por hidraulicidade mista – parte da água é recolhida superficialmente através da caleira finlandesa diretamente para o tanque de compensação e a restante por aspiração do fundo através do ralo. Assim, a água armazenada no tanque de compensação da piscina, será bombada para os filtros e desinfetada por um sistema de desinfecção por eletrólise salina. Na área técnica da piscina serão instalados filtros e bombas. O tanque de compensação recebe a água recolhida à superfície pelas caleiras e evita que a água deslocada pela entrada de banhistas na piscina transborde e se desperdice. Além disso, funciona como tanque de desconexão da rede de alimentação, e deve comportar as reservas necessárias para a imediata reposição da água perdida nas lavagens dos filtros. Será avaliada a possibilidade de se poder aproveitar a água de lavagem dos filtros da piscina para uso não potáveis, mediante o tratamento desta água.

Em relação aos materiais, o objetivo passa por recorrer a materiais naturais como pedra e madeira, para criar ambientes em consonância com a paisagem. Serão criados pátios exteriores delimitados com muros em pedra de xisto para minimizar o impacto das zonas envidraçadas, e terão um pavimento drenante de forma a não impermeabilizar o solo. Além disso, serão plantadas trepadeiras de folha caduca, tais como a vinha virgem, de forma a minimizar o impacto visual.

Na zona de estacionamento está prevista a criação de uma estrutura de latada, com plantação de trepadeiras, com o objetivo de ocultar os carros e diminuir o impacto visual na paisagem.

O presente Projeto, visará igualmente beneficiar e valorizar os caminhos e trilhos existentes e a vegetação no local envolvente, que proporcionará aos utilizadores uma experiência de união com a natureza, tirando partido da paisagem e simbologia da região. Além disso, o projeto indica que prevê a plantação seletiva de árvores e arbustos autóctones, de modo a salientar pontualmente alguns aspetos e a estimular um usufruto pleno do local, tirando partido do sistema de vistas e experiência sensorial que o terreno oferece.

Os materiais utilizados no exterior serão igualmente materiais naturais, de preferência locais, nomeadamente o xisto, nas calçadas irregulares tradicionais, saibro e terra (nas coberturas ajardinadas dos edifícios), optando por soluções tendencialmente permeáveis e promovendo a infiltração das águas pluviais no terreno e o seu aproveitamento para rega, sempre que possível.

Os pavimentos serão realizados com materiais tendencialmente permeáveis, naturais e integrados na envolvente. Será usada calçada tradicional no acesso automóvel principal à propriedade, nos socacos de estacionamento e nos percursos pedonais formais que ligam áreas sociais do Hotel, tais como o restaurante ou a esplanada exterior do bar, entre outros. A gravilha será utilizada em zonas onde se pretende utilização pedonal esporádica e pontual, enquanto o saibro será utilizado no percurso pedonal que contorna o hotel a nascente e a sul, e a terra batida será utilizada na recuperação e beneficiação de trilhos pedonais existentes a ou executar.



Fig-13 Vistas da situação existente (Fonte: aditamento ao EIA)

### Rede de esgotos

A rede de águas residuais fará a ligação à infraestrutura pública que está aproximadamente a 500 m de distância. De modo a minimizar as escavações, a vala a executar será utilizada para ambas as redes, água potável da rede pública e águas residuais, fazendo a ligação diretamente à entrada da ETAR de Folgosa.

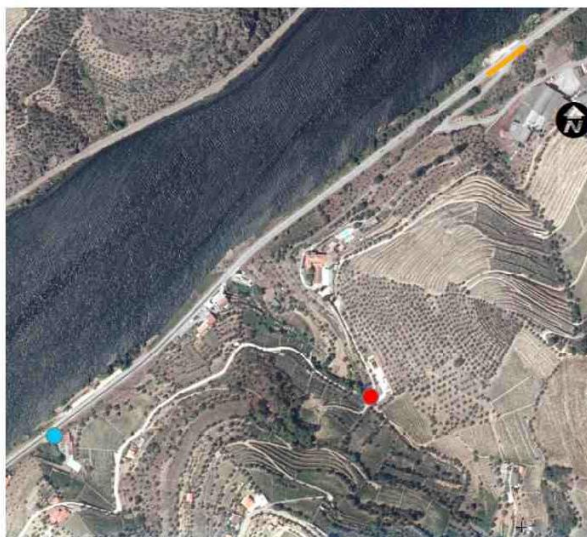


Fig-14 Ponto de ligação à rede de infraestrutura de água (Fonte: aditamento ao EIA)

A rede de esgotos doméstica e gordurosa fará a recolha de todos o tipo de águas provenientes do Projeto, desde a recolha de efluentes de lavatórios, sanitas, urinóis e rede gordurosa proveniente da cozinha e copas.



Fig-15 Enquadramento da rede de esgotos prevista para o Projeto e da área de estudo sobre ortofotos  
(Fonte: aditamento ao EIA)

### Rede de águas pluviais

Está previsto um sistema de aproveitamento de águas pluviais incidentes na cobertura ajardinada cujo objetivo será o armazenamento das águas pluviais permitindo a sua reutilização para usos menos nobres. O sistema de recolha das águas pluviais para aproveitamento, sempre que possível, será do tipo sifónico de forma a retirar vantagem da instalação sem pendente no teto dos pisos até à descarga no reservatório de aproveitamento, no piso -2.

Como as águas pluviais aproveitadas são provenientes de coberturas ajardinadas que são naturalmente filtradas na camada de terra vegetal, não será previsto nenhum sistema de tratamento desta água.

Os parâmetros de dimensionamento do sistema correspondem à totalidade da área das coberturas ajardinadas que contribuem para o sistema, um coeficiente de escoamento de 0.50 e o consumo diário de águas não potáveis do edifício (sanitas, torneiras, rega e de outros usos), correspondente ao consumo da solução de menor consumo do tipo *"dry garden"*.

O método de cálculo adotado teve em consideração a Especificação Técnica da ANQIP (Associação Nacional para a Qualidade das Instalações Prediais). O tanque previsto será em betão armado e localizado no piso -2. Nos períodos de Verão, e na ausência prolongada de pluviosidade, a reposição do nível de água no tanque será realizada através de furo de captação e esta será usada para abastecimento da rede de rega. O controle de níveis no interior do tanque será realizado através de sensores de nível e de electroválvulas.

#### Rede Elétrica

A rede elétrica do Projeto será proveniente da rede de média tensão existente na envolvente do local, e será implementado um posto de seccionamento para a receção do ramal da E-REDES.

As peças desenhadas, documentam graficamente o ponto de ligação à rede elétrica nacional, assim como o traçado e a localização do posto de seccionamento e transformação. O anexo EIE apresenta o estudo prévio das instalações elétricas – desvio de redes onde é realizada a descrição das características da ligação à rede elétrica nacional.

Tal como descrito no anexo EIE, a rede de alimentação do posto de transformação do hotel será subterrânea, alimentada em antena da rede de Média Tensão de 30 KV, a partir do apoio de média tensão a colocar no limite do lote, frequência de 50 Hz. O ramal de média tensão será enterrado e protegido pela tubagem constituída por tubos de PEAD de 160 de 6kg/cm<sup>2</sup> a instalar ao longo do traçado apresentado no anexo plantas.

#### Consumos

Na fase de construção, preveem-se consumos de combustíveis fósseis necessários para a operação de equipamentos e veículos de obra e acesso à obra. Além dos combustíveis fósseis, será usada ainda energia elétrica, para a iluminação e operação de equipamentos e do estaleiro, assim como água, para o abastecimento, atividades construtivas e lavagens.

Durante a demolição do edificado devoluto, prevê-se um gasto total de 19,89 m<sup>3</sup> de água proveniente da rede pública, quanto à energia elétrica terá um gasto de 382.485 kWh e relativamente aos combustíveis fósseis, prevê-se um consumo de 48.581 l de gasóleo.

De acordo com a informação disponibilizada, para a fase de construção, os consumos de água previstos são de 200 a 300 m<sup>3</sup>/mês, provenientes da rede de abastecimento pública, relativamente à energia elétrica prevê-se a utilização de 15.000 kWh/mês. Quanto aos combustíveis fósseis, prevê-se um consumo de cerca de 30.000 l/ano de gasóleo.

Na fase de exploração, os principais consumos estão essencialmente associados aos utentes do hotel e à utilização que os mesmos fazem das unidades de alojamento e dos serviços prestados. Nesta fase destacam-se os consumos de água e energia elétrica.

O abastecimento de água será assegurado pela rede pública prevendo-se um consumo de água de 29.930 m<sup>3</sup>/ano (82 m<sup>3</sup>/dia). Prevê-se que 80% da água usada tenha origem na rede de abastecimento pública, os restantes 20% prevê-se que seja água recuperada (considerando a recuperação de água pluvial e ainda água retirada dos 2 furos a executar).

Esta prevista uma reserva de água de 245 m<sup>3</sup> de forma a garantir uma reserva para 3 dias.

Quanto à energia elétrica, é estimado um consumo de 850 MWh/ano para a fase de exploração, que irá provir na sua totalidade da rede pública de abastecimento de energia existente.

O consumo de gás estimado para o Projeto é de 31.378 m<sup>3</sup>/ano, sendo que para uso exclusivo nas cozinhas são 9.478 m<sup>3</sup>/ano. Além disso, ocorrerá ainda o uso de *pellets*, responsável por um consumo de 700 MWh/ano.

### Efluentes

Na fase de construção serão gerados efluentes residuais referentes a duas fases: na demolição é previsto gerar 9.945 m<sup>3</sup> de efluentes residuais, enquanto durante a fase de construção do projeto prevê-se gerar cerca de 9.855 m<sup>3</sup>, correspondente a um rácio de 50 litros por dia por trabalhador. Os efluentes residuais previstos durante a construção do projeto têm origem essencialmente nas instalações sanitárias de apoio ao estaleiro.

Durante a fase de exploração do Projeto, serão gerados essencialmente efluentes equiparados a domésticos que são passíveis de serem produzidos nas instalações sanitárias, de restauração, de serviços

e áreas de pessoal. É de salientar que o sistema de drenagem será do tipo separativo, com uma rede de recolha de águas cinzentas que recolhe os efluentes dos lavatórios e uma rede de recolha de águas negras que recolhe os efluentes das sanitas, urinóis e rede gordurosa. A rede de águas negras será ligada à rede de infraestruturas públicas, bem como o excedente de águas cinzas.

É estimado um caudal de 11.500 m<sup>3</sup>/ano (550 litros/dormida), considerando que o efluente residual corresponde a toda a água consumida, com exceção da irrigação e água evaporada nas piscinas.

### Resíduos

Durante a fase de construção, a produção de resíduos estará relacionada essencialmente com a demolição do edificado existente atualmente, assim como a limpeza e preparação do terreno para a empreitada, execução de infraestruturas e instalação e funcionamento do estaleiro de obra.

Na fase de exploração, os resíduos a ser gerados pelo Projeto resultam das atividades ligadas ao funcionamento do hotel e serviços complementares, assim como da sua manutenção. Os resíduos gerados com origem nas atividades referidas corresponderão fundamentalmente a resíduos sólidos urbanos e equiparados, nomeadamente resíduos orgânicos, resíduos indiferenciados e resíduos de embalagens usadas (plástico e metal, vidro, papel e cartão).

O projeto identifica as principais tipologias de resíduos passíveis de serem produzidos na fase de exploração, segundo os códigos da Lista Europeia de Resíduos. Os resíduos sólidos urbanos e equiparados deverão ser recolhidos pelas entidades designadas pelo município e englobados no sistema de gestão de resíduos da região.

Relativamente às quantidades (em volume) de resíduos, prevê-se que sejam gerados 1.308,2 m<sup>3</sup>/ano de resíduos indiferenciados, e um total de 808,7 m<sup>3</sup>/ano de resíduos separados seletivamente, sendo que papel a quantidade é de 513,9 m<sup>3</sup>/ano, vidro 63,1 m<sup>3</sup>/ano e plástico e embalagens 303,7 m<sup>3</sup>/ano.

A Gestão dos resíduos será garantida pela Unidade Hoteleira, dispondo de um espaço exclusivo para tal com uma área de 82m<sup>2</sup>, devidamente climatizado e ventilado e que garante o armazenamento durante 3 dias. O encaminhamento dos resíduos será garantido através de um contrato de prestação de serviços, a estabelecer em fase de exploração para o efeito com uma entidade credenciada para o efeito, como é o caso da Câmara Municipal de Armamar, a Resinorte, entre outros.

### Estaleiros

Os estaleiros deverão ser divididos em três grandes áreas: estaleiro industrial, estaleiro social e estaleiro administrativo. O estaleiro industrial será constituído pelas instalações necessárias à produção, constituído entre outros por zona de preparação de ferro e cofragem, ferramentaria, armazenamento e gestão de resíduos. O estaleiro social será composto por uma área de vestuários, balneários e zona de refeições. Por fim, o estaleiro administrativo terá na sua constituição a direção de obra, instalações destinadas ao dono de obra/fiscalização, sala de reuniões e escritórios. A localização do estaleiro encontra-se esquematizada no anexo plantas.

### Desmatação

Nos trabalhos de desmatação será removido o material vegetal de grande porte e serão encaminhados os produtos sobrantes para o destino final. Além disso, serão removidos todos os resíduos restantes no interior dos edifícios que serão considerados Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) ou equiparáveis, e ainda os equipamentos fora de uso ou outros detritos existentes na parcela e encaminhados para destino final adequado antes de se iniciarem os trabalhos de desmantelamento e demolição.

### Desmantelamento

Os trabalhos de desmantelamento preveem a vantagem de recuperar, reutilizar, reciclar e valorizar os elementos e que ocorrerão previamente à atividade de demolição. Esta atividade encontra-se dividida em três subactividades:

- Desmontagem dos equipamentos fora de uso e dos equipamentos com utilidade futura, existentes nas construções a desmantelar e demolir (serão entregues a operador licenciado para a sua receção);
- Desmontagem dos elementos contendo amianto;
- Desmontagem e Desmantelamento dos elementos de construção não inertes.

No final desta atividade, as construções estarão reduzidas ao tosco, possuindo apenas materiais inertes que possam ser não segregados e conduzidos a depósitos de materiais inertes. Conclui-se com a retirada do interior das construções todas as carpintarias, divisórias, equipamentos, forros de telhado, estruturas metálicas, entre outras, antes de proceder à sua demolição completa.

### Demolições e modelação do terreno

A fase seguinte passará pela demolição das construções existentes, incluindo as respetivas fundações acompanhada pela remoção, armazenamento (temporário) e envio a destino final adequado dos resíduos de demolição, de acordo com o disposto na legislação nacional e europeia em vigor e devidamente enquadrado com as diretivas deste Projeto.

Por fim, será realizada a limpeza e modelação final da área e intervenção, ou seja, será realizada a compactação dos aterros necessários ao nivelamento das áreas respeitantes às fundações demolidas e a regularização final do terreno.

### Execução de fundações, estruturas, alvenarias, e acabamentos

Durante esta fase serão feitas as fundações e realizada a construção dos edifícios, assim como a construção das infraestruturas de abastecimento de água, rede de esgotos e de águas pluviais, estruturas de eletricidade e telecomunicações. Além disso, serão beneficiados os arrumamentos de acesso e circulação no interior da área de intervenção.

### Arranjos exteriores

Depois de terminada a construção dos novos edifícios e estruturas, assim como a remoção de todas as infraestruturas dos estaleiros, serão realizados os arranjos exteriores, que incluem zonas com revestimento vegetal e zonas ajardinadas que respeitarão as condições previstas.

O Projeto a ser edificado após a demolição da situação existente está dotado de um Projeto de Arquitetura Paisagista que garante o conjunto harmonioso do edificado na paisagem, através da reposição e aproximação ao perfil original do terreno, integrando o Projeto sob a forma de socacos / terraços verdes, enquadrados na paisagem envolvente.

O Projeto de Arquitetura Paisagista tem dois momentos distintos de intervenção. O primeiro momento é focado na recuperação e regeneração da paisagem na área degradada da antiga fábrica, onde os novos corpos projetados são integrados de forma controlada na encosta, procurando a harmonização com o perfil original do terreno. Isso é alcançado através da modelação do terreno, revestimento cuidadoso e plantação estratégica, de acordo com a arquitetura definida, visando mitigar a presença do conjunto.

O segundo momento concentra-se na faixa de terreno restante da propriedade, em direção a nascente. Nessa área, a intervenção é limitada ao mínimo necessário. O objetivo é realizar melhorias cirúrgicas,

como a recuperação e melhoria de caminhos existentes, a criação de pequenas áreas de descanso para aproveitar a paisagem e o plantio seletivo de árvores e arbustos nativos. Essas ações têm como objetivo realçar aspetos pontuais e promover uma fruição plena e diversificada do local, aproveitando as vistas e a experiência sensorial que o terreno oferece.

O Projeto de Arquitetura Paisagista pauta-se pelo respeito pela paisagem em questão, considerando apenas espécies arbustivas autóctones, pavimentos em gravilha ou esteios de pedra de xisto local com junta aberta para os percursos pedonais, zonas de estadia e outras áreas pavimentadas.

#### Programação temporal

Segundo a informação providenciada pelo proponente e de acordo com a memória descritiva do Projeto, a obra terá uma duração de 36 meses, sendo esse tempo faseado mediante as seguintes atividades (tempos aproximados para cada fase, sendo de referir que podem ser maiores em algumas fases devido à ocorrência de trabalhos em simultâneo, no entanto a duração total será sempre de 36 meses):

- Montagem de estaleiro: 2 meses;
- Demolições e desmontes: 2 meses;
- Escavações e contenções: 4 meses;
- Fundações e estruturas, e alvenarias: 6 meses;
- Acabamentos de construção civil, e Instalações: 16 meses;
- Arranjos exteriores: 6 meses.

#### Maquinaria e recursos humanos

Relativamente aos recursos humanos necessários na fase de construção, o proponente indicou que se perspetiva que sejam necessários 50 operários/dia, sendo que por atividade a estimativa de necessidades de recursos humanos é a seguinte:

- Montagem de estaleiro: 20 operários/dia;
- Demolições e desmontes: 10 operários/dia;
- Escavações e contenções: 30 operários/dia;
- Fundações e estruturas & Alvenarias: 60 operários/dia;
- Acabamentos de construção civil & Instalações (hidráulicas, elétricas., AVAC, entre outras): 60 operários/dia;
- Arranjos exteriores: 10 operários/dia.

Nas diferentes atividades para a construção do Projeto têm-se os seguintes tipos de equipamento:

- Montagem de estaleiro: Retroescavadoras, Empilhadoras e Plataformas Elevatórias (Manitou);
- Demolições e desmontes: Gruas, Plataformas Elevatórias, Equipamentos vários de demolição, Camiões de transporte de resíduos, Pás Carregadoras de rodas;
- Escavações e contenções: Gruas, Plataformas Elevatórias, Equipamentos vários de escavação, Camiões de transporte de resíduos, Pás Carregadoras de rodas, Cilindros Compactadores, Andaimes;
- Fundações e estruturas & Alvenarias: Gruas, Plataformas Elevatórias, Camiões de transporte, Pás Carregadoras de rodas, Andaimes, Equipamentos vários de pequenas dimensões;
- Acabamentos de construção civil & Instalações (hidráulicas, eletricidade., AVAC, entre outras): Gruas, Plataformas Elevatórias, Camiões de transporte, Pás Carregadoras de rodas, Andaimes, Equipamentos vários de pequenas dimensões;
- Arranjos exteriores: Gruas móveis, Plataformas Elevatórias, Equipamentos vários de escavação, Camiões de transporte de resíduos, Pás Carregadoras de rodas, Cilindros Compactadores, Andaimes.

#### Recursos humanos-exploração

Relativamente aos recursos humanos necessários na fase de exploração, o proponente indicou a estimativa de necessidades de recursos humanos seguinte:

- Época Alta: 60 pessoas
- Época Intermédia: 50 pessoas
- Época baixa: 40 pessoas:

Prevê-se que as categorias profissionais destes recursos humanos a contratar sejam as seguintes:

##### - Época Alta

- Diretor Geral: 1 pessoa;
- Diretor de departamento: 5 pessoas;
- Assistentes da direção: 10 pessoas;
- Supervisores: 10 pessoas;
- Empregados gerais: 34 pessoas (vários: empregado de mesa, massagista, segurança, carpinteiro, pintor, empregado de limpezas, empregado de quarto, bagageiro, etc.).

##### - Época intermédia

- Diretor Geral: 1 pessoa
- Diretor de departamento: 5 pessoas
- Assistentes da direção: 10 pessoas

- Supervisores: 10 pessoas
- Empregados gerais: 24 pessoas (vários: empregado de mesa, massagista, segurança, carpinteiro, pintor, empregado de limpezas, empregado de quarto, bagageiro, etc.).

- Época baixa

- Diretor Geral: 1 pessoa
- Diretor de departamento: 5 pessoas
- Assistentes da direção: 10 pessoas
- Supervisores: 10 pessoas
- Empregados gerais: 14 pessoas (vários: empregado de mesa, massagista, segurança, carpinteiro, pintor, empregado de limpezas, empregado de quarto, bagageiro, etc.).

#### Oferta sustentável

O Projeto procura criar valor recreativo e de lazer através da valorização da área total da propriedade, disponibilizando os trilhos e caminhos já existentes para usufruto dos hóspedes assim como a fruição de paisagens, ambientes naturais, vegetação local e espécies animais. Será possível dar passeios a pé pela propriedade e usufruir de todos os aspetos que a natureza tem para oferecer na zona em questão.

#### Energia

No que respeita à energia, e face aos impactos significativos associados aos combustíveis fósseis, o Projeto teve em consideração as várias tecnologias disponíveis que permitam produzir energia para autoconsumo, em termos de climatização e de aquecimento de águas quentes sanitárias, e assim reduzir os custos operacionais e contribuir para um futuro mais sustentável. Para isso, o Projeto optou pela solução de biomassa, ou seja, terá uma caldeira a *pellets*, em alternativa a outro tipo de equipamentos para a geração de calor. Além disso será sempre tido em conta a aquisição de equipamentos mais eficientes do ponto de vista energético.

#### Água

O consumo de água é outro fator muito importante na economia circular, sendo importante referir que o Projeto em questão prevê cuidados na utilização da água, tomando medidas que visem a utilização do recurso de uma forma sustentável.

Uma das maneiras mais eficazes de reduzir o consumo de água é recolher e utilizar. Para tal, o Projeto prevê ter um sistema de aproveitamento de águas pluviais incidente sobre as coberturas ajardinadas do

edifício. Além disso, as piscinas terão uma rede de recirculação de forma a evitar consumos excessivos de água da rede pública. O Projeto prevê ainda reutilizar as águas das chuvas para consumos não potáveis, como por exemplo águas das sanitas e regas, entre outros.

#### Gestão de resíduos

Um dos princípios da economia circular passa pela transformação dos resíduos em recursos. Para isso o Projeto prevê fazer a separação dos resíduos por tipologias, sendo que terá contentores apropriados para cada uma das tipologias que depois serão encaminhadas para reciclagem, no caso do papel, vidro, plástico e embalagens.

#### Justificação e objetivo do projeto

O projeto de arquitetura é do gabinete Aires Mateus e Associados Lda, que indica nas suas premissas de intervenção, nomeadamente na memória descritiva específica, que a análise criteriosa do território e do património natural onde se insere esta propriedade e o respeito e vontade de recuperação e preservação das características do Alto Douro Vinhateiro foram premissas para a abordagem a este projeto.

Embora a Quinta da Penha não seja, atualmente, uma quinta de produção vinícola, no século XVIII terá pertencido a um conjunto de quintas de produção de vinho, não havendo no entanto registo de edifícios de produção no espaço da atual Quinta da Penha. Atualmente, os seus socalcos são maioritariamente ocupados por olival, intercalado com uma pequena zona de mata e uma pequena área de vinha. A antiga fábrica de produção de azeite que aqui se instalou levou à construção de enormes edifícios industriais, maioritariamente em betão, e de grandes patamares terraplanados, definidos por muros de suporte que vencem uma diferença de cotas altimétricas que se aproxima dos 45 metros.



Fig-16 Imagens do local na situação existente (Fonte: própria)

Indica o projeto que, estando referenciada pelo Município de Armamar como uma das edificações indesejadas para este território, devido à sua excessiva volumetria que contamina a beleza de toda a encosta e de todo o conjunto envolvente, tornou-se desde logo imperativa a demolição das referidas construções existentes, assim como as suas grandes plataformas pavimentadas sobre as quais foram implantados os pavilhões industriais e anexos.



Fig-17 Imagens do local na situação existente (Fonte: própria)

Avaliado o resultado desse processo de demolição, tornou-se evidente a necessidade de reposição e aproximação ao perfil original do terreno, manipulado e desvirtuado pela construção das grandes plataformas pavimentadas sob as quais se localizam tanques, depósitos e fundações profundas e sobre as quais se implantaram os enormes pavilhões industriais maioritariamente em betão armado e blocos de cimento. Assim, a intervenção proposta, implantada dentro do limite das “Áreas Sociais”, visa a supressão destas grandes áreas de aterro, implantando o projeto em diferentes cotas altimétricas através da criação de socalcos desenhados segundo as curvas de nível do terreno, evitando processos de erosão e devolvendo à quinta a imagem de paisagem em socalco.

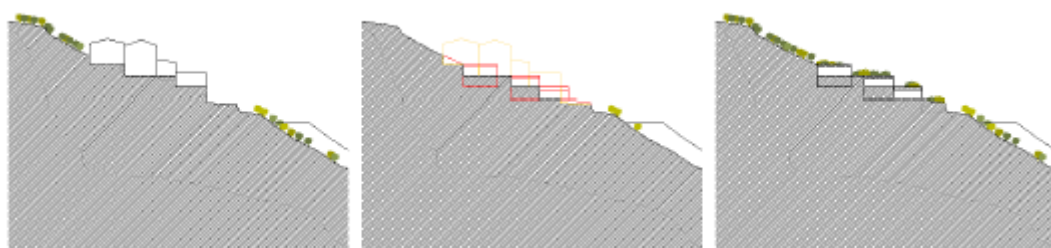


Fig-18 Esquema conceptual (Fonte: Aditamento do EIA)

Conforme referido, o principal objetivo do Projeto passa pela demolição da antiga unidade industrial de produção de azeite e construção de uma unidade hoteleira de cinco estrelas, cujo conceito tem por base o turismo com ligação tradicional e significativa à agricultura, ambiente e paisagens de carácter vincadamente rural, como é o caso do turismo em espaço rural (TER). Tendo em conta a procura de empreendimentos turísticos desta natureza, que acompanha as tendências mundiais de evolução no turismo, as potencialidades da região e as condições económicas atuais, surge esta proposta de criação do Projeto.



Fig-19 Situação Existente – Ponto de vista a partir da entrada do Projeto (Fonte: Aditamento do EIA)

Nos últimos anos, o Alto Douro Vinhateiro (ADV) tem verificado um aumento de iniciativas que têm como objetivo a valorização e exploração de espaços ricos de património rural, aproveitando as potencialidades turísticas da região e renovando e aprimorando locais que se encontravam ao abandono ou devolutos. Assim, estes locais passaram a ser espaços de atração, onde predomina o simbolismo local e onde se tenta manter a artificialidade da vida citadina longe.

A visão da Primosfera Investimentos Imobiliários S.A. para este Projeto está fortemente ligada à valorização da área, assim como de toda a envolvente cultural e paisagística da região. Pretende-se que o Projeto capte turismo de média/longa duração para o concelho de Armamar, direcionando-se para um público que aprecie:

- Turismo ligado à agricultura e ambiente;
- Turismo espiritual (descanso e reflexão);

- Turismo educacional e cultural.

Indica o projeto que o ponto de partida para este projeto prende-se com o carácter único e excecional do lugar.



Fig-20 Imagem a partir do miradouro de S. Leonardo de Galafura, situação atual e proposta

(Fonte: Aditamento do EIA)

O Projeto irá posicionar-se num segmento de luxo (5 estrelas), em que se privilegia o contacto profundo com a natureza e se valorizam experiências locais genuínas, de proximidade com os recursos paisagísticos, culturais e gastronómicos da região.





Fig-21 Imagens a partir do miradouro de S. Leonardo de Galafura, situação atual e proposta  
(Fonte: Aditamento do EIA)

### Antecedentes do projeto

Indica o EIA que no dia 3 de maio de 2010, teve início o procedimento de AIA pela CCDD-N, referente ao estudo prévio do Projeto “Hotel Rural da Quinta da Penha” pelo proponente J. C. Coimbra, S.A.

A 21 de Janeiro de 2011, através da declaração de impacte ambiental (DIA), esta Autoridade de AIA emitiu parecer desfavorável, referente ao estudo prévio do Projeto “Hotel Rural da Quinta da Penha” pelo proponente J. C. Coimbra, S.A., devido aos *“impactes visuais negativos e muito significativos sobre o enquadramento natural e paisagístico em que se insere, em resultado da volumetria proposta, excessiva face à especificidade do carácter patrimonial da área em presença, do seu desenvolvimento em altura e da extensa continuidade e compacidade dos terraços, falsos socacos, e fachadas e muros de suporte dos vários níveis”*.

Além disso, o então Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR), entidade com tutela em matéria de Património (atualmente acometida ao Instituto do Património, I.P.), referiu que *“tendo em conta que o projeto se insere no Alto Douro Vinhateiro, classificado como Património Mundial pela UNESCO, e que este pressupõe uma alteração ao edificado existente e do uso do solo, de acordo com o disposto no artigo 51.º da Subsecção II da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, (Lei do Património) a viabilização da presente pretensão está sujeita às restrições impostas pela salvaguarda do património classificado, designadamente à autorização da entidade que tutela o património, pelo que, face ao sentido desfavorável do parecer emitido pelo Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR)/Direcção Regional de Cultura do Norte (DRC-N) e aos impactes negativos nele evidenciados, se conclui que o presente projeto não tem enquadramento à luz do disposto no referido documento legal”*.

O Projeto, atualmente em avaliação, apresentado por um Proponente distinto, prevê uma redução do número de quartos, face ao projeto anteriormente avaliado.

Em 18 de março de 2021, em fase de Pedido de Informação Prévia (PIP), num estudo apresentado à entidade então com competência em matéria de Património, a Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), a mesma emitiu parecer não favorável devido ao impacte da massa construída proposta.

Posteriormente, o Projeto foi objeto de um PIP, por parte do atual proponente (processo da CM de Armamar) que obteve parecer favorável condicionado em 07 de março de 2022, através do ofício com referência 180 MUNAMM2022, resultante da consulta, da Comissão Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (CMDFCI), da ESR Vila Real, da DGPC, da APA/ARH Norte e das Infraestruturas de Portugal, S.A. A totalidade do processo do PIP encontra-se no anexo PIP. De todo o modo, o Projeto agora apresentado em sede de projeto de execução e alvo do presente EIA constitui uma alteração face ao solicitado no PIP mencionado. Em relação ao Pedido de Informação Prévia (n.º 2/20), com emissão de parecer favorável condicionado, tal como anteriormente referido, foram mantidos os pressupostos principais do projeto, nomeadamente no que diz respeito à morfologia do edifício, materialidade, cérceas, número de pisos/socalcos, pisos desfasados, entre outros. Também relativamente aos acessos ao empreendimento turístico são mantidos os pressupostos do anterior Pedido de Informação Prévia (n.º 2/20) e que mereceu a concordância da Infraestruturas de Portugal S.A. (IP). Não serão abertos novos acessos, aproveitando-se o acesso automóvel atualmente alcatroado.

Na sequência da construção da barragem de Bagaúste-Régua, a empresa Soares & Irmãos, Lda, transferiu a fábrica de extração de óleo de bagaço de azeitona, situada entre o leito do rio Douro e a estrada EN 222, para o local onde se encontra atualmente edificada.

#### Justificação da ausência de alternativas ao projeto

O Projeto não considera alternativas de localização ou de soluções técnicas, como tal, o EIA não inclui a avaliação de alternativas de projeto. Contudo, em termos metodológicos a avaliação do projeto é feita tendo por base a consideração mínima da alternativa zero (não realização do projeto/ausência de intervenção), correspondendo à evolução da situação atual na ausência do projeto.

É indicado no EIA que o Projeto presente neste procedimento de AIA foi projetado e pensado do ponto de vista arquitetónico e paisagístico tendo em consideração as preocupações fruto da sua inserção no ADV, as restrições de ordenamento do território e a situação existente.

### 3. APRECIÇÃO AMBIENTAL DO PROJETO

A CA entende que, com base no EIA e nos elementos adicionais, e, tendo ainda em conta a visita de reconhecimento ao local de implantação, foi reunida a informação necessária para a compreensão e avaliação do Projeto.

No seguimento do descrito no capítulo anterior, e atendendo às características e enquadramento do projeto do “Hotel Quinta da Penha” destacam-se seguidamente os principais aspetos relativos aos descritores tidos como fundamentais.

#### 3.1 Ordenamento do Território

##### Descrição do Projeto

O projeto insere-se numa área de cerca de 16.8 hectares na área do Alto Douro Vinhateiro classificada como Património Mundial pela UNESCO. O EIA não considera alternativas de localização ou de soluções técnicas.

Ainda que haja referências tanto a unidade hoteleira de 5 estrelas como a TER, em fase de resposta ao PEA, foi esclarecido que o projeto em apreço pretende efetivamente corresponder a um empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) (p. 2 de resposta ao PEA).

Posteriormente à resposta ao PEA foi submetido um pedido de licenciamento – processo com a referência RJUE\_264/2024 – que mereceu decisão global favorável condicionada, conforme comunicado através do ofício CCDD-NORTE, IP com a referência OF\_DGTC\_CS\_3492/2024, apresentado ao abrigo do disposto no Artigo 119.º do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, na redação atual dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

De acordo com o Relatório Síntese (RS) do EIA, *“O local onde se pretende construir o HQP é atualmente ocupado por uma fábrica devoluta de extração de óleo de bagaço de azeitona. De acordo com o EIA, “o principal objetivo do Projeto passa pela demolição da antiga unidade industrial de produção de azeite e construção de uma unidade hoteleira de cinco estrelas cujo conceito tem por base o turismo com ligação tradicional e significativa à agricultura, ambiente e paisagens de carácter vincadamente rural, como é o caso do turismo em espaço rural (TER)” (p. 60, RS do EIA).*



Fig-22 Vista da unidade devoluta a partir de Covelinhas e vista da proposta-modelo 3D-a partir do mesmo ponto de observação (Fonte: Figuras 11.17 do Anexo U da resposta ao PEA)

Quanto aos parâmetros urbanísticos, segundo a listagem das áreas associadas ao projeto, o terreno em causa tem 168019.53m<sup>2</sup>, a área de implantação proposta tem 5816.29 m<sup>2</sup>, representando mais 49.1% que a existente de 3900m<sup>2</sup>, e a área bruta de construção proposta 12980.25m<sup>2</sup>, representando mais 332.8% (de acordo com a comunicação do proponente por email datada de 17 de maio de 2024) que a existente de 3900m<sup>2</sup> (p. 541, RS do EIA). Ainda que haja um aumento das áreas de implantação e bruta propostas, existe uma redução de 5.2m na altura máxima da fachada que passa de 9.4m para 4.2m. Mais se verifica que é proposto menos um piso acima da cota de soleira e há uma redução de 4.4% da área de solo impermeabilizado.

|                                           | Existente                 | Proposta                  | Variação  |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| Área do lote                              | 168.019,53 m <sup>2</sup> | 168.019,53 m <sup>2</sup> | 0         |
| Superfície de implantação                 | 3.900,00 m <sup>2</sup>   | 5.816,29 m <sup>2</sup>   | + 49,1 %  |
| Área bruta de construção                  | 3.900,00 m <sup>2</sup>   | 12.980,25 m <sup>2</sup>  | + 332,8 % |
| Área de solo impermeável                  | 13.280,83 m <sup>2</sup>  | 12.693,12 m <sup>2</sup>  | - 4,4 %   |
| Número de pisos acima da cota de soleira  | 4                         | 3                         | - 1       |
| Número de pisos abaixo da cota de soleira | 2                         | 2                         | 0         |
| Altura máxima da fachada                  | 9,4                       | 4,2                       | - 5,2 m   |

Fig-23 Listagem das áreas associadas ao projeto (Fonte: e tabela corrigida de acordo com a comunicação do proponente por email datada de 17 de maio de 2024)

### Caraterização da situação de referência

O local onde será implantado o HQP encontra-se ocupado pelas estruturas de uma unidade fabril sem atividade. No âmbito do AIA, foi realizada uma visita ao local em 08 de abril de 2024, verificando-se que as estruturas se encontram num estado de degradação avançado, conforme pode ser observado no registo fotográfico.





Fig-24 Fotografias das estruturas da unidade fabril no local do HQP (Fonte: própria)

Relativamente à ocupação do solo para o HQP, tendo-se verificado que a área de implantação do hotel rural a construir não corresponde na sua totalidade à área de implantação da unidade fabril a demolir, foi solicitada em sede de PEA a quantificação da área sujeita a nova ocupação do solo, introduzindo-se aquando da resposta ao PEA um novo subcapítulo no EIA denominado *“Uso e Ocupação do Solo na Área de Implantação do Projeto”* (p. 54, resposta ao PEA). Tendo como referência a Carta de Uso e Ocupação do Solo para 2018 (COS2018), proveniente da Direção-Geral do Território (DGT), de acordo com a tabela 5.19 do Relatório Síntese do EIA (p. 170) o edificado do empreendimento turístico e as piscinas totalizam 6118m<sup>2</sup>, estando 5886m<sup>2</sup> em áreas abrangidas pela classe “Territórios artificializados” e 232m<sup>2</sup> pela classe “Agricultura”. Ainda segundo a referida tabela, a percentagem de edifícios, vias de acesso, áreas de estacionamento, piscinas e áreas verdes exteriores do HQP na classe “Territórios artificializados” é de 81.73% e na classe “Agricultura” é de 18.27%.

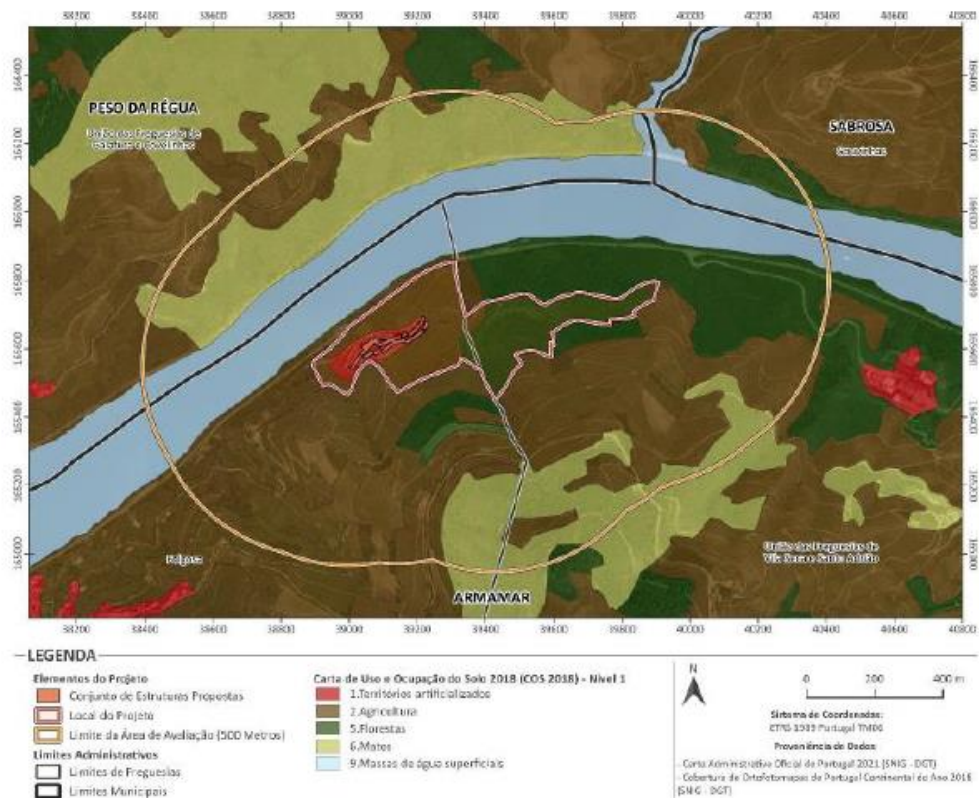


Fig-25 Enquadramento do projeto e da área de estudo envolvente num raio de 500m sobre a Carta de Ocupação do solo do ano 2018-nível I (COS2018) (Fonte: figura 5.15 do Relatório de Síntese do EIA pág.175)

| Município  | Elemento                  | Mega Classe                    | Descrição         | Metros² | Metros² | %      | %      |
|------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------|---------|--------|--------|
| Armamar    | Edifícios a Implementar   | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria | 5.780   | 5.819   | 50,46  | 50,8   |
|            |                           | 2.Agricultura                  | 2.2.1.1 Vinhas    | 36      |         | 0,31   |        |
|            |                           |                                | 2.2.3.1 Olivais   | 3       |         | 0,03   |        |
|            | Vias de Acesso            | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria | 1.944   | 3.699   | 16,97  | 32,3   |
|            |                           | 2.Agricultura                  | 2.2.1.1 Vinhas    | 119     |         | 1,04   |        |
|            |                           |                                | 2.2.3.1 Olivais   | 1.636   |         | 14,28  |        |
|            | Áreas de Estacionamento   | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria | 999     | 999     | 8,72   | 8,7    |
|            | Espaços Verdes Exteriores | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria | 639     | 639     | 5,58   | 5,6    |
|            | Piscinas                  | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria | 106     | 299     | 0,93   | 2,6    |
|            |                           | 2.Agricultura                  | 2.2.3.1 Olivais   | 193     |         | 1,68   |        |
| Área Total |                           |                                |                   | 11.455  | 11.455  | 100,00 | 100,00 |

Fig-26 Classes de usos e ocupação do solo segundo a COS 2018 na área de implantação das estruturas a edificar/superfícies a impermeabilizar/com tratamento de arranjos exteriores.

(Fonte: Tabela 5.19 do relatório de Síntese do EIA, pág. 170)



Fig-27 Vista aérea da implantação existente e montagem da vista aérea com implantação proposta  
(Fonte: Memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura pág.2)

O Relatório Síntese engloba no mesmo descritor Ordenamento do Território e Uso do Solo. A base da metodologia para a avaliação do referido descritor foi a análise da Carta de Uso e Ocupação do Solo do ano 2018 (COS 2018) e dos principais IGT aplicáveis. O enquadramento do projeto nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor de âmbito nacional, regional e municipal consta na p. 161 do Relatório Síntese do EIA.

Os instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área de implantação do projeto são os seguintes:

**Âmbito Nacional:**

- Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- Plano Nacional da Água (PNA).

**Âmbito Regional:**

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte) (em elaboração);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal de Trás-os-Montes e Alto Douro (PROF TMAD);
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Douro (PROZED).

**Âmbito Intermunicipal e Municipal:**

- Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro (PIOTADV);
- Plano Diretor Municipal de Armamar.

**Âmbito Setorial / Especial:**

- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (PGRH-Douro – RH3);
- Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (POARC).

**Servidões e Restrições de Utilidade Pública:**

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Domínio Público Hídrico.

As fontes documentais e cartográficas consultadas para a elaboração do EIA foram as seguintes:

- A Carta Administrativa Oficial de Portugal do ano 2021 (CAOP 2021);
- A Carta Militar de Portugal M888 1/25.000 – Folha n.º 127 (Tabuaço);
- Informações obtidas através de várias visitas efetuadas ao local.

O Regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e Carrapatelo (POARC), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2002, de 23 de março, foi transposto para o Plano Diretor

Municipal – PDM de Armamar –, através do Aviso n.º 9860/2021 de 25 de maio, ficando a área da intervenção localizada em Espaços Agrícolas, cujo regime de ocupação está definido no Artigo 58.º-E do Regulamento do PDM.

O Regulamento do Plano Intermunicipal Ordenamento do Território do Alto Douro Vinhateiro (PIOTADV), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 150/2003, de 22 de setembro de 2003, também foi transposto para o PDM de Armamar, aplicando-se as disposições legais definidas no Artigo 24.º do Regulamento do PDM.

Relativamente ao enquadramento na REN, de acordo com a Carta da REN de Armamar, aprovada pela RCM n.º 149/96, de 11 de setembro, e alterada pela Portaria n.º 222/2015, de 27 de julho, a área de implantação do HQP proposto está abrangida na sua totalidade por áreas da REN, designadamente pelo sistema de REN *“Áreas com Risco de Erosão”*. De acordo com o Anexo IV do DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, que estabelece o RJREN, o referido sistema corresponde a *“Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”*.

Segundo o Anexo II do RJREN, a que se refere o Artigo 20.º do mesmo diploma legal, atendendo às características da intervenção e ao sistema de REN envolvido *“Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo”*, a pretensão enquadra-se na alínea f) do ponto I *“Ampliação de edificações existentes destinadas a empreendimentos de turismo no espaço rural, a empreendimentos turísticos reconhecidos como de turismo da natureza, e a empreendimentos de turismo de habitação”*, verificando-se o cumprimento dos requisitos constantes na alínea f) do ponto I do Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, atendendo a que:

1. A unidade fabril foi licenciada, constando do processo RJUE\_264/2024 as licenças de utilização n.º 11/96, 27/14 e 28/14 emitidas pelo Município de Armamar;
2. A ampliação proposta de 1916.29m<sup>2</sup> ( $5816.29\text{m}^2 - 3900\text{m}^2 = 1916.29\text{m}^2$ ) é inferior a 1950m<sup>2</sup>, a área correspondente a 50% da área de implantação existente, de 3900m<sup>2</sup>;
3. Considera-se que os equipamentos associados ao empreendimento turístico estão dimensionados em função da capacidade do empreendimento.

Quanto à classificação e às categorias do solo, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Armamar, a área do HQP localiza-se em Solo Rural, na categoria de Espaços agrícolas ou florestais, na subcategoria Espaços Agrícolas.

Nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 29.º do Regulamento do PDM - Aviso n.º 12387/2016, de 10 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 9860/2021, de 25 de maio -, o solo rural *“destina-se à produção agrícola, pecuária e florestal, à exploração dos recursos geológicos, bem como à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, enquadrando os demais usos que se consideram compatíveis com o estatuto e funções do solo assim classificado”*, sendo que de acordo com o número seguinte do mesmo artigo, *“o solo rural não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias e subcategorias de usos dominantes, salvo as exceções consignadas na lei geral, sem prejuízo do disposto no POARC, bem como as normas definidas no PROFD”*.

De acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 58.º-E do Regulamento do PDM de Armamar, os espaços agrícolas na zona de proteção das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo destinam-se exclusivamente à exploração e práticas agrícolas. De acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, nos espaços com elevada potencialidade agrícola é aplicável o regime previsto no n.º 3 também do mesmo artigo, sem prejuízo do regime especial de licenciamento estabelecido para a RAN. Segundo disposto na alínea a) do n.º 3 do Artigo 58.º-E do Regulamento do PDM de Armamar, nos outros espaços agrícolas é interdita a execução de novas edificações, sem prejuízo do estabelecido no n.º 4, que determina como exceções os estabelecimentos hoteleiros ou hotéis rurais de acordo com a legislação em vigor em propriedades com área não inferior a 10ha. Segundo o EIA, o empreendimento turístico do Hotel Quinta da Penha insere-se num terreno com cerca de 16.8ha e enquadra-se na tipologia de empreendimento de Turismo em Espaço Rural (TER) (p. 47, RS do EIA), especificando-se mais adiante que se trata de um Hotel Rural (p. 337, RS do EIA), verificando-se o enquadramento no disposto no n.º 4 do Artigo 58.º-E do Regulamento do PDM. Face ao exposto, quanto à categoria de espaços, considera-se que o projeto em análise não contraria as disposições regulamentares constantes no Regulamento do PDM de Armamar, sendo compatível.

Quanto à qualificação do solo, os *“Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer”* devem obedecer às disposições legais estabelecidas no Artigo 36.º do Regulamento do PDM, considerando-se que o HQP dá cumprimento às referidas disposições legais, designadamente: obedece às condições gerais de edificabilidade constantes no n.º 1 do Artigo 11.º; a altura das fachadas é inferior a 9 metros; o índice de utilização do solo é inferior a 0.10; a ampliação é inferior a 50%; o índice de impermeabilização das novas construções ou equipamentos de lazer complementares é inferior a 10% da área global de implantação.

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM de Armamar, a área de implantação do HQP está abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, pela área do Alto Douro Vinhateiro classificada pela UNESCO, pela Zona Reservada das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo (50m), pela Zona Terrestre de Proteção

das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo, pelos leitos e margens de cursos de água pertencentes ao Domínio Público Hídrico e por uma Linha de Média Tensão. O HQP localiza-se nas proximidades da N222, que constitui uma servidão.

Da análise da planta de implantação do HQP, observa-se que é proposto o alargamento da estrada N222, carecendo de autorização da IP. Ainda que conste da planta a referida intervenção, durante a visita ao local em 08 de abril de 2024, foi referido pela equipa do AIA, que não pretende intervir na EN222.

Relativamente à Zona reservada das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo, de acordo com o n.º 1 do Artigo 58.º-B do Regulamento do PDM, trata-se de uma área *non aedificandi*, permitindo-se a edificação, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo, nos casos de *“recuperação de edifícios existentes devidamente enquadrados na paisagem e no meio ambiente, para fins turísticos e habitacionais, a autorizar, caso a caso, e desde que devidamente justificados face ao programa do empreendimento pretendido e salvaguardadas as situações de risco de inundação”*.

Nos termos do n.º 2 do Artigo 24.º do Regulamento do PDM, na área geográfica do ADV, a autorização ou o licenciamento para a construção de novas edificações ou reconstrução/reconversão de edificações existentes, a instalação de estaleiros, o derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas, a plantação/replantação de vinhas, oliveiras e amendoeiras, a destruição de muros pré e pós-filoxera e intervenções no património cultural constituem ações que deverão ser precedidas de parecer da entidade Património Cultural, I.P. que tutela as áreas classificadas como património mundial.

Quanto ao Domínio Público Hídrico devem ser salvaguardados integralmente o leito e margens das linhas de água que atravessam o local, não podendo haver impermeabilizações nas áreas referidas.

A área de implantação do empreendimento turístico é atravessada por uma linha de média tensão 30KV que alimenta o posto de transformação (fora de serviço) que abastecia a antiga unidade fabril. A referida linha será desviada, bem como o posto de transformação, para abastecer o empreendimento turístico. Em sede de resposta ao PEA, o proponente apresentou um estudo de desvio da linha – peças desenhadas ANEXO S1 e ANEXO S2, que deverá ser aceite pela E-Redes.

Relativamente aos restantes IGT aplicáveis em vigor, não foi identificado qualquer incumprimento do projeto a disposições legais aplicáveis.

## Identificação, avaliação e classificação de impactos ambientais

Segundo o EIA, *“é possível identificar um conjunto de impactos positivos e negativos associados” ao empreendimento turístico, “podendo os mesmos ser desagregados em função do período temporal a que dizem respeito, designadamente à Fase de Construção, Fase de Exploração e Fase de Desativação”* (p.462, RS do EIA). A Tabela 7.16 do RS do EIA apresenta a matriz de critérios utilizados para a classificação dos impactos do projeto no ordenamento do território e uso do solo, sendo a natureza legal ou ilegal e a significância muito significativa, significativa e pouco/não significativa. A avaliação dos impactos considera a construção do edificado e as operações de demolição das estruturas existentes.

### Fase de construção

Atendendo a que o espaço a intervir já está ocupado por um conjunto de edifícios e construções em progressiva decadência e ruína, gerando uma grave poluição visual e ecológica na região do ADV, e que a implantação do novo conjunto edificado será num terreno, que segundo a COS 2018, é um território parcialmente artificializado, considera-se que o impacto decorrente do projeto na sua fase de construção, de natureza legal, poderá ser classificado como Não Significativo.

Relativamente à REN, na Tabela 7.17 do EIA é justificada a não afetação significativa da estabilidade/equilíbrio ecológico do sistema biofísico e dos valores naturais em presença para as áreas com Risco de Erosão da REN com a execução do projeto. Em face do exposto, bem como atendendo ao cumprimento dos requisitos constantes da alínea f) do ponto I do Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, no EIA considera-se que o impacto decorrente do projeto na sua fase de construção sobre a REN, de natureza legal (sem prejuízo das considerações de carácter ambiental anteriormente referidas na avaliação da não afetação da estabilidade ou do equilíbrio ecológico do sistema biofísico e dos valores naturais em presença) poderá ser classificado como Não Significativo.

### Fase de exploração

De acordo com o EIA, aquando do pleno funcionamento do estabelecimento turístico, será recomendável a atualização da cartografia integrante dos diversos planos de Ordenamento com incidência na área de implantação do projeto e eventuais alterações aos modos de classificação e qualificação do solo neste espaço concreto. A mesma situação ocorrerá com as futuras edições da COS produzidas pela DGT, na qual se recomenda um alargamento da área de territórios artificializados para abranger todo o espaço a ser intervencionado pelo Projeto para construção dos edifícios do hotel. De igual modo, propõe-se a alteração da classe específica da COS de “1.2 – Indústria, Comércio e Instalações Agrícolas → 1.2.1 –

Indústria" para "1.6 – Equipamentos → 1.6.5 – Outros Equipamentos e Instalações Turísticas" (p. 468 do RS do EIA). Na fase de exploração do projeto, considera-se que o impacto sobre o ordenamento do território, de natureza legal, poderá ser classificado como Não Significativo.

#### Fase de desativação

O EIA antevê que a desativação do HQP só ocorrerá dentro de várias décadas e após o serviço a milhares de clientes durante muitos anos, sendo que o motivo mais provável se encontre relacionado com a situação de decadência natural dos elementos estruturais dos edifícios. Nessa altura, desenvolver-se-á um conjunto de tarefas conducentes ao desmantelamento das estruturas até então existentes e à renaturalização do espaço de implantação do Projeto sendo o impacte considerado Não Significativo.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

De acordo com o EIA, foram definidas para as diferentes fases do projeto um total de 66 medidas de minimização de impactes, a maioria para a fase de construção, sendo a única listada como referente ao Ordenamento do Território e Uso do Solo a seguinte medida de minimização:

Fase de construção – FC17 "A área de estaleiro deverá ocupar, se possível, o perímetro interno da área afeta à construção" – p. 599 e 601, RS do EIA.

As seguintes medidas de minimização referentes ao descritor Ordenamento do Território deverão ser acrescentadas:

Fase de construção – Efetuar, tanto quanto possível, o fornecimento dos materiais e equipamentos necessários à obra transportados por camiões pesados em horários de menor tráfego, de modo a garantir condições de segurança rodoviária.

Fase de exploração – Realizar, tanto quanto possível, o fornecimento de bens e serviços externos necessários ao hotel em horários de menor tráfego, evitando deste modo gerar congestionamentos no tráfego.

## Monitorização

Segundo o Relatório Síntese, não é proposto nenhum plano de monitorização e gestão ambiental para o Ordenamento do Território e Uso do Solo.

## Conclusão

Em face do exposto e atendendo a que:

- O projeto do empreendimento turístico HQP em avaliação, apresentado em fase de projeto de execução, é precedido da demolição de uma unidade fabril desativada localizada na Paisagem classificada pela UNESCO do Alto Douro Vinhateiro que, para além de ter sido projetada sem preocupações de enquadramento na paisagem envolvente, contribui para a contaminação dos solos dada a degradação crescente das estruturas obsoletas;
- A construção do HQP perspetiva a regeneração de um território e de uma Paisagem, propondo um conjunto edificado orgânico que ora se adapta, ora mimetiza os socacos da paisagem, adjuvado com a plantação de espécies autóctones;
- Tendo como referência a Carta de Uso e Ocupação do Solo para 2018 (COS2018), o edificado do empreendimento turístico e piscinas totalizam 6118m<sup>2</sup>, estando 5886m<sup>2</sup> em áreas abrangidas pela classe "Territórios artificializados" e 232m<sup>2</sup> pela classe "Agricultura";
- No que se refere ao ordenamento, condicionantes e servidões de utilidade pública, o projeto em causa não contraria o disposto nos IGT em vigor para a área em estudo;
- Os impactes ambientais ao nível do descritor Ordenamento do Território são considerados como não significativos;

Emite-se parecer favorável ao projeto "Hotel Quinta da Penha", condicionado ao cumprimento das medidas de minimização de carácter geral e específico mencionadas no EIA, bem como à seguinte condicionante e às seguintes medidas de minimização:

- No que se refere à interferência com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, o projeto deve ficar condicionado aos pareceres externos solicitados à E-Redes e I.P.;

- Contenção, ao mínimo indispensável, das áreas previstas para as estruturas temporárias de obra, nomeadamente, os estaleiros e apoios, e adoção de medidas de forma a minimizar o impacto visual a partir dos pontos de visualização envolventes (medida de minimização - fase construção);
- Assegurar a compatibilização do projeto com as infraestruturas existentes, designadamente: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de transporte e distribuição de eletricidade, vias rodoviárias e caminhos (medida de minimização - fase prévia à construção);
- Efetuar, tanto quanto possível, o fornecimento dos materiais e equipamentos necessários à obra transportados por camiões pesados em horários de menor tráfego, de modo a garantir condições de segurança rodoviária (medida de minimização - fase construção);
- Realizar, tanto quanto possível, o fornecimento de bens e serviços externos necessários ao hotel em horários de menor tráfego, evitando deste modo gerar congestionamentos no tráfego (medida de minimização - fase de exploração).

### 3.2 Uso e Ocupação do Solo

#### Caraterização da situação de referência

Da análise ao RS do EIA, verifica-se que o descritor ambiental Uso do Solo é tratado no capítulo 5.3. juntamente com o Ordenamento do Território.

A metodologia aplicada baseou-se na análise da Carta de Uso e Ocupação do Solo do ano 2018 (COS 2018), proveniente da DGT, e dos principais instrumentos de gestão territorial aplicáveis a uma área de estudo correspondente a uma envolvente de 500 metros relativamente à área de implantação do Projeto proposto. É referido, ainda que foram realizadas várias campanhas de trabalho de campo para validação dessas condições no terreno e confirmação da situação de referência.

Apesar da área de implantação total do Projeto abranger um espaço relativamente vasto, a área destinada à efetiva construção das novas estruturas correspondentes às instalações do estabelecimento hoteleiro, circunscrevem-se a um espaço atualmente ocupado por um aglomerado industrial em situação de parcial ruína, classificado pela COS 2018 como territórios artificializados, designadamente indústria.

A caracterização da ocupação do solo foi efetuada numa envolvente de 500 metros em torno da área de implantação do projeto, verificando-se a dominância de áreas agrícolas, com 89,55 ha, representando

41,25% da área total, sobretudo vinha (62,94ha) e olival (25,20ha), ainda com uma pequena extensão de pomares, com 1,40ha.

Não obstante a caracterização efetuada ao Uso e Ocupação do Solo, numa área de estudo de 500 m e 3km respetivamente, em torno da área de implantação do projeto, foi solicitada em sede de PEA a quantificação da área sujeita a nova ocupação do solo, apenas na área ocupada pelo projeto, por tipologia de ocupação do solo.

De acordo com o documento de resposta ao PEA verifica-se a introdução e redação de um novo subcapítulo 5.3.3.2.1, intitulado “Uso e Ocupação do Solo na Área de Implantação do Projeto”, no qual se analisam detalhadamente e estatisticamente as condições de uso e ocupação do solo na área proposta para a implantação do Projeto, assim como nos espaços a ocupar pelas futuras estruturas planificadas para construção.

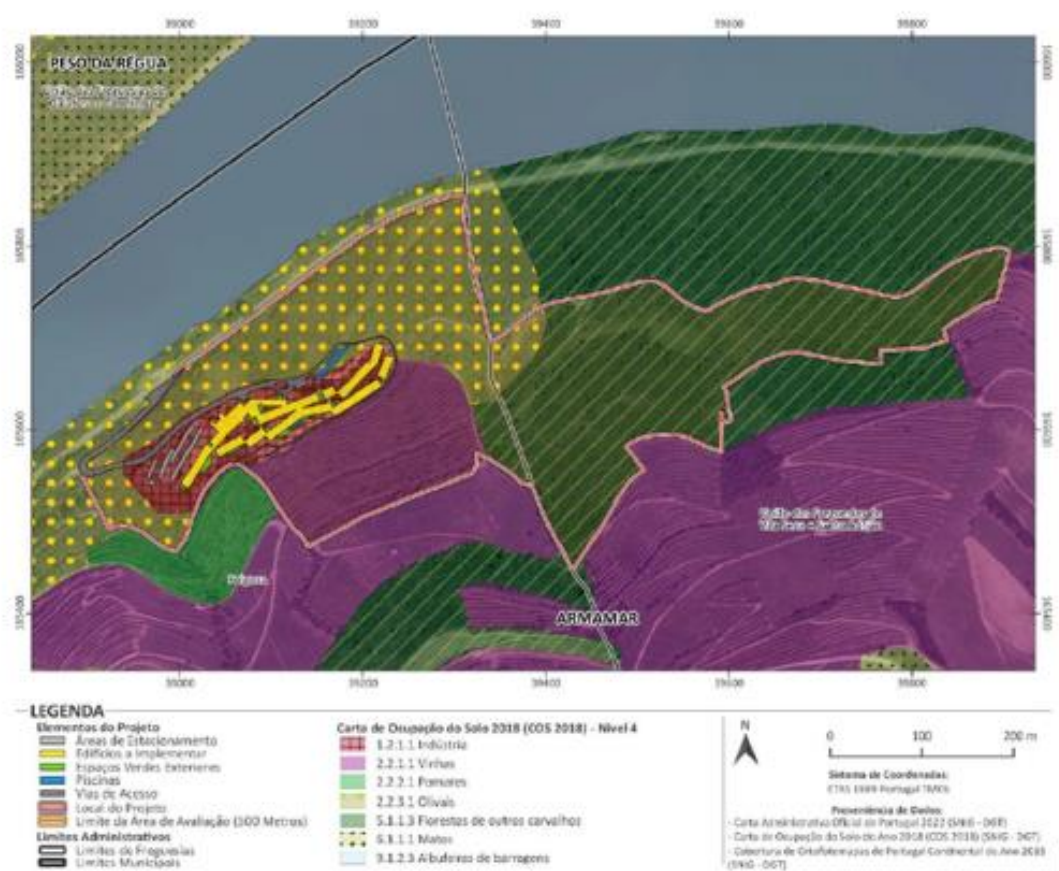


Fig-28 Enquadramento do projeto sobre a Carta de Ocupação do Solo ano 2018-Nível 4 COS2008

(Fonte: Figura 5.14 do PEA)

| Município  | Mega Classe                    | Descrição                             | Metros² | %      | %      |
|------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------|--------|--------|
| Armamar    | 1.Territórios artificializados | 1.2.1.1 Indústria                     | 20.956  | 12,32  | 12,32  |
|            | 2.Agricultura                  | 2.2.1.1 Vinhas                        | 27.771  | 16,33  | 46,23  |
|            |                                | 2.2.2.1 Pomares                       | 229     | 0,13   |        |
|            |                                | 2.2.3.1 Olivais                       | 50.610  | 29,76  |        |
|            | 5.Florestas                    | 5.1.1.3 Florestas de outros carvalhos | 70.470  | 41,44  | 41,44  |
| Área Total |                                |                                       | 170.036 | 100,00 | 100,00 |

Fig-29 Classes de Uso e Ocupação do Solo na área de implantação do projeto (Fonte: Tabela 5.18 do PEA).

Desta forma, e tendo em consideração o espaço previsto para a implantação do Projeto em questão, verifica-se que o mesmo se distribui por uma área total de aproximadamente 170.036 m<sup>2</sup>, em que a maioria do espaço se situa em áreas agrícolas e florestais, com 46,23% e 41,44% respetivamente. Os espaços agrícolas são ocupados essencialmente por olivais (50.610 m<sup>2</sup>), vinhas (27.771 m<sup>2</sup>) e por fim uma pequena fração de pomares situada no limiar oeste da área de estudo, com cerca de 229 m<sup>2</sup>.

No entanto, estas áreas serão afetas à recuperação paisagística e enquadramento visual, que potenciarão a integração e fusão das estruturas do futuro hotel na vertente gravada pelos socacos tradicionais da região do Vale do Douro.

Apenas a extremidade poente da área de intervenção, correspondendo à mancha de território artificializado que pretendem recuperar, classificada como área industrial com cerca de 20.956 m<sup>2</sup> correspondendo a cerca de 12,32% do total da área de intervenção prevista, será alvo de novas edificações que irão substituir um grande conjunto de edifícios com funções industriais que, à data se encontram abandonados e em grave estado de decadência.

Verifica-se, ainda que atendendo especificamente às estruturas propostas para edificação no âmbito do Projeto, as áreas diferenciadas para a implantação do projeto, os edifícios a implementar apresentarão uma distribuição predominantemente horizontal, ao longo de cerca de 5.819 m<sup>2</sup>, representando 50,8% de toda a área. Por outro lado, as vias de acesso ao projeto e os caminhos internos que irão ser requalificados ocupam cerca de 3.699 m<sup>2</sup>, cerca de 32,3%, desenvolvendo-se essencialmente no espaço que a COS 2018 classifica como áreas industriais (16,97%) e olivais (14,28%).

As áreas específicas para o estacionamento de veículos totalizarão cerca de 999 m<sup>2</sup> ou 8,7% do espaço a ocupar pelas novas estruturas a edificar, localizando-se exclusivamente sobre a antiga área industrial. Similarmente os espaços verdes exteriores que ladearão os edifícios do hotel proposto, também irão ocupar as áreas industriais, estabelecendo-se ao longo de 639 m<sup>2</sup> (5,6%).

As duas piscinas, que ocuparão aproximadamente uma área de 299 m<sup>2</sup>, terão lugar sobre áreas classificadas como olivais, ocupando 193 m<sup>2</sup> (1,68%) e espaços industriais abandonados, com 106 m<sup>2</sup> (0,93%).

#### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

##### Impactes ambientais Uso e Ocupação do Solo

Para avaliação dos impactes ambientais no uso do solo, decorrentes da concretização do projeto relativo ao HQP, o EIA apresenta uma listagem das áreas associadas ao projeto, vertidas na tabela 7.26. do EIA, de acordo com o PEA apresentado. Os impactes expectáveis encontram-se associados às fases de construção, exploração e desativação do projeto.

Relativamente aos aspetos ambientais respeitantes à fase de construção, são identificados os seguintes:

1. Desmatção, escavação e regularização de terreno para implantação das infraestruturas;
2. Movimentação de máquinas e veículos afetos à obra; e,
3. Manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção/demolição.

Para a fase de exploração, a existência física do projeto e a sua consequente laboração constituem aspetos ambientais a realçar, nomeadamente no que diz respeito à ocupação dos solos previamente existente e uso conferido aos mesmos.

Na fase de desativação, os aspetos ambientais identificados, foram a movimentação de máquinas e veículos afetos à obra e a manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção/demolição.

##### Fase de construção

Relativamente ao impacto gerado pelas atividades de desmatção, escavação e regularização de terreno para implantação das infraestruturas no solo, considera-se negativo, de magnitude reduzida, com probabilidade de ocorrência certa, será permanente e imediato, irreversível, e de dimensão local, sendo

ainda considerado como Pouco Significativo, tendo em conta o volume de terras a escavar, que poderão levar à destruição de horizontes pedológicos dos solos.

Quanto às ações de movimentação de máquinas e veículos afetos à obra, na fase de construção, poderão gerar compactação do solo, por sua vez, se reflete na alteração das condições naturais de permeabilidade, arejamento e circulação de água. No entanto, e apesar de ser referido que as áreas onde se perspectiva que estes tipos de ações possam ocorrer, já se encontram compactadas impermeabilizadas, outras áreas serão ocupadas e os impactos associados, com efeitos localizados e diretos, são considerados negativos, de magnitude reduzida e ocorrência provável, de duração temporária e irreversível, considerado significativo.

As ações de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção poderão constituir situações geradoras de impactos na construção do projeto. Os derrames que possam surgir associados às várias atividades, implicam geralmente baixas quantidades, efeitos localizados e diretos, apesar de se considerar como negativo, terá uma magnitude reduzida e pouco provável. Este é um impacto que terá carácter temporário, mas imediato e significativo.

#### Fase de exploração

Na fase de exploração do Projeto, as ações permanentes no uso do solo, estão relacionadas com a existência física do Projeto, que resultam da ocupação pelas edificações, vias, passeios e estacionamento, emergindo numa área de impermeabilização dos solos. Uma vez que grande parte do solo já se encontra impermeabilizado de acordo com a área já intervencionada, o impacto é considerado negativo, de magnitude reduzida, certo, permanente, imediato e irreversível. Terá uma incidência direta e local, considerado pouco significativo.

#### Fase de desativação

Na fase de desativação, a movimentação de máquinas e veículos afetos à obra poderão constituir situações geradoras de impactos. Tal como para a fase de construção, estas ações implicam, geralmente, efeitos localizados e diretos, considerado negativo, de magnitude reduzida e com ocorrência provável. Este impacto terá uma duração temporária e irreversível, podendo ser classificado de pouco significativo.

Relativamente às ações de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção, na fase de desativação do projeto, estas poderão constituir situações geradoras de impactos no solo, equivalentes à fase de construção.

### Impactes cumulativos

O EIA refere não existir impactes cumulativos a destacar. No entanto, em resposta ao PEA, circunscrevendo a análise ao Uso e Ocupação do Solo relativamente a outros projetos da mesma natureza e localizados nas imediações, foi possível constatar a existência de alguns impactes cumulativos. Num raio de 10 km do projeto, foram referenciados 38 estabelecimentos de hotelaria e alojamento, pertencentes às mais diversas tipologias, áreas de implantação e número de quartos disponíveis. De entre os estabelecimentos referidos, cerca de 30 localizam-se a mais de 5 km do projeto HQP, enquanto 8 encontram-se a menos de 5 km de distância. Destes, apenas 4 possuem mais de 50 camas (Vila Galé Douro Vineyards, com 98 camas; a Quinta da Barroca, com 88 camas; Quinta de Casaldronho Wine Hotel, com 56 camas e o Plácido Hotel Douro Tabuaço, a cerca de 8 km do Projeto, na freguesia e concelho de Tabuaço, com 168 camas).

Em termos de cumulatividade de impactes sobre o uso e ocupação do solo, apesar de negativo, poderá ser considerado pouco significativo.

### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

As medidas de minimização apresentadas ao longo do EIA, foram definidas para cada fase do projeto. Foram definidas 66 medidas de minimização de impactes ambientais, com destaque para a fase de construção com um total de 37 medidas, das quais 14 são implicadas para o fator ambiental em apreciação. Para a fase de exploração e de desativação do Projeto identificaram-se 15 medidas para cada, das quais 7 se referem ao fator ambiental em apreço.

Tendo em conta o fator ambiental em apreço, Uso e Ocupação do Solo, destacam-se as seguintes medidas a fase de construção:

- Medida FC3 - As operações de desmatização, escavação e modelação do terreno deverão ser limitadas ao estritamente necessário;
- Medida FC4 - Os caminhos de movimentação de máquinas e veículos afetos à obra deverão ser previamente definidos e afixados em mapa para consulta dos operadores envolvidos;
- Medida FC8 - A área de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção deverá estar devidamente diferenciada das demais. Os locais de armazenamento de óleos,

combustíveis e outros produtos perigosos deverão encontrar-se em local impermeabilizado ou em bacia de retenção;

- Medida FC12 - Implementar um Plano de Manutenção dos equipamentos e máquinas;
- Medida FC16 - A movimentação de terras, incluindo a abertura e fecho de valas de cabos e infraestruturas, deverão ser programados de modo a minimizar o período em que os solos ficam descobertos e devem ocorrer, preferencialmente, no período seco;
- Medida FC17 - A área de estaleiro deverá ocupar, se possível, o perímetro interno da área afeta à construção;
- Medida FC18 - A área de estaleiro deverá ser vedada e conter placas de sinalização com as regras de segurança aplicáveis;
- Medida FC19 - O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. No caso de os contentores que servirão as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário;
- Medida FC20 - Caso sejam utilizados geradores no decorrer edificação deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo;
- Medida FC23 - Nos locais de escavação e onde o solo não for demasiado delgado, deverá efetuar-se a decapagem dos solos, sensivelmente nos 20 cm iniciais (onde tal for possível), para posterior utilização nos espaços verdes;
- Medida FC24 - O solo decapado deverá ser colocado em pargas que não deverão exceder os 1,5 m de altura;
- Medida FC25 - Elaboração de um estudo da contaminação potencial do solo existente na área de instalação do Projeto, encontrando-se o mesmo detalhado no plano de monitorização do solo / resíduos do EIA referentes à fase prévia da construção;
- Medida FC26 - Evitar a deposição prolongada de resíduos de construção e demolição e efetuar o seu encaminhamento correto;
- Medida FC29 - Caso ocorra um derrame accidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias,

deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor.

Para a fase de desativação, destacam-se:

- Medida FD5 - A área de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos associados à desativação deverá estar devidamente diferenciada das demais. Os locais de armazenamento de óleos, combustíveis e outros produtos perigosos deverão encontrar-se em local impermeabilizado ou em bacia de retenção;
- Medida FD6 - Implementar um Plano de Manutenção dos equipamentos e máquinas;
- Medida FD10 - A área de estaleiro deverá ser vedada e conter placas de sinalização com as regras de segurança aplicáveis;
- Medida FD11 - O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. No caso de os contentores que servirão as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário;
- Medida FD12 - Caso sejam utilizados geradores no decorrer das atividades de desativação deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo;
- Medida FD13 - Evitar a deposição prolongada de resíduos de demolição e efetuar o seu encaminhamento correto;
- Medida FD14 - Caso ocorra um derrame acidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias, deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor.

## Monitorização

O plano de monitorização apresentado é comum ao fator ambiental Solo e ao fator ambiental Resíduos, que consiste em aferir se os solos a serem escavados e removidos poderão ser considerados subprodutos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, tendo em conta a existência de uma potencial contaminação no solo, uma vez que ocorreram no passado operações industriais na

infraestrutura existente e a demolir.

O referido plano de monitorização encontra-se descrito no capítulo 10.4 do EIA, sendo efetuado no início das operações de construção do projeto, com duração de uma campanha.

## Conclusão

Considerando que:

- o projeto em avaliação, apresentado aqui em fase de projeto de execução, diz respeito a um empreendimento turístico em espaço rural designado por Hotel Quinta da Penha, inserido numa área total de 168.019,53 m<sup>2</sup>;
- a área de estudo constitui um passivo ambiental, na medida em se encontra no local uma unidade industrial de extração de óleo de bagaço de azeitona, desativada, contribuindo para a contaminação dos solos, dada a degradação crescente das estruturas em elevado estado de decadência;
- o projeto se localiza em área classificada pela UNESCO, como Alto Douro Vinhateiro Património Mundial e que a construção do HQP perspetiva a recuperação daquela área, valorizando o território e a paisagem, através de um conjunto edificado que se adapta através dos socacos na paisagem, bem como com a plantação de espécies autóctones;
- se verifica que as áreas agrícolas e florestais, com 46,23% e 41,44% respetivamente, são as classes de uso do solo mais afetadas pelo projeto, em que 29,76% dos espaços agrícolas são constituídas por olivais. No entanto, grande parte destas áreas serão afetadas à recuperação paisagística e enquadramento visual, que potenciarão a integração e fusão das estruturas do futuro hotel na vertente gravada pelos socacos tradicionais da região do Vale do Douro;
- apenas a extremidade poente da área de intervenção, correspondendo à mancha de território artificializado que pretendem recuperar, classificada como área industrial com cerca de 20.956 m<sup>2</sup> correspondendo a cerca de 12,32% do total da área de intervenção prevista, será alvo de novas edificações que irão substituir um grande conjunto de edifícios com funções industriais que, à data se encontram abandonados;
- os impactes ambientais relacionados com a afetação do projeto, respeitante ao Uso do Solo, está maioritariamente relacionada com as ações para a fase de construção, nomeadamente desmatção,

escavação e regularização de terreno para a implantação das infraestruturas, bem como a movimentação de máquinas e veículos afetos à obra, sendo propostas medidas adequadas de minimização;

emite-se, para o Projeto “Hotel Quinta da Penha”, em face da localização, dimensão do projeto e aos usos do solo presentes na área em estudo, parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização de carácter geral e específico mencionadas no EIA e no presente parecer, e ainda ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- as áreas ocupadas pelas duas piscinas (1,68%), bem como pelas vias de acesso ao projeto e os caminhos internos (14,28%), que se desenvolvem essencialmente no espaço classificado como olivais, devem ser compensadas em dobro, na área sujeita a recuperação paisagística;
- deverá ser assegurada a transitabilidade nas vias de acesso, devendo, sempre que necessário, procederem a ações de manutenção/reabilitação;
- garantir a segurança de pessoas e bens e o acesso dos proprietários às suas parcelas;
- deverão ser preservados, na medida do possível, eventuais valores naturais e patrimoniais existentes (afloramentos rochosos, espécies protegidas, galerias ripícolas, charcas e linhas de água), de forma a minimizar os impactes decorrentes da instalação do equipamento;
- assegurar a compatibilização do projeto com as infraestruturas existentes, designadamente: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de transporte e distribuição de eletricidade, telecomunicações, vias rodoviárias e caminhos.

### 3.3 Análise de Riscos

Mantemos as recomendações feitas no parecer de 7 de fevereiro de 2024 e recomendamos que o promotor possa cumprir escrupulosamente o estabelecido no Decreto-Lei 82/2021, de 13 de outubro, no que diz respeito às faixas de gestão de combustível.

Recomendamos igualmente que os lugares de estacionamento previstos para a zona mais a oeste, muito próximos de uma linha de água existente, possam ser redistribuídos, evitando assim, em caso de chuvas e inundações fortes, eventuais conflitos.

Indica o parecer de 7 de fevereiro de 2024:

*“Na sequência dos pareceres anteriormente emitidos ao AIA do projecto supra identificado, após remissão pelo proponente de elementos adicionais, foi solicitado emissão de parecer definitivo.”*

*“Consultada a resposta do proponente e os documentos alterados consideramos que foram supridas as observações anteriormente feitas, optando o proponente por manter a organização dos documentos anterior. Solicitamos que seja clarificado o capítulo 7.18.2.2.1, onde se afirma que o risco de incêndio florestal é elevado, “mas a ocorrência de um incêndio é de probabilidade baixa” até “porque se considera que os equipamentos e as instalações serão dotados de todos os instrumentos de deteção e combate, com consequências médias, resultando num risco significativo.”. Aparentemente haverá uma confusão entre incêndios rurais, potencialmente originados fora das instalações, que a poderão afectar, com ignições com origem nas instalações e capazes de gerar incêndio estrutural, não sendo que, neste capítulo, se trata. Deverá, portanto, ser reformulado o parágrafo para retratar o risco existente e de que forma o projecto está preparado para lidar com ele.”*

Relativamente ao parecer de 7 de fevereiro de 2024, decorrida a fase de conformidade do EIA não resta forma de ser clarificado o capítulo 7.18.2.2.1, pelo que esta nota deveria ter sido atendida em fase de análise de conformidade do projeto, considerando que *“foram supridas as observações anteriormente feitas”*, conforme indica o ofício datado de 02 de fevereiro de 2024 e aqui transcrito.

### 3.4 Qualidade do Ar

#### Caraterização da situação de referência

A área de intervenção localiza-se junto à margem Sul do Rio Douro, na freguesia de Folgosa e União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, no concelho de Armamar, distrito de Viseu, numa área agrícola. Os recetores sensíveis existentes na proximidade do projeto encontram-se distribuídos de forma dispersa, estando o recetor sensível mais próximo localizado na freguesia da Folgosa a 361 metros dos limites da implantação do projeto.

A área do projeto tem na sua envolvente como principais vias de acesso rodoviário a EN 222 e a CM 1100. O acesso rodoviário será feito unicamente pela EN 222. Não foi prevista a criação de novos acessos, sendo utilizado o acesso automóvel alcatroado atualmente existente.

A intervenção compreende as seguintes operações: demolição (da unidade industrial existente, uma antiga unidade de produção de azeite e óleos) e construção da nova unidade hoteleira.

As fontes de poluição do ar podem advir de fontes móveis (tráfego rodoviário) e fontes fixas (unidades industriais ou outras atividades com processos de combustão). De referir ainda a circulação no rio Douro de barcos com emissão de poluentes, assim como de comboios na linha ferroviária do Douro, que o EIA considera, e se concorda, não serem fontes de poluentes muito relevantes por serem casuais e temporárias.

O presente estudo destaca ainda a atividade industrial da Destildouro – Destilações do Douro S.A. localizada a 650 metros a este do projeto, como a fonte fixa (unidade fabril) na área envolvente ao projeto. O estudo refere que não constitui uma fonte de poluentes atmosféricos com influência muito relevante na área de estudo, apesar de referir que a destilaria em funcionamento liberta fumos visíveis desde o miradouro de São Leonardo de Galafura. Assim, entende-se que o contributo da atividade desta unidade fabril não deve ser desconsiderado, já que pode afetar a qualidade do ar no local do projeto, devido à dispersão gerada pelo vento dos poluentes atmosféricos emitidos.

De forma a enquadrar a área de estudo ao nível regional, foi efetuada uma análise quantitativa dos principais poluentes atmosféricos, a partir do documento *“Emissões de Poluentes Atmosféricos por Concelho 2015, 2017 e 2019”* da autoria da Agência Portuguesa do Ambiente, IP, de agosto de 2021, para os concelhos de Armamar, para os concelhos vizinhos de Tabuaço e Lamego, para estabelecer um termo de comparação, incluindo igualmente os dados de emissões do concelho do Peso da Régua. Os poluentes analisados foram os compostos de enxofre /dióxido de enxofre (SO<sub>2</sub>), óxidos de azoto/dióxido de azoto (NO<sub>2</sub>), amoníaco (NH<sub>3</sub>), compostos orgânicos voláteis não-metânicos (COVNM), monóxido de carbono (CO), partículas de diâmetro inferior a 10 µm (PM<sub>10</sub>), partículas de diâmetro inferior a 2,5 µm (PM<sub>2,5</sub>), carbono negro (BC), chumbo (Pb), cádmio (Cd), mercúrio (Hg), dioxinas e furanos (PCDD e PCDF), hidrocarbonetos aromáticos policíclicos (PAHs), hexaclorobenzeno (HCB), compostos Bifenilpoliclorados (PCBs), metano (CH<sub>4</sub>), óxido nitroso (N<sub>2</sub>O), dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) e gases fluorados com efeito de estufa abrangidos pelo Protocolo de Quioto (FGases).

Da análise dos dados, foi constatado que as emissões do concelho de Armamar, onde se localiza o projeto são, na generalidade, baixas e bastante inferiores aos concelhos vizinhos de Lamego e Peso da Régua; em relação ao concelho de Tabuaço os valores são muito idênticos.

A caracterização da qualidade do ar na área de estudo é baseada nos resultados da rede de monitorização da qualidade do ar Douro-Norte (Lamas de Olo), localizada aproximadamente a 26 km no sentido nor-

noroeste, no concelho de Vila Real, União das Freguesias de Borbela e Lamas de Olo. Esta é uma estação de Fundo e localiza-se em ambiente rural.

Nesta estação são medidos o dióxido de enxofre (SO<sub>2</sub>), ozono (O<sub>3</sub>), dióxido de azoto (NO<sub>2</sub>), óxidos de azoto (NO<sub>x</sub>), monóxido de azoto (NO) e as partículas (PM<sub>10</sub> e PM<sub>2,5</sub>).

Dos poluentes analisados nos anos (2018, 2019, 2020 e 2021), o dióxido de azoto e o dióxido de enxofre não apresentam qualquer excedência face ao valor limite fixado no Decreto-Lei n.º 102/2010. Quanto às partículas (PM<sub>10</sub>) apresentam excedência nos anos de 2018 e 2021, sendo que em nenhum atinge o limite de dias permitidos por ano. O ozono apresenta um registo de excedências em 2018, 2019 e 2020, mas também inferior ao valor definido para este poluente (25 dias por ano). As partículas (PM<sub>10</sub>) e o ozono são os poluentes que apresentam, de acordo com os dados da estação, dias com excedência face aos limites legais, associados a fontes de emissão provenientes de tráfego rodoviário.

De acordo com a caracterização efetuada na região, assim da como da área de estudo, o EIA conclui que não se registam situações preocupantes no que respeita à emissão dos poluentes atmosféricos analisados, tendo uma boa qualidade do ar no local.

#### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

##### Fase de Construção

Os trabalhos de demolição das estruturas atuais e de construção das novas instalações hoteleiras irão gerar incómodos sobre a área envolvente através da produção de poeiras, mas, também, pelo aumento da circulação rodoviária de veículos pesados afetos às tarefas de transporte do material demolido e material de construção.

O impacte gerado pela escavação, revolvimento e movimentação de terras/substratos é classificado como negativo, não significativo, de magnitude reduzida, probabilidade certa, temporária, imediato, reversível, incidência direta e local.

O incremento temporário na circulação de camiões será particularmente expressivo na EN 222. O impacte gerado pela movimentação de máquinas e veículos afetos à obra é classificado como negativo, não significativo, temporário, de magnitude reduzida, local.

### Fase de Exploração

Nesta fase são expetáveis impactes devido ao aumento de tráfego automóvel resultante da exploração do empreendimento turístico e das emissões atmosféricas provenientes do funcionamento da caldeira e do gerador de emergência, com a emissão dos poluentes na atmosfera.

O impacte gerado pela laboração do projeto é classificado como negativo, não significativo, irreversível, de ocorrência certa, de magnitude reduzida, direto e de longo prazo.

O impacte gerado pelo tráfego rodoviário é classificado como negativo, não significativo, de magnitude reduzida, ocorrência certa, permanente, direto, de médio prazo e de carácter regional.

### Fase de Desativação

Para esta fase, o estudo considera os potenciais impactes sobre a qualidade do ar semelhantes àqueles que ocorreriam na fase de construção, associados às operações de desmantelamento, movimentação de terras e transporte de materiais.

O impacte gerado nesta fase é classificado como negativo, não significativo, de magnitude reduzida, local, certos, temporário, reversível, imediato e direto.

### Impactes cumulativos

Atendendo ao contexto existente em termos de qualidade do ar, prevê-se que o projeto irá gerar impacte cumulativo negativo, não significativo, de magnitude reduzida, certo, permanente, imediato, irreversível, direto e local.

### Medidas de Minimização

#### Fase de Construção

Foi previsto um conjunto de medidas de minimização de carácter geral e específico, para a fase de construção, que se consideram adequadas, destacando-se as seguintes:

- As cargas dos camiões com RCD, solos escavados e demais materiais com potencial para gerarem poeiras deverão ser cobertos com lona de carga de modo a minimizar a emissão de poeiras e partículas;

- Garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra, de forma a evitar a acumulação e emissão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra;
- Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras e acautelar a segurança de pessoas e bens;
- As operações de desmatção, escavação e modelação do terreno deverão ser limitadas ao estritamente necessário.

#### Fase de exploração

Não foram previstas medidas de minimização para esta fase, contudo, recomenda-se proceder à manutenção regular e revisão periódica da caldeira a *pellets* e gerador de emergência.

#### Fase de Desativação

As medidas de minimização a aplicar nesta fase devem ser as mesmas enunciadas para a fase de construção.

#### Monitorização

No estudo não foi identificada a necessidade de aplicar um programa de monitorização para a qualidade do ar, que se concorda, já que as fontes pontuais existentes (caldeira a *pellets* e gerador de emergência) não estão sujeitas a monitorização em termos de controlo das emissões para o ar.

A caldeira a *pellets* a instalar, por ter uma potência térmica nominal de 250,0 kW, logo inferior a 1 MW, encontra-se fora do âmbito de aplicação do Decreto-Lei nº 39/2018, de 11 de junho. Porém, deve ser assegurada que a descarga dos poluentes na atmosfera se efetue de forma a salvaguardar o ambiente e a saúde humana.

Relativamente ao gerador de emergência a instalar, apesar de estar fora do âmbito de aplicação do Decreto-Lei nº 39/2018, de 11 de junho, devem proceder à manutenção do registo e comunicação anual do número de horas de funcionamento, até ao dia 30 de abril do ano seguinte.

## Conclusão

Face ao exposto, não se prevê que a implementação do projeto venha a alterar significativamente a boa qualidade do ar existente, pelo que relativamente ao descritor “Qualidade do Ar” o parecer final é favorável, condicionado ao cumprimento da implementação das medidas de mitigação expostas anteriormente.

## 3.5 Ambiente Sonoro

### Caraterização da situação de referência

Foi efetuada a caracterização da situação de referência onde foram efetuadas medições de ruído ambiente no local, conforme o relatório de ensaio: Rel. Ref. 184.1221.01.1412 – Lab. ENGACUSTICA, de 11/10/2023, para um ponto central em relação à área de implantação do edifício em estudo, tendo-se verificado que os resultados cumprem claramente os limites de exposição no exterior indicados para zonas sensíveis (e naturalmente, com uma margem superior, os limites de zona mista, ou mesmo os limites aplicáveis aos recetores sensíveis até à classificação de zonas sensíveis e mistas), de acordo com o artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual. Na envolvente do edifício em estudo existem apenas recetores sensíveis dispersos, sendo que o mais próximo se situa a mais de 250 metros dos limites de implantação do edifício, ficando os restantes a mais de 400 metros.

### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

Atualmente as fontes de ruído mais importantes correspondem ao tráfego rodoviário na estrada EN 222, ao tráfego ferroviário na Linha do Douro e ao tráfego de barcos turísticos no Rio Douro. Durante a construção do edifício, ainda que possam existir níveis de ruído significativos dentro dos limites de propriedade do terreno de implantação do edifício em estudo, não se prevê que estes possam causar um impacte sonoro significativo sobre os recetores sensíveis vizinhos, face à elevada distância e orografia do terreno.

### Medidas de Minimização

Com vista a minimizar os impactes sonoros nos recetores sensíveis vizinhos do edifício em estudo, na

fase de construção, recomenda-se a aplicação das seguintes medidas gerais, que conferem a minimização dos impactos associados às atividades de construção civil:

- Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível;
- 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 desta forma assegurar o cumprimento das normas relativas à emissão de ruído;
- 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;
- Garantir que as operações mais ruidosas se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor;
- Selecionar métodos de escavação adaptados às condições geológicas das frentes de obra, de forma a minimizar a ocorrência de vibrações;
- Programar e coordenar as atividades de construção, especialmente as que gerarem elevadas vibrações, tendo sempre em atenção a ocupação dos terrenos nas zonas adjacentes à obra;
- Garantir a utilização de painéis metálicos na envolvente dos estaleiros.

Em função dos resultados obtidos poderão ser equacionadas medidas de minimização a definir posteriormente, bem como um complemento da monitorização, com novas campanhas de medições de ruído ambiental.

Na fase de exploração, na eventualidade do não cumprimento de todos os limites de ruído aplicáveis, deverão ser estudadas novas medidas de minimização de ruído complementares e efetuada nova campanha de edições de ruído ambiental, até se demonstrar o cumprimento de todos os limites de ruído aplicáveis.

### Monitorização

Durante a construção do edifício, está prevista uma monitorização de ruído ambiente durante a fase de construção, nomeadamente na fase inicial de escavação e construção de fundações e contenção periférica, que corresponde aparentemente à fase mais desfavorável. Nesta fase, se eventualmente os limites de ruído aqui indicados não forem cumpridos, serão apresentadas recomendações para

minimização do ruído nas fases seguintes de construção, devendo ser realizadas novas campanhas de monitorização de ruído, com uma periodicidade de 6 meses.

Após início de exploração, antes do final do primeiro ano, deverá ser realizada uma campanha de monitorização de ruído, com o hotel e respetivos equipamentos em pleno funcionamento, sendo que se deverá ter em consideração as condições climáticas representativas do local ao longo do ano.

### Conclusão

Face ao exposto, considera-se que o descritor Ambiente Sonoro merece parecer favorável.

## 3.6 Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais

### Caraterização da Situação de Referência

No EIA é efetuado um enquadramento geológico, sendo referido que os terrenos da área em estudo se encontram na Zona Centro-Ibérica (ZCI), mais concretamente, na província de Trás-os-Montes e Alto Douro (Norte de Portugal), sub-região do Douro.

No âmbito local, é mencionado que, de acordo com a Carta Geológica 10-D (Alijó), na escala 1:50 000, dos Serviços Geológicos de Portugal, o projeto se situa sob o Complexo Xisto Grauváquico – Grupo Douro, em concreto nas formações do Pinhão e do rio Pinhão, sendo ladeado por formações da Desejosa e Bateiras. O Complexo Xisto Grauváquico – Grupo Douro corresponde a metassedimentos do Paleozoico, de idade Câmbrias, fazendo parte do Alóctone as formações do Pinhão, Rio Pinhão e Desejosa e do Autóctone a formação de Bateiras.

São caracterizadas as Formações do Pinhão e do Rio Pinhão, sendo referido que a partir do trabalho de campo foi possível comprovar localmente as informações que constam na bibliografia e na cartografia geológica de referência. Com efeito, foi possível a observação de quartzovaques, ou seja, rochas com uma fração mais grosseira e muito siliciosa e com pouco feldspato. Por vezes, são visíveis intercalações com filitos, e a presença de filonetes de quartzo, tanto na área do projeto como na sua envolvente.

Refere ainda o EIA que, em termos estruturais, os quartzovaques e os filitos apresentam-se muito fraturados, podendo ter aberturas de 0,5 mm a 2 mm, ocorrendo por vezes circulação de água nas fraturas. A fraturação destas rochas pode levar a instabilidade de vertentes e à queda de blocos.

Relativamente ao enquadramento geomorfológico, refere o EIA que a região é caracterizada pela existência de declives acentuados e é dominada pelo entalhe profundo do vale do rio Douro (e de alguns dos seus afluentes). O rio Douro e os seus afluentes correm em vales fortemente encaixados, frequentemente superiores a 200 metros. Os valores mais baixos de altimetria localizam-se nas margens do Douro.

Os relevos mais importantes da região correspondem a S. Leonardo (637 m; a cerca de 1,5 km, no sentido NNW do projeto); Cabeço de S. Domingos (728 m; a cerca de 7,8 km, no sentido SW do projeto); o cume do Monte Crasto (800 metros; a menos de 8,5 Km, no sentido SSE).

É mencionado que o projeto se situa na encosta esquerda do rio Douro, a uma cota inferior a 240 m e que da análise do relevo da região, revelam-se áreas com declive desfavoráveis à infiltração e recarga de aquíferos, devido ao escoamento superficial.

No que respeita à sismicidade, o EIA refere que os registos de sismicidade histórica demonstram que o local onde o projeto se encontra implantado se situa numa região de sismicidade baixa (zona de intensidade 6).

No que diz respeito à identificação e caracterização dos recursos minerais, somente foi apresentado um estrato da carta de depósitos minerais da região Norte de Portugal, ilustrativa das principais ocorrências próximas da área de implantação do projeto, não identificando qualquer concessão na envolvente próxima (menos de 5 km).

Em anexo à resposta ao Pedido de Elementos Adicionais (datado de outubro de 2023) foi apresentado o Relatório do Estudo Geotécnico, executado na área de implantação do projeto – conforme solicitado –, no entanto, o mesmo não foi considerado na revisão do Relatório Síntese do EIA (datado de janeiro de 2024).

Não obstante, considera-se que a descrição do estado atual do ambiente, conjugado com o relatório da prospeção geotécnica, aporta informação adequada e suficiente para avaliação.

#### Identificação, Avaliação e Classificação de Impactes Ambientais

Segundo o EIA, os impactes esperados sobre a geologia, geomorfologia e recursos geológicos encontram-se associados à fase de construção e desativação na área do projeto.

Foi identificada a alteração do substrato geológico, devido à escavação e movimentações de terras. É referido que estas ações, que incluem ainda o pisoteio exercido por máquinas e operários, irá ocorrer geralmente, sob uma área já edificada, levando a que a destruição irreversível do substrato geológico não seja tão impactante, pois aquando da construção da unidade industrial devoluta já ocorreu escavação. No que concerne à instalação do projeto, pode ocorrer a remoção de 25 000 a 32 000 m<sup>3</sup> de substrato geológico.

Do ponto de vista geológico, a área não possui nenhuma ocorrência que revele interesse económico e/ou científico, e não se destaca nenhum aspeto em particular. Além disso, as sequências litológicas existentes constituem unidades repetitivas na região e a área a afetar encontra-se profundamente afetada pelas operações anteriormente realizadas no que ao substrato geológico diz respeito.

Este impacto sobre o substrato geológico é considerado negativo, de magnitude reduzida, de ocorrência certa e local. Este é um impacto de carácter permanente e irreversível e com efeitos imediatos e considerado como não significativo.

Foi também identificada a alteração do substrato geológico, devido à modelação do terreno. Menciona o EIA que se prevê que as escavações efetuadas não alterem as formas de relevo dado que o projeto é adaptado à morfologia típica da zona do ADV, ou seja, à presença de socacos. Pelo contrário, prevê-se que o projeto devolva à área de implantação a morfologia típica perdida com a construção da unidade industrial devoluta. Refere ainda que esta modelação minimiza os processos de erosão a que o material geológico está sujeito.

Este impacto sobre a morfologia do terreno é considerado positivo e direto, de magnitude reduzida e de ocorrência certa. O impacto será permanente, imediato, indeterminado, de dimensão local, sendo considerado como pouco significativo.

É ainda identificada a contaminação do substrato geológico, devido à manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção. É referido que, uma vez que os derrames associados às atividades referidas implicam, geralmente, baixas quantidades e efeitos localizados, embora negativo, apresenta uma magnitude reduzida. O impacto sobre o substrato geológico será permanente e irreversível, de ocorrência provável, local e direto, sendo classificado como não significativo.

No que concerne à fase de exploração, o EIA não identifica aspetos ambientais que possam resultar em impactos sobre os descritores em análise.

Assumindo que na fase de desativação se irá proceder à retirada de todos os equipamentos e infraestruturas e demolição de edifícios, o EIA menciona que os impactes ambientais sobre a Geologia e Geomorfologia estarão associados à escavação, revolvimento, movimentação de terras e demais manutenção, abastecimento e eventual reparação de equipamentos e veículos de demolição. Contudo, a afetação será sempre inferior à efetuada à data, da construção do projeto. Desse modo, esperam-se impactes que, embora sejam negativos, são considerados como não significativos.

Concorda-se com a análise feita para as fases de exploração e de desativação.

Quanto à fase de construção, considera-se que os impactes identificados sobre a alteração do substrato geológico e da morfologia do terreno foram corretamente identificados, não se concordando com a sua classificação. Considera-se que, face à necessidade de demolição das infraestruturas existentes, novas escavações e aterros, ambos os impactes são negativos, de âmbito local, permanentes e pouco significativos.

Não se concorda com o impacto identificado relativo à contaminação do substrato geológico, nem se entende o âmbito da referida contaminação.

Considera-se ainda que não foi identificado o impacto referente à alteração da estabilidade dos taludes, devido às ações inerentes à implantação do projeto, que se classifica como negativo, local e pouco significativo a significativo.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

O EIA elenca as seguintes medidas para a fase de construção, no âmbito dos fatores ambientais em análise:

- FC3 – As operações de desmatamento, escavação e modelação do terreno deverão ser limitadas ao estritamente necessário.
- FC27 – Inspeccionar as condições de estabilidade das vertentes imediatamente adjacentes às áreas de intervenção.
- FC28 – Caso sejam identificadas situações de risco de instabilidade de vertentes, devem ser adotadas medidas de forma a garantir as condições de segurança.

Considera-se que as medidas propostas não configuram efetivas medidas de minimização para os descritores em análise.

Sendo certo que os impactes gerados na geologia e geomorfologia não são passíveis de ser minimizados, devem ser garantidas as condições de estabilidade geotécnica do terreno objeto de escavação e terraplanagens para implantação do projeto. Refira-se, no entanto, que essas medidas de cariz geotécnico dizem respeito ao projeto de execução, pelo que, sem prejuízo de terem de ser cumpridas, também não constituem efetivas medidas de minimização ambientais.

## Conclusão

Face ao exposto, e tendo em consideração que os impactes ambientais decorrentes da implementação do projeto, apesar de negativos, são pouco significativos, emite-se parecer favorável referente aos fatores ambientais Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais para o projeto da “Hotel Quinta da Penha”.

## 3.7 Socioeconomia

### Caraterização da situação de referência

No capítulo 5.1 do RS (Pág. 97 e seguintes) é efetuada a caracterização da Situação de Referência relativa à Socioeconomia, sendo que, para o efeito, procedem à análise de dados e indicadores disponibilizados pelo INE (Censos 2011 e 2021), a nível local (freguesia e concelho), regional (NUT III – Douro e NUT II – Norte), sendo que a nível cartográfico é utilizada a Carta Administrativa Oficial de Portugal de 2021 (CAOP 2021 – DGT, em vigor à data de elaboração do Estudo).

Recorde-se que a área de intervenção se localiza junto à margem Sul do Rio Douro, inserida no ADV, classificado como Património da Humanidade pela UNESCO, no extremo Norte da freguesia de Folgosa e da União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, do concelho de Armamar que, por sua vez tem uma área de aproximadamente 117,24 km<sup>2</sup>, no distrito de Viseu.

### Demografia

Nas tabelas 5.1 a 5.6 (Páginas 97 a 106) são apresentados os dados relativos à população residente, grupos etários, envelhecimento da população, analfabetismo e nível de escolaridade, destacando-se os seguintes

aspetos:

- Relativamente ao concelho de Armamar, o EIA faz referência ao decréscimo de população que tem ocorrido, sendo que em 2021 registaram-se 5.678 habitantes, menos cerca de 9,83% que a população registada em 2011. Fenómeno este em linha com as freguesias abrangidas pelo projeto: freguesia de Folgosa decréscimo de 21,96% (de 428 pessoas em 2011 para 334 habitantes em 2021) e na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião também “manifestou uma acentuada perda populacional na ordem dos 19,13%” (de 507 residentes no ano 2011 para 410 residentes no ano 2021). Esta tendência é regional e também Nacional, embora com maior expressão a nível local.

- O Estudo em apreço, apresenta ainda valores para uma área envolvente limitada pelo raio de 500 m e, *“em redor da área de implantação do Projeto na freguesia de Folgosa congregavam 54 habitantes, dos quais 23 eram do sexo masculino e 31 eram do sexo feminino. No seu total, 4 habitantes possuíam idade igual ou inferior a 14 anos; 5 apresentavam idade compreendida entre os 15 e os 24 anos; 22 encontravam-se num escalão etário entre os 25 e os 64 anos; e os restantes 23 tinham uma idade superior a 65 anos”* e na União de freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, *“residiam 21 pessoas no ano 2021, dos quais 10 eram homens e 11 eram mulheres. No seu conjunto, 4 residentes tinham idade inferior aos 14 anos; 13 habitantes encontravam-se no grupo etário entre os 25 e os 64 anos; 4 pessoas apresentavam mais de 65 anos; e não se registava a existência de jovens entre os 15 e os 24 anos de idade.”*

- No contexto do antes expresso e a par da redução da população, também o envelhecimento da população é uma realidade neste território, a todos os níveis desde o local até ao nacional, verificando-se que em 2011 *“residiam no concelho armamarense 829 crianças com idade igual ou inferior a 14 anos, correspondendo a cerca de 13,16% da população residente total; 701 jovens com idade compreendida entre os 15 e os 24 anos, ou seja, aproximadamente 11,13% de todos os habitantes; 3.171 adultos com idade entre os 25 e os 64 anos, equivalendo a uma proporção de 50,36% de todos os residentes; e, por fim, 1.596 pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, que perfaziam cerca de 25,35% da população habitante no concelho”*. Já em 2021 *“o número de crianças com idade igual ou inferior a 14 anos era de 5.678, correspondentes a 9,63% da população residente; o número de jovens com idade entre os 15 e os 24 anos havia reduzido para 538, equivalendo a 9,48% de todos os habitantes; a quantidade de adultos com idade entre os 25 e os 64 anos passara para 2.846 indivíduos, perfazendo 50,12% dos residentes; e o escalão etário mais envelhecido, quantificado a partir dos 65 anos de idade, passou a contabilizar 1.747 pessoas, que seriam quase 30,77% de todos os moradores no município armamarense”*. Assim, e no último ano censitário *“o índice de envelhecimento no concelho de Armamar*

*sofreu um incremento considerável de 39,72%, ao passar 192,52 no ano 2011 para 319,38 no ano 2021. Este aumento é bastante superior ao registado nas esferas geográficas de maior alcance, uma vez que no conjunto do território nacional o índice de envelhecimento aumentou cerca de 29,79%, passando para 182,07; no espaço continental o aumento fixou-se em 29,26%, transitando para 184,59; na NUT II – Norte o aumento foi ainda maior, na ordem de 38,44%, evoluindo para 184,08; e na NUT III – Douro a progressão no índice de envelhecimento ascendeu aos 36,28%, fixando-se no ano 2021 em 274,44”.*

- No que se refere à qualificação da População Residente e em concreto à Taxa de Analfabetismo da População Residente, entre 2011 e 2021 verificou-se, no concelho uma redução importante de 9,80% para 7,61%, em linha com a Sub-região do Douro, embora nesta se verificou uma redução mais significativa (de 8,64% para 5,39%) e também no território continental (de 5,19% para 3,04%) e na Região Norte (de 5,00% para 3,02%). Ainda relativamente a este indicador e ao nível da freguesia, Folgosa apresenta uma variação da taxa também na ordem dos 2%, de 8,88% para 6,90%. Contudo e no caso concreto da União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião verificou-se um aumento na taxa de analfabetismo, de 10,86% (2011) para 13,10% (2021), o que nos termos do Estudo poderá estar relacionado *“com a perda de população jovem que se vem constatando ao longo das últimas décadas, levando a que a população residente remanescente consista especialmente em adultos e cada vez mais idosos, onde estão mais presentes níveis de iliteracia superiores”.*

- Já no que se refere aos níveis de Escolaridade da População Residente verifica o estudo *“um paralelismo inverso na tendência de diminuição da taxa de analfabetismo registada em quase todas as escalas geográficas”*, registando-se um progressivo e substancial aumento do nível de escolaridade entre os anos censitários de 2011 – 2021.

- Assim, e para o concelho de Armamar, *“a população sem qualquer nível de escolaridade decresceu de cerca de 34,23%, passando de 1.414 indivíduos no decorrer dos Censos 2011, para 930 indivíduos durante os Censos 2021. Aqueles que possuíam o ensino básico completo passaram de 3.952 indivíduos para 3.291 indivíduos em período homólogo; diminuição justificada pelo motivo anteriormente explicado de evolução progressiva dos cidadãos para escalões académicos superiores, não limitando a sua formação escolar ao ensino básico. De facto, já aqueles que possuíam níveis de ensino mais avançados, designadamente o ensino secundário e o ensino pós-secundário, transitaram de 611 e de 32 indivíduos, respetivamente, no ano 2011, para 935 e 35 indivíduos, respetivamente, no ano 2021. Quanto aos cidadãos com o ensino superior concluído, passaram de 288, à data dos Censos 2011, para 487, à data dos Censos 2021; consubstanciando um considerável aumento de cerca de 69,10% no que respeita ao número de cidadãos que possuíam formação superior entre os anos 2011 e 2021”.*

- Fazendo a mesma análise para a freguesia de Folgosa, refere o EIA que o número de cidadãos sem qualquer nível de escolaridade desceu de 88 para 46 pessoas (cerca de 47,73%); o número relativo aos habitantes com o nível de escolaridade básico concluído passou de 287 para 207 habitantes (decreceu cerca de 27,87%) e na população mais juvenil verifica-se um aumento das pessoas que concluíram os níveis de ensino mais elevados (secundário - aumento de 38,89% e nível académico - passou de 36 para 50 indivíduos). Conclui o EIA que o *“nível de ensino superior foi aquele em que a progressão de conclusões mais se fez sentir entre o decénio em questão, tendo aumentado em cerca de 106,67% o número de pessoas com este escalão de escolaridade concluído, materializando-se numa transição de 15 para 31 cidadãos com formação superior”*.

- Já na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião: sem qualquer nível de escolaridade completo decresceu cerca de 23,89% de 113 para 86 indivíduos; o ensino básico diminuiu quase 31,14%, de 334 para 230 pessoas, e *“os níveis de ensino mais elevados passaram a apresentar valores de frequência e conclusão sucessivamente maiores”* (secundário - 65,12% de 36 para 71 pessoas). Neste território destaca-se a evolução do nível de ensino superior com uma progressão de cerca de 76,92% (de 13 para 23 cidadãos licenciados).

### Emprego e Atividades Económicas

Nas tabelas 5.8 e 5.9 (RS, Páginas 110, 111 e 112) são apresentados os dados relativos à população residente empregada, bem como à população desempregada, destacando-se os seguintes aspetos:

- Relativamente à População Residente Ativa e em linha com a diminuição de população e com o seu envelhecimento, também se verifica um decréscimo na quantidade de população ativa nas várias dimensões geográficas em análise. *“Na NUT III - Douro constatou-se uma diminuição de 11,26% na quantidade de indivíduos em idade ativa, passando de 85.174 pessoas no ano 2011 para 75.580 no ano 2021. Já o concelho de Armamar demonstra o mesmo padrão de perda de população em idade ativa, registando uma perda de 8,51% das pessoas nessa situação, representando uma redução de 2.420 para 2.214 pessoas entre a década em análise”*. Ao nível da freguesia, em “Folgosa, a perda no número de indivíduos em idade ativa foi bastante superior rondando os 32,50% (de 160 pessoas em 2011 para 108 em 2021). Já na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião perda foi menos, de cerca de 25,26% (de 190 para 142 pessoas).

- Da População Residente Ativa antes referida, importa referir que, na freguesia de Folgosa 90 pessoas estão empregadas, o que configura uma perda de cerca de 31,30%, relativamente a 2011 com 131 trabalhadores e na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião esta perda rondou os 24,56% passando de 171 pessoas para 129. O mesmo aconteceu a nível concelhio e da Sub-região, *“Armamar viu perder cerca de 5,98% da sua população empregada, observando-se uma passagem de 2.141 para 2.013 pessoas”* e na região do Douro a perda foi maior de aproximadamente 6,45% (de 74.483 pessoas empregadas em 2011 para 69.676 em 2021), sendo que este *“fenómeno reforça a ideia de que a diminuição nos valores de população empregada neste território se encontra realmente relacionada com os processos de êxodo rural e emigração da população em busca de melhores oportunidades de trabalho e de vida que têm delapidado demograficamente todo este espaço geográfico”*. Em sentido oposto, ao nível da Região Norte e a nível nacional verificam-se aumentos da população na ordem dos 3% e dos 1,7%, respetivamente.

- Quanto ao Desemprego, na *“freguesia de Folgosa o número de habitantes desempregados passou de 29 para 18 pessoas, resultando numa taxa de desemprego que decresceu de 18,13% para 16,67%”*. Já na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, as pessoas desempregadas passaram de 19 para 13, reduzindo a taxa de desemprego de 10,00% para 9,15%. Verificou-se a mesma tendência quer a nível Concelhio, com uma diminuição da taxa de desemprego de 11,53% para 9,08% (279 indivíduos desempregados para 201) em Armamar; ao nível da Sub-região, passando de 10.218 pessoas sem trabalho em 2011 para 5.904 no ano 2021 (taxa de desemprego de 12,06% para 7,81%) e também a nível Nacional e da Região Norte, com as taxas de desemprego a variar de 13,19% para 8,06% e de 14,47% para 8,42%, respetivamente.

### Setores e Atividade Económica

Nas tabelas 5.10 (RS, Páginas 115 e 116) são apresentados os dados relativos à população residente empregada por setor de atividade, salientando-se os seguintes aspetos:

- Refere o Estudo que de um modo geral, *“a evolução dos setores de atividade económica ao longo da última década revela uma progressiva minoração da importância do setor primário para o mercado laboral nos contextos geográficos analisados; assistindo-se a uma plena transição da população empregada para o setor terciário, o que tem conduzido ao declínio de empregos nos restantes setores de atividade”*.

- Na NUT III – Douro, o setor primário contava em 2021 com 9.577 trabalhadores, 465 dos quais no concelho de Armamar. Já setor secundário contava em 2021 com 12.541 trabalhadores e o setor terciário com 21.645 pessoas, sendo de Armamar 323 e 655 efetivos, respetivamente. Já nas freguesias em apreço, em Folgosa o setor primário conta com 28 pessoas empregadas, o setor secundário com 20 trabalhadores e o setor terciário 42 trabalhadores. Na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, mantêm-se a proporção sendo que ao setor de atividade primário estão afetos 36 habitantes empregados, no setor secundário apenas 17 e no setor terciário 76 pessoas empregadas.

#### Caracterização das Atividades Económicas

A chancela UNESCO catapultou, em 2001, este território para o mundo, tornando-o conhecido a nível nacionais e internacionais, atraindo turistas que, *“em número crescente têm vindo a organizar as suas viagens a Portugal e ao espaço duriense em particular”*. A crescente procura turística deste território exponenciou a oferta de hotelaria e restauração *“ao longo da região do ADV, com particular destaque nos concelhos posicionados nas sub-regiões durienses do Baixo Corgo e Cima Corgo”*.

Assim, do fenómeno antes referido, verifica-se que as atividades económicas existentes na freguesia de Folgosa e na União das Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, têm uma *“prevalência de atividades económicas dedicadas essencialmente à produção vinícola e ao turismo relacionado com a cultura da vinha, do vinho e da gastronomia, materializados sob a forma de estabelecimentos de restauração, de alojamento e de comércio vínico”*. Fala-se de quintas de produção de vinho e disponibilizam uma oferta de enoturismo com locais de provas, compras, restauração e alojamento, estando inventariadas no EIA 28 estabelecimentos existentes nas freguesias em apreço.

Ao nível específico da hotelaria, *“numa envolvência de três quilómetros em torno da região do ADV e que se podem assumir como constituintes da concorrência direta ao hotel projetado”*, o estudo identificou 124 unidades (ver Tabela 5.11 do RS, pág. 122).

#### Acessos

Relativamente aos acessos ao projeto e tendo em consideração quer o destino do projeto quer a sua integração no Alto Douro Vinhateiro – património da Humanidade, a identificação dos acessos ao projeto incluem todas as direções possíveis.

Assim, o estudo faz referência às Autoestradas A4 (Matosinhos – Bragança) e A24 (Chaves – Viseu,) que se cruzam em Vila Real, como sendo os *“eixos estruturantes que possibilitam a ligação entre o ADV e o resto do país”*. Também as rodovias primárias permitem *“uma diligente deslocação desde, para e entre o território da NUT III – Douro, estando as mesmas dotadas de vários pontos estratégicos de saída e entrada que permitem aceder mais rapidamente aos vários concelhos por onde passa o traçado destas autoestradas”,* como o Itinerário Principal (IP4) e as Estradas Nacionais EN 15 (Amarante – Bragança), e a EN 2 (Chaves-Faro, que passa ainda por concelhos durienses: Vila Real, Santa Marta de Penaguião, Peso da Régua e Lamego); a EN 222 (Vila Nova de Gaia – Vila Nova de Foz Côa – *“constituindo uma das mais importantes vias a servir a região do ADV, mantendo-se continuamente ao longo da margem Sul do Rio Douro”*), EN 212 (Vila Pouca de Aguiar – Carrazeda de Ansiães), EN 214 (Carrazeda de Ansiães – Vila Flor); EN 220 (Vila Nova de Foz Côa (Pocinho) – Freixo de Espada à Cinta); a EN 221 (Guarda – Miranda do Douro); e a EN 102, integralmente convertida em Itinerário Principal – IP2 (Macedo de Cavaleiros – Celorico da Beira).

Também a Ferrovia – Linha do Douro –, é referida no EIA, não só a sua componente comercial, mas também o Comboio Histórico do Douro (entre Peso da Régua e a Estação do Tua), em funcionamento entre os meses de julho a outubro e que é, *per si*, uma atração turística. A Linha do Douro *“acompanha genericamente o vale do Rio Douro ao longo de aproximadamente 160 quilómetros, conectando especificamente a freguesia de Ermesinde, integrante do concelho de Valongo, à freguesia do Pocinho, localizada no concelho de Vila Nova de Foz Côa”*.

Acresce que, esta via-férrea, possibilita ainda uma ligação direta entre a Estação de São Bento (na cidade do Porto), à Estação do Pocinho (concelho de Vila Nova de Foz Côa) *“ligando, assim, o núcleo de uma das mais dinâmicas metrópoles nacionais a um território profundamente rural no interior do país, contribuindo para atenuar o seu isolamento e estimulando a circulação de pessoas e bens”*.

Eventos como a *“Rota das Amendoeiras, que decorre durante a Primavera, permite aos turistas usufruir da beleza da Terra Quente Trasmontana durante o período de floração dos amendoais e surgimento de novas folhas nos vinhedos, conferindo a toda a região uma beleza efémera, mas ímpar (...) sempre plenos de procura, constituem excelentes exemplos do elevado potencial turístico e económico da Linha do Douro para o território de Trás-os-Montes”*.

Neste contexto, a Linha do Douro, localizada em frente do projeto proposto, mas na margem norte do Rio, *“representa um dos mais importantes fatores de atração turística no espaço do Alto Douro Vinhateiro, potenciando a dinamização económica das localidades servidas pela rede de estações e apeadeiros*

*associadas a esta linha ferroviária, destacando-se, com particular relevância, as localidades de Peso da Régua e de Pinhão”.*

#### Enquadramento do Projeto Perante os Planos e Estratégias de Desenvolvimento Regionais e Locais

O Estudo, nas páginas 128 e seguintes do RS, faz ainda o enquadramento do projeto no âmbito das prioridades estabelecidas para os diversos planos de desenvolvimento estratégico atualmente em vigor ou recentemente findados para a região duriense, abaixo elencados, cujas linhas de raciocínio merecem a n/concordância e que constitui uma reflexão interessante sobre os desafios deste Território ao nível da Sub-região.

- Desenvolvimento Local de Base Comunitária Rural do Douro Histórico” – Associação do Douro Histórico;
- Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020)” – Comunidade Intermunicipal do Douro;
- Douro 2023 – Uma Estratégia para uma Década” – Comunidade Intermunicipal do Douro;
- Vale do Douro Sul 2023 – Estratégia de Desenvolvimento” – Associação de Municípios do Vale do Douro Sul.

#### Alternativa Zero

O EIA faz também a avaliação do estado do ambiente caso o projeto em apreço não seja executado e conclui que na ausência do Projeto, não haverá o seu contributo para a uma oferta turística de qualidade e sustentável, conforme estratégia para o desenvolvimento turístico do País, nem o contributo na oferta de emprego e na geração de riqueza para o concelho de Armamar. Acresce ainda o Estudo que *“é provável que se adie a oportunidade de desenvolver um novo produto turístico diferenciado que fomente outras experiências e favoreça estadias mais longas, sendo de admitir maiores pressões para a criação de novos empreendimentos em áreas ainda naturais, dando resposta a uma oportunidade única de mercado”.*

#### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

No Capítulo 7. Do RS (pág. 432 e seguintes) é efetuada a identificação e avaliação de impactes, para as diferentes fases do projeto (construção, exploração e desativação), tendo por base as ações geradoras

dos mesmos, sendo os mesmos classificados, sempre que possível, de acordo com os seguintes indicadores:

- natureza (positivos ou negativos);
- significância (muito significativos, significativos ou pouco significativos);
- magnitude (elevada, média, reduzida);
- probabilidade de ocorrência (certos, prováveis ou pouco prováveis); duração (temporários ou permanentes);
- duração (temporário e permanente)
- início ou momento em que se produz o impacto (imediato, médio prazo ou longo prazo);
- reversibilidade (reversíveis ou irreversíveis);
- incidência (diretos ou indiretos);
- dimensão espacial (locais, regionais ou nacionais);[ver tabela 7.6, RS, pág. 439 e 440].

#### Fase de construção:

A Tabela 7.2 (pág. 436) indica as ações a considerar na avaliação dos impactos ambientais, na fase de construção, concretamente: Montagem de estaleiro; demolições e desmontes; escavações e contenções; fundações e estruturas e alvenarias; acabamentos de construção civil e instalações (hidráulicas, eletricidade, AVAC, entre outras); Arranjos exteriores.

Já a Tabela 7.7 (infra) sintetiza a classificação dos impactos avaliados para a fase de construção.

| Categorias de Análise               | Aspeto Ambiental / Impacte Ambiental                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Operações de Demolição das Estruturas Existentes e Construção da Nova Unidade Hoteleira – Geração de Emprego, Dinamização Económica e Melhoria na Qualidade de Vida da População | Operações de Demolição das Estruturas Existentes e Construção da Nova Unidade Hoteleira – Geração de Incómodo e Possível Degradação de Infraestruturas Rodoviárias |
| Natureza                            | Positivo                                                                                                                                                                         | Negativo                                                                                                                                                           |
| Significância                       | Pouco significativo                                                                                                                                                              | Pouco significativo                                                                                                                                                |
| Magnitude                           | Reduzida                                                                                                                                                                         | Reduzida                                                                                                                                                           |
| Probabilidade                       | Certa                                                                                                                                                                            | Certa                                                                                                                                                              |
| Duração                             | Temporária                                                                                                                                                                       | Temporária                                                                                                                                                         |
| Início ou Instante em que se produz | Imediato                                                                                                                                                                         | Imediato                                                                                                                                                           |
| Reversibilidade                     | Reversível                                                                                                                                                                       | Reversível                                                                                                                                                         |
| Incidência                          | Direta                                                                                                                                                                           | Direta                                                                                                                                                             |
| Dimensão Espacial                   | Local                                                                                                                                                                            | Local                                                                                                                                                              |
| Medidas de Mitigação                | Não                                                                                                                                                                              | Sim                                                                                                                                                                |
| Monitorização                       | Não                                                                                                                                                                              | Não                                                                                                                                                                |

Fig-30 Síntese da classificação dos impactes avaliados para a fase de construção (Fonte aditamento do EIA).

Atentas as ações geradoras de impacte, concretamente a as operações de demolição das estruturas existentes e da construção da nova Unidade Hoteleira e a síntese de impactes supra importa referir o seguinte:

- Geração de Emprego, Dinamização Económica e Melhoria na Qualidade de Vida da População – O projeto inicia-se com a demolição das estruturas existentes para posterior construção do novo edifício e nesta fase é expectável a *“contratação de pessoal especializado em trabalhos de construção civil, situação que poderá representar uma mais-valia económica para as empresas que serão encarregues destas tarefas”*.

Também *“a manutenção de postos de trabalho e o aumento na empregabilidade associada às tarefas de demolição e construção do hotel proposto poderá repercutir-se num ligeiro decréscimo nas taxas de desemprego locais e num aumento do poder de compra dos trabalhadores das empresas afetas a estes serviços”*. Da mesma forma, também a contratualização do fornecimento de maquinaria e materiais de construção poderá garantir um estímulo financeiro na economia local, face ao investimento estimado, tal como a procura dos estabelecimentos de restauração na envolvente para os almoços dos trabalhadores, em especial os localizados na parte central da localidade de Folgosa, bem como de outros estabelecimento para aquisição de bens e serviços (postos de abastecimento de

combustíveis, reparação de veículos e maquinaria, etc.). Estes Impactes são avaliados como: positivos; pouco significativos; de magnitude reduzida; certos; temporários; imediatos; reversíveis; diretos e locais.

- Geração de Incómodo e Possível Degradação de Infraestruturas Rodoviárias - A execução dos trabalhos previstos, carecem de operações de maquinaria de demolição e construção e de circulação de veículos pesados para transportes vários (resíduos; fornecimento de novos materiais de construção, etc.), o que levará à produção de ruído, de poeiras e outros poluentes atmosféricos, bem como ao aumento da circulação rodoviária de veículos pesados. Sobre este último efeito, o incremento temporário na circulação de camiões será *"particularmente expressivo na EN 222, o que poderá contribuir para a degradação do pavimento da estrada e levar a um decréscimo na velocidade de circulação normal nesta rodovia estruturante para a região do ADV. Tal situação poderá acarretar consequências ainda mais graves no caso de os condutores de veículos ligeiros arriscarem ultrapassagens dos veículos pesados em locais particularmente perigosos da EN 222, sujeitando-se à possibilidade de sofrerem acidentes graves, especialmente no caso de colisões frontais"*. Contudo estes incómodos serão temporários espacialmente delimitado a um local concreto, pelo que os seus impactes são classificados como: negativos, pouco significativos, de magnitude reduzida; certos, temporários, imediatos reversíveis, diretos e locais.

#### Fase de exploração

A Tabela 7.3 (pág. 436) indica as ações base para a avaliação dos impactes ambientais, na fase de exploração, especificamente: Existência da infraestrutura física; Exploração e funcionamento do Hotel com consumos de energia, água e produção de resíduos e efluentes; Tráfego rodoviário com origem em clientes e transporte de mercadorias, Utilização da zona e envolvente pelos clientes.

Por sua vez, a Tabela 7.8 (infra) sintetiza a classificação dos impactes avaliados para a fase de Exploração destacando-se para esta fase:

| Categorias de Análise               | Aspeto Ambiental / Impacte Ambiental                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Existência Física do Projeto e Pleno Funcionamento do Estabelecimento Hoteleiro – Geração de Emprego, Dinamização Económica e Melhoria na Qualidade de Vida da População | Existência Física do Projeto e Pleno Funcionamento do Estabelecimento Hoteleiro – Aumento do Turismo Sobre o ADV |
| Natureza                            | Positivo                                                                                                                                                                 | Positivo                                                                                                         |
| Significância                       | Muito significativo                                                                                                                                                      | Significativo                                                                                                    |
| Magnitude                           | Elevada                                                                                                                                                                  | Média                                                                                                            |
| Probabilidade                       | Certa                                                                                                                                                                    | Provável                                                                                                         |
| Duração                             | Permanente                                                                                                                                                               | Permanente                                                                                                       |
| Início ou Instante em que se produz | Imediato                                                                                                                                                                 | Imediato                                                                                                         |
| Reversibilidade                     | Reversível                                                                                                                                                               | Reversível                                                                                                       |
| Incidência                          | Direta                                                                                                                                                                   | Direta                                                                                                           |
| Dimensão Espacial                   | Local                                                                                                                                                                    | Regional                                                                                                         |
| Medidas de Mitigação                | Não                                                                                                                                                                      | Não                                                                                                              |
| Monitorização                       | Não                                                                                                                                                                      | Não                                                                                                              |

Fig-31 Impactes sobre o fator ambiental socioeconómica durante a fase de exploração (Fonte aditamento do EIA).

- Geração de Emprego, Dinamização Económica e Melhoria na Qualidade de Vida da População – recorde-se que com a entrada em pleno funcionamento do Hotel Quinta da Penha é necessária a *“contratação de mão-de-obra competente e responsável para a gestão e manutenção desse espaço de luxo”*, estimando-se: Época alta – 60 colaboradores; Época média – 50 colaboradores; e, Época baixa – 40 colaboradores. “Esta situação representará um importante fator de dinamização económica numa área do município de Armamar”, considerando a par do emprego *“a hipótese de fixação residencial de trabalhadores na área envolvente”, que por sua vez e “com garantia de estabilidade laboral a longo prazo também poderá favorecer a sensação de segurança necessária para o avanço à constituição de núcleos familiares, podendo incentivar as taxas de natalidade na região”*. Também o território envolvente ao Projeto beneficiará da sua construção, uma vez que um novo hotel de luxo, nesta localização concreta do ADV, pode vir a *“constituir um importante fator de dinamização económica no espaço duriense, (...) sendo previsível que, com o passar do tempo, o seu reconhecimento cada vez mais generalizado venha a ser responsável pela visita adicional de milhares de turistas à região duriense ao longo do ano”, que visitará também a Região consumindo os demais produtos turísticos e atividades de lazer disponíveis, o que se poderá traduzir num aumento do capital transacionado na Região (estabelecimentos de restauração, quintas e adegas vinícolas que caracterizam este território,*

*museus, pontos de abastecimento de combustíveis, empresas promotoras de passeios na via navegável do Rio Douro, guias turísticos, entre outros)".*

Acresce ainda *"o pagamento de impostos e de contribuições municipais e estatais advindos, tanto do hotel proposto, como das atividades que diretamente ou indiretamente poderão vir a beneficiar com o aumento de turistas na região"*. Assim os impactos decorrentes do antes exposto são classificados: de natureza positiva; muito significativo; magnitude elevada; probabilidade certa; duração permanente; imediato; reversível; incidência direta; e, local.

- Aumento do Turismo no Alto Douro Vinhateiro – Refere o Estudo que a construção de um novo hotel de luxo na região do ADV, poderá conduzir *"a uma maior procura por parte dos turistas que desejem usufruir das condições de sublimidade proporcionadas pelo estabelecimento em questão, utilizando-o enquanto base de exploração para a descoberta das especificidades regionais que justificam a classificação deste território enquanto Património Mundial da Humanidade pela UNESCO"*. Mais refere que embora a componente económica reflexo do incremento do turismo no ADV seja de grande importância, não se deverá descurar que, a médio e longo prazo, possa haver *"uma pressão adicional nas estruturas turísticas disponibilizadas nesta região, podendo-se correr o risco de uma pressão turística excessiva sobre o ADV que se manifeste na excedência da capacidade de carga sustentável de certos espaços, como rodovias, restaurantes, miradouros e sobre o próprio Rio Douro"*. E, fruto deste fenómeno também poderá ocorrer uma diminuição da qualidade dos serviços de estabelecimentos e espaços turísticos e de restauração *"na ânsia de satisfazer o critério de quantidade; situação que em nada beneficiaria a excelência que ao longo das últimas décadas se tem tentado imprimir a esta região"*.

Acresce ainda que, o aumento de turistas na região traduzir-se-á num incremento no número de veículos em circulação nas estradas, em particular na EN 222 que constitui o acesso exclusivo ao futuro Hotel Quinta da Penha. Este aumento na circulação, aliado à classificação da EN220 *"como uma das melhores estradas para o disfrute do prazer condução automóvel"* e a situações de desrespeito pelas normas constantes no Código da Estrada (limites de velocidade máxima), poderá incrementar a ocorrência de acidentes viários. Contudo, e atentas as características demográficas e económicas atuais desta região considera o Estudo que *"o aumento no número de turistas a visitar a região ainda poderá ser altamente benéfico para a dinamização socioeconómica regional, podendo daí advir grandes vantagens para os estabelecimentos económicos já existentes e a criar, bem como para a população residente na região duriense"*, classificando este impacto como: positivo; significativo; magnitude média; provável; permanente; imediato; reversível; de incidência indireta; e, regional.

### Fase de desativação

A Tabela 7.4 (pág. 43) indica as ações base para a avaliação dos impactes ambientais, na fase de exploração, especificamente: Desmantelamento do Hotel; Transporte de equipamentos e materiais e Recuperação paisagística.

Por sua vez a Tabela 7.9 (infra) sintetiza a classificação dos impactes avaliados para a fase de Exploração, destacando-se para esta fase:

| Categorias de Análise                      | Aspeto Ambiental / Impacte Ambiental                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | Operações de Demolição das Estruturas Construídas e Restituição do Ambiente Natural à Área de Implantação do Projeto – Despedimento dos Trabalhadores Efetivos Associados ao Hotel e Aumento do Desemprego na Região Duriense | Operações de Demolição das Estruturas Construídas e Restituição do Ambiente Natural à Área de Implantação do Projeto – Geração de Incómodo à População Envolvente | Operações de Demolição das Estruturas Construídas e Restituição do Ambiente Natural à Área de Implantação do Projeto – Geração de Emprego Temporário para as Operações de Demolição |
| <b>Natureza</b>                            | Negativo                                                                                                                                                                                                                      | Negativo                                                                                                                                                          | Positivo                                                                                                                                                                            |
| <b>Significância</b>                       | Muito significativo                                                                                                                                                                                                           | Pouco significativo                                                                                                                                               | Pouco significativo                                                                                                                                                                 |
| <b>Magnitude</b>                           | Média                                                                                                                                                                                                                         | Reduzida                                                                                                                                                          | Reduzida                                                                                                                                                                            |
| <b>Probabilidade</b>                       | Certo                                                                                                                                                                                                                         | Certo                                                                                                                                                             | Certa                                                                                                                                                                               |
| <b>Duração</b>                             | Permanente                                                                                                                                                                                                                    | Temporário                                                                                                                                                        | Temporária                                                                                                                                                                          |
| <b>Início ou Instante em que se produz</b> | Imediato                                                                                                                                                                                                                      | Imediato                                                                                                                                                          | Imediato                                                                                                                                                                            |
| <b>Reversibilidade</b>                     | Irreversível                                                                                                                                                                                                                  | Reversível                                                                                                                                                        | Reversível                                                                                                                                                                          |
| <b>Incidência</b>                          | Direta                                                                                                                                                                                                                        | Direta                                                                                                                                                            | Direta                                                                                                                                                                              |
| <b>Dimensão Espacial</b>                   | Regional                                                                                                                                                                                                                      | Local                                                                                                                                                             | Local                                                                                                                                                                               |
| <b>Medidas de Mitigação</b>                | Não                                                                                                                                                                                                                           | Sim                                                                                                                                                               | Não                                                                                                                                                                                 |
| <b>Monitorização</b>                       | Não                                                                                                                                                                                                                           | Não                                                                                                                                                               | Não                                                                                                                                                                                 |

Fig-32 Síntese da classificação dos impactes avaliados para a fase de desativação (Fonte aditamento do EIA).

- Despedimento dos Trabalhadores Efetivos Associados ao Hotel e Aumento do Desemprego na Região Duriense – A desativação dar-se-á com o encerramento definitivo do hotel proposto e é encarado no Estudo *“como uma possibilidade realista que poderá ocorrer a longo prazo, no espaço de várias décadas”*, pelo que não é perspetivada qualquer fase de desativação ou encerramento da unidade hoteleira no futuro. Caso ocorra, cessarão os postos de trabalho efetivos criados pelo hotel,

enfrentando processo de despedimento coletivo e assim incrementando o desemprego da Região. Da mesma forma, *“também os negócios que até então beneficiariam do turismo favorecido pela existência deste hotel poderão vir a enfrentar problemas”* devido à diminuição de turistas, o que poderá ter também implicações no pessoal contratado. Neste contexto o EIA classifica este impacto como: de natureza negativa; muito significativo; magnitude média; certo; duração permanente; imediato; irreversível; de incidência direta; e, regional.

- Geração de Incômodo à População Envolvente – Não estando prevista no EIA a fase de desativação do Hotel, considera este que a vida útil dos edifícios e que, *“com o passar das décadas os elementos agora propostos para construção irão envelhecer e os seus materiais constituintes sofrerão um nível de fadiga estrutural que poderá colocar em causa a sua integridade e segurança”*. É neste contexto que prevê a possibilidade de encerramento do hotel e, assim, o desmantelamento da unidade hoteleira carecerá de contratação de pessoal e de maquinaria especializados para a concretização dos correspondentes trabalhos, bem como todo o transporte associado (de trabalhadores, maquinaria e equipamento e resíduos de construção). À *“semelhança do que se prevê para a fase de construção, também na fase de desativação do Projeto a realização destas tarefas se revestirá de um cariz temporário, ainda que sujeitem as áreas envolventes à afetação por incómodos relacionados com a produção de ruídos, vibrações e poeiras. Contudo, considerando que o aglomerado populacional significativo mais próximo se localiza a cerca de um quilómetro em direção a Sudoeste e corresponde à localidade de Folgosa, antevê-se que este tipo de impactes sobre esta povoação possa ser quase inexistente”*. Já o aumento da circulação rodoviária de veículos pesados associados aos transportes irá produzir uma maior morosidade nas vias que percorrerão e um maior desgaste do pavimento pela sua elevada tonelagem, contribuindo para a sua degradação, com particular atenção ao longo do lanço da EN 222 que passa em frente à área do Projeto, antevendo-se um decréscimo na velocidade de circulação normal, e assim os mesmos impactes já mencionados para a fase de construção, considerados: de natureza negativa; pouco significativo; magnitude reduzida; certo; duração temporária; imediato; reversível; de incidência direta; e, local.

- Geração de Emprego Temporário para as Operações de Demolição – Na fase de desativação pelos motivos antes expressos e apesar dos despedimentos dos trabalhadores efetivos do Hotel, os trabalhadores necessários à *“a demolição de estruturas e restituição do aspeto natural a esta secção da encosta duriense”*, poderá constituir uma oportunidade economicamente interessante para as empresas de construção civil contratadas incluindo a manutenção dos seus postos de trabalho durante o tempo de duração da empreitada, podendo, eventualmente, ser necessária a contratação de mais mão-de-obra. Neste contexto, o Estudo considera-se *“que a geração de trabalho temporário associado*

*às operações de desativação do Projeto se traduzirá num impacte considerado: de natureza positiva; pouco significativo; magnitude reduzida; probabilidade certa; duração temporária; imediato; reversível; de incidência direta; e, local".*

### Impactes cumulativos

Ao nível da Socioeconomia, o Estudo leva em conta as especificidades da Região onde se localizará o Projeto, *"onde as atividades agrícolas e ligadas ao setor vitivinícola predominam, com dispersão por todo o território de quintas e pequenas povoações"*, ocupação e modo de vida com ocorrência secular e que foram e são *"responsáveis pelo sustento e desenvolvimento da população e representam um legado com séculos de história"*. Também, ao longo das últimas décadas, o turismo tem vindo ter um desenvolvido interessante, com a implantação no território de várias unidades de alojamento e de restauração, que também surgem como complemento às atividades principais relacionadas com a vinha e o vinho. O EIA classifica o contributo do Projeto como: positivo; significativo; de magnitude média; certo; permanente; imediato; reversível; direto; e, regional/local.

Considerando o antes expresso e atenta a identificação, quantificação, qualificação e classificação dos impactes efetuada no Estudos pelos fundamentos apontados, considera-se a mesma ajustada à tipologia e dimensão do projeto em apreço.

### Medidas de Minimização

Para o fator ambiental em presença, o RS, apresenta no seu ponto 9.2, 9.3 e 9.4 (páginas 599 a 609) as medidas de minimização para as 3 fases do projeto considerando os impactes avaliados, concretamente:

#### Fase de Construção:

FC1 Caso possível, privilegiar a mão de obra existente no município de Armamar ou nos municípios envolventes para as atividades de construção do Projeto.

FC2 Implementar um canal de receção de queixas e sugestões dos munícipes relativamente à interferência da obra no dia a dia das atividades locais, através de email e/ou contacto telefónico. Estes contactos deverão ser afixados numa placa identificativa junto à obra.

FC5 As cargas dos camiões com RCD, solos escavados e demais materiais com potencial para gerarem poeiras deverão ser cobertos com lona de carga de modo a minimizar a emissão de poeiras e partículas.

FC7 Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras e acautelar a segurança de pessoas e bens.

FC13 Implementar um Plano de Segurança e Saúde.

FC14 Implementar um Plano de Emergência.

FC18 A área de estaleiro deverá ser vedada e conter placas de sinalização com as regras de segurança aplicáveis.

FC19 O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. No caso de os contentores que servirão as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário.

FC20 Caso sejam utilizados geradores no decorrer edificação deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo.

FC25 Elaboração de um estudo da contaminação potencial do solo existente na área de instalação do Projeto, encontrando-se o mesmo detalhado no plano de monitorização do solo / resíduos do EIA referentes à fase prévia da construção.

FC26 Evitar a deposição prolongada de resíduos de construção e demolição e efetuar o seu encaminhamento corretamente.

FC27 Inspeccionar as condições de estabilidade das vertentes imediatamente adjacentes às áreas de intervenção.

FC28 Caso sejam identificadas situações de risco de instabilidade de vertentes, devem ser adotadas medidas de forma a garantir as condições de segurança.

FC29 Caso ocorra um derrame accidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias, deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor.

### Fase de Exploração:

FE1 Estabelecer um protocolo com a Câmara Municipal de Armamar com vista à publicitação no município das vagas de emprego do Projeto. À exceção de postos de trabalho que requeiram qualificação específica ou especializada, privilegiar, sempre que possível, a mão de obra existente no município de Armamar ou, em alternativa, dos municípios vizinhos.

Acrescem às medidas antes referidas, medidas de minimização para riscos de âmbito imaterial, isto é, antes do início da exploração do Projeto, *“os funcionários deverão ter formação sobre os diversos riscos a que o Projeto estará sujeito, em articulação com os Serviços Municipais de Proteção Civil e os Bombeiros Voluntários de Armamar. Para isso deverá existir formação teórica e prática de forma que em caso de acidente ou catástrofe, todos os funcionários saibam como agir”* (incluindo entrega de documentação). *“Deverão ser realizados simulacros nas instalações do Projeto, com a periodicidade segundo o Decreto-lei n.º 220/2008, de forma a verificar os procedimentos de emergência e de atuação, testar os meios humanos e materiais e, em última instância, ensaiar o plano de emergência e toda a organização de emergência”*.

### Fase de Desativação

FD1 Caso possível, privilegiar a mão de obra existente no município de Armamar ou nos municípios envolventes para as atividades de desativação do Projeto.

FD2 Implementar um canal de receção de queixas e sugestões dos munícipes relativamente à interferência da obra no dia a dia das atividades locais, através de email e/ou contacto telefónico. Estes contactos deverão ser afixados numa placa identificativa junto à obra de desativação.

FD3 As cargas dos camiões com RCD, solos escavados e demais materiais com potencial para gerarem poeiras deverão ser cobertos com lona de carga de modo a minimizar a emissão de poeiras e partículas.

FD7 Implementar um Plano de Segurança e Saúde Socioeconomia; Saúde humana; e, Riscos.

FD8 Implementar um Plano de Emergência.

FD10 A área de estaleiro deverá ser vedada e conter placas de sinalização com as regras de segurança aplicáveis.

FD11 O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. No caso de os contentores que servirão as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário.

FD12 Caso sejam utilizados geradores no decorrer das atividades de desativação deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo.

FD13 Evitar a deposição prolongada de resíduos de demolição e efetuar o seu encaminhamento correto.

FD14 Caso ocorra um derrame acidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias, deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor.

Concordando-se, na globalidade com as medidas propostas quer, por serem minimizadoras de impactes negativos quer, por serem potenciadoras dos impactes positivos, importa, por se considerar conveniente acrescer as seguintes:

MP 1 – Para a fase de Exploração e numa perspetiva de consolidação do compromisso e preocupação para com a Região do Douro que o Proponente revela e propõe, quer com o Projeto, quer com o EIA em apreço, e em complemento da medida “FE1”, celebração de protocolos de colaboração, no âmbito da formação e dos estágios e/ou outros que as partes consideram de interesse mútuo, com a Escola de Hotelaria e Turismo do Douro e/ou com outros estabelecimentos similares existentes da Sub-Região.

MP 2 – No mesmo contexto da medida antes proposta, mas para a fase de desativação e caso se venha a verificar o encerramento do Hotel, com a necessidade de despedimento coletivo integral ou parcial, o processo de despedimentos deverá ser conduzido de forma ativa, responsável e com grande responsabilidade Social, com recurso à aplicação das boas práticas ao nível dos recursos humanos, devendo ser priorizada, pelo Proponente, a tentativa de integração dos colaboradores em outras unidades hoteleiras da Região – Outplacement(\*) –.

(\*) – Referências bibliográficas para consulta da prática - exemplos: REGO, Arménio, et al. (2006) – Gestão Ética e Socialmente Responsável: teoria e prática; SOUSA, Maria José, et al. (2006) – Gestão de Recursos Humanos: Métodos e Práticas; RODRIGUES, Jorge; SEABRA, Fernando; RAMALHO, José (2009) – *Contributos para uma clarificação do conceito. Responsabilidade Social das Organizações*; VIEIRA, Ana Rita (2011) – *O outplacement para PME's*, VENTURA, Fernando Jorge de Sousa (2013) – *O desemprego involuntário e a actualidade: efeitos do desemprego e proactividade orientada para o reemprego*.

Por último e considerando a conectividade de descritor socioeconomia com outros, como o “uso do solo”, “ambiente sonoro”, “qualidade do ar” “clima e alterações climáticas” e no caso concreto “Afetação do ADV”, deverão ser ainda atendidas as medidas propostas para os descritores conexos na justa medida da sua implicação.

### Monitorização

Refere o Estudo que atentas as características das atividades a realizar e inexistência de impactes significativos sobre a socioeconomia não é proposto qualquer plano de monitorização.

Contudo e considerando as medidas que FC2, do sistema de gestão de reclamações e de queixas relativas à fase de construção do Hotel Quinta da Penha, deverá ser apresentado relatório à Autoridade AIA, finda a fase de construção. Ainda sobre este sistema, sugere-se a adoção de fichas a disponibilizar da Câmara Municipal de Armamar e nas sedes das Juntas de Freguesia onde o projeto se integra, bem como no sítio oficial da internet do proponente.

Já relativamente à medida presente no Estudo – FE1, bem como a medida proposta no presente parecer MP1, após celebração dos protocolos indicados nas mesmas e no âmbito dos reportes dos planos de monitorização propostos, deverá ser dado conhecimento à Autoridade de AIA da correspondente celebração.

Por último e considerando a medida MP2, proposta no presente parecer para a fase de desativação e em particular para o processo de despedimento inerente a esta fase, deverá ser dado conhecimento à Autoridade de AIA quer do seu início, quer do resultado do procedimento de “*outplacement*” implementado, findo este processo.

### Conclusão

Relativamente ao descritor Socioeconomia e considerando que os impactes positivos resultantes da implementação do projeto em apreço – Hotel Quinta da Penha – são bem superiores aos impactes negativos, emite-se parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização e potenciação expressas no Relatório Síntese, bem como às propostas no presente parecer (MP1 e MP2) no correspondente campo, bem como à implementação da Monitorização também proposta no campo próprio

deste parecer e, ainda às medidas correspondentes aos descritores conexos ao facto ambiental Socioeconomia antes identificados (uso do solo", "ambiente sonoro"; "qualidade do ar" "clima e alterações climáticas" e "Afetação do ADV").

### 3.8 Resíduos

#### Caraterização da situação de referência

Para efetuar a caracterização dos resíduos na situação atual na área em estudo, recorreu-se aos dados obtidos sobre a demolição da unidade fabril e aos dados da previsão de resíduos produzidos pelo Projeto.

Quanto aos solos, foi efetuado o estudo da sua caracterização. Segundo os resultados, do relatório de caracterização dos solos, uma parte poderá ser usada como subproduto (S4\_000\_100, SP3\_000\_100 e SP2\_000\_100), dado que os resultados indicam valores abaixo em relação aos valores de referência para todos os compostos analisados da tabela C do guia técnico de solos contaminados da APA. Os restantes solos deverão ser encaminhados para aterro de inertes (S2\_010\_045 e S5\_000\_100) e aterro de resíduos não perigosos (S1\_010\_045 e SP1\_000\_030), dado que as quatro amostras analisadas apresentam para o componente arsénio valores ligeiramente acima dos valores de referência da tabela C do guia técnico da APA. Destas quatro amostras (S2\_010\_045, S5\_000\_100, S1\_010\_045 e SP1\_000\_030) segundo a tabela nº 2, da Parte B do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, os solos onde se localizam as amostras S2\_010\_045 e S5\_000\_100 devem ser enviados para aterro de resíduos inertes dado que apresentam valores inferiores a 0,5 (limite para aterro de resíduo inerte).

Os solos onde se localizam as amostras S1\_010\_045 e SP1\_000\_030, segundo a tabela nº 4 da Parte B do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, devem ser encaminhadas para aterro de resíduos não perigosos dado que os valores destas, 0,53 e 1,1 respetivamente, são superiores a 0,5 (limite para aterro de resíduo inerte) e inferiores a 5 (limite para aterro de resíduos não perigosos).

Deverá ser realizado um estudo complementar que deverá indicar os volumes de solo que podem ser usados como subproduto, e que serão encaminhados para aterro de inertes e aterro de resíduos não perigosos.

Durante a fase de construção a produção de resíduos estará relacionada essencialmente com a demolição do edificado existente atualmente, assim como a limpeza e preparação do terreno para a empreitada, execução de infraestruturas e instalação e funcionamento do estaleiro de obra.

### Desmatação

Nos trabalhos de desmatação serão removidas plantas de grande porte e serão encaminhados os produtos sobrantes para o destino final. Além disso, serão removidos todos os resíduos restantes no interior dos edifícios que serão considerados Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) ou equiparáveis, e ainda os equipamentos fora de uso ou outros detritos existentes na parcela serão removidos e encaminhados para destino final adequado antes de se iniciarem os trabalhos de desmantelamento e demolição.

### Desmantelamento

A gestão de resíduos é um fator ambiental de importância média dada a necessidade de desmantelamento/demolição da unidade industrial atualmente existente e face à quantidade de resíduos que irão ser gerados pelo desmantelamento.

Os trabalhos de desmantelamento preveem a vantagem de recuperar, reutilizar, reciclar e valorizar os elementos e que ocorrerão previamente à atividade de demolição. Esta atividade encontra-se dividida em três subactividades:

- Desmontagem dos equipamentos fora de uso e dos equipamentos com utilidade futura, existentes nas construções a desmantelar e demolir (serão entregues a operador licenciado para a sua receção);
- Desmontagem dos elementos contendo amianto;
- Desmontagem e Desmantelamento dos elementos de construção não inertes.

No final desta atividade, as construções estarão reduzidas ao tosco, possuindo apenas materiais inertes que possam ser não segregados e conduzidos a depósitos de materiais inertes. Conclui-se com a retirada do interior das construções todas as carpintarias, divisórias, equipamentos, forros de telhado, estruturas metálicas, entre outras, antes de proceder à sua demolição completa.

### Demolições e modelação do terreno

Fase seguinte passará pela demolição das construções existentes, incluindo as respetivas fundações acompanhada pela remoção, armazenamento (temporário) e envio a destino final adequado dos resíduos

de demolição, de acordo com o disposto na legislação nacional e europeia em vigor e devidamente enquadrado com as diretivas deste Projeto.

Por fim, será realizada a limpeza e modelação final da área e intervenção, ou seja, será realizada a compactação dos aterros necessários ao nivelamento das áreas respeitantes às fundações demolidas e a regularização final do terreno.

Execução das fundações, estruturas, alvenarias e acabamentos de construção e diversas instalações.

Durante esta fase serão feitas as fundações e realizada a construção dos edifícios, assim como a construção das infraestruturas de abastecimento de água, rede de esgotos e de águas pluviais, estruturas de eletricidade e telecomunicações. Além disso, serão beneficiados os arrumamentos de acesso e circulação no interior.

Os RCD que serão produzidos na fase de obra, ou seja, no desmantelamento e construção, são comumente compostos por uma enorme variedade de materiais. Os principais materiais encontrados podem ser de três tipos:

- Materiais: compósitos, material elétrico, madeira envernizada, madeira prensada, entre outros;
- Orgânicos: equivalente a RSU e frações (papel, cartão, plástico, madeira, entre outros);
- Inertes: betão, betão armado, telhas, tijolos, azulejos, porcelanas, vidro, metais ferrosos, metais não ferrosos, pedra, terra, asfalto entre outros.

#### Arranjos exteriores

Depois de terminada a construção dos novos edifícios e estruturas, assim como a remoção de todas as infraestruturas dos estaleiros, serão realizados os arranjos exteriores, que incluem zonas com revestimento vegetal e zonas ajardinadas que respeitarão as condições previstas no licenciamento.

A gestão de resíduos tem como objetivo, prevenir a produção de resíduos, aumentar as taxas de reciclagem e reduzir muito significativamente a deposição de resíduos em aterro

A transferência de resíduos será efetuada para entidades / empresas devidamente autorizadas para procederem a operações de valorização e / ou eliminação, que visem o reaproveitamento dos mesmos e / ou dar um destino final apropriado aos mesmos.

Foi apresentada uma tabela onde são identificadas as principais tipologias de resíduos passíveis de serem produzidos na fase de exploração, segundo os códigos da Lista Europeia de Resíduos.

Na fase de exploração, os resíduos a ser gerados pelo Projeto resultam das atividades ligadas ao funcionamento do hotel e serviços complementares, assim como da sua manutenção. Os resíduos gerados com origem nas atividades referidas corresponderão fundamentalmente a resíduos urbanos (RU) e equiparados, nomeadamente resíduos orgânicos, resíduos indiferenciados e resíduos de embalagens usadas (plástico e metal, vidro, papel e cartão).

A Gestão dos resíduos será garantida pela Unidade Hoteleira, dispondo de um espaço exclusivo para tal com uma área de 82m<sup>2</sup>, devidamente climatizado e ventilado e que garante o armazenamento durante 3 dias.

O encaminhamento dos resíduos será garantido através de um contrato de prestação de serviços, a estabelecer em fase de exploração para o efeito com uma entidade credenciada para o efeito.

#### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

Os impactes expectáveis nos resíduos encontram-se associados à fase de construção, exploração e desativação na área do Projeto. A caracterizar os impactes inerentes aos resíduos associados, apenas analisará a fase de construção e de exploração.

A gestão dos resíduos na fase de construção deve ser planeada e definida antes da obra. Caso sejam cumpridas as medidas de minimização propostas, o plano de monitorização e executadas as práticas corretas de gestão de resíduos, considera-se que os impactes gerados serão pouco significativos e minimizáveis. Sendo assim considera-se que os impactes serão negativos, de magnitude média, de ocorrência certa, temporário, imediato e irreversível, terá incidência direta e dimensão regional, impacte será Pouco Significativo.

No entanto, no caso de se verificarem situações de derrame de óleos ou outros resíduos perigosos em locais não impermeabilizados e ocorrer a contaminação dos solos, estes necessitam de ser removidos, dado que constituem resíduos perigosos. Nestes casos, consideram-se os impactes negativos, significativos, de magnitude reduzida, dependendo da importância do derrame, mas passível de minimização. A aplicação de técnicas de gestão destes resíduos, como transporte e deposição adequados destes resíduos, em consonância com o seu grau de perigosidade, reduz substancialmente estes impactes.

Pelo que se considera que os impactes serão negativos, de ocorrência provável, certo, mas temporário, de dimensão local, imediato, mas reversível e com impacte não significativo.

Na fase de exploração, os resíduos serão devidamente armazenados numa área designada do Projeto em contentores e posteriormente recolhidos e encaminhados para local apropriado do sistema multimunicipal da Resinorte. Considerando o cenário de que serão definidas e implementadas rigorosamente as práticas corretas de gestão de resíduos, considera-se que o impacte previsto é negativo, de ocorrência certa, mas de magnitude reduzida. Será permanente, mas reversível e terá carácter regional e direto. O impacte é considerado pouco significativo.

#### Medidas de Minimização

Previamente à fase de construção do Projeto, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

*- Elaboração de um estudo (complementar e aprofundado) da contaminação potencial do solo existente na área de instalação do Projeto, que deverá indicar os quantitativos de solo que terão de ser encaminhados para aterro de inertes e para aterro de resíduos não perigosos, bem como os quantitativos que podem ser usados como subproduto;*

Para a fase de construção do Projeto, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- Implementar um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PGRCD);*
- Antes do início da execução dos trabalhos previstos, deverão ser realizadas ações de formação e sensibilização ambiental junto dos trabalhadores e encarregados da obra, de modo que tomem conhecimento das ações suscetíveis de causar impactes ambientais e das medidas de minimização a implementar, devendo receber instruções sobre os procedimentos ambientalmente adequados a ter em obra, especialmente no que respeita à gestão de resíduos;*
- O material lenhoso proveniente das operações de limpeza e desmatção deverá ser segregado com vista ao seu aproveitamento, sendo encaminhado para destino final por operador de resíduos devidamente licenciado;*
- Deverá ser considerado um espaço no estaleiro para o armazenamento temporário de resíduos. Este espaço deverá estar devidamente assinalado, com as tipologias identificadas e organizado de modo a evitar acidentes;*

- Evitar a deposição prolongada de resíduos de construção e demolição e efetuar o seu encaminhamento correto;
- Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, em local coberto e dotado de bacia de retenção devidamente dimensionada, para posterior envio a destino final apropriado, preferencialmente a reciclagem;
- Caso ocorra um derrame acidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias, deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor;
- Deverá manter-se um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e respetivos destinos finais, com base na informação das guias eletrónicas de acompanhamento de resíduos.

Para a fase de exploração do Projeto, deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- A entidade gestora da unidade hoteleira deverá comunicar internamente, tanto a funcionários como aos hóspedes, as medidas que tomou com vista à gestão de resíduos;
- Elaborar e implementar um Plano de Gestão de Resíduos para o empreendimento, onde deverão ser definidas a adoção de soluções de recolha adaptadas a cada tipo de infraestrutura e atividade. O Plano deve ter como base a implementação de um sistema de Recolha Seletiva dos resíduos equivalente a resíduos urbanos produzidos no Projeto, que abranja toda a área do mesmo;
- Os resíduos deverão ser depositados consoante as suas tipologias e a periodicidade de recolha deverá ser adequada ao tipo de resíduos e às quantidades produzidas, devendo ser assegurado que a capacidade dos contentores nunca seja excedida e que os resíduos orgânicos não permaneçam muito tempo no seu interior, de modo a ser evitada a produção de maus cheiros ou derramamento de resíduos;
- Promover ações de sensibilização dos trabalhadores, incluindo os da restauração, para a importância da implementação de uma correta gestão de resíduos, de forma a dar cumprimento à legislação e minimizar a produção dos mesmos, aumentando a fração de resíduos para reciclagem. Cada novo funcionário da unidade deverá ter a referida formação antes do início de funções.

## Monitorização

A monitorização dos resíduos tem como objetivos primordiais, a prevenção de potenciais impactes ao nível de derrames e contaminação do solo e o cumprimento da legislação em vigor. Deverá ser um procedimento constante e diário, com a verificação diária da triagem e das condições de armazenamento/acondicionamento, de modo a detetar e corrigir situações de inconformidades.

O Plano de Monitorização de Resíduos (PMR) tem como objetivo principal auxiliar o acompanhamento da gestão dos resíduos produzidos durante as três fases (construção, exploração e desativação) do Projeto, pretendendo-se, com o PMR:

- Acompanhar a quantidade de resíduos produzidos na origem;
- Monitorizar a correta triagem dos resíduos;
- Monitorizar o correto encaminhamento dos resíduos para destino final; e.
- Contribuir para a diminuição da quantidade de resíduos gerados na fase de exploração.

## Responsabilidades:

Durante a fase de construção e desativação do Projeto o responsável pelo tratamento dos resíduos será o empreiteiro. No caso da fase de exploração a gestão de resíduos será garantida pela unidade hoteleira, que fará um contrato de prestação de serviços com uma entidade credenciada para o efeito, como é o caso da Câmara Municipal de Armamar, a Resinorte, entre outros.

## Parâmetros a monitorizar:

Os parâmetros a monitorizar constituem indicadores da eficácia das medidas de gestão ambiental adotadas. Os parâmetros encontram-se definidos para cada fase do Projeto:

### Fase de Construção e Desativação:

- Quantidade de resíduos produzidos por tipologia
- Fração de resíduos enviados para valorização e respetivos destinatários;
- Fração de resíduos não passíveis de valorização enviada para eliminação e respetivos destinatários;
- Destino(s) dos resíduos produzidos por fluxo, caso aplicável; e,

- Variação da quantidade total de resíduos produzidos mensalmente.

#### Fase de Exploração

- Quantidade de resíduos produzidos por tipologia;
- Fração de resíduos enviados para valorização e respetivos destinatários;
- Fração de resíduos não passíveis de valorização enviada para eliminação e respetivos destinatários;
- Variação da quantidade total de resíduos produzidos mensalmente.
- Quantidade total de resíduos produzidos por euro de faturação;
- Quantidade de resíduos enviados para valorização por euro de faturação;
- Quantidade total de resíduos produzidos por quarto;
- Quantidade total de resíduos produzidos por hóspede; e,
- Destino(s) dos resíduos produzidos por fluxo, caso aplicável.

#### Técnicas, metodologias e equipamentos necessários

Na fase de construção e demolição o registo de RCD será efetuado através dos registos de carga dos veículos pesados, do mapa integrado de registo de resíduos (MIRR) e do Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PGRCD).

Na fase de exploração o acompanhamento dos resíduos será efetuado através dos MIRR.

#### Fase de Construção e Desativação

##### 1 - Resíduos de Construção e Demolição

Os Resíduos de Construção e Demolição (RCD) serão provenientes da fase de construção e possível fase de desativação.

Deverá ser estabelecida uma hierarquia de gestão em obra que privilegie a reutilização destes resíduos em obra, seguida de triagem e, caso não seja possível a reutilização e constituam resíduos, o posterior encaminhamento para operador licenciado. A possibilidade de reutilização de materiais não contendo substâncias perigosas prevê que esta seja efetuada preferencialmente no local de origem de produção, noutras obras, na recuperação ambiental e paisagística de pedreiras, na cobertura de aterros destinados a resíduos ou ainda em local licenciado pelas câmaras municipais.

Sendo assim, os materiais para os quais se prevê a reutilização e não constituem resíduo (caso dos solos e rochas não contendo substâncias perigosas), deverão estar devidamente identificados e armazenados em condições adequadas.

Relativamente aos resíduos perigosos, caso existam, aquando da definição dos locais de armazenamento temporário de resíduos deverá ser definido um local para estes ou que possam inviabilizar a valorização de outros resíduos.

Consoante os diferentes tipos de resíduos perigosos expectáveis produzidos durante a fase de construção deverão ser identificados, no local definido, a tipologia dos mesmos, evitando a mistura de diferentes tipos de resíduos perigosos, facilitando desta forma a sua triagem e posterior encaminhamento para destino final adequado.

Refira-se que no caso deste tipo de resíduos o Projeto terá sempre um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, para a fase de construção, tal como previsto por lei.

Proceder-se-á ao registo dos movimentos de resíduos de cada tipologia, quantidades envolvidas (peso) e destinatário.

## 2 - Resíduos Urbanos

Deverão ser colocados contentores, com a devida identificação e código LER, nos locais suscetíveis de produção deste tipo de resíduos. A identificação deve ser clara e fazer referência à não deposição de resíduos semelhantes, mas contaminados (caso das embalagens contaminadas), que deverão ter contentor/local de deposição adequado.

Estes contentores deverão contemplar, pelo menos, as seguintes tipologias: Papel e Cartão (20 01 01); Vidro (20 01 02); Plástico (15 01 02); Mistura de embalagens (15 01 06); e, Misturas de resíduos urbanos equiparados (20 03 01).

## Fase de Exploração

### 1 - Resíduos Urbanos

Deverão ser colocados contentores, com a devida identificação e código LER, nos locais suscetíveis de produção deste tipo de resíduos. A identificação deve ser clara e fazer referência à não deposição de resíduos semelhantes, mas contaminados (caso das embalagens contaminadas), que deverão ter contentor/local de deposição adequado.

Estes contentores deverão contemplar, pelo menos, as seguintes tipologias: Papel e Cartão (20 01 01); Vidro (20 1 02); Plástico (15 01 02); Mistura de embalagens (15 01 06); e, Misturas de resíduos urbanos equiparados (20 03 01).

### Periodicidade e Frequência

#### 1 - Fase de Construção e Desativação

Na fase de construção e possível fase de desativação, sem prejuízo da periodicidade de acompanhamento que vier a ser definida no PGRCD do empreiteiro, deverá a periodicidade de acompanhamento do presente plano de monitorização ter uma frequência semanal. *Deverá ser elaborado um relatório de monitorização mensal com referência aos parâmetros definidos.*

#### 2 - Fase de Exploração

Na fase de exploração o presente plano de monitorização terá uma frequência mensal. Deverá ser elaborado um relatório de monitorização trimestral com referência aos parâmetros definidos.

### Relatório de monitorização

Os relatórios de monitorização deverão, sempre que tal se revele necessário, prever novas medidas bem como a alteração ou suspensão das medidas anteriormente adotadas. Os relatórios de monitorização deverão possuir um registo mensal da quantidade e tipo de resíduos produzidos, armazenados, transportados, valorizados ou eliminados, bem como da respetiva origem e destino, com a identificação da operação efetuada.

## Conclusão

Face ao exposto, considera-se que o descritor “Resíduos” merece parecer favorável, desde que salvaguardadas as condições estabelecidas.

### 3.9 Recursos Hídricos

#### Caracterização da Situação de Referência

A área de implantação do projeto possui a seguinte caracterização:

##### *Recursos hídricos superficiais*

A área de estudo insere-se na bacia hidrográfica do Rio Douro. De acordo com o plano de gestão da região hidrográfica para o 2º ciclo, a massa de água da Albufeira Régua (PT03DOU0365) possui Estado Ecológico razoável.

O projeto insere-se numa situação de encosta. A drenagem superficial processa-se essencialmente nas direções NNW – SSE e SE-NW.

São identificadas duas linhas de talvegue, demarcadas na cartografia militar, aparentemente com início na área do projeto.

A área do projeto interfere com a Zona Terrestre de Proteção da Albufeira da Régua, fora da zona reservada, estando localizada a aproximadamente 70 metros do limite do NPA da Albufeira.

O regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e Carrapatelo (POARC) foi transposto para o PDM de Armamar, através do Aviso n.º 9860/2021, de 25 de maio de 2021, ficando a área de intervenção localizada em Espaços Agrícolas, cujo regime de ocupação está definido no artigo 58.º-E do regulamento do PDM.

### *Recursos hídricos subterrâneos*

Do ponto de vista hidrogeológico, a área em estudo está integrada na zona indiferenciada do Sistema Aquífero Maciço Antigo. De acordo com a informação do PGRH3 (2º ciclo), o estado quantitativo desta massa de água (PTA0X1RH3) é Bom.

Na envolvente mais próxima à área de implantação do projeto, a aproximadamente 120 metros, verifica-se a existência de uma captação de água subterrânea licenciada para rega.

Para suprimento de água ao edifício (consumo humano), o estudo prevê a ligação à rede pública de abastecimento. Prevê-se ainda a realização duas captações de água subterrânea através de furo, para apoio à rede de rega. É ainda referido que se estima o uso de águas pluviais reaproveitadas, para uso na rede de rega.

### Identificação, avaliação e classificação de impactes ambientais

Na fase de construção, são identificados os seguintes impactes sobre os recursos hídricos:

- Degradação da qualidade das águas superficiais como resultado das ações de Manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção. Este impacto é negativo, direto, irreversível de magnitude reduzida e considerado não significativo.
- Depleção de recursos hídricos provocado pelo consumo de água com origem na rede pública. O impacto será de carácter permanente e de longo prazo, reversível, classificado como não Significativo.
- Degradação da qualidade das águas suberificais e subterrâneas como resultado das ações de Produção e descarga de efluentes residuais. Este impacto é negativo, direto, reversível, de magnitude reduzida e considerado não significativo.

Na fase de exploração, são identificados os seguintes impactes sobre os recursos hídricos:

- Depleção de recursos hídricos provocado pelo consumo de água com origem na rede pública. É indicado um consumo anual estimado de 16.500 m<sup>3</sup>/ano, num cenário de lotação total do empreendimento. O impacto será de carácter permanente e de longo prazo, reversível, classificado como Não Significativo.

- Degradação da qualidade da água como resultado da Produção e descarga de efluentes. Este impacto é negativo, direto, reversível, de magnitude média e considerado não significativo.

É ainda considerada a possibilidade de possíveis contaminações de solo e dos recursos hídricos através de contaminantes provenientes da perda de fluídos de algumas viaturas que ficarão estacionadas nos lugares designados ao estacionamento nas instalações do hotel, bem como pela eventual utilização de substâncias químicas para o controlo de pragas e manutenção das áreas verdes envolventes ao hotel.

Importa ainda destacar que o eventual alargamento da Estrada Nacional, para melhoria do acesso ao empreendimento, previsto em projeto poderia supor a realização de ações não enquadráveis no regime do POARC.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

O estudo prevê um conjunto de medidas de minimização dos impactos identificados, com incidência sobre os recursos hídricos, designadamente:

##### Fase de construção

A movimentação de terras, incluindo a abertura e fecho de valas de cabos e infraestruturas, deverão ser programados de modo a minimizar o período em que os solos ficam descobertos e devem ocorrer, preferencialmente, no período seco.

O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. Caso os contentores que sirvam as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário.

##### Fase de exploração

O sistema de rega dos espaços verdes deverá ser objeto de um plano de manutenção adequado de modo a evitar o desperdício de água e a existência de fugas.

## Monitorização

### *Recursos hídricos superficiais*

Tendo em conta a inexistência de impactes significativos sobre o meio hídrico e hidrologia, não se propõe qualquer plano de monitorização.

### *Recursos hídricos subterrâneos*

É proposto um plano de monitorização dos níveis piezométricos dos furos que se prevê executar. No entanto, tendo em conta que os mesmos estão sujeitos a licenciamento, não se considera para já que deva ser tido em conta qualquer plano de monitorização, remetendo-se para as condições a cumprir que venham a ser definidas no título de utilização dos recursos hídricos (TURH) que vier a ser emitido.

## Conclusão

Os impactes previstos terão principal expressão na fase de construção estão principalmente relacionados com risco de contaminação. Tendo em conta que o local está já modelado e que existe uma edificação industrial que será demolida, entende-se que o projeto não representará um impacto significativo sobre os recursos hídricos e que as medidas de minimização previstas poderão evitar eventuais perturbações decorrentes da construção.

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável ao estudo, devendo ser cumpridas as medidas de minimização definidas no projeto e dar cumprimento às seguintes condições:

1. A criação de soluções autónomas para captação de água subterrânea (furos) carece de obtenção prévia do título de utilização dos recursos hídricos, conforme previsto na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro e Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, ambos na sua redação atual, devendo o processo ser instruído nos termos da Portaria n.º 1450/2007, de 12 de novembro, através da plataforma SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>);
2. Ligação de todas as águas residuais produzidas no empreendimento à ETAR da Folgosa;
3. Não é admitida qualquer descarga de efluentes no solo ou nos recursos hídricos;

4. Definição de uma rede de drenagem de águas pluviais que abarque as linhas de talvegue (que ocorrem dentro da área de intervenção) e seja restituída na rede hidrográfica;
5. Devem ser minimizados os movimentos de terra e a realização de operações de modelação de terreno deve ocorrer de acordo com as curvas de nível, evitando processos de erosão;
6. De modo a não comprometer a infiltração de água no solo, devem ser minimizadas as áreas pavimentadas e serem utilizados preferencialmente materiais permeáveis.

Previamente ao licenciamento:

1. Reformulação do projeto da rede viária, no que concerne ao alargamento da via para definição de uma faixa dedicada na Estrada Nacional 222, de modo a evitar alterações sobre a margem, aterros ou operações de construção dentro da zona reservada da Albufeira.

### 3.10 Património Cultural

#### Enquadramento legal

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro, que cria o Património Cultural, Instituto Público.
- Portaria n.º 388/2023, de 23 de novembro, que aprovou os estatutos do Património Cultural, Instituto Público.
- Decreto-Lei n.º 164/97 de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Portaria n.º 395/2015 de 4 de novembro, que estabelece os requisitos técnicos formais a que devem obedecer os procedimentos respeitantes à apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, à dispensa

do procedimento de AIA, a proposta de definição de âmbito (PDA), o modelo de declaração de impacte ambiental (DIA) e a pós-avaliação.

• Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, que estabelece o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental (AIA), na sua atual redação.

### Enquadramento do procedimento de AIA

O procedimento de avaliação de impacte ambiental (AIA) em apreço tem como autoridade de AIA a CCDR Norte, I.P.

Anteriormente (2023), e em cumprimento do n.º 4 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, a autoridade de AIA nomeou, nos termos da alínea d) do artigo 9.º do mesmo diploma a então DRC Norte para a Comissão de Avaliação (CA) do mencionado projeto.

A DRC Norte verificou a conformidade do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) tendo referido o seguinte no despacho de 11 de agosto de 2023 (CS: 257881): «*Parecer favorável à conformidade do EIA. O EIA possui os elementos necessários para suportar a avaliação de impactes, incluindo uma avaliação específica sobre o ADV - Património Mundial.*»

A CCDRN emitiu a decisão de conformidade do EIA a 16 de fevereiro de 2023.

Atendendo à extinção das DRC e às atribuições ao nível de AIA do agora Património Cultural, Instituto Público (PC, IP), a CCDRN solicitou a nomeação do seu representante na CA, através do seu ofício ref.ª n.º OF\_DAAA\_JM\_4026/2024, de 5 de abril do corrente ano, informando ainda: «*Mais se informa que o Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) em curso, submetido em fase de Projeto de Execução, foi instruído a 31 de julho de 2023, via Plataforma SILiAmb, e encontra-se atualmente em fase de avaliação técnica final do EIA, após resposta por parte do Proponente, ao Pedido de Elementos Adicionais (PEA) efetuado.*»

Para o efeito, o PC, I.P. nomeou representante na mencionada CA.

Refira-se que os trabalhos arqueológicos relativos à elaboração do fator ambiental Património Cultural foram autorizados pela DGPC a 8 de março de 2023 (CS: 249150).

O respetivo Relatório Final de trabalhos arqueológicos foi remetido para despacho da DGPC a 25 de julho de 2023 (CS: 255887).

#### Antecedentes

No âmbito do anterior procedimento de AIA, sobre um projeto distinto apresentado por um outro Proponente, depois de vários despachos negativos, em 13/01/2011 o Pedido de Informação Prévia obteve o último despacho superior não favorável, solicitando a fragmentação do volume e a redução de 3 pisos à cércea proposta.

Em 21/01/2011 a Avaliação de Impacte Ambiental obteve uma DIA desfavorável.

Em 18/03/2021 um estudo entretanto apresentado foi objeto de despacho superior não favorável por parte da DGPC devido ao impacte da massa construída proposta.

Posteriormente, foi apresentado o «PIP – Proposta de demolição de antiga Unidade Industrial e construção de Empreendimento Turístico Hoteleiro, na Quinta da Penha, Freguesia de Folgosa, Armamar». Para além da demolição da unidade industrial de produção de azeite e à construção de um empreendimento turístico com a capacidade de 24 unidades de alojamento (UA) e de um restaurante, áreas sociais e áreas de apoio, num total de 5.841m<sup>2</sup> de área de implantação e de 11.705m<sup>2</sup> de área bruta de construção, o qual mereceu parecer Favorável Condicionado, por Despacho de 06.01.2022 do Senhor Diretor-Geral do Património Cultural. O despacho da DGPC de aprovação condicionada, foi nos seguintes termos:

*«Considerando a presente proposta encontra-se devidamente instruída e vem ao encontro das orientações desta Direção-Geral, nomeadamente em termos de "(i) redução da massa construída, (ii) número de níveis simultâneos de implantação/construção, assim como (iii) a eliminação de "corpos" com expressão de dois pisos", alcançando assim uma integração adequada na paisagem cultural classificada, Aprovo nos termos propostos pela DRCN.»*

Mais recentemente, foi submetido projeto para licenciamento da construção de um empreendimento turístico (Hotel Rural), sito na Quinta da Penha, freguesia de Folgosa, em Armamar, que, para além do Projeto de Arquitetura, é constituído por um conjunto de estudos de especialidades, designadamente, Instalações Elétricas, Instalações Hidráulicas, Infraestruturas Rodoviárias e Arquitetura Paisagística. Sobre este, a 15/03/2024, a DGPC exarou o seguinte despacho sobre a informação da Unidade de Cultura da CCDR Norte, I.P. -S-2024/632876 (C.S:1728281):

*«Sem prejuízo do desfecho do procedimento de AlncA [AIA], conforme referido no despacho do Diretor da Unidade de Cultura da CCRD-N, considerando (i) todos os antecedentes, nomeadamente a aprovação do PIP em 6.01.2022 pela então DGPC, onde constava o Relatório Prévio, nos termos do DL 140/2009, de 15 de junho, conforme o atual enquadramento legal expresso no art.º 13 do DL 11/2023, de 10 de fevereiro, (ii) que a proposta mantém, aproximadamente, os parâmetros urbanísticos estabelecidos (5.816 m<sup>2</sup> de área de implantação e 12.980 m<sup>2</sup> de área bruta de construção), embora triplique o n.º de unidades de alojamento (de 24 para 62 UA), (iii) que o presente aditamento dá resposta favorável às condicionantes anteriormente emitidas (na definição dos percursos de acessos, áreas de estacionamento automóvel e demais arranjos exteriores) assim como em termos de enquadramento paisagístico (na recuperação do perfil do terreno, em função do volume de escavação necessário) e (iv) que a projeto irá contribuir para a requalificação do local, atualmente profundamente desqualificado, reitera-se a aprovação de princípio da pretensão.»*

#### Breve descrição do projeto

O Projeto insere-se integralmente em servidão do Património Cultural, constituindo uma área sensível no âmbito do previsto no RJAlA, correspondente ao «Alto Douro Vinhateiro» (ADV), bem inscrito em 2001 na Lista do Património Mundial da UNESCO, enquanto Paisagem Cultural, e na lista dos bens classificados com o grau «interesse nacional», por força do n.º 7 do Art. 15.º da Lei N.º 107/2001 de 08 de Setembro, de acordo com o Aviso N.º 4498/2021, DR, 2.ª Série, N.º 20, de 11-03-2021 (alteração ao Aviso N.º 15170/2010, DR 2.ª Série, N.º 147, de 30 de Julho).

O Projeto em avaliação diz respeito à implantação de uma unidade hoteleira, num lote de 168.019,53 m<sup>2</sup> de área, com a classificação proposta de 5 estrelas, que terá uma superfície de implantação de 5.816,29 m<sup>2</sup>. O Projeto terá 5 pisos, desfasados, com um total de 62 quartos distribuídos pela zona de intervenção. No exterior teremos uma área destinada a estacionamento e a implementação de espaços verdes, duas piscinas e reaproveitamento de um tanque, que servirá igualmente como piscina.

De entre as diversas infraestruturas projetadas para o empreendimento turístico a principal ação a desenvolver prende-se com a implantação do edificado do hotel. O Projeto será composto por um volume mais baixo, comparativamente com o edificado atual, passando de uma altura de 9,4 m para 4,2 m, que irá albergar as zonas de serviços (pisos de entrada 0 e pisos -1 e -2) e desenvolve-se paralelamente ao rio, os pisos 1 e 2 serão maioritariamente destinados a quartos, de forma a tirar o máximo de partido da vista sobre o Rio Douro.

Na restante área da propriedade, será valorizado e beneficiado os caminhos e trilhos existentes, assim como a vegetação local tirando partido da paisagem e simbologia da região. Será realizada uma recuperação dos olivais e das restantes matas naturais e a plantação seletiva de árvores e arbustos autóctones, de modo a salientar pontualmente alguns aspetos e a estimular um usufruto pleno do local, tirando partido da excelência do sistema de vistas que o terreno oferece.

O Projeto prevê a utilização de materiais naturais como pedra e madeira, para criar ambientes em harmonização com a paisagem. Os pátios exteriores terão muros em pedra de xisto para minimizar o impacto das zonas envidraçadas, e o pavimento será drenante de forma a não impermeabilizar o solo. Serão ainda plantadas trepadeiras de forma a reduzir o impacto visual.

Os materiais utilizados no exterior serão igualmente materiais naturais, de preferência locais, - xisto, calçadas irregulares tradicionais, saibro e terra (nas coberturas ajardinadas dos edifícios), optando por soluções tendencialmente permeáveis e promovendo a infiltração das águas pluviais no terreno e o seu aproveitamento para rega, sempre que possível.

Será ainda usada calçada tradicional no acesso automóvel principal à propriedade, nos socacos de estacionamento e nos percursos pedonais formais que ligam as áreas sociais do Hotel, tais como o restaurante ou a esplanada exterior do bar, entre outros. A gravilha será utilizada em zonas onde ocorra utilização pedonal esporádica e pontual, enquanto o saibro será utilizado no percurso pedonal que contorna o hotel a nascente e a Sul, e a terra batida será utilizada na recuperação e beneficiação de trilhos pedonais existentes a ou executar.

O projeto inclui também as ligações às redes municipais de distribuição de água para consumo e de drenagem de águas residuais. A rede de abastecimento de água pressupõe a existência de um reservatório de 245 m<sup>3</sup>, para garantir os parâmetros mínimos de conforto, face a eventuais falhas/pontas de pressão na rede de distribuição pública. A rede de esgotos fará ligação à rede pública com ligação direta à ETAR de Folgosa, está será uma rede de esgotos doméstica e gordurosa que fará a recolha de todo o tipo de águas provenientes do Projeto, desde a recolha de efluentes de lavatórios, sanitas urinóis e da rede gordurosa proveniente da cozinha e copas.

A alimentação de energia elétrica ao Projeto será efetuada a partir da rede de média tensão existente na envolvente do local.

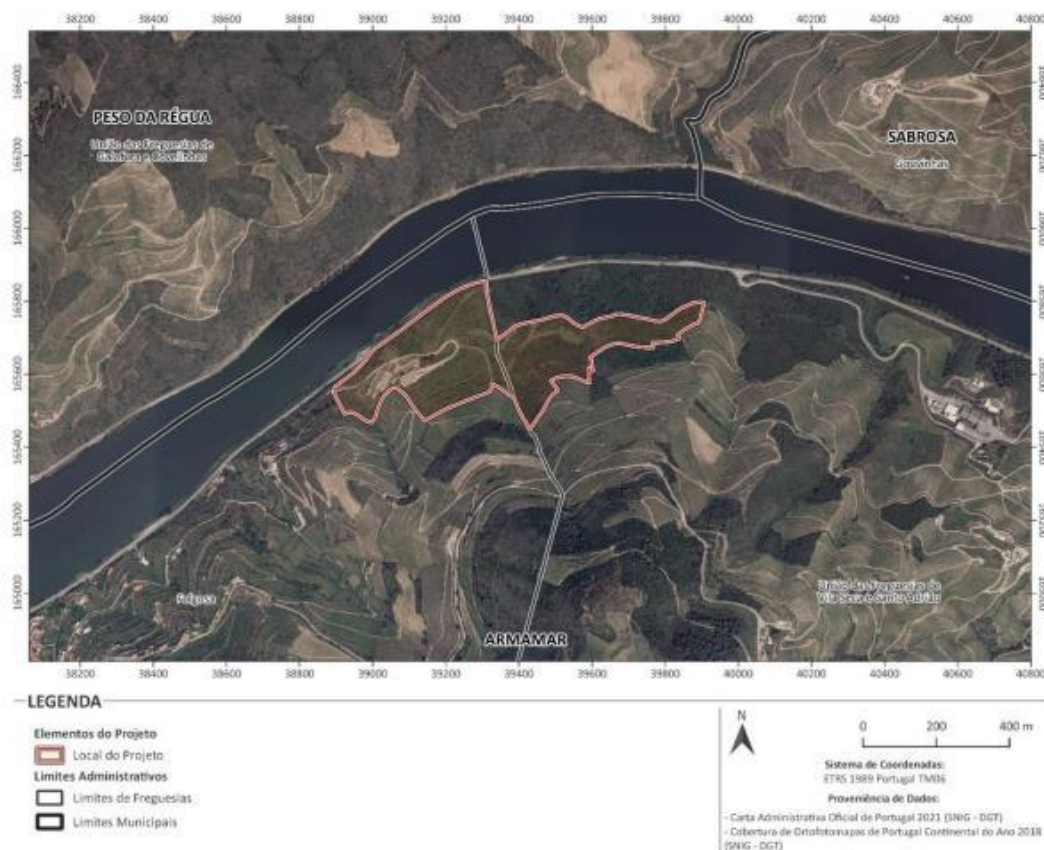


Fig-33 Enquadramento do Projeto e respetiva envolvente sobre ortofotomapas – (Fonte: RNT, Figura 1.2.)

## Descrição do ambiente e avaliação de impactes

Conforme referido, o Projeto insere-se integralmente em servidão do Património Cultural, constituindo uma área sensível no âmbito do previsto no RJAIA, correspondente ao «Alto Douro Vinhateiro» (ADV), bem inscrito em 2001 na Lista do Património Mundial da UNESCO, enquanto Paisagem Cultural, e na lista dos bens classificados com o grau «interesse nacional», por força do n.º 7 do Art. 15.º da Lei N.º 107/2001 de 08 de Setembro, de acordo com o Aviso N.º 4498/2021, DR, 2.ª Série, N.º 20, de 11-03-2021 (alteração ao Aviso N.º 15170/2010, DR 2.ª Série, N.º 147, de 30 de Julho).

De acordo com o EIA, a metodologia geral de caracterização da situação de referência efetuada no âmbito do fator ambiental Património Cultural envolveu recolha bibliográfica, compreendendo a consulta das bases de dados relativas ao património cultural e a execução de trabalhos de prospeção arqueológica sistemática.

O EIA apresenta uma síntese histórico-arqueológica da região que permite a contextualização, desse ponto de vista, da área de implantação deste projeto. Destaca-se a presença no concelho de vários monumentos megalíticos, como a Anta das Orcas / Tapada das Orcas (CNS 31915), que ainda possui três esteios in situ; o Dólmen da Moita Grande (CNS 30773), que apesar de bastante destruído, possui os cinco esteios na sua posição original. Também se refere a descoberta de um menir na freguesia de Fontelo (CNS 39379), erguido provavelmente no V milénio antes de Cristo e que é considerado um dos mais altos da Península Ibérica.

Durante a Idade do Ferro destaca-se a presença de povoados fortificados neste território, cujo expoente máximo é o Castro de Goujoim (CNS 19228), que se encontra classificado como Imóvel de Interesse Público.

Refere a existência de marcos miliários que faziam parte da via romana que vinha da travessia do rio Douro na Régua, e que têm a curiosidade de terem sido reaproveitados na Idade Média, como marcos de delimitação do couto do Mosteiro de Santa Maria de Salzedas. Para além das vias, existem vários sítios com vestígios de superfície, como é exemplo o sítio de Pombal (CNS 31065).

Do período medieval realçam-se as sepulturas escavadas na rocha, destacando-se a Necrópole de São Cosmado / Tapada do Abade (CNS 19216). Em 1189, Armamar foi doada ao Mosteiro de Santa Maria de Salzedas, tendo recebido foral por D. Sancho I em 1194. Em maio de 1514 teve foral novo por D. Manuel I e a 24 de outubro de 1855 foi elevada a cabeça de comarca.

Entre o património arquitetónico, salienta-se a Capela de Nossa Senhora das Neves, em Marmelal, que desde 2012 que se encontra classificado como Imóvel de Interesse Público e Igreja Matriz de S. Miguel, um exemplar da arquitetura medieval (estilo românico) e único Monumento Nacional do concelho.

No que diz respeito às freguesias abrangidas pelo projeto, apenas é conhecido um sítio arqueológico na União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, o já referido sítio do Pombal (CNS 31065), uma extensa mancha de dispersão de material, designadamente fragmentos de telha e de dólina, enquadrável cronologicamente no período romano.

Quanto à Quinta da Penha, surge numa carta não datada, mas que possivelmente datará da primeira metade do século XVIII. Já na década de 50 do século XX, inicia-se a construção da fábrica de extração de bagaço de azeitona, que se situava na parte inferior da propriedade, entre o rio e a E.N. 222, ficando parcialmente submersa após a construção da barragem de Bagaúste e a consequente subida do nível das águas do rio Douro. Desta forma, a opção passou por deslocar o estabelecimento industrial para uma cota

superior da Quinta da Penha em 1972. Atualmente, a quinta é preenchida quase na sua totalidade por olival, que se conjuga com zonas de mata.

Os trabalhos para caracterização e descrição do ambiente afetado, nomeadamente de prospeção arqueológica sistemática, permitiram a inventariação de quatro ocorrências patrimoniais (O.P.) com interesse cultural, com cronologia atribuída aos períodos Moderno/Contemporâneo, todas elas relacionadas com a faceta agrícola deste espaço. Deste modo, o EIA refere que se procedeu ao registo de um edifício em ruína (O.P. n.º 1), dos muros de socalco em xisto, alguns de uma altura considerável e de bom aparelho (O.P. n.º 2), de um caminho de cronologia indeterminada que cruza grande parte da propriedade no sentido Oeste / Este (O.P. n.º 3) e duas valas escavadas no solo, que estariam ligadas ao armazenamento e distribuição de água (O.P. n.º 4). De acordo com o EIA, todas estas ocorrências localizam-se na área de afetação direta do projeto.

Assim, durante a execução dos trabalhos de construção são expectáveis impactes negativos, diretos ou indiretos, sobre os elementos patrimoniais inventariados, nomeadamente através das seguintes ações:

- *Movimentação e utilização de maquinaria pesada: impacte negativo, direto, de alta probabilidade sobre os elementos patrimoniais inventariados;*
- *Escavação do solo e do subsolo para terraplenagem e fundações: impacte negativo, direto, de probabilidade alta sobre os elementos patrimoniais inventariados e indeterminada sobre eventuais ocorrências inéditas depositadas no subsolo.*
- *Instalação de estaleiro e outros eventuais depósitos temporários ou definitivos: impactes indeterminados em virtude da sua localização não estar definida.»*

O EIA refere, quanto à minimização de impactes, que quanto *«às ocorrências identificadas, espera-se que o projeto adequa a disposição das diferentes áreas a construir, de forma a que estas tenham o menor impacte possível, pelo menos do ponto de vista estrutural»*.

Para o efeito, e caso não seja possível ajustar o projeto, preconiza que *«devem ser executados registos de salvaguarda para memória futura nas ocorrências que tenham estruturas a demolir integral ou parcialmente»*.

Neste sentido o EIA apresenta as seguintes medidas de minimização *«para cada ocorrência patrimonial que venha a estar nessa situação»*:

«- Ocorrência Patrimonial n.º 1 (Edifício em ruína) - Desmatção prévia do interior e do exterior do edifício, de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior registo gráfico dos alçados. Levantamento topográfico (com plantas e cortes), fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação da ocorrência nas plantas de projeto;

- Ocorrência Patrimonial n.º 2 (Muros de socalco) - Desmatção prévia das áreas adjacentes tendo em vista a execução de um registo eficiente, e posterior registo gráfico de setores com 2 metros de comprimento que se distingam tipologicamente entre si. Levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto;

- Ocorrência Patrimonial n.º 3 (Caminho da Quinta da Penha) - Limpeza prévia dos segmentos afetados com vista a averiguar da existência de calçada e, se se confirmar, realizar o seu registo gráfico, levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação as plantas de projeto;

- Ocorrência Patrimonial n.º 4 (Valas da Quinta da Penha) - Desmatção prévia de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto.»

Acrescenta que no «decorrer dos trabalhos de execução do projeto deverá ser garantido o acompanhamento arqueológico de todas as ações que envolvam a desmatção do terreno e a movimentação de terras, com o objetivo de salvaguardar eventuais realidades arqueológicas existentes no solo e no subsolo».

Concorda-se na generalidade com as medidas preconizadas, que, no entanto, deverão sofrer alguns ajustes na sua redação, e ainda ser complementadas por outras.

Medidas de minimização a integrarem o parecer final da CA e a proposta de DIA

*- Condicionantes, elementos e medidas a integrarem a proposta de decisão*

#### A. Condicionantes e Elementos a Entregar

A.1. Inclusão da totalidade das ocorrências identificadas na Carta de Condicionantes a incluir no Caderno de Encargos da Obra.

A.2. Submeter junto da tutela do património cultural um plano de trabalhos (a acompanhar o pedido de autorização) para execução de trabalhos arqueológicos, nomeadamente de registo, em fase prévia ao início da obra de construção, com a proposta metodológica relativa a cada um dos elementos patrimoniais onde se identificaram impactes negativos diretos.

A.3. O projeto deverá procurar conservar e reabilitar os atributos físicos do ADV, nomeadamente, entre outros, os muros de socalco.

#### B. Medidas que deverão ser previstas pelo plano de acompanhamento ambiental da obra

##### B.1. Fase prévia à obra

Em fase prévia ao início da obra, nos elementos patrimoniais onde se verificam impactes negativos diretos, executar os seguintes trabalhos:

B.1.1. Ocorrência Patrimonial n.º 1 (Edifício em ruína) – Desmatação prévia do interior e do exterior do edifício, de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior registo gráfico dos alçados; Levantamento topográfico (com plantas e cortes), fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação da ocorrência nas plantas de projeto;

B.1.2. Ocorrência Patrimonial n.º 2 (Muros de socalco) – Desmatação prévia das áreas adjacentes tendo em vista a execução de um registo eficiente, e posterior registo gráfico de setores com 2 metros de comprimento que se distingam tipologicamente entre si; Levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto;

B.1.3. Ocorrência Patrimonial n.º 3 (Caminho da Quinta da Penha) – Limpeza prévia dos segmentos afetados com vista a averiguar da existência de calçada e, se se confirmar, realizar o seu registo gráfico,

levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação as plantas de projeto;

B.1.4. Ocorrência Patrimonial n.º 4 (Valas da Quinta da Penha) – Desmatação prévia de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto;

B.1.5. Implantação em planta das estruturas da fábrica da Quinta da Penha, a demolir, e efetuar o respetivo registo fotográfico para memória futura.

## B.2. Fase de obra

B.2.1. Acompanhamento integral e contínuo, por um arqueólogo, dos trabalhos que envolvam o remeximento e escavação a nível do solo e subsolo (demolições, desmatação, decapagem, escavação e requalificação paisagística), com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos.

B.2.2. Tal acompanhamento consiste na observação, por arqueólogo, das operações que impliquem a remoção e o revolvimento de solo (desmatação e decapagens superficiais em ações de preparação ou regularização do terreno) e a escavação no solo e subsolo.

B.2.3. Após desmatação, efetuar a prospeção arqueológica sistemática das áreas de incidência do projeto no solo livre de vegetação. Caso venham a ser detetados vestígios arqueológicos inéditos, a obra deverá ser de imediato ser suspensa no local e o achado ser comunicado à tutela do património arqueológico para esta que defina as adequadas medidas de minimização a aplicar.

B.2.4. O acompanhamento arqueológico deve ser continuado e efetivo pelo que, se existir mais que uma frente de obra a decorrer em simultâneo, terá de se garantir o acompanhamento de todas as frentes.

B.2.5. Os resultados deste acompanhamento podem determinar a adoção de medidas de minimização específicas (registo, sondagens, escavações arqueológicas, entre outras). Os vestígios arqueológicos localizados em áreas diretamente afetadas pela construção devem ser integralmente escavados.

B.2.6. Na fase preparatória para a execução dos trabalhos e de obra deve ser realizada a prospeção arqueológica sistemática das novas acessibilidades, das zonas de estaleiro, manchas de empréstimo e depósito de terras e, de acordo com os resultados obtidos, podem vir ainda a ser condicionadas, caso se situem fora das áreas já prospectadas ou tenham apresentado visibilidade nula ou reduzida.

B.2.7. Os achados móveis efetuados no decurso desta medida deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do património arqueológico.

B.2.8. Execução de prospeção arqueológica do terreno após cada operação de desmatção, assim como das áreas de estaleiro e de depósito de inertes, no decurso do decurso do acompanhamento arqueológico da obra.

B.2.9. Encerrados todos os trabalhos arqueológicos no âmbito do presente projeto o respetivo relatório ou relatórios deverão ser remetidos até ao final do prazo legal (um ano).

#### C.1. Fase de exploração

C.1.1. 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.

C.1.2. Sempre que ocorram trabalhos de manutenção que envolvam alterações que obriguem a revolvimentos do subsolo, circulação de maquinaria e pessoal afeto, 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.

#### D.1. Fase de desativação

D.1.1. Na fase de desativação deverá ser assegurado o acompanhamento arqueológico.

#### Conclusão

Deste modo, e da análise do fator ambiental Património Cultural, considera-se que estão reunidos os elementos indispensáveis para emissão de parecer favorável condicionado ao Projeto do Hotel Quinta da Penha.

3.11 Solos

Avaliado o EIA e os respetivos esclarecimentos ao pedido de elementos adicionais ao projeto em apreço, considera-se que o mesmo evidencia a permanência de inexistência de quaisquer conflitos nem desconformidades no que diz respeito a matéria de Solos e servidões e condicionantes anteriormente tuteladas pela DRAP-Norte.

Assim, emite-se parecer favorável condicionado ao projeto “Quinta da \*Penha”, com o cumprimento das medidas de minimização e à implementação dos vários Planos de Monitorização.

3.12 Saúde Humana

No âmbito deste fator ambiental, face aos elementos apresentados, emite-se parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização propostas para as diferentes fases do projeto, atendendo ao incremento espectável tanto a nível de tráfego rodoviário como de ruído ambiente.

3.13 Afetação do Alto Douro Vinhateiro

O Projeto do Hotel da Quinta da Penha insere-se na sua totalidade no Alto Douro Vinhateiro, numa propriedade de aproximadamente de 17 ha, cujo EIP caracteriza de seguinte forma:

| Atributos culturais com VUE                     | Quantificação                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Muros                                           | 6.721 metros lineares          |
| Olivais em Mortórios                            | 10,10 hectares                 |
| Olival                                          | 2,29 hectares                  |
| Outros valores ou atributos com VUE             |                                |
| Tanques                                         | 1 tanque - 88 metros quadrados |
| Ruínas em pedra                                 | 146 metros quadrados           |
| Caminho de atravessamento dentro da propriedade | 125 metros lineares            |

Fig-34 Quantificação dos atributos culturais e naturais do ADV na área de implantação do Projeto.  
(Fonte | Tabela 6 do Estudo de Impacte Patrimonial)

Para além dos atributos acima identificados, existe uma unidade industrial de extração de óleo de bagaço de azeitona, devoluta, que por si só, é considerada como um elemento profundamente dissonante na paisagem e potenciador de impactes visuais negativos.



Fig-35 Vista da Situação Existente

(Fonte | Anexos I do EIA – Fig.3 da Memória Descritiva e Justificativa do Projeto de Arquitetura)

Constata-se que a área atual possui grandes plataformas pavimentadas onde se localizam tanques, depósitos e fundações profundas, sobre as quais se implantam enormes pavilhões industriais maioritariamente em betão armado e blocos de cimento. A antiga fábrica que aqui se instalou, ocasionou a construção de enormes edifícios em betão, e de grandes patamares terraplanados delimitados por muros de suporte, para vencerem uma diferença altimétrica aproximadamente de 45 metros.

Para além da visibilidade do edificado, os fortes odores sentidos na EN 222 e rio Douro, bem como algumas descargas para o rio, durante a época de funcionamento, foram problemas ambientais que em nada contribuíram para a integridade do BEM.

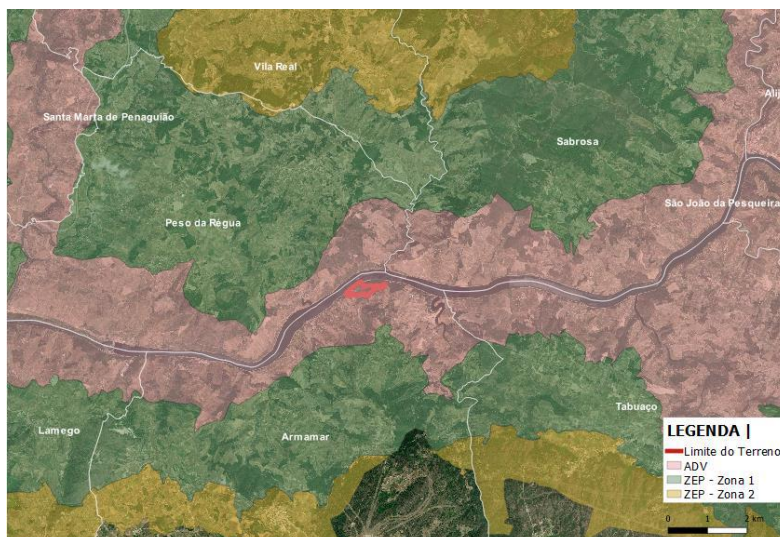


Fig-36 Integração do projeto no PIOTADV. (Fonte própria)

### Identificação, Avaliação e Classificação de Impactes Ambientais

Avaliadas as disfunções volumétricas e arquitetónicas do existente, a proposta deste EIA visa sobretudo contrariar a volumetria, repensar o projeto por forma a aproximar o perfil original do terreno, desenhar os socacos segundo as curvas de nível e devolver à quinta a imagem de paisagem integrada.

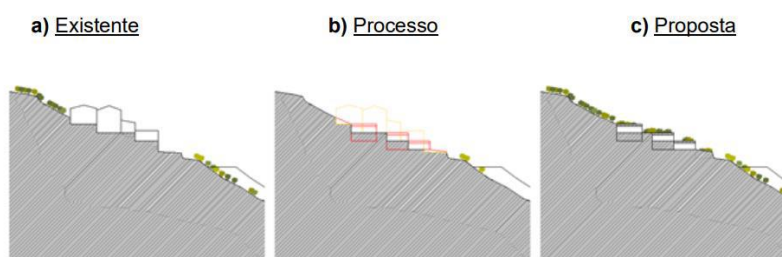


Fig-37 Esquema conceptual – Existente, Processo e Proposta (Cortes)  
(Fonte | Fig.1 do Estudo de Impacte Patrimonial)

As áreas edificadas propostas irão preencher o espaço ocupado pelas infraestruturas fabris consideradas no PIOTADV como uma dissonância ambiental. Esta proposta vai beneficiar o local deste empreendimento e assim o Bem, por diminuição do forte impacto que a altura do edificado existente possui, cerca de 9,4m,

passando a uma altura máxima da fachada de 4,2m. Por outro lado, a construção agora proposta é muito mais integrada na orografia do ADV.

A identidade do espaço será devolvida com a proposta do Hotel, uma vez que a paisagem será valorizada com os socacos em xisto, a instalação de coberturas verdes e com a utilização de texturas e cores que se harmonizam com o ambiente circundante.

De acordo com o EIP não existe qualquer afetação física sobre os atributos que conferem VUE ao ADV. No entanto, dada a localização na encosta a sul do rio Douro, este local é observado de vários pontos de fruição da paisagem, pelo que é inevitável a afetação visual de alguns atributos naturais e culturais, com destaque para miradouros (São Leonardo de Galafura), vias panorâmicas (N313-1), quintas (Quintas das Murças; Quinta da Costa das Aguaneiras; Quinta do Crasto; Quinta do Caleiro; Quinta da Costa de Baixo), localidades (Covelinhas; Gouvinhas), linha de caminho de ferro e rio Douro.

O EIP identifica os principais impactos negativos na fase de construção, temporários, decorrente da montagem do estaleiro, desmatção nas áreas a intervencionar, demolições e demais elementos na fase de construção. Ressalva-se que o estaleiro se vai localizar numa área degradada, fruto da ocupação industrial que teve, pelo que não irá afetar fisicamente quaisquer atributos do ADV, à semelhança das restantes operações.

Refira-se ainda que irá ocorrer um impacto nas vias rodoviárias, pelo aumento da circulação de veículos afetos à fase de demolição e construção a realizar-se pela EN 222, e por acesso partilhado com a Quinta da Réduida. Contudo, estes impactos são limitados no tempo pelo que gerarão impacto negativo reduzido.

Os impactos positivos durante a fase de construção, decorrem da intervenção paisagística na manutenção das amendoeiras, dos olivais em socacos com remoção dos exemplares em mau estado fitossanitário, e das espécies invasoras. Importa ainda referir que os muros dos socacos existentes não serão afetados, pelo que se considera que existe beneficiação no VUE.

De acordo com o EIP os impactos para esta fase são poucos significativos, de magnitude reduzida, temporários e reversíveis, do qual se concorda.

O EIP durante a fase de exploração refere que as intervenções preconizadas não conduzem a uma degradação da paisagem, mas sim a uma recuperação e valorização, afirmação com a qual se concorda. Prevê-se que ocorra durante esta fase, a manutenção dos muros de pedra posta de xisto, das vinhas em socacos, dos olivais, amendoais e construções vernaculares.

Haverá nesta fase uma valorização do local e toda a sua envolvente, pelo equilíbrio que o projeto trará entre o uso dado à terra e à conservação da paisagem, pelo conjunto de cores selecionadas e que se encontram presentes na mesma, através dos terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação. Face ao descrito, a área edificada será dissolvida na envolvente natural, verificando-se uma profunda valorização da paisagem, o que configura um impacto positivo elevado.

Face às intervenções previstas decorrentes da fase de construção e exploração, quanto aos atributos culturais e naturais, entende-se que as mesmas, contribuem para a sua valorização, sendo por isso expectável um impacto positivo.

Por fim, entende-se que foi efetuada uma avaliação de impactes, indo ao encontro dos critérios estabelecidos no Guia do ICOMOS, considerando-se que o projeto do Hotel, contribui para a integridade e autenticidade do Bem, de acordo com as intenções preconizadas para o local.

Concomitantemente, e perante o que hoje existe, entende-se que o mosaico paisagístico será reforçado e beneficiado com a implementação do projeto, aproveitando as diferenças de cotas altimétricas para a criação de socacos, e o tratamento dos edifícios de forma harmoniosa através dos materiais escolhidos, bem como a integração do restante terreno da propriedade, através da plantação de árvores e arbustos autóctones, com a preservação, recuperação e melhoria dos muros e caminhos existentes, e ainda com a criação de pequenas áreas de descanso que permitem usufruir desta paisagem.

A criatividade desta intervenção, trará uma linguagem arquitetónica e paisagística harmoniosa, por forma a que haja sobriedade do ponto de vista de sua perceção.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

Considera-se que as medidas de minimização apresentadas são ajustadas ao fator ambiental do ADV, na medida em que também existe um Projeto de Integração Paisagística que contribuirá para a VUE, sendo de assinalar:

- Para um melhor enquadramento paisagístico, as plataformas individualizadas para o estacionamento automóvel, distribuídas por diferentes socacos, não deverão proporcionar uma ocupação tão compacta. É desejável a criação de faixas de terreno naturalizado entre os socacos e muros com menor altura;

- A demolição do existente e o encaixe do novo edifício, obrigam à reconstrução global do terreno e da própria encosta, promovendo um novo contexto “natural” para o lugar, indispensável para garantir o impacto paisagístico controlado da transformação proposta. Neste sentido, o estudo de paisagismo é fundamental, sendo importante para a sua compreensão uma identificação mais rigorosa da forma como as espécies arbóreas se distribuirão pelas diferentes plataformas, uma vez que não estão identificadas e localizadas as novas árvores. Embora a morfologia paisagística não se caracterize por massa arbóreas de grande porte e densidade, entendemos que o enquadramento a propor deveria incluir árvores de maior porte e mais áreas com maciços arbustivos de porte alto e médio.

### Monitorização

O EIA refere que não se considera necessária a implementação de medidas de monitorização ou de gestão ambiental para a paisagem. Contudo, no âmbito da afetação do Alto Douro Vinhateiro, Património Mundial, propõe-se a monitorização durante 5 anos (pós execução) da implementação/ manutenção do Projeto de Integração Paisagística, e demonstração de como as ações previstas e executadas contribuem para a manutenção dos atributos do VUE. Para o efeito e previamente à implementação do Plano de Integração Paisagística, deverá ser entregue um Projeto de Execução de Arquitetura Paisagista com todas as peças que o contemplam.

### Conclusão

Face ao exposto, considera-se que este projeto afetará de forma positiva a autenticidade e a integridade do Bem do ADV, não afetando qualquer VUE, pelo que se propõe a emissão de parecer favorável.

Convém aqui salientar que este Projeto vai ao encontro das medidas e ações que constituem o programa de ação do PIOTADV, nomeadamente a Medida n.º 1, Medida n.º 3, Medida n.º 4, Medida n.º 5. Assume assim um papel importante na transformação da dissonância existente, na implementação de um turismo que protege e enfatiza os valores naturais, e na forma como se articular com a conservação e preservação dos mesmos, podendo por isso, concluir-se que as intervenções previstas valorizam a paisagem e conduzem a um impacte significativo e elevado.

### 3.14 Entidade Licenciadora – Camara Municipal de Armamar

No local onde se pretende executa a intervenção “Construção de um Empreendimento Turístico Hoteleiro”, sito na Quinta da Penha / Malhada, freguesia da Folgosa do Douro e concelho de Armamar, sob os artigos matriciais nº467, nº233, nº234, nº230, nº231, nº232, nº1 e 385, nº2, nº3, nº5, nº4 e o nº14, e descritos na Conservatória do Registo Predial sob o nº830/20231016, existe atualmente uma Antiga Unidade Industrial que se pretende demolir.

Em razão da localização, em dezembro de 2023 em sede de PIP, foi proferido decisão global favorável condicionado.

Face ao descrito emite-se o parecer favorável condicionado aos seguintes fatores:

- Regulamento do PDM de Armamar, bem como do RMUE;
- Pareceres externos em razão da localização e em outros âmbitos legais;
- Resultado da DIA;
- Resultado daquilo que for a decisão relativo ao desvio do caminho público por parte dos demais Órgãos Colegiais.

### 3.15 Paisagem

#### Caracterização da Situação de Referência

Indica o RS que a metodologia adotada para este estudo, teve por base a análise e interpretação objetivas de ortofotomapas, Carta de Ocupação do Solo de 2018, características morfológicas da área de estudo, e as visitas de campo, procedendo-se à realização de uma avaliação da afetação do Projeto.

A área em estudo encontra-se inserida na sua totalidade na região do ADV. A Paisagem é, assim, caracterizada por vales profundos, montanhas escarpadas, colinas e terraços de vinhas em socacos, pontuada por aldeias e quintas onde predomina o cultivo da vinha, quintas históricas onde as casas são feitas de pedra da região, igrejas, pontes antigas e miradouros.

Indica ainda o EIA que os atributos que conferem o valor universal à paisagem do ADV refletem os valores naturais, como, entre outros, a complexidade geomorfológica, a escassez de solo fértil e de água, o clima atlântico-mediterrâneo, vegetação, culturas mediterrânicas, diversidade do património genético vitícola, a diversidade de habitats, os valores culturais como o domínio da vinha pontuado por mortórios, os povoados

e quintas, terraços e muros em xisto, vias de acesso rodoviárias, caminho de ferro, navegabilidade do Douro, sendo estes os elementos que se consideram como parte integrante e identitária da paisagem do ADV.

A análise da paisagem foi conduzida com um enfoque específico, delimitando-se um buffer de 5 km, de forma a integrar as peculiaridades da região em questão. Este buffer de análise mais específico, e estrategicamente estabelecido, permitiu uma abordagem focalizada, considerando não apenas a topografia e elementos naturais circundantes, mas também respeitando os limites e características distintivas do ADV e da área de estudo.

Neste contexto, e no seguimento do EIA foram geradas ferramentas de análise e de auxílio à descrição deste processo, nomeadamente as cartas de hipsometria, que proporcionam uma representação visual das variações altimétricas do terreno, as cartas de declives, que oferecem indicações sobre a inclinação das superfícies, as cartas de festos e talvegues, que revelam as características hidrográficas da região, e a exposição de vertentes, tendo por base a análise e interpretação de ortofotomapas, e a Carta de Ocupação do Solo de 2018.

Em termos de ocupação do solo, a carta 028 indica que na AIV do projeto predominam as áreas de vinhas, pomares e olivais, o que seria expectável, seguida pela área de florestas e “matos”, pelos aglomerados populacionais e, por último, o “vale de Douro”.

Em relação à hipsometria, tendo por base a peça gráfica entregue (003-B), verifica-se que as cotas da área de estudo variam entre os 80 e os 755 metros de altitude, e que o Projeto se insere entre as cotas 101 e 200, ou seja, pode-se afirmar que se encontra na base da encosta, em que a proximidade ao rio Douro com ligação pela via de acesso da EN 222 (lado direito no sentido Régua – São João da Pesqueira).

De modo a caracterizar de forma mais objetiva o relevo existente, o EIA procede à determinação dos declives, a partir do Modelo Digital de Terreno (MDT), tendo por base a peça gráfica entregue (004-B), onde predominam as áreas com declives acentuados a muito acentuados, com inclinações a partir dos 25%, tal como é característico desta região.

A carta de festos e talvegues destaca as elevações mais altas do terreno (linhas de festos), e identifica os cursos de água e vales, delineando as áreas mais baixas (talvegues). Da análise da respetiva Carta (026) verifica-se que o projeto não interfere com nenhuma linha de festo principal, havendo um talvegue a poente da área de intervenção e que coincide com uma linha de água no limite do terreno.

A partir do MDT gerou-se também o mapa de orientação de vertentes, que se traduz na exposição das encostas de acordo com os 4 pontos cardeais, o EIA revela que a área de implantação do Projeto tem uma exposição, predominantemente, a norte (encostas frias e pouco iluminadas) conforme carta 005-B, indicação com a qual se concorda.

### Unidades de Paisagem

O grupo de Unidade de Paisagem do Douro, mais concretamente Douro-Vinhateiro, no qual se insere este projeto, caracteriza-se “(...) pela imponência do vale, pela enorme força da vinha em socacos, pela presença do Douro e seus afluentes encaixados nas vertentes de xisto. (...) É uma paisagem com uma impressionante humanização que parece parada no tempo sem perder a sua sustentabilidade económica. (...) Apesar do domínio quase absoluto da vinha, a paisagem do Douro Vinhateiro tem uma clara diversidade cromática, pelo contraste das encostas verdes com o espelho de água e com os matos e florestas das áreas mais elevadas, e pelo confronto da vinha com os muros de pedra” (d'Abreu et al., 2004).

Mais especificamente, indica o EIA que o território em estudo pode-se inserir numa Unidade de Paisagem mais concreta denominada de Ceira/Távora, sendo que esta Unidade “pode ser considerada uma unidade de transição entre os eixos criados pelos rios Corgo e Varosa e pelos rios Pinhão e Torto. “

Em resumo, e de forma geral, a paisagem caracteriza-se por uma área em que a vinha é dominante alternando com matos, e onde presença de mortórios é elevada, alguns em mau estado de conservação ocupados por olivais abandonados. As novas plantações de vinha armadas em patamares têm aqui expressão, e têm vindo precisamente a surgir sobre estes mortórios. Os aglomerados populacionais são pouco numerosos, bem representados aqui pelas duas freguesias ribeirinhas, Covelinhas e Folgosa, apresentando uma malha urbana menos apertada e íngreme, mas sempre pontuadas por construções, nomeadamente de xisto da região.

### Subunidades de Paisagem

Com base no buffer delimitado face à área de implantação do projeto, o EIA subdividiu a área de estudo em “Vale do rio Douro”; “Matagais e Florestas”; “Culturas Permanentes Mediterrânicas” e “Aglomerados Populacionais”, onde cada subdivisão reúne conjuntos de características homogêneas paisagisticamente, realizada através da carta de COS e das visitas de campo.

De forma sucinta, as subunidades de Paisagem são apresentadas e caracterizadas no estudo da seguinte forma:

Vale do rio Douro: Subunidade com destaque para a massa de água navegável, o rio Douro, com altimetria inferior a 100m, onde na margem norte é possível observar mais duas linhas de água, o rio Ceira e rio Tedo a este. Nesta subunidade insere-se a linha ferroviária, Linha do Douro, devido à sua proximidade ao rio na margem norte, aproveita a planimetria altimétrica para a sua implantação.

Matagais e Florestas: Nesta subunidade encontram-se os espaços naturais maioritariamente constituídos por matagais mediterrânicos, onde pontualmente surgem povoamentos florestais, que se desenvolvem em áreas de solo pouco fértil ou em regiões com clima muito seco, ocupando predominantemente zonas de maior altitude e que se caracterizam por serem de acesso topográfico declivoso e difícil. É nesta subunidade que se destaca o marco geodésico do Miradouro São Leonardo de Galafura a 639 metros de altitude e parte do terreno no limite nascente.

Culturas Permanentes Mediterrânicas: aqui destacam-se as vinhas, em socalcos e terraços de xisto delimitadas por olivais e pomares. Este projeto, insere-se na unidade de paisagem correspondente às Culturas Permanentes Mediterrânicas, na margem sul do rio Douro, numa área de cultivo de olival (dados os seus antecedentes de produção) onde outrora, o âmbito era a produção de azeite, e onde socalcos em xisto tão característicos desta região, estão aqui bem presentes.

Aglomerados Populacionais: como subunidade de paisagem, é na generalidade caracterizada pelas suas casas tradicionais com uma arquitetura vernacular, ruas estreitas e sinuosas. São características que se adaptam bem à paisagem e ao clima da região, numa estreita relação com a produção de vinho de formação dispersa e de escala contida, acompanhando as linhas topográficas do terreno.

#### Análise Visual da Paisagem

O estudo de bacias visuais, aqui denominado no estudo como análise de visualização da paisagem, foi o método utilizado no EIA para avaliar a qualidade visual da área do projeto e identificar possíveis impactos visuais. Neste seguimento, a definição dessa área teve por base um modelo tridimensional gerado a partir da informação altimétrica obtida (processada para gerar um Modelo Digital de Terreno (MDT), utilizando software de SIG, que permite inferir as áreas de alcance visual, e conforme apresentado na carta 029 do EIA.

Da carta 029 – Carta de Visibilidades (Áreas de alcance visual sobre o Projeto e visíveis a partir dos diferentes pontos de vista), verifica-se que o projeto tem uma visibilidade elevada a partir do miradouro de Leonardo de Galafura e de Covelinhas, à cota baixa do rio Douro linha férrea e Quinta da Costa de baixo e pelo CM 1100 a sul, indicação com a qual se concorda.

O EIA apresenta também o levantamento de todas as Quintas e Miradouros existentes na AIV do projeto, alcançando ambas as margens do rio Douro e que constam na carta 027 – Carta de Visibilidades, para efeitos de avaliação de impacto na paisagem foram considerados os pontos notáveis que efetivamente terão visibilidade para o Projeto.

A qualidade Visual da Paisagem-QVP, foi realizada com base em parâmetros definidos de atributos visuais, e foram definidos os seguintes: Diversidade cromática, Elementos contrastantes, Revestimento vegetal, Elementos de água, Humanização e Valor Patrimonial.

Com base no plano de visibilidades e bacias visuais, escolheram-se os seguintes pontos de visibilidade notáveis, considerados determinantes na avaliação:

- Miradouro de Covelinhas;
- Linha ferroviária em Covelinhas;
- Miradouro de São Leonardo de Galafura;
- Quinta da Costa de Baixo, Gouvinhas;
- Caminho Municipal 1100;

A partir do Miradouro de Covelinhas, a área do projeto surge com algum impacto na margem do rio Douro. Destaque para dois aglomerados populacionais, Covelinhas e Folgosa. O mosaico de vegetação caracteriza-se por produções agrícolas de vinhas e olivais e as manchas de floresta de pinhal, para além do rio Douro, vislumbra-se a ribeira de Covelinhas, atravessada pela linha ferroviária, mas dada a distância ao projeto, este não apresente visibilidade significativa.

A linha ferroviária acompanha todo o trajeto do rio Douro nesta região, é inevitável que o projeto em questão não seja parte integrante das vistas da linha de comboio do Douro, sendo a sua presença muito marcante, o mesmo acontecendo quando o trajeto é feito por barco pela via navegável do rio.

No miradouro de São Leonardo de Galafura, o ponto de vista a maior altitude, a área do projeto tem grande destaque visual, igualmente com presença marcante, dada a sua posição altimétrica.

O ponto de vista mais a este, na margem norte do rio Douro, é na Quinta da Costa de Baixo, em Gouvinhas, onde o projeto é igualmente marcante na paisagem, e a área deste surge por entre os mosaicos de vegetação compostos por vinhas, olivais e matagais, atualmente como um elemento dissonante.

Ainda decorrente da análise da Carta 027, verifica-se que dentro do limite da área de avaliação e dentro das áreas visíveis a partir dos pontos notáveis, o ponto obtido a partir do CM 1100, onde a área do projeto surge com algum impacto nas vistas a partir desse local.

No que respeita à Carta IV – Zonas da Bacia Visual do Douro do PROZED, o EIA identifica que, tanto a área de implantação do Projeto como a respetiva envolvente, localizam-se numa área de alta qualidade e fragilidade da paisagem, indicando que as dimensões, estado de conservação, localização numa zona protegida e numa envolvente não urbanizada e/ou industrial, fazem com que a construção existente, conforme se encontra, cause um impacto negativo na paisagem, principalmente quando a observação é feita da margem oposta, linha ferroviária e na navegação no rio Douro.

Neste seguimento e sobre a qualidade visual da paisagem, verifica-se que, na área do Projeto, esta é reduzida (atendendo ao edifício em estado de ruína e abandono), enquanto na área envolvente considera-se muito elevada, sendo a capacidade de absorção visual média como resultado do projeto se encontrar numa região de relevo dobrado, expressivo a muito inclinado, e limitada por alguma vegetação arbórea dispersa (Carta de uso e ocupação do solo) existindo, no entanto, povoações e eixos rodoviários na envolvente próxima, que lhe conferem alguma frequência de visualização. Em último, para a sensibilidade da Paisagem, o EIA afirma que a paisagem do ADV é bastante sensível, indicação com a qual se concorda, dadas as suas características intrínsecas, e tendo por base os parâmetros de avaliação da paisagem usados, e descritos anteriormente.

Indica ainda o mesmo documento, neste seguimento e sobre a sensibilidade da Paisagem, que *“Conforme a construção se encontra atualmente, esta constitui um elemento bastante dissonante na paisagem. Não existem no local elementos capazes de dissuadir o impacto que tem na paisagem, (...). Apenas tem impacto nas zonas representadas no cartograma de bacias visuais, o relevo ondulante permite que o impacto apenas seja visível num correr de 3km ao longo do rio Douro e a 1km de profundidade em direção a norte.”*

#### Identificação, Avaliação e Classificação de Impactes Ambientais

O EIA indica que, na fase de construção os impactes estarão associados à movimentação de máquinas e veículos afetos à obra, assim como na fase de desativação. No caso da fase de exploração, os impactes são associados à existência e laboração do Projeto e à movimentação de veículos de e para o Projeto.

#### Fase de construção

- Limpeza, demolição do edificado existente e construção do Projeto / Afetação da Paisagem do ADV, (inclui montagem de estaleiros, desmatação de áreas a intervencionar, demolições e desmontes, escavações e contenções, fundações estruturas e alvenarias, acabamentos e infraestruturas de apoio), a demolição da estrutura existente acarreta alguns impactes negativos temporários na paisagem. A

presença e movimentação de maquinaria afeta às demolições, a instalação de estaleiros, a acumulação temporária dos resíduos gerados e a emissão de poeiras, são possíveis efeitos criadores de disrupção visual, sendo estes impactes temporários e mitigáveis. O projeto indica ainda que a remoção da estrutura existente contribuirá para a melhoria da harmonia visual na paisagem, que atualmente não existe, e que não se harmoniza com a estética natural do ADV, dadas as suas características volumétricas de ruína, e de cromatografia.

A fase de construção do Projeto será responsável pela movimentação de veículos, máquinas e materiais necessários para realizar a implantação do estaleiro e as atividades de construção. Todas estas atividades vão causar distúrbios localmente, como desmatamento, compactação do solo e mudanças na topografia do terreno, ainda que de forma temporária, de âmbito local e mitigáveis.

Esta fase de instalação do estaleiro industrial, social, administrativo, todo o equipamento de obra e depósito de materiais, e de obra em si, corresponde a uma fase de desorganização espacial com intrusões visuais, caracterizada como tendo um efeito significativo, magnitude média, probabilidade certa, duração temporária, reversível, incidência direta dimensão espacial regional.

#### Fase de exploração

O EIA indica que a fase de exploração não conduz a uma degradação da paisagem, mas sim a uma valorização, quando comparado com a situação atualmente existente, onde os materiais de construção utilizados contribuem para uma maior compatibilidade visual com a envolvente, evitando o contraste brusco que o edifício atual gera. A vegetação dos espaços ao ar livre para usufruto do hotel e as coberturas verdes, criam uma transição suave entre a estrutura do edifício e o terreno, bem como a presença dissimulada com recurso a plantação de trepadeiras, diminui ainda mais o impacto visual.

Além disso, a escolha de tons semelhantes aos da envolvente é outro elemento fundamental para a integração do HQP na paisagem. Ao utilizar uma paleta de cores que se harmonize com as tonalidades naturais presentes na paisagem, como os terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação, assim como o uso do xisto, o novo edifício torna-se muito mais discreto visualmente.

Outro elemento que merece destaque na afetação da perceção do projeto na Paisagem é a recuperação e a imagem dos muros e socacos em xisto, características marcantes do ADV. Esses elementos arquitetónicos, quando restaurados, ajudarão a enfatizar a identidade regional e a preservar a

autenticidade do local. Ao utilizar materiais locais (como o xisto), o Projeto integra-se de forma mais orgânica, proporcionando uma continuidade visual com as construções tradicionais da região.

De acordo com o referido anteriormente e conforme indicado no EIA, a fase de exploração do projeto e em consideração com a dissonância visual e paisagística atual (com a existência da unidade industrial em ruína), é classificado como: de natureza positiva; significativo; magnitude média; probabilidade certa; permanente; imediato; reversível; direto; e, regional.

#### Fase de desativação

Não estando prevista a desativação do Projeto, mas considerando que esta poderá acontecer, os impactos serão semelhantes aos da fase de construção, devendo à data ser efetuada uma avaliação específica. Nesta fase, o impacto da desativação é considerado como tendo um significativo de magnitude média, de probabilidade certa de duração permanente reversível de incidência direta de dimensão espacial regional.

#### Impactes cumulativos

Deve ainda ser considerado como Impactes cumulativos, a ligação à ETAR: a descarga dos efluentes líquidos gerados será efetuada na infraestrutura pública ETAR de Folgosa, através de uma ligação efetuada entre o Projeto e a ETAR, não se prevendo uma afetação de atributos do ADV, tendo, como tal, um impacto neutro.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

O EIA indica que *“Não se considera necessária a implementação de medidas de monitorização ou de gestão ambiental para a paisagem”, uma vez que “O Projeto procura reduzir o impacto visual da construção atual, integrando-se harmoniosamente na paisagem do ADV. Uma das estratégias adotadas é a utilização de materiais de construção e cores compatíveis com a envolvente. Isso contribui para uma maior compatibilidade visual (...), evitando o contraste brusco que o edifício atual gera”*. No entanto, e tendo em atenção o projeto e a sua relação envolvente, devem ser consideradas as seguintes MM, que aqui se indicam de forma adicional:

Elementos a apresentar previamente ao licenciamento, para aprovação pela Autoridade de AIA

- Deve ser entregue Projeto de Integração Paisagística (PIP), contendo as seguintes indicações:

a) os pisos desfasados, em socalco (patamares intermédios), devem ser alvo de um projeto de integração paisagística específico, de forma a mitigar a altura dos mesmos. Para o efeito, deve ser empregue na solução a plantação de espécies arbóreas de médio porte perenifólias do elenco do PROF, sendo que o mesmo plano de plantação deve prever que as espécies a plantar tenham um PAP mínimo de 12/14, com fuste perfeitamente formado, assim como espécies arbustivas em maciços;

b) nos muros de fachada da proposta (zonas dos pátios exteriores) devem ser pontuados com espécies trepadeiras de folha persistente, e integradas nas zonas verdes das fachadas, sendo o compasso de plantação de forma a promover o crescimento/preenchimento rápido dos paramentos verticais;

c) os espaços verdes do Projeto deverão ter um plano de manutenção que promova e mantenha as características iniciais do mesmo, sem prejuízo de introdução de melhorias ao longo do tempo e de longo prazo;

d) O PIP deve ter igualmente em atenção a iluminação exterior que deve ser radiante ao nível do pavimento e de forma difusa dispersa discreta e suave, sem criar dissonâncias de iluminação no local, sendo a iluminação de cor neutra 2700K a 4000K;

e) A área de estacionamento exterior deve ser limitada por muros em xisto de alvenaria seca e não por guardas simples em ferro de forma a ocultar as viaturas aí estacionadas;

f) O caminho automóvel existente, cujo revestimento deve ser alterado de alcatrão para cubos de granito ou em xisto, a partir do portão de entrada;

g) A via de acesso deve ser arborizada por espécies perenifólias de porte médio (espécies autóctones particularmente adaptadas às condições edafo-climáticas do local) na vertente de encosta a norte desde o acesso com a EN até a zona de receção dos hóspedes, não devendo ser criado o efeito de alameda, mas ser proposta a descontinuidade e sem alinhamento das espécies a plantar.

- O PIP deve prever um sistema de aproveitamento de águas pluviais incidentes nas coberturas cujo objetivo será o seu armazenamento, permitindo a sua reutilização para usos menos nobres, como a rega das áreas verdes, pelo que deve ser entregue o respetivo projeto de rega (integrado no PIP) de acordo com as necessidades do material vegetal a utilizar.

- O projeto deve apresentar a escolha de tons semelhantes aos da envolvente, utilizar uma paleta de cores que se harmonize com as tonalidades naturais presentes na paisagem, como os terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação, pelo que devem ser entregues os alçados a cores (com representação da colorimetria do conjunto definindo com exatidão as cores RAL finais).
- Devem ser recuperados todos os muros e socacos em xisto, características marcantes do ADV, na área de intervenção, pelo que deve ser entregue peça desenhadas específica contendo a indicação de todos os muros existentes e a recuperar e constante do PIP.
- Todos os novos muros a criar devem ser em Xisto, pelo que deve ser entregue peça desenhada integrada do PIP que contemple esta indicação em pormenor.
- Na fase de demolição/construção todos os equipamentos de apoio em altura como guias, andaimes e outros semelhantes, devem ter a menor dimensão possível de forma a diminuir a intrusão visual, devendo a sua instalação em obra ser o mais curta possível em estaleiro, devendo ser apresentado cronograma para o efeito.

#### MM-Fase de construção

- Todas as espécies arbóreas e arbustivas existentes na envolvente próxima da obra e que possam ser potencialmente afetadas, mas que não condicionem a construção da obra, deverão ser salvaguardadas através da sua sinalização;
- Nos locais de escavação e onde o solo não for demasiado delgado, deverá efetuar-se a decapagem dos solos, sensivelmente nos 20 cm iniciais (onde tal for possível), para posterior utilização nos espaços verdes;
- O solo decapado deverá ser colocado em pargos que não deverão exceder os 1,5 m de altura e ter uma sementeira temporária de recobrimento;
- Da implantação dos corpos construídos, deve prever-se o transplante dos exemplares arbóreos existentes, cujo porte e estado fitossanitário o permitam, tratando-se sobretudo de oliveiras ou outras de valor florístico a serem integradas na solução final do PIP.

### MM-Fase de exploração

- As alterações e adaptações do Projeto que possam, eventualmente, vir a ocorrer no futuro, incluindo ações de manutenção, deverão garantir a seleção de materiais com cores, texturas e padrões que se integrem naturalmente no ambiente circundante, reduzindo o contraste visual entre a construção e a paisagem;
- Deve ser realizada a manutenção dos olivais instalados em socacos, com remoção dos exemplares em mau estado fitossanitário e das espécies invasoras;
- Não serão permitidos estacionamento abusivos fora dos lugares indicados para estacionamento de viaturas;

### Condicionantes

- O acabamento final das paredes interiores da piscina exterior deve ser de forma que promova a dissimulação na envolvente do plano de água com aproximação às cores naturais do xisto ou de cores neutras como os terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação.

### Monitorização

O EIA não considera necessária a implementação de medidas de monitorização ou de gestão ambiental para a paisagem.

No entanto, deve ser assegurado o seguinte PM para o descritor Paisagem:

- Implementação do PIP na área do projeto, frequência de amostragem ao fim do 3º e do 5º ano após o início da exploração, através do método de análise inspeção visual e documental.

### Conclusões

De uma forma geral, podemos afirmar que a área de projeto já foi profundamente alterada, e que a situação existente representa um foco de poluição visual e ambiental numa área classificada. A atual situação de presença dos edifícios industriais abandonados, constitui uma dissonância visual e paisagística, quer do ponto de vista funcional, quer volumétrico. A execução do Projeto irá permitir atenuar esta situação,

reconvertendo o local num conjunto arquitetonicamente estruturado melhorando a integração na envolvente.

O Projeto apresenta a preocupação conceptual através da reposição e aproximação ao perfil original do terreno integrando a unidade hoteleira no terreno sob a forma de socalcos / terraços verdes, onde os pisos da unidade hoteleira a executar são desfasados, fazendo com que não haja leitura de pisos sobrepostos, tratando-se de uma solução fragmentada sem alinhamentos contínuos e com uma leitura encaixada no perfil do terreno, numa aproximação à envolvente.

Por outro lado, o tratamento das fachadas, construídas em pedra maciça de xisto com aparelhagem tradicional de junta seca, contribui também para uma melhor inserção do edifício na paisagem. No que concerne aos envidraçados, os mesmos posicionam-se num plano recuado em relação às fachadas de xisto de forma a dissimular a presença do vidro e reforçar a leitura de muro/socalco, sendo esta também uma solução vantajosa, conduzindo a que a integração paisagística da proposta seja integrada, com a recuperação da imagem dos muros de xisto, característicos da paisagem classificada do ADV, resultando num elemento mais discreto do ponto de vista da perceção da paisagem, em relação à situação existente.

Relativamente aos impactes ambientais há a destacar como fase mais relevante a construção do Projeto, que na realidade é precedida de uma fase de demolição da infraestrutura existente, e nas questões associadas à Paisagem, considera-se a existência de um impacte ambiental negativo e significativo durante a fase de demolição/construção e na fase de desativação do Projeto, devido à artificialização da paisagem durante esse período, pela introdução quer de elementos dissonantes afetos à obra, quer pela não conclusão da imagem final integrada do PIP. Por outro lado, considerou-se que o funcionamento do Projeto constitui, por si só e por eliminar a situação atualmente existente, um impacte ambiental positivo sobre a paisagem e o ADV.

A área proposta para ocupação pelo hotel planificado encontra-se ocupada por um grande conjunto edificado decadente e abandonado que representa um impacte visual negativo, paisagístico e ambiental sobre a margem esquerda do Rio Douro, motivo pelo qual a sua demolição e reposição por um conjunto arquitetónico, cuidado, discreto e visualmente integrado na linguagem paisagística dos típicos socalcos durienses constituirá uma melhoria para as condições da Paisagem.

Face ao exposto, a apreciação final do descritor e que decorre do sentido estrito, sem comprometimento do resultado desta Avaliação Ambiental, é favorável, condicionado à implementação das Medidas de Minimização e ao Plano de Monitorização conforme descrito.

### 3.16 Sistemas ecológicos

#### Caracterização da Situação de Referência

O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) revela que a área de intervenção do projeto não coincide com nenhuma área sensível do ponto de vista da conservação da natureza e que as áreas classificadas mais próximas são a ZEC Alvão/Marão (PTCON0003) a menos de 8 km, a ZEC Serra de Montemuro (PTCON0025), a cerca de 14 km da área de intervenção e o Parque Natural do Alvão, o Parque Natural regional do Vale do Tua e a ZEC Rio Paiva (PTCON0059), todos a mais de 20 km.

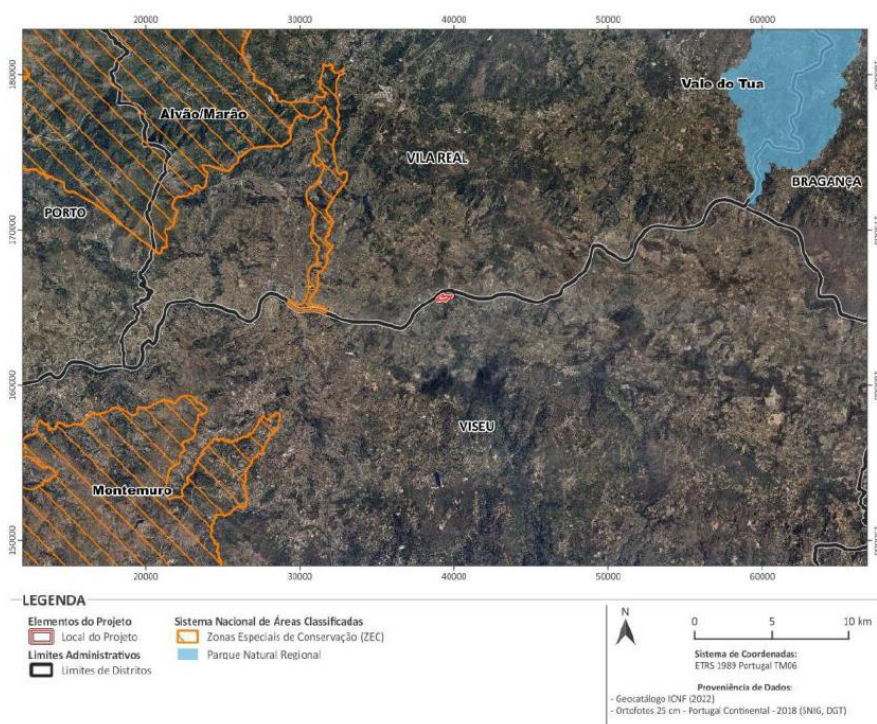


Fig 38. “Sistema Nacional de Áreas Classificadas na envolvente regional alargada do Projeto”

(Fonte: Figura 5.83, constante da página 273 do Relatório Síntese do EIA)

Através dos estudos realizados para a caracterização da Fauna e da Flora, Vegetação e Habitats, os quais incidiram numa área de estudo que engloba a “a área do projeto e uma zona tampão com 200 metros de largura” e se revelam assentes numa metodologia bem estruturada e devidamente descrita no Relatório Síntese, o EIA salienta os seguintes aspetos:

Embora as comunidades de vertebrados com presença confirmada ou provável sejam relativamente diversas, o elenco específico é maioritariamente constituído por “espécies comuns e bem distribuídas a nível regional”, apresentando “muito poucas espécies com relevância conservacionista significativa”.

Das espécies faunísticas confirmadas em campo, nenhuma apresenta estatuto de ameaça em Portugal e apenas 4 se encontram listadas nos anexos da Diretiva Habitats e da Diretiva Aves.

Entre as espécies potencialmente ocorrentes, foram identificadas algumas “com interesse conservacionista, nomeadamente 3 espécies com estatuto de ameaça em Portugal, todas elas consideradas pouco prováveis” e 22 listadas nos anexos das diretivas comunitárias (14 prováveis e 8 pouco prováveis).

Relativamente a algumas espécies mais sensíveis, o EIA conclui que “a área de estudo não se localiza em nenhuma “área crítica” ou “muito crítica” para rapinas” e que “apesar da presença de lobo na região, não há registo da sua utilização na envolvente à área de intervenção (Quadricula PF15), pelo que a espécie não foi considerada entre as espécies com presença potencial”.

Em termos florísticos, foi detetada a presença de um táxon endémico de Portugal Continental (*Lamium coutinho*), avaliado como Quase Ameaçado na Lista Vermelha de Flora Vascular de Portugal Continental, mas foi também registada a existência de algumas espécies da flora exótica invasora, “sendo a mais abundante a acácia-mimosa (*Acacia dealbata*)”.

Dos 5 biótopos identificados na área de estudo, as Áreas agrícolas abandonadas e Territórios artificializados são os únicos que ocorrem na área do projeto. Dos biótopos confirmados para a área de estudo, “verifica-se que com exceção das zonas artificializadas e das áreas agrícolas mais intensivas (vinhas), que ocupam uma parte significativa da área a licenciar, todas os restantes biótopos poderão ter algum interesse para as comunidades faunísticas”, uma vez que “são biótopos com alguma riqueza específica de fauna, mesmo sendo maioritariamente utilizados por espécies comuns”.

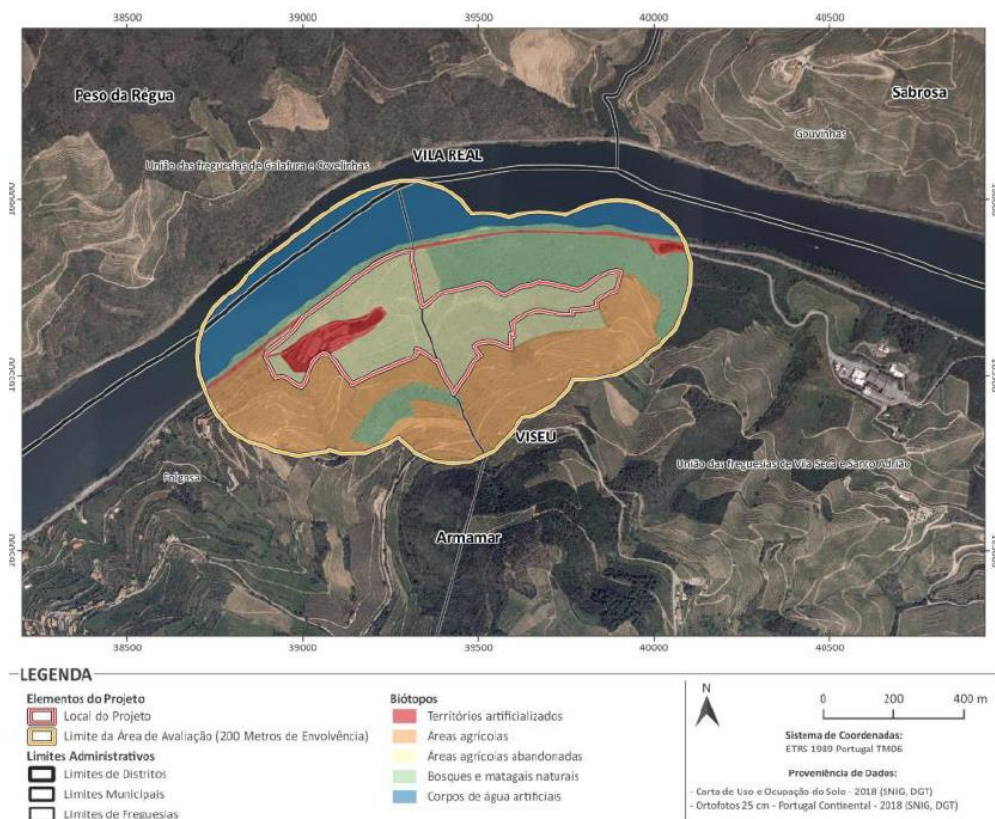


Fig 39. "Cartografia de Biótopos" (Fonte: Figura 5.99, constante da página 290 do Relatório Síntese do EIA)

Na área de estudo, foram detetados alguns tipos de habitat prioritário - habitat 5330pt3, habitat 6430pt1 e 91B0, mosaico dos tipos de habitat 5330, 6430pt1 e 8220pt3, mosaico do habitat 6430 com o habitat 8220. Contudo, na área do projeto, "apenas ocorre de forma significativa o mosaico do habitat 6430 com o habitat 8220", sendo de destacar que "a área deste mosaico está sobrevalorizada, dado que estes dois tipos de habitat ocorrem de forma pontual no biótopo áreas agrícolas abandonadas".

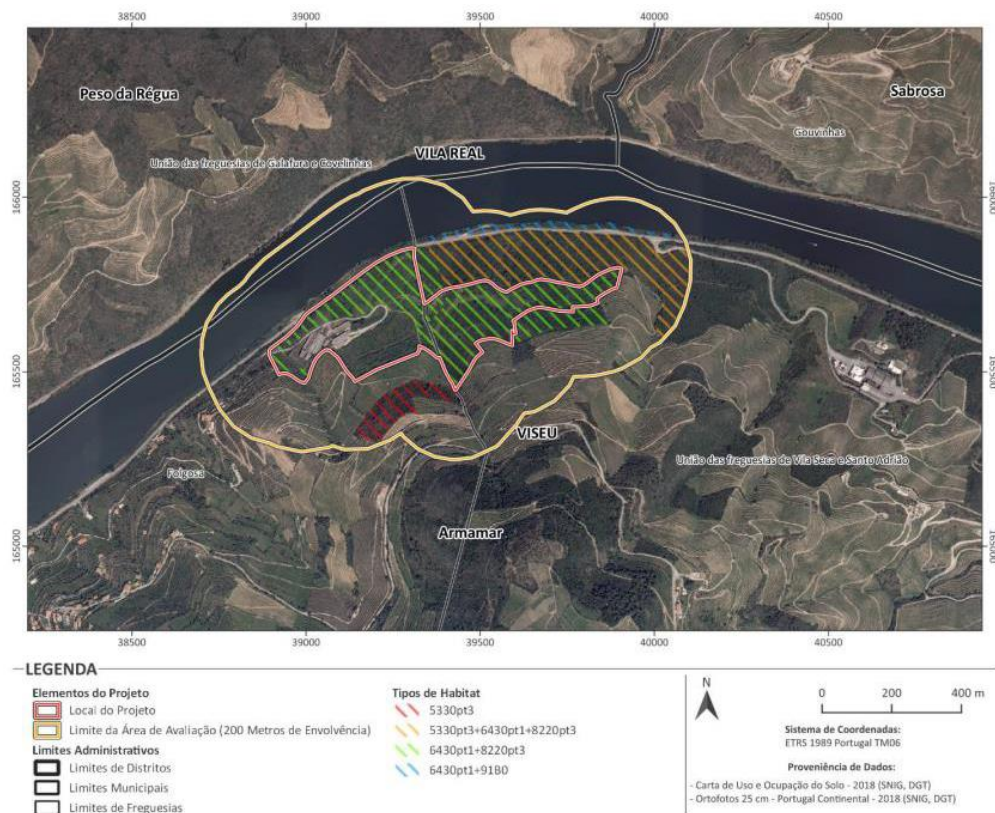


Fig 40. “Cartografia de Habitats” (Fonte: Figura 5.100, constante da página 292 do Relatório Síntese do EIA)

Em fase de avaliação da conformidade do EIA, apesar da clareza da maioria das informações constante do EIA no respeitante aos descritores Fauna e Flora, Vegetação e Habitats, no capítulo 5.8 do Relatório Síntese verificou-se alguma incoerência no número de espécies contabilizado ao longo da explanação, pelo que se propôs um pedido adicional de elementos, para revisão ou clarificação da informação constante nesse capítulo do relatório.

Analizada a resposta do proponente, constatou-se que, apesar da justificação apresentada para os lapsos detetados e das correções introduzidas na versão consolidada do EIA remetida, algumas das informações expressas ao longo do capítulo 5.8 continuam a não demonstrar total conformidade com a tabela síntese 5.31 atualizada para esta versão do EIA, mais concretamente:

- Na página 295, é referido que “Entre as 26 listadas nos anexos das diretivas comunitárias aves e habitats (DA e DH), 15 foram confirmadas ou descritas como prováveis na área.”, embora na tabela síntese 5.31 sejam apenas contabilizadas 14 espécies listadas nos Anexos das Diretivas Aves e Habitats com ocorrência provável na área de estudo;

- Na tabela 5.33, constante da página 299 são contabilizadas apenas 2 espécies listadas no Anexo I da Diretiva Aves com ocorrência provável, enquanto na tabela 5.31 são contabilizadas 3 espécies nessas condições;
- A identificação feita na tabela 5.31 sobre a existência de uma ave pouco provável com estatuto de ameaça e de duas espécies de aves pouco prováveis listadas no Anexo I da Diretiva Aves, não tem total reflexo na lista apresentada na tabela 5.33;
- Embora na página 303 seja referido que foi “confirmada a presença de 41 espécies, nenhuma com estatuto de ameaça em Portugal e apenas duas listadas nos anexos da II e IV DH e I DA (*Lutra lutrae* *Lullula arborea*)”, na tabela síntese 5.31 são contabilizadas 4 espécies listadas nos Anexos das Diretivas e simultaneamente confirmadas em campo, e não apenas 2 espécies;
- Na tabela 5.34 afigura-se estar em falta a identificação do anexo da Diretiva Habitats em que se encontra listada a espécie *Marte martes*;
- Uma vez que o estatuto de conservação da espécie Coelho-bravo (*Oryctolagus cuniculus*) foi atualizada de Quase Ameaçado (NT) para Em Perigo de extinção (EN), aspeto que é destacado na tabela 5.34, deveria essa espécie ser contabilizada na coluna LVVP das espécies prováveis, da tabela síntese 5.31.

Não obstante, estando apenas em causa questões de pormenor, considerou-se que as incoerências detetadas não seriam impeditivas da avaliação dos impactes associados ao projeto e da continuidade da apreciação do EIA ao nível dos Descritores Fauna e Flora, Vegetação e Habitats.

#### Identificação, Avaliação e Classificação de Impactes Ambientais

Embora não se perspetive a desativação do HQP, a avaliação de impactes do presente EIA debruça-se sobre as fases de construção exploração e desativação, identificando as ações com afetação direta sobre a área a ocupar pelo projeto (“mais alargada e temporária durante a fase de construção e mais localizada e permanente durante a fase de exploração”), assim como as ações que resultarão na afetação indireta da área envolvente à área a intervencionar, devido à perturbação introduzida pelas atividades em curso.

No que à fauna diz respeito, o EIA identifica como expectáveis os seguintes impactes:

-Fase de Construção: Operações de demolição, movimentação de máquinas e veículos de demolição associados à implementação do projeto, que poderão resultar na perturbação/distúrbio das comunidades faunísticas existentes;

-Fase de Exploração: Existência física do HQP e atividades associadas, como a laboração e a circulação de pessoas e veículos, cuja geração de ruído e emissões atmosféricas poderão afetar negativamente as comunidades ecológicas existentes nas imediações, podendo provocar a dispersão de indivíduos e o seu afastamento;

-Fase de Desativação: Operações de demolição, movimentação de máquinas e veículos de demolição associados à desativação do empreendimento, que poderão resultar na perturbação/distúrbio de espécimes de fauna existentes na envolvente.

“Contudo, tendo em consideração o elenco de espécies potencialmente existentes, o facto de se tratarem, de espécies com ampla distribuição regional e nacional”, o EIA classifica os impactes sobre a Fauna como pouco significativos e de magnitude reduzida.

Já ao nível da Flora, Vegetação e Habitats, as operações de demolição da infraestrutura previamente existente, a movimentação de operários e equipamentos e as operações de construção associadas às diferentes fases do projeto, são apontadas como as ações com potencial impacte na fase de construção, nomeadamente através da degradação da flora, da vegetação e dos habitats, efeitos que se assemelham aos previstos para a fase de desativação e que são classificados no EIA como não significativos, tendo em conta o atual grau de artificialização da área afetada diretamente pelo projeto.

O EIA não prevê impactes sobre a Flora, Vegetação e Habitat, associados à fase de Exploração.

#### Medidas de Minimização, Potenciação e/ou Compensação

Face ao exposto, o EIA preconiza um conjunto de 65 medidas de minimização (35 para a fase de construção, 15 para a fase de exploração e 15 para a fase de desativação) que contribuirão para minimizar os impactes associados ao projeto nas diversas fases, ao nível dos diferentes descritores.

Essas medidas de minimização deverão constar, na sua totalidade, da Declaração de Impacte Ambiental (DIA), de acordo com as respetivas fases do projeto, e com as alterações e medidas adicionais que a seguir se propõe.

#### Fase de construção

Medida adicional - Sensibilizar os trabalhadores para a importância da conservação do núcleo *Lamium coutinhoi* registado na berma da estrada junto à entrada da Quinta da Réduida e das áreas de habitat prioritário identificadas - habitat 5330pt3, habitat 6430pt1 e 91B0, mosaico dos tipos de habitat 5330, 6430pt1 e 8220pt3, mosaico do habitat 6430 com o habitat 8220 - bem como para a problemática das espécies exóticas invasoras e da sua fácil dispersão.

FC4, com algumas alterações - Os caminhos de movimentação de máquinas e veículos afetos à obra e as áreas de deposição de resíduos deverão ser previamente definidos e afixados em mapa para consulta dos operadores envolvidos, e deverão evitar a afetação de áreas abrangidas por habitats naturais classificados pela Diretiva Habitats; áreas com estatuto de proteção no âmbito da conservação da natureza; áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas e/ou ameaçadas; e áreas do domínio hídrico.

FC18, com algumas alterações - A área de estaleiro deverá ocupar, se possível, o perímetro interno da área afeta à construção e deverá evitar a afetação de áreas abrangidas por habitats naturais classificados pela Diretiva Habitats; áreas com estatuto de proteção no âmbito da conservação da natureza; áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas e/ou ameaçadas; e áreas do domínio hídrico.

FC22, com algumas alterações - Todas as espécies arbóreas e arbustivas existentes na envolvente próxima da obra e que possam ser potencialmente afetadas, mas que não condicionem a construção da obra, deverão ser salvaguardadas através da sua sinalização. O mesmo deverá ser acautelado para o núcleo de *Lamium coutinhoi* registado e para as áreas de habitat prioritário.

- Medida adicional - Previamente à sua reutilização, o solo decapado deverá ser limpo de restos vegetais e sementes, evitando a proliferação de espécies invasoras e/ou infestantes.

#### Fase de desativação:

- Medida adicional - Os caminhos de movimentação de máquinas e veículos afetos à demolição, a área de estaleiro e as áreas de deposição temporária de resíduos de demolição deverão ser previamente definidos

e afixados em mapa para consulta dos operadores envolvidos, e deverão evitar a afetação de áreas abrangidas por habitats naturais classificados pela Diretiva Habitats; áreas com estatuto de proteção no âmbito da conservação da natureza; áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas e/ou ameaçadas; e áreas do domínio hídrico. Em caso de proximidade, todas estas áreas, assim como as espécies arbóreas e arbustivas existentes que possam ser potencialmente afetadas, mas que não condicionem os trabalhos de demolição, deverão ser salvaguardadas através da sua sinalização.

### Conclusão

O projeto do Hotel Quinta da Penha consiste na construção de um empreendimento de Turismo em Espaço Rural de 5\*, no local onde atualmente existe uma unidade industrial de produção de azeite desativada e devoluta, inserido numa paisagem agrícola marcada pela presença humana.

Como tal, a área de incidência direta do projeto caracteriza-se por se encontrar “já profundamente alterada devido à infraestrutura atualmente existente” e por apresentar um elenco faunístico constituído, na sua maioria, por “espécies bem-adaptadas a regimes de perturbação e, globalmente, de ampla distribuição a nível nacional”, pese embora existam algumas áreas com vegetação nativa, áreas de habitat prioritário e espécies potenciais de interesse conservacionista a considerar na avaliação de impactos do presente projeto.

Considerando, assim, que os impactos ao nível dos descritores Fauna e Flora, Vegetação e Habitats serão pouco significativos, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de mitigação expressas no EIA com alterações e medidas adicionais anteriormente identificadas.

### 3.17 Pareceres Externos

Tal como mencionado anteriormente, no âmbito da presente avaliação e ao abrigo do ponto 12 do artigo 14.º do RJAIA, foram solicitados pareceres ao Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestre, IP, à Comissão Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Armamar, à ACES Douro II-Douro SulUCSP, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, Junta de Freguesia de Folgosa, à Comissão Nacional da UNESCO, à E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A., à Infraestruturas de Portugal, S.A., ao Turismo de Portugal, I.P. Até à data foram rececionadas as pronúncias das seguintes Entidades consultadas:

E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A., à Infraestruturas de Portugal, S.A.,

*Verifica-se que a Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) interfere com infraestruturas elétricas de Média Tensão, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionada à E-REDES.*

*A área do EIA é atravessada pelo traçado aéreo da Linha aérea a 30kV "LN 1805L3001300 LN VRS-Pinhão" (AP47-AP51) (conforme Planta em Anexo).*

*Todas as intervenções no âmbito da execução do EIA do Plano, ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.*

*Informamos que, por efeito das servidões administrativas associadas às infraestruturas da RESP, os proprietários ou locatários dos terrenos na área do EIA, ficam obrigados a:*

- (i) permitir a entrada nas suas propriedades das pessoas encarregadas de estudos, construção, manutenção, reparação ou vigilância dessas infraestruturas, bem como a permitir a ocupação das suas propriedades enquanto durarem os correspondentes trabalhos, em regime de acesso de 24 horas;*
- (ii) não efetuar nenhuns trabalhos e sondagens, na vizinhança das referidas infraestruturas sem o prévio contacto e obtenção de autorização por parte da E-REDES;*
- (iii) assegurar o acesso aos apoios das linhas, por corredores viários de 6 metros de largura mínima e pendente máxima de 10%, o mais curtos possível e sem curvas acentuadas, permitindo a circulação de meios ligeiros e pesados como camião com grua;*
- (iv) assegurar na envolvente dos apoios das linhas, uma área mínima de intervenção de 15 m x 15 m;*
- (v) não consentir, nem conservar neles, plantações que possam prejudicar essas infraestruturas na sua exploração.*

*Alertamos, ainda, para a necessidade de serem tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de*

*Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.*

*Uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções acima descritas, em prol da garantia da segurança de pessoas e bens, bem como o respeito das obrigações inerentes às servidões administrativas existentes, o referido projeto merece o nosso parecer favorável.*

Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P.-IMT I.P.

*Após análise efetuada aos elementos do processo de avaliação ambiental remetidos (Resumo Não Técnico, Relatório Síntese e Pedido de Elementos Adicionais), e tendo em conta os potenciais impactos do projeto na EN222, estrada da rede rodoviária nacional que se encontra sob jurisdição da IP, SA, deverá ser obtido por parte da CCDR-N, para ser tido em consideração, o parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP, S.A.).*

*No entanto, embora não tendo este Instituto conhecimento de qualquer peça do Projeto de Execução "Hotel Quinta da Penha", no que respeita às questões rodoviárias, como contributo adicional, refere-se ainda:*

- No respeitante às zonas de servidão "non aedificandi" das estradas da Rede Rodoviária Nacional e das estradas desclassificadas ainda sob jurisdição da IP, S.A., são aplicáveis as estabelecidas no artigo 32.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril;*
- A IP, S.A. na sua qualidade de Administração Rodoviária, tem competência para autorizar/licenciar obras de diversas naturezas em zona de servidão "non aedificandi", ao abrigo do EERRN, pelo que face à proximidade do projeto à EN222 esta deverá sempre ser consultada;*
- Acresce que a realização de obras ou atividades na área abrangida pelos bens do domínio público rodoviário do Estado que interfiram com o solo, subsolo ou espaço aéreo da zona da estrada fica sujeita a licenciamento pela IP, S.A.;*
- Relativamente a medidas de minimização/mitigação previstas implementar durante a fase de construção por forma a minimizar ou mitigar os impactos causados pelo incremento temporário na*

*circulação de veículos ligeiros e concretamente de pesados associados à execução do Projeto na EN 222, em concreto quanto à necessidade de instalação de sinalização temporária visando a segurança e a minimização na circulação local (restrições de velocidade e de circulação de veículos pesados em horários de maior afluência), alerta-se que previamente à sua instalação deverá ser consultada a IP, S.A., para autorização e aprovação do projeto de sinalização provisória;*

*• O estudo prevê que durante a fase de construção o incremento temporário na circulação de camiões associados à execução do Projeto poderá contribuir para a degradação do pavimento da estrada. Assim, após a conclusão da execução do projeto, o pavimento do troço da EN222 danificado no âmbito da implementação do projeto deverá ser repostado pelo promotor nas condições previamente existentes, de acordo com as imposições da IP, S.A.;*

*• No respeitante a eventuais incomodidades de ruído ambiente resultantes da circulação rodoviária, estas não poderão ser imputadas à IP, S.A., sendo da responsabilidade do promotor, garantir a respetiva proteção.*

Turismo de Portugal, I.P

*O EIA supra referenciado incide sobre um projeto que visa a reconversão de área atualmente ocupada por uma antiga unidade industrial devoluta de produção de azeite, através da construção de um Hotel de 5\*, com 62 unidades de alojamento, propondo-se sobre o mesmo a emissão de parecer favorável condicionado à retificação dos aspetos referidos na alínea c) do ponto III.2 do parecer técnico que antecede, e à devida ponderação das questões mencionadas nas alíneas b)ii e b)iii.*

*Questões mencionadas nas alíneas b)ii e b)iii*

*b) Relativamente às medidas de minimização e programa de monitorização previstos:*

*ii. Deve ponderar-se a introdução das seguintes medidas de minimização na fase de exploração do empreendimento, em linha de conta com o desígnio de sustentabilidade ambiental da ET27:*

*No descritor Clima e alterações climáticas:*

*a. Tal como se verifica para os descritores Meio hídrico e hidrologia, e Resíduos, deve garantir-se, na fase de exploração, que a entidade gestora do empreendimento divulgue aos funcionários e hóspedes as medidas que tomou com vista à poupança de energia.*

*b. Deve promover-se a monitorização dos consumos energéticos do empreendimento, em particular dos principais consumidores de energia (bombas, sistema de rega, luminárias, etc.), de forma a permitir detetar anomalias e a intervir atempadamente.*

*c. Propõe-se a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.*

*d. Sugere-se, ainda, a previsão de postos de carregamento para veículos elétricos.*

*No descritor Meio hídrico e hidrologia:*

*e. Considerando que se perspetiva que 80% dos consumos de água do empreendimento terão origem na rede pública, e atenta a perspetiva de diminuição das disponibilidades de água no atual contexto emergente de alterações climáticas, deve avaliar-se a possibilidade de reutilização de águas residuais/cinzentas para fins não potáveis.*

*f. Deve garantir-se a instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, designadamente equipamentos sanitários, torneiras e sistema de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada, optando-se, preferencialmente, pela rega gota-a-gota.*

*g. Deve promover-se a monitorização dos consumos hídricos do empreendimento, preferencialmente através de um sistema de gestão técnica centralizada, de forma a antecipar desvios que possam ser de origem retificável, permitindo uma rápida deteção e intervenção, e com vista a reajustar as medidas de poupança e metas a atingir.*

*h. Recomenda-se, ainda, a realização de campanhas de sensibilização, junto dos funcionários e dos hóspedes, para a importância da poupança de água.*

*No descritor Resíduos:*

*i. Sugere-se, na fase de exploração, a valorização e reutilização dos biorresíduos produzidos, nomeadamente os resíduos alimentares e os resíduos verdes.*

*iii. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se, ainda, no âmbito do descritor Socioeconomia, a disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento, no interior da propriedade ou num outro local de fácil acesso.*

*alínea c) do ponto III.2*

*No RS e no RNT, será necessário proceder-se à retificação das seguintes situações:*

*i Deve clarificar-se qual a tipologia de empreendimento turístico a instalar, uma vez que são efetuadas alusões ao TER, que remetem para a tipologia identificada no antecedente do EIA (Hotel Rural), não sendo claro se o projeto se refere a um Hotel ou a um Hotel Rural.*

*ii As menções a “unidade hoteleira” devem ser substituídas pela tipologia a instalar, salientando-se que tal designação não corresponde a qualquer tipologia prevista na legislação aplicável.*

*iii As referências a “quartos” devem ser retificadas para “unidades de alojamento”, esclarecendo-se que um hotel de 5\* tem de ter pelo menos 2 suites.*

*iv Deve definir-se a capacidade do empreendimento (n.º camas/utentes).*

Relativamente à retificação do RS e do RNT conforme supra indicado, refira-se que essas mesmas retificações seriam passíveis de decorrer em fase de conformidade do projeto e não na presente fase de avaliação e consulta a entidades externas.

#### 4. CONSULTA PÚBLICA

Conforme já referido, e de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, a Consulta Pública, promovida pela CCDR-Norte I.P., decorreu entre os dias 11 de março e 22 de abril de 2024, num total de 30 dias úteis de consulta.

Durante o período de Consulta Pública, foi recebida uma participação/exposição, por escrito, relacionados com o projeto em avaliação, com o seguinte teor:

*Comentário: “Excelente projeto, mais empregos e renda digna. Governo deveria apoiar mais o setor da construção civil.”*

## 5. CONCLUSÕES

Após a avaliação do EIA e respetivo aditamento, e tendo em consideração os pareceres setoriais emitidos pelas entidades integrantes da Comissão de Avaliação (CA) e a ponderação efetuada pela CA aos resultados da Consulta Pública e da consulta a entidades externas à CA, considera-se que a informação reunida e disponibilizada constitui um suporte capaz de apoio à tomada de decisão.

Da avaliação efetuada, e face aos pareceres setoriais emitidos, verifica-se que:

- relativamente ao Ordenamento do Território, o projeto do empreendimento turístico HQP em avaliação, apresentado em fase de projeto de execução, é precedido da demolição de uma unidade fabril desativada localizada na Paisagem classificada pela UNESCO do Alto Douro Vinhateiro que, para além de ter sido projetada sem preocupações de enquadramento na paisagem envolvente, contribui para a contaminação dos solos dada a degradação crescente das estruturas obsoletas. A construção do HQP perspetiva a regeneração de um território e de uma Paisagem, propondo um conjunto edificado orgânico que ora se adapta, ora mimetiza os socacos da paisagem, adjuvado com a plantação de espécies autóctones. No que se refere ao ordenamento, condicionantes e servidões de utilidade pública, o projeto em causa não contraria o disposto nos IGT's em vigor para a área em estudo. Os impactes ambientais ao nível do descritor Ordenamento do Território são considerados como não significativos. Propõe-se a emissão de parecer favorável ao projeto "Hotel Quinta da Penha" condicionado ao cumprimento das medidas de minimização.

-relativamente ao Uso do Solo e Ocupação do Solo, o projeto se localiza em área classificada pela UNESCO, como Alto Douro Vinhateiro Património Mundial e que a construção do HQP perspetiva a recuperação daquela área, valorizando o território e a paisagem, através de um conjunto edificado que se adapta através dos socacos na paisagem, bem como com a plantação de espécies autóctones. Verifica-se que as áreas agrícolas e florestais, com 46,23% e 41,44% respetivamente, são as classes de uso do solo mais afetadas pelo projeto, em que 29,76% dos espaços agrícolas são constituídas por olivais. No entanto, grande parte destas áreas serão afetadas à recuperação paisagística e enquadramento visual, que potenciarão a integração e fusão das estruturas do futuro hotel na vertente gravada pelos socacos tradicionais da região do Vale do Douro. Apenas a extremidade poente da área de intervenção, correspondendo à mancha de território artificializado que pretendem recuperar, classificada como área industrial com cerca de 20.956 m<sup>2</sup> correspondendo a cerca de 12,32% do total da área de intervenção prevista, será alvo de novas edificações que irão substituir um grande conjunto de edifícios com funções industriais que, à data se encontram abandonados. Propõe-se, para o Projeto "Hotel Quinta da Penha", em face da localização, dimensão do projeto e aos usos do solo presentes na área em estudo, a emissão de

parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização de carácter geral e específico mencionadas no EIA.

- no que respeita à Paisagem, a área proposta para ocupação pelo hotel planificado encontra-se ocupada por um grande conjunto edificado decadente e abandonado que representa um impacte visual negativo, paisagístico e ambiental sobre a margem esquerda do Rio Douro, motivo pelo qual a sua demolição e reposição por um conjunto arquitetónico, cuidado, discreto e visualmente integrado na linguagem paisagística dos típicos socacos durienses constituirá uma melhoria para as condições da Paisagem.

Face ao exposto, a apreciação final do descritor e que decorre do sentido estrito, sem comprometimento do resultado desta Avaliação Ambiental, é favorável, condicionado à implementação das Medidas de Minimização e ao Plano de Monitorização conforme descrito.

- no que respeita aos Sistemas ecológicos a área de incidência direta do projeto caracteriza-se por se encontrar “já profundamente alterada devido à infraestrutura atualmente existente” e por apresentar um elenco faunístico constituído, na sua maioria, por “espécies bem-adaptadas a regimes de perturbação e, globalmente, de ampla distribuição a nível nacional”, pese embora existam algumas áreas com vegetação nativa, áreas de habitat prioritário e espécies potenciais de interesse conservacionista a considerar na avaliação de impactes do presente projeto. Considerando, assim, que os impactes ao nível dos descritores Fauna e Flora, Vegetação e Habitats serão pouco significativos, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado.

- no que respeita à Geologia, Geomorfologia, Recursos Minerais, tendo em consideração que os impactes ambientais decorrentes da implementação do projeto, apesar de negativos, são pouco significativos, emite-se parecer favorável.

- no que diz respeito à Análise de Riscos, recomenda que o promotor possa cumprir escrupulosamente o estabelecido no Decreto-Lei 82/2021, de 13 de Outubro, no que diz respeito às faixas de gestão de combustível.

- em termos de Qualidade do Ar, não se prevê que a implementação do projeto venha a alterar significativamente a boa qualidade do ar existente, pelo que relativamente ao descritor “Qualidade do Ar” o parecer final é favorável, condicionado ao cumprimento da implementação das medidas de mitigação expostas anteriormente.

- em relação ao Ambiente Sonoro, considera-se que o descritor Ambiente Sonoro merece parecer favorável.

- no que respeita à Socioeconomia considerando que os impactes positivos resultantes da implementação do projeto em apreço – Hotel Quinta da Penha – são bem superiores aos impactes negativos, emite-se parecer favorável condicionado.
- em termos de Resíduos, merece parecer favorável, desde que salvaguardadas as condições estabelecidas.
- em relação aos Recursos Hídricos, considera-se os impactes previstos terão principal expressão na fase de construção estão principalmente relacionados com risco de contaminação. Tendo em conta que o local está já modelado e que existe uma edificação industrial que será demolida, entende-se que o projeto não representará um impacto significativo sobre os recursos hídricos e que as medidas de minimização previstas poderão evitar eventuais perturbações decorrentes da construção. Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável ao estudo.
- no que diz respeito ao Património Cultural, entende-se que da análise do fator ambiental Património Cultural, considera-se que estão reunidos os elementos indispensáveis para emissão de parecer favorável condicionado ao Projeto do Hotel Quinta da Penha.
- quanto ao fator Solos, o parecer é favorável condicionado ao projeto “Quinta da Penha”, com o cumprimento das medidas de minimização e à implementação dos vários Planos de Monitorização.
- quanto à Saúde Humana, indica que no âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) identificado, o parecer é favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização propostas para as diferentes fases do projeto, atendendo ao incremento espectável tanto a nível de tráfego rodoviário como de ruído ambiente, propostas na DIA.
- a entidade licenciadora, Câmara Municipal de Armamar, emite parecer favorável condicionado.
- quanto à Afetação do Alto Douro Vinhateiro, convém aqui salientar que este Projeto vai ao encontro das medidas e ações que constituem o programa de ação do PIOTADV, nomeadamente a Medida n.º 1, Medida n.º 3, Medida n.º 4, Medida n.º 5. Assume assim um papel importante na transformação da dissonância existente, na implementação de um turismo que protege e enfatiza os valores naturais, e na forma como se articula com a conservação e preservação dos mesmos, podendo por isso, concluir-se que as intervenções previstas valorizam a paisagem e conduzem a um impacto significativo e elevado. face ao exposto, considera-se que este projeto afetará de forma positiva a autenticidade e a integridade do Bem do ADV, não afetando qualquer VUE, pelo que se propõe a emissão de parecer favorável. Face ao exposto, considera-se que este projeto afetará de forma positiva a autenticidade e

a integridade do Bem do ADV, não afetando qualquer VUE, pelo que se propõe a emissão de parecer favorável.

Assim, face à avaliação realizada sobre os elementos de projeto, e respetivo EIA, atendendo às conclusões setoriais sobre cada um dos descritores, e tendo em conta que os impactes mais significativos poderão ser minimizados se forem implementadas as adequadas medidas de minimização, a Comissão de Avaliação (CA) emite parecer favorável ao projeto da “Hotel Quinta da Penha” condicionado ao cumprimento de:

#### A – Condicionantes

1. As áreas ocupadas pelas duas piscinas (1,68%), bem como pelas vias de acesso ao projeto e os caminhos internos (14,28%), que se desenvolvem essencialmente no espaço classificado como olivais, devem ser compensadas em dobro, na área sujeita a recuperação paisagística.
2. Deverá ser garantido o acesso dos proprietários às suas parcelas.
3. Deverão ser preservados, eventuais valores naturais e patrimoniais existentes (afloramentos rochosos, espécies protegidas, galerias ripícolas, charcas e linhas de água), de forma a minimizar os impactes decorrentes da instalação do equipamento.
4. Deverá ser assegurada a compatibilização do projeto com as infraestruturas existentes, designadamente: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de transporte e distribuição de eletricidade, telecomunicações, vias rodoviárias e caminhos.
5. Deverá ser cumprido escrupulosamente o estabelecido no Decreto-Lei 82/2021, de 13 de Outubro, no que diz respeito às faixas de gestão de combustível.
6. A criação de soluções autónomas para captação de água subterrânea (furos) carece de obtenção prévia do título de utilização dos recursos hídricos, conforme previsto na Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro e Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio, ambos na sua redação atual, devendo o processo ser instruído nos termos da Portaria nº 1450/2007, de 12 de novembro, através da plataforma SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>).
7. Deverá ser garantida a ligação de todas as águas residuais produzidas no empreendimento à ETAR da Folgosa.

8. Não será admitida qualquer descarga de efluentes no solo ou nos recursos hídricos.
9. Deverão ser minimizados os movimentos de terra e a realização de operações de modelação de terreno deve ocorrer de acordo com as curvas de nível, evitando processos de erosão.
10. De modo a não comprometer a infiltração de água no solo, devem ser minimizadas as áreas pavimentadas e serem utilizados preferencialmente materiais permeáveis.
11. Todas as intervenções no âmbito da execução do EIA do Plano, ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.
12. Submeter junto da tutela do património cultural um plano de trabalhos (a acompanhar o pedido de autorização) para execução de trabalhos arqueológicos, nomeadamente de registo, em fase prévia ao início da obra de construção, com a proposta metodológica relativa a cada um dos elementos patrimoniais onde se identificaram impactes negativos diretos.
13. O projeto deverá procurar conservar e reabilitar os atributos físicos do ADV, nomeadamente, entre outros, os muros de socalco.
14. Previamente ao licenciamento deverá ser consultada a IP, S.A., para autorização e aprovação do projeto e respetivo acesso, da de sinalização provisória, e da sinalização definitiva acesso junto da EN 222.
15. Após a conclusão da execução do projeto, o pavimento do troço da EN222 danificado no âmbito da implementação do projeto deverá ser repostado pelo promotor nas condições previamente existentes, de acordo com as imposições da IP, S.A.;
16. Resultado daquilo que for a decisão relativa ao desvio do caminho publico por parte dos demais Órgãos Colegiais.

B. Elementos a entregar previamente ao licenciamento, a aprovar pela Autoridade de AIA

1. Parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A.
2. Deverá ser definida uma rede de drenagem de águas pluviais que abarque as linhas de talvegue (que ocorrem dentro da área de intervenção) e seja restituída na rede hidrográfica.
3. Deverão ser previstas medidas de minimização para os riscos considerados de âmbito mais imaterial, passando pela formação do pessoal a contratar sobre a temática, em articulação com o Serviço Municipal de Proteção Civil e os Bombeiros Voluntários de Armamar e pela distribuição de folhetos aos utentes sobre os cuidados a ter e as medidas de autoproteção a adotar: *“os funcionários deverão ter formação sobre os diversos riscos a que o Projeto estará sujeito, em articulação com os Serviços Municipais de Proteção Civil e os Bombeiros Voluntários de Armamar. Para isso deverá existir formação teórica e prática de forma que em caso de acidente ou catástrofe, todos os funcionários saibam como agir”* (incluindo entrega de documentação).
4. Peça gráfica demonstrativa que os lugares de estacionamento previstos para a zona mais a oeste, muito próximos de uma linha de água existente, serão redistribuídos, evitando assim, em caso de chuvas e inundações fortes, eventuais conflitos.
5. Estudo (complementar e aprofundado) da contaminação potencial do solo existente na área de instalação do Projeto, que deverá indicar os quantitativos de solo que terão de ser encaminhados para aterro de inertes e para aterro de resíduos não perigosos, bem como os quantitativos que podem ser usados como subproduto.
6. Reformulação do projeto da rede viária, no que concerne ao alargamento da via para definição de uma faixa dedicada na Estrada Nacional 222, de modo a evitar alterações sobre a margem, aterros ou operações de construção dentro da zona reservada da Albufeira.
7. Para um melhor enquadramento paisagístico, as plataformas individualizadas para o estacionamento automóvel, distribuídas por diferentes socacos, não deverão proporcionar uma ocupação tão compacta. É desejável a criação de faixas de terreno naturalizado entre os socacos e muros com menor altura.
8. Estudo de paisagismo com uma identificação mais rigorosa da forma como as espécies arbóreas se distribuirão pelas diferentes plataformas, uma vez que não estão identificadas e localizadas as novas árvores. Embora a morfologia paisagística não se caracterize por massa arbóreas de grande porte e

densidade, entendemos que o enquadramento a propor deve incluir árvores de maior porte e mais áreas com maciços arbustivos de porte alto e médio.

9. Inclusão da totalidade das ocorrências identificadas na Carta de Condicionantes (Patrimonial) a incluir no Caderno de Encargos da Obra.

10. Projeto de Integração Paisagística (PIP) com maior detalhe, considerando as seguintes indicações:

a) Os pisos desfasados, em socalco (patamares intermédios), devem ser alvo de um projeto de integração paisagística específico, de forma a mitigar a altura dos mesmos. Para o efeito, deve ser empregue na solução a plantação de espécies arbóreas de médio porte perenifólias do elenco do PROF, sendo que o mesmo plano de plantação deve prever que as espécies a plantar tenham um PAP mínimo de 12/14, com fuste perfeitamente formado, assim como espécies arbustivas em maciços;

b) Os muros de fachada da proposta (zonas dos pátios exteriores) devem ser pontuados com espécies trepadeiras de folha persistente, e integradas nas zonas verdes das fachadas, sendo o compasso de plantação de forma a promover o crescimento/preenchimento rápido dos paramentos verticais;

c) Os espaços verdes do Projeto deverão ter um plano de manutenção que promova e mantenha as características iniciais do mesmo, sem prejuízo de introdução de melhorias ao longo do tempo e de longo prazo;

d) O PIP deve ter igualmente em atenção a iluminação exterior que deve ser radiante ao nível do pavimento e de forma difusa dispersa discreta e suave, sem criar dissonâncias de iluminação no local, sendo a iluminação de cor neutra 2700K a 4000K;

e) A área de estacionamento exterior deve ser limitada por muros em xisto de alvenaria seca e não por guardas simples em ferro de forma a ocultar as viaturas aí estacionadas, as plataformas individualizadas para o estacionamento automóvel, distribuídas por diferentes socalcos, não deverão proporcionar uma ocupação tão compacta. É desejável a criação de faixas de terreno naturalizado entre os socalcos e muros com menor altura;

f) O caminho automóvel existente, cujo revestimento deve ser alterado de alcatrão para cubos de granito ou em xisto, a partir do portão de entrada;

g) A via de acesso deve ser arborizada por espécies perenifólias de porte médio/grande (espécies autóctones particularmente adaptadas às condições edafo-climáticas do local) na vertente de encosta

a norte desde o acesso com a EN até a zona de receção dos hóspedes, não devendo ser criado o efeito de alameda, mas ser proposta a descontinuidade e sem alinhamento das espécies a plantar.

h) O PIP deve prever um sistema de aproveitamento de águas pluviais incidentes nas coberturas cujo objetivo será o seu armazenamento, permitindo a sua reutilização para usos menos nobres, como a rega das áreas verdes, pelo que deve ser entregue o respetivo projeto de rega (integrado no PIP) de acordo com as necessidades do material vegetal a utilizar.

11. O projeto deve apresentar a escolha de tons semelhantes aos da envolvente, utilizar uma paleta de cores que se harmonize com as tonalidades naturais presentes na paisagem, como os terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação, pelo que devem ser entregues os alçados a cores (com representação da colorimetria do conjunto definindo com exatidão as cores RAL finais).
12. O acabamento final das paredes interiores da piscina exterior deve ser de forma que promova a dissimulação na envolvente do plano de água com aproximação às cores naturais do xisto ou de cores neutras como os terrosos do solo e as tonalidades esverdeadas da vegetação, pelo que deve ser entregues peças desenhadas e escritas que o demonstrem.
13. Devem ser recuperados todos os muros e socacos em xisto, características marcantes do ADV, na área de intervenção, pelo que deve ser entregue peça desenhada específica contendo a indicação de todos os muros existentes e a recuperar e constante do PIP.
14. Todos os novos muros a criar devem ser em Xisto, pelo que deve ser entregue peça desenhada integrada do PIP que contemple esta indicação em pormenor.
15. Implantação em planta das estruturas da fábrica da Quinta da Penha, a demolir, e efetuar o respetivo registo fotográfico para memória futura.
16. Apresentação de cronograma todos os equipamentos de apoio em altura como gruas, andaimes e outros semelhantes, devem ter a menor dimensão possível de forma a diminuir a intrusão visual.
17. O promotor deve cumprir escrupulosamente o estabelecido no Decreto-Lei 82/2021, de 13 de outubro, no que diz respeito às faixas de gestão de combustível.
18. Plano de Gestão de Resíduos para a fase de exploração que contemple a adoção de soluções de recolha adaptadas a cada tipo de infraestrutura e atividade. O Plano deve ter como base a implementação de

um sistema de Recolha Seletiva dos resíduos equivalente a resíduos urbanos produzidos no Projeto, que abranja toda a área do mesmo.

19. Mais perfis (longitudinais e transversais) e com maior pormenor de representação gráfica, com destaque para os perfis transversais, abrangendo os edifícios e também as plataformas para estacionamento e outros espaços exteriores a criar, incluindo representação mais realista do enquadramento paisagístico;
20. Alçados parcelares de cada uma das unidades a edificar, incluindo alçados de tardo (quando existam) e também de todo o conjunto, com uma representação mais realista do enquadramento paisagístico.

#### C. Medidas de Minimização

##### Fase prévia à construção

1. Deverá ser assegurada a transitabilidade nas vias de acesso, devendo, sempre que necessário, procederem a ações de manutenção/reabilitação.
2. Relativamente à ocorrência Patrimonial n.º 1 (Edifício em ruína) – dever-se-á proceder à desmatização prévia do interior e do exterior do edifício, de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior registo gráfico dos alçados; Levantamento topográfico (com plantas e cortes), fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação da ocorrência nas plantas de projeto.
3. Relativamente à ocorrência Patrimonial n.º 2 (Muros de socalco) – dever-se-á proceder à desmatização prévia das áreas adjacentes tendo em vista a execução de um registo eficiente, e posterior registo gráfico de setores com 2 metros de comprimento que se distingam tipologicamente entre si; Levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto.
4. Relativamente à ocorrência Patrimonial n.º 3 (Caminho da Quinta da Penha) – dever-se-á proceder à Limpeza prévia dos segmentos afetados com vista a averiguar da existência de calçada e, se se confirmar, realizar o seu registo gráfico, levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação as plantas de projeto.

5. Relativamente à ocorrência Patrimonial n.º 4 (Valas da Quinta da Penha) – dever-se-á proceder à desmatização prévia de modo a permitir executar um registo eficiente, e posterior levantamento topográfico, fotográfico e descritivo, assim como a sua georreferenciação, para ligação à rede geodésica nacional e implantação nas plantas de projeto.
6. Na fase preparatória para a execução dos trabalhos e de obra deve ser realizada a prospeção arqueológica sistemática das novas acessibilidades, das zonas de estaleiro, manchas de empréstimo e depósito de terras e, de acordo com os resultados obtidos, podem vir ainda a ser condicionadas, caso se situem fora das áreas já prospetadas ou tenham apresentado visibilidade nula ou reduzida.
7. Os achados móveis efetuados no decurso desta medida deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do património arqueológico.
8. Encerrados todos os trabalhos arqueológicos no âmbito do presente projeto, o respetivo relatório ou relatórios deverão ser remetidos até ao final do prazo legal (um ano).
9. Na fase de demolição/construção, todos os equipamentos de apoio em altura como guias, andaimes e outros semelhantes, devem ter a menor dimensão possível de forma a diminuir a intrusão visual, devendo a sua instalação em obra ser o mais curta possível em estaleiro.
10. A área de estaleiro deverá ocupar o perímetro interno da área afeta à construção, e deverá evitar a afetação de áreas abrangidas por habitats naturais classificados pela Diretiva Habitats; áreas com estatuto de proteção no âmbito da conservação da natureza; áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas e/ou ameaçadas; e áreas do domínio hídrico.
11. Assegurar a compatibilização do projeto com as infraestruturas existentes, designadamente: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de transporte e distribuição de eletricidade, vias rodoviárias e caminhos.
12. Antes do início da execução dos trabalhos previstos, deverão ser realizadas ações de formação e sensibilização ambiental junto dos trabalhadores e encarregados da obra, de modo que tomem conhecimento das ações suscetíveis de causar impactes ambientais e das medidas de minimização a implementar, devendo receber instruções sobre os procedimentos ambientalmente adequados a ter em obra, especialmente no que respeita à gestão de resíduos.
13. Sensibilizar os trabalhadores para a importância da conservação do núcleo *Lamium coutinhoi* registado na berma da estrada junto à entrada da Quinta da Réduida e das áreas de habitat prioritário

identificadas - habitat 5330pt3, habitat 6430pt1 e 91B0, mosaico dos tipos de habitat 5330, 6430pt1 e 8220pt3, mosaico do habitat 6430 com o habitat 8220 - bem como para a problemática das espécies exóticas invasoras e da sua fácil dispersão.

14. Os caminhos de movimentação de máquinas e veículos afetos à obra e as áreas de deposição de resíduos deverão ser previamente definidos e afixados em mapa para consulta dos operadores envolvidos, e deverão evitar a afetação de áreas abrangidas por habitats naturais classificados pela Diretiva Habitats; áreas com estatuto de proteção no âmbito da conservação da natureza; áreas onde possam ser afetadas espécies de flora e de fauna protegidas e/ou ameaçadas; e áreas do domínio hídrico.
15. Todas as espécies arbóreas e arbustivas existentes na envolvente próxima da obra e que possam ser potencialmente afetadas, mas que não condicionem a construção da obra, deverão ser salvaguardadas através da sua sinalização. O mesmo deverá ser acautelado para o núcleo de *Lamium coutinhoi* registado e para as áreas de habitat prioritário.
16. Da implantação dos corpos construídos, deve prever-se o transplante dos exemplares arbóreos existentes, cujo porte e estado fitossanitário o permitam, tratando-se sobretudo de oliveiras ou outras de valor florístico a serem integradas na solução final do PIP.

#### Fase de Construção

17. Devem ser tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.
18. Execução de prospeção arqueológica do terreno após cada operação de desmatção, assim como das áreas de estaleiro e de depósito de inertes, no decurso do acompanhamento arqueológico da obra.
19. Efetuar, tanto quanto possível, o fornecimento dos materiais e equipamentos necessários à obra transportados por camiões pesados em horários de menor tráfego, de modo a garantir condições de segurança rodoviária.

- 
20. Contenção, ao mínimo indispensável, das áreas previstas para as estruturas temporárias de obra, nomeadamente, os estaleiros e apoios, e adoção de medidas de forma a minimizar o impacto visual a partir dos pontos de visualização envolventes.
21. As operações de desmatção, escavação e modelação do terreno deverão ser limitadas ao estritamente necessário.
22. A área de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção deverá estar devidamente diferenciada das demais. Os locais de armazenamento de óleos, combustíveis e outros produtos perigosos deverão encontrar-se em local impermeabilizado ou em bacia de retenção.
23. Implementar um Plano de Manutenção dos equipamentos e máquinas, que preveja a manutenção, e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e desta forma assegurar o cumprimento das normas relativas à emissão de ruído.
24. A movimentação de terras, incluindo a abertura e fecho de valas de cabos e infraestruturas, deverão ser programados de modo a minimizar o período em que os solos ficam descobertos e devem ocorrer, preferencialmente, no período seco.
25. A área de estaleiro deverá ser vedada e conter placas de sinalização com as regras de segurança aplicáveis, garantindo a utilização de painéis metálicos na envolvente dos estaleiros.
26. O estaleiro deverá possuir instalações sanitárias amovíveis. No caso de os contentores que servirão as equipas técnicas possuam instalações sanitárias, as águas residuais deverão ser drenadas para uma fossa séptica estanque, a qual será esvaziada sempre que necessário.
27. Caso sejam utilizados geradores no decorrer edificação, deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo.
28. Nos locais de escavação e onde o solo não for demasiado delgado, deverá efetuar-se a decapagem dos solos, sensivelmente nos 20 cm iniciais (onde tal for possível), para posterior utilização nos espaços verdes. O solo decapado deverá ser colocado em pargas que não deverão exceder os 1,5 m de altura.
29. Evitar a deposição prolongada de resíduos de construção e demolição e efetuar o seu encaminhamento correto.

- 
30. Caso ocorra um derrame acidental de óleos, combustíveis ou outras substâncias, deverá proceder-se imediatamente à remoção da camada de solo afetada e o seu encaminhamento para tratamento em instalações apropriadas e licenciadas nos termos da legislação em vigor.
  31. As cargas dos camiões com RCD, solos escavados e demais materiais com potencial para gerarem poeiras deverão ser cobertos com lona de carga de modo a minimizar a emissão de poeiras e partículas.
  32. Garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra, de forma a evitar a acumulação e emissão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra.
  33. Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras e acautelar a segurança de pessoas e bens.
  34. Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível.
  35. 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.
  36. Garantir que as operações mais ruidosas se restringem ao período diurno e nos dias úteis, de acordo com a legislação em vigor.
  37. Selecionar métodos de escavação adaptados às condições geológicas das frentes de obra, de forma a minimizar a ocorrência de vibrações.
  38. Programar e coordenar as atividades de construção, especialmente as que gerarem elevadas vibrações, tendo sempre em atenção a ocupação dos terrenos nas zonas adjacentes à obra.
  39. Inspeccionar as condições de estabilidade das vertentes imediatamente adjacentes às áreas de intervenção. Caso sejam identificadas situações de risco de instabilidade de vertentes, devem ser adotadas medidas de forma a garantir as condições de segurança.
  40. Caso possível, privilegiar a mão de obra existente no município de Armamar ou nos municípios envolventes para as atividades de construção do Projeto.

- 
41. Implementar um canal de receção de queixas e sugestões dos munícipes relativamente à interferência da obra no dia a dia das atividades locais, através de email e/ou contacto telefónico. Estes contactos deverão ser afixados numa placa identificativa junto à obra.
  42. Implementar um Plano de Segurança e Saúde.
  43. Implementar um Plano de Emergência.
  44. Implementar um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PGRCD).
  45. O material lenhoso proveniente das operações de limpeza e desmatção deverá ser segregado com vista ao seu aproveitamento, sendo encaminhado para destino final por operador de resíduos devidamente licenciado.
  46. Deverá ser considerado um espaço no estaleiro para o armazenamento temporário de resíduos. Este espaço deverá estar devidamente assinalado, com as tipologias identificadas e organizado de modo a evitar acidentes.
  47. Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, em local coberto e dotado de bacia de retenção devidamente dimensionada, para posterior envio a destino final apropriado, preferencialmente a reciclagem.
  48. Deverá manter-se um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e respetivos destinos finais, com base na informação das guias eletrónicas de acompanhamento de resíduos.
  49. No decorrer dos trabalhos de execução do projeto deverá ser garantido o acompanhamento arqueológico de todas as ações que envolvam a desmatção do terreno e a movimentação de terras, com o objetivo de salvaguardar eventuais realidades arqueológicas existentes no solo e no subsolo. Acompanhamento integral e contínuo, por um arqueólogo, dos trabalhos que envolvam o remeximento e escavação a nível do solo e subsolo (demolições, desmatção, decapagem, escavação e requalificação paisagística), com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos. Tal acompanhamento consiste na observação, por arqueólogo, das operações que impliquem a remoção e o revolvimento de solo (desmatção e decapagens superficiais em ações de preparação ou regularização do terreno) e a escavação no solo e subsolo.
  50. Após desmatção, efetuar a prospeção arqueológica sistemática das áreas de incidência do projeto no solo livre de vegetação. Caso venham a ser detetados vestígios arqueológicos inéditos, a obra deverá

ser de imediato ser suspensa no local e o achado ser comunicado à tutela do património arqueológico para esta que defina as adequadas medidas de minimização a aplicar.

51. O acompanhamento arqueológico deve ser continuado e efetivo pelo que, se existir mais que uma frente de obra a decorrer em simultâneo, terá de se garantir o acompanhamento de todas as frentes.
52. Os resultados deste acompanhamento arqueológico, podem determinar a adoção de medidas de minimização específicas (registo, sondagens, escavações arqueológicas, entre outras). Os vestígios arqueológicos localizados em áreas diretamente afetadas pela construção devem ser integralmente escavados.
53. Os achados móveis efetuados no decurso desta medida (acompanhamento arqueológico) deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do património arqueológico.
54. Execução de prospeção arqueológica do terreno após cada operação de desmatção, assim como das áreas de estaleiro e de depósito de inertes, no decurso do decurso do acompanhamento arqueológico da obra.
55. Previamente à sua reutilização, o solo decapado deverá ser limpo de restos vegetais e sementes, evitando a proliferação de espécies invasoras e/ou infestantes.
56. Devem ser minimizados os movimentos de terra e a realização de operações de modelação de terreno deve ocorrer de acordo com as curvas de nível, evitando processos de erosão.
57. Implementar um canal de receção de queixas e sugestões dos munícipes relativamente à interferência da obra no dia a dia das atividades locais, através de email e/ou contacto telefónico. Estes contactos deverão ser afixados numa placa identificativa junto à obra.
58. Os caminhos de movimentação de máquinas e veículos afetos à obra deverão ser previamente definidos e afixados em mapa para consulta dos operadores envolvidos.
59. Garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra, de forma a evitar a acumulação e emissão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra.
60. Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras e acautelar a segurança de pessoas e bens.

61. A área de manutenção, abastecimento e reparação de equipamentos e veículos de construção deverá estar devidamente diferenciada das demais. Os locais de armazenamento de óleos, combustíveis e outros produtos perigosos deverão encontrar-se em local impermeabilizado ou em bacia de retenção.
62. A execução dos dois furos previstos (captações subterrâneas) deverá ser compatível com a inserção de sondas piezométricas.
63. Os dois furos previstos (captações subterrâneas) deverão ser executados em locais distintos e afastados o mais possível de modo a terem a menor interferência entre si.
64. Caso sejam utilizados geradores no decorrer edificação deverão os mesmos estar devidamente acondicionados em área que permita a contenção de derrames, de modo a evitar a contaminação do solo.

#### Fase de Exploração

65. Antes do início da exploração do Projeto, *“os funcionários deverão ter formação sobre os diversos riscos a que o Projeto estará sujeito, em articulação com os Serviços Municipais de Proteção Civil e os Bombeiros Voluntários de Armamar. Para isso deverá existir formação teórica e prática de forma que em caso de acidente ou catástrofe, todos os funcionários saibam como agir”* (incluindo entrega de documentação).
66. Deverão ser realizados simulacros nas instalações do Projeto, com a periodicidade segundo o Decreto-lei n.º 220/2008, de forma a verificar os procedimentos de emergência e de atuação, testar os meios humanos e materiais e, em última instância, ensaiar o plano de emergência e toda a organização de emergência.
67. Realizar, tanto quanto possível, o fornecimento de bens e serviços externos necessários ao hotel em horários de menor tráfego, evitando deste modo gerar congestionamentos no tráfego (medida de minimização).
68. O promotor deve proceder à manutenção regular e revisão periódica da caldeira a pellets e gerador de emergência. Relativamente ao gerador de emergência a instalar, apesar de estar fora do âmbito de aplicação do Decreto-Lei nº 39/2018, de 11 de junho, devem proceder à manutenção do registo e comunicação anual do número de horas de funcionamento, até ao dia 30 de abril do ano seguinte.

69. A caldeira a pellets a instalar, por ter uma potência térmica nominal de 250,0 Kw, logo inferior a 1 Mw, encontra-se fora do âmbito de aplicação do Decreto-Lei nº 39/2018, de 11 de junho. Porém, deve ser assegurada que a descarga dos poluentes na atmosfera se efetue de forma a salvaguardar o ambiente e a saúde humana.
70. Estabelecer um protocolo com a Câmara Municipal de Armamar com vista à publicitação no município das vagas de emprego do Projeto. À exceção de postos de trabalho que requeiram qualificação específica ou especializada, privilegiar, sempre que possível, a mão de obra existente no município de Armamar ou, em alternativa, dos municípios vizinhos.
71. Celebração de protocolos de colaboração, no âmbito da formação e dos estágios e/ou outros que as partes consideram de interesse mútuo, com a Escola de Hotelaria e Turismo do Douro e/ou com outros estabelecimentos similares existentes da Sub-Região”.
72. A entidade gestora da unidade hoteleira deverá realizar campanhas de sensibilização e comunicar internamente, tanto a funcionários como aos hóspedes, as medidas que tomou com vista à gestão de resíduos, poupança de água e energia.
73. Os resíduos deverão ser depositados consoante as suas tipologias e a periodicidade de recolha deverá ser adequada ao tipo de resíduos e às quantidades produzidas, devendo ser assegurado que a capacidade dos contentores nunca seja excedida e que os resíduos orgânicos não permaneçam muito tempo no seu interior, de modo a ser evitada a produção de maus cheiros ou derramamento de resíduos.
74. Promover ações de sensibilização dos trabalhadores, incluindo os da restauração, para a importância da implementação de uma correta gestão de resíduos, de forma a dar cumprimento à legislação e minimizar a produção dos mesmos, aumentando a fração de resíduos para reciclagem. Cada novo funcionário da unidade deverá ter a referida formação antes do início de funções.
75. O sistema de rega dos espaços verdes deverá ser objeto de um plano de manutenção adequado de modo a evitar o desperdício de água e a existência de fugas.
76. 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.

77. Sempre que ocorram trabalhos de manutenção que envolvam alterações que obriguem a revolvimentos do subsolo, circulação de maquinaria e pessoal afeto, 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.
78. As alterações e adaptações do Projeto que possam, eventualmente, vir a ocorrer no futuro, incluindo ações de manutenção, deverão garantir a seleção de materiais com cores, texturas e padrões que se integrem naturalmente no ambiente circundante, reduzindo o contraste visual entre a construção e a paisagem.
79. Deve ser realizada a manutenção dos olivais instalados em socacos, com remoção dos exemplares em mau estado fitossanitário e das espécies invasoras.
80. Não serão permitidos estacionamento abusivos fora dos lugares indicados para estacionamento de viaturas.
81. Deve promover-se a monitorização dos consumos energéticos do empreendimento, em particular dos principais consumidores de energia (bombas, sistema de rega, luminárias, etc.), de forma a permitir detetar anomalias e a intervir atempadamente.
82. Deverá ser implementado um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.
83. Deverá estar prevista a implementação de postos de carregamento para veículos elétricos.
84. Considerando que se perspetiva que 80% dos consumos de água do empreendimento terão origem na rede pública, e atenta a perspetiva de diminuição das disponibilidades de água no atual contexto emergente de alterações climáticas, deve avaliar-se a possibilidade de reutilização de águas residuais/cinzentas para fins não potáveis.
85. Deve garantir-se a instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, designadamente equipamentos sanitários, torneiras e sistema de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada, optando-se, preferencialmente, pela rega gota-a-gota.
86. Deve promover-se a monitorização dos consumos hídricos do empreendimento, preferencialmente através de um sistema de gestão técnica centralizada, de forma a antecipar desvios que possam ser

de origem retificável, permitindo uma rápida deteção e intervenção, e com vista a reajustar as medidas de poupança e metas a atingir.

87. Sugere-se, a valorização e reutilização dos biorresíduos produzidos, nomeadamente os resíduos alimentares e os resíduos verdes.

88. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se, ainda, no âmbito do descritor Socioeconomia, a disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento, no interior da propriedade ou num outro local de fácil acesso.

89. Os equipamentos que eventualmente sejam colocados no exterior deverão possuir (caso aplicável aos mesmos) marcação CE.

#### Fase de Desativação

Previamente ao início da fase desativação do projeto, terá de ser apresentado plano de gestão ambiental, para validação pela Autoridade de AIA, com base na legislação e melhores técnicas vigentes à data, que salvaguarde o bom desempenho ambiental, e que inclua entre outras uma avaliação do estado do solo.

#### **D. Planos de Monitorização**

Com a proposta de Planos de Monitorização Ambiental (PMA) será dado cumprimento ao estipulado no Regime Jurídico de AIA, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual.

Com a implementação no terreno do PMA pretende-se, de uma forma sistematizada, continuar a garantir a recolha de informação sobre a evolução de determinadas variáveis ambientais, consideradas as que maior importância assume ao nível de incidência de impactes no projeto em apreço.

A integração e análise das informações recolhidas na monitorização dos diversos parâmetros ambientais permitirá, futuramente, atingir objetivos que se enquadram no âmbito de uma política de prevenção e redução dos impactes negativos causados pelo desenvolvimento das diversas atividades do projeto.

Nesse sentido, os objetivos subjacentes à realização do PMA são, por ordem de prioridade e importância, os seguintes:

- Avaliar e confirmar o impacto da implementação e funcionamento do projeto sobre os parâmetros monitorizados, tanto em função das previsões efetuadas no EIA, como no cumprimento da legislação em vigor;
- Verificar a eficiência das medidas de minimização de impactos adotadas;
- Avaliar a eventual necessidade de aplicação de novas medidas de minimização relativamente a alguns aspetos ambientais (caso as preconizadas inicialmente não sejam suficientes).

Neste seguimento, impõe-se, para a implementação de uma correta gestão e acompanhamento das medidas de minimização de impactos preconizadas, uma atitude de gestão integrada em que a qualidade do ambiente, nas suas diversas componentes, seja objeto de uma análise sistemática em termos de diagnóstico, planeamento, acompanhamento e fiscalização das medidas adotadas para atingir os objetivos específicos estipulados.

A gestão ambiental deverá passar pela continuação da aplicação das medidas atrás mencionadas, mas também deverá contemplar a implementação de medidas adequadas, quando as primeiras não se manifestarem eficazes.

Ficará a cargo da Proponente o registo da informação decorrente das ações de verificação, acompanhamento e fiscalização dos planos, de modo a constituir um arquivo de informação que estará disponível para consulta por parte das entidades oficiais que o solicitem.

Os fatores ambientais sobre os quais recairá plano de monitorização regular e calendarizado, para a fase de exploração, são Ambiente Sonoro, Resíduos, Socioeconomia, Paisagem e ADV.

Periodicamente, dever-se-á fazer a avaliação e o acompanhamento dos efeitos e da eficácia das medidas preconizadas para a redução e/ou eliminação dos impactos negativos originados, que eventualmente se venham a verificar no interior e, principalmente, na envolvente do projeto.

Saliente-se desde já que, caso se verifique algum acidente ou reclamação fundamentada sobre algum fator de perturbação ambiental eventualmente induzido pela atividade de exploração, deverão de imediato ser desencadeadas as ações de monitorização extraordinárias que se justifiquem, como forma de avaliar a extensão e/ou provimento de tais factos.

Os relatórios de monitorização deverão ser elaborados de acordo com as normas técnicas constantes do Anexo V da Portaria n.º 395/2015, de 4 de novembro, devendo ser remetidos para a CCDR-NORTE I.P., para apreciação, de acordo com a periodicidade prevista em cada plano de monitorização.

Adicionalmente, de acordo com o artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (na sua redação atual), devem ser realizadas auditorias por verificadores qualificados pela APA. A realização de auditorias deve ter em consideração o documento “Termos e condições para a realização das Auditorias de Pós-Avaliação”, disponível no portal da APA.

Deverá ser contemplada uma auditoria para a fase de construção e deverá ser realizada uma auditoria três anos após o início do funcionamento.

Os respetivos Relatórios de Auditoria devem seguir o modelo publicado no portal da APA, e ser remetidos pela Proponente à Autoridade de AIA no prazo de 15 dias úteis após a sua apresentação pelo verificador.

#### Plano de Monitorização do Ambiente Sonoro

Durante a construção do edifício, está prevista uma monitorização de ruído ambiente durante a fase de construção, nomeadamente na fase inicial de escavação e construção de fundações e contenção periférica, que corresponde aparentemente à fase mais desfavorável. Nesta fase, se eventualmente os limites de ruído aqui indicados não forem cumpridos, serão apresentadas recomendações para minimização do ruído nas fases seguintes de construção, devendo ser realizadas novas campanhas de monitorização de ruído, com uma periodicidade de 6 meses.

Após início de exploração, antes do final do primeiro ano, deverá ser realizada uma campanha de monitorização de ruído, com o hotel e respetivos equipamentos em pleno funcionamento, sendo que se deverá ter em consideração as condições climatéricas representativas do local ao longo do ano.

#### Plano de Monitorização dos Resíduos

A monitorização dos resíduos tem como objetivos primordiais, a prevenção de potenciais impactes ao nível de derrames e contaminação do solo e o cumprimento da legislação em vigor. Deverá ser um procedimento constante e diário, com a verificação diária da triagem e das condições de armazenamento/acondicionamento, de modo a detetar e corrigir situações de inconformidades.

O Plano de Monitorização de Resíduos (PMR) tem como objetivo principal auxiliar o acompanhamento da gestão dos resíduos produzidos durante as três fases (construção, exploração e desativação) do Projeto, pretendendo-se, com o PMR:

- Acompanhar a quantidade de resíduos produzidos na origem;
- Monitorizar a correta triagem dos resíduos;
- Monitorizar o correto encaminhamento dos resíduos para destino final; e
- Contribuir para a diminuição da quantidade de resíduos gerados na fase de exploração.

#### Parâmetros a monitorizar:

Os parâmetros a monitorizar constituem indicadores da eficácia das medidas de gestão ambiental adotadas. Os parâmetros encontram-se definidos para cada fase do Projeto:

#### Fase de Construção e Desativação:

- Quantidade de resíduos produzidos por tipologia;
- Fração de resíduos enviados para valorização e respetivos destinatários;
- Fração de resíduos não passíveis de valorização enviada para eliminação e respetivos destinatários;
- Destino(s) dos resíduos produzidos por fluxo, caso aplicável; e
- Variação da quantidade total de resíduos produzidos mensalmente.

#### Fase de Exploração

- Quantidade de resíduos produzidos por tipologia;
- Fração de resíduos enviados para valorização e respetivos destinatários;
- Fração de resíduos não passíveis de valorização enviada para eliminação e respetivos destinatários;
- Variação da quantidade total de resíduos produzidos mensalmente;
- Quantidade total de resíduos produzidos por euro de faturação;
- Quantidade de resíduos enviados para valorização por euro de faturação;
- Quantidade total de resíduos produzidos por quarto;
- Quantidade total de resíduos produzidos por hóspede; e
- Destino(s) dos resíduos produzidos por fluxo, caso aplicável.

#### Técnicas, metodologias e equipamentos necessários

Na fase de construção e demolição o registo de RCD será efetuado através dos registos de carga dos veículos pesados, do mapa integrado de registo de resíduos (MIRR) e do Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PGRCD).

Na fase de exploração o acompanhamento dos resíduos será efetuado através dos MIRR.

## Fase de Demolição Construção

### 1 - Resíduos de Construção e Demolição

Os Resíduos de Construção e Demolição (RCD) serão provenientes da fase de construção e possível fase de desativação.

Deverá ser estabelecida uma hierarquia de gestão em obra que privilegie a reutilização destes resíduos em obra, seguida de triagem e, caso não seja possível a reutilização e constituam resíduos, o posterior encaminhamento para operador licenciado. A possibilidade de reutilização de materiais não contendo substâncias perigosas prevê que esta seja efetuada preferencialmente no local de origem de produção, noutras obras, na recuperação ambiental e paisagística de pedreiras, na cobertura de aterros destinados a resíduos ou ainda em local licenciado pelas câmaras municipais.

Sendo assim, os materiais para os quais se prevê a reutilização e não constituem resíduo (caso dos solos e rochas não contendo substâncias perigosas), deverão estar devidamente identificados e armazenados em condições adequadas.

Relativamente aos resíduos perigosos, caso existam, aquando da definição dos locais de armazenamento temporário de resíduos deverá ser definido um local para estes ou que possam inviabilizar a valorização de outros resíduos.

Consoante os diferentes tipos de resíduos perigosos expectáveis produzidos durante a fase de construção deverão ser identificados, no local definido, a tipologia dos mesmos, evitando a mistura de diferentes tipos de resíduos perigosos, facilitando desta forma a sua triagem e posterior encaminhamento para destino final adequado.

Refira-se que no caso deste tipo de resíduos o Projeto terá sempre um Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição, para a fase de construção, tal como previsto por lei.

Proceder-se-á ao registo dos movimentos de resíduos de cada tipologia, quantidades envolvidas(peso) e destinatário.

## 2 - Resíduos Urbanos

Deverão ser colocados contentores, com a devida identificação e código LER, nos locais suscetíveis de produção deste tipo de resíduos. A identificação deve ser clara e fazer referência à não deposição de resíduos semelhantes, mas contaminados (caso das embalagens contaminadas), que deverão ter contentor/local de deposição adequado.

Estes contentores deverão contemplar, pelo menos, as seguintes tipologias: Papel e Cartão (20 01 01); Vidro (20 01 02); Plástico (15 01 02); Mistura de embalagens (15 01 06); e, Misturas de resíduos urbanos equiparados (20 03 01).

### Fase de Exploração

#### 1 - Resíduos Urbanos

Deverão ser colocados contentores, com a devida identificação e código LER, nos locais suscetíveis de produção deste tipo de resíduos. A identificação deve ser clara e fazer referência à não deposição de resíduos semelhantes, mas contaminados (caso das embalagens contaminadas), que deverão ter contentor/local de deposição adequado.

Estes contentores deverão contemplar, pelo menos, as seguintes tipologias: Papel e Cartão (20 01 01); Vidro (20 1 02); Plástico (15 01 02); Mistura de embalagens (15 01 06); e, Misturas de resíduos urbanos equiparados (20 03 01).

### Periodicidade e Frequência

#### 1 - Fase de Construção e Desativação

Na fase de construção e possível fase de desativação, sem prejuízo da periodicidade de acompanhamento que vier a ser definida no PGRCD do empreiteiro, deverá a periodicidade de acompanhamento do presente plano de monitorização ter uma frequência semanal. Deverá ser elaborado um relatório de monitorização mensal com referência aos parâmetros definidos.

#### 2 - Fase de Exploração

Na fase de exploração o presente plano de monitorização terá uma frequência mensal. Deverá ser elaborado um relatório de monitorização trimestral com referência aos parâmetros definidos.

#### Relatórios de monitorização

Os relatórios de monitorização deverão, sempre que tal se revele necessário, prever novas medidas bem como a alteração ou suspensão das medidas anteriormente adotadas. Os relatórios de monitorização deverão possuir um registo mensal da quantidade e tipo de resíduos produzidos, armazenados, transportados, valorizados ou eliminados, bem como da respetiva origem e destino, com a identificação da operação efetuada.

#### Plano de Monitorização de Paisagem e afetação ADV

Deve ser assegurado o seguinte PM para o descritor Paisagem:

- Implementação do PIP na área do projeto, frequência de amostragem ao fim do 3º e do 5º ano após o início da exploração, através do método de análise inspeção visual e documental.

#### Plano de Monitorização do ADV

Propõe-se a monitorização durante 3 anos (pós execução) da implementação/ manutenção do Projeto de Integração Paisagística, e demonstração de como as ações previstas e executadas contribuem para a manutenção dos atributos do VUE. Para o efeito e previamente à implementação do Plano de Integração Paisagística, deverá ser entregue um Projeto de Execução de Arquitetura Paisagista com todas as peças que o contemplam.

#### Plano de Monitorização de Socioeconomia

Considerando as medidas que FC2 (*Implementar um canal de receção de queixas e sugestões dos municípios relativamente à interferência da obra no dia a dia das atividades locais, através de email e/ou contacto telefónico. Estes contactos deverão ser afixados numa placa identificativa junto à obra.*), do sistema de gestão de reclamações e de queixas relativas à fase de construção do Hotel Quinta da Penha,

deverá ser apresentado relatório à Autoridade AIA, finda a fase de construção. Ainda sobre este sistema, sugere-se a adoção de fichas a disponibilizar da Câmara Municipal de Armamar e nas sedes das Juntas de Freguesia onde o projeto se integra, bem como no sítio oficial da internet do proponente.

Já relativamente à medida presente no Estudo – FE1 (*Estabelecer um protocolo com a Câmara Municipal de Armamar com vista à publicitação no município das vagas de emprego do Projeto. À exceção de postos de trabalho que requeiram qualificação específica ou especializada, privilegiar, sempre que possível, a mão de obra existente no município de Armamar ou, em alternativa, dos municípios vizinhos.*), bem como a medida proposta no presente parecer MP1 (*Para a fase de Exploração e numa perspetiva de consolidação do compromisso e preocupação para com a Região do Douro que o Proponente revela e propõe, quer com o Projeto, quer com o EIA em apreço, e em complemento da medida “FE1”, celebração de protocolos de colaboração, no âmbito da formação e dos estágios e/ou outros que as partes consideram de interesse mútuo, com a Escola de Hotelaria e Turismo do Douro e/ou com outros estabelecimentos similares existentes da Sub-Região.*), após celebração dos protocolos indicados nas mesmas e no âmbito dos reportes dos planos de monitorização propostos, deverá ser dado conhecimento à Autoridade de AIA da correspondente celebração.

## FICHA TÉCNICA

### ENTIDADES RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO TÉCNICA

#### COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE, I.P.

António Santos

Fernanda Neves

João Guedes Marques

José Rodrigues

Luís Santos

Maria João Barata

Maria Manuel Almendra

Miguel Catarino

Rosário Magalhães

Sílvia Freitas

#### ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAUDE DO NORTE-ARS-N

Gabriela Rodrigues

#### CÂMARA MUNICIPAL DE ARMAMMAR

Renato Pretarouca, Laurentino Santos

#### AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, I.P./ADMINISTRAÇÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO NORTE

Carlos Amor

#### AUTORIDADE NACIONAL DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

Olga Sampaio e Elsa Costa

#### DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO NORTE-DRCN

Gustavo Rebolho

#### PATRIMÓNIO CULTURAL, I.P.

João António Marques

### ENTIDADE PROMOTORA DA CONSULTA PÚBLICA

AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, I.P.

O Coordenador da Comissão de Avaliação,



(João Guedes Marques)

**ANEXOS**

**Pedido de Elementos Adicionais-PEA**

**Declaração de Conformidade**

**Parecer da - E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.;**

**Parecer do Turismo de Portugal, I.P**

**Parecer do Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P-IMT I.P.**

**PEDIDO DE ELEMENTOS ADICIONAIS  
PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO DE CONFORMIDADE DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL (EIA)**

**no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto**

**"HOTEL QUINTA DA PENHA"**

**Proc. AIA\_18/2023**

Foi esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. (CCDR, IP) notificada, via Plataforma SILiAmb, da submissão do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto supra referenciado, tendo-se constituído como Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), atento ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação – Regime Jurídico de AIA doravante (RJAIA).

O EIA, apresentado em fase de Projeto de Execução, diz respeito ao projeto "Hotel Quinta da Penha", localizado na Freguesia de Folgosa e União de freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar.

Este projeto, cujo proponente é a empresa Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A., está tipificado no anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, n.º 12 c), relativa a *"Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados"*, estando obrigatoriamente sujeitos a AIA, quando localizados em área sensível, na aceção da alínea a) do artigo 2.º do RJAIA, projetos com uma capacidade instalada => a 50 camas.

Assim, tendo o projeto uma capacidade de 128 camas e estando localizado na Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, verifica-se que está enquadrado no RJAIA por aplicação do disposto na subalínea i) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA.

De acordo com o previsto no ponto 2 do Artigo 9.º do Decreto-Lei citado, a Autoridade de AIA (AAIA), que preside à Comissão de Avaliação (CA), convocou os seguintes organismos para integrarem a Comissão:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, IP), ao abrigo das alíneas a) e k):
  - Arq.to Pais. João Guedes Marques (Coordenação da CA);

- Técnicos especialistas em avaliação ambiental, em termos Paisagem, Socioeconomia, Ordenamento do Território, Uso e Ocupação do Solo, Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais, Resíduos, Ambiente Sonoro, Qualidade do Ar, Fauna e Flora, Vegetação e Habitats e Afetação do ADV;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. – Administração da Região Hidrográfica do Norte (APA/ ARH-N), nos termos da alínea b), em matéria de Recursos Hídricos;
- Direção Regional de Cultura do Norte (DRC-N), nos termos da alínea d), em matéria de Património;
- Câmara Municipal de Armamar, ao abrigo da alínea h), enquanto Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde do Norte (ARS-N), ao abrigo da alínea i), em matéria de Saúde Humana;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. – Departamento de Alterações Climáticas (APA/DCLIMA), ao abrigo da alínea j), em matéria de Alterações Climáticas;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), ao abrigo da alínea k), em matéria de Análise de Riscos;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N), ao abrigo da alínea k) em matéria de Solos.

A CCDD-NORTE, IP encontra-se representada na CA pelos seguintes técnicos: Sra. Eng<sup>a</sup> Sónia Ferreira, Sr. Eng.º Luís Santos, Sra. Arq.ta Mariana Pereira, Sra. Eng<sup>a</sup> Adelaide Machado, Sra. Eng<sup>a</sup> Vanda Branco, Arq.ta Sílvia Freitas, o Sr. Eng.º Miguel Catarino, a Sra. Arq.ta Pais. Susana Santos, Sr. Arq.to Pais. João Guedes Marques, Sra. Arq.ta Rosário Magalhães, entretanto substituída pelo Sr. Dr. José Rodrigues, Sra. Eng<sup>a</sup> Maria João Barata.

A ANEPC nomeou o Sr. Eng.º Alexandre Borges, do Comando Sub-Regional de Emergência e Proteção Civil de Viseu Dão Lafões e como representante suplente a Sra. Eng<sup>a</sup> Elsa Costa, da Direção Nacional de Prevenção e Gestão de Riscos; a APA/ARH-N está representada na CA pelo Sr. Arq.to. André Nascimento; a DRAPN está representada na CA pela Sra. Eng<sup>a</sup> Maria Manuel Almendra; a Câmara Municipal de Armamar está representada na CA pelos Sr. Arq.to. Renato Pretarouca e pelo Sr. Eng<sup>o</sup> Laurentino Santos; a ARS-N está representada pela Sra. Dra. Gabriela Rodrigues; a DRC-N está representada na CA pelo Sr. Arq.to Gustavo Rebolho.

A APA/DCLIMA até à data não procedeu à nomeação, enviando a seguinte comunicação:

*No seguimento da V/ comunicação, informa-se que, dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactes nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o Projeto Hotel Quinta da Penha, de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação.*

Atendendo ao disposto no ponto 6 do artigo 14.º do RJAIA, a Autoridade de AIA convidou o Proponente a efetuar a apresentação do projeto e respetivo EIA à Comissão de Avaliação (CA), em reunião que ocorreu no dia 18 de agosto de 2023, de forma híbrida – presencial e virtual – nas instalações desta Autoridade de AIA.

Face à avaliação da conformidade do EIA efetuada pela CA, e sem prejuízo dos esclarecimentos prestados no âmbito da reunião referida, verificou-se a necessidade de obter, formalmente, esclarecimentos / informação adicional sobre determinados aspetos do projeto e do EIA, pelo que, ao abrigo do ponto 8 do artigo 14.º citado, se emite o presente Pedido de Elementos Adicionais (PEA) para efeitos de avaliação de conformidade do EIA.

Este PEA deverá ser respondido até ao próximo dia 13 de outubro de 2023, sob pena do procedimento não prosseguir, conforme o disposto no final do presente PEA.

## 1. Aspetos genéricos e Descrição do projeto

- 1.1. O projeto deve ser claro quanto ao enquadramento da pretensão em termos de classificação do empreendimento turístico, uma vez que indica *que "Relativamente ao Projeto em si, este corresponde à construção de uma unidade hoteleira de 5\* no local onde se situa uma antiga unidade industrial desativada"*, e apresenta a pretensão como Turismo em Espaço Rural (TER), na pág.59 indica *"unidade hoteleira de cinco estrelas cujo conceito tem por base o turismo de natureza,(...)"*.
- 1.2. O conjunto edificado atualmente existente na propriedade é composto por diversos edifícios construídos em fases distintas (entre 1975 e 1994) e implantados em cotas distintas da propriedade. Assim, quanto à situação de referência (unidade fabril existente) não são apresentadas plantas,

alçados ou cortes (cotados) da situação existente e de referência, pelo que deve ser complementada essa informação gráfica.

- 1.3. As peças desenhadas, nomeadamente os alçados da proposta devem ser complementados quantos aos materiais cores e acabamentos propostos.
- 1.4. Devem ser apresentados perfis longitudinais que demonstrem a inserção da proposta graficamente com a totalidade do prédio, representando os seus limites e a inserção com a envolvente próxima.
- 1.5. Deve ser esclarecido de que forma será realizado o estacionamento automóvel, pelo que devem ser entregues peças desenhadas (plantas e perfis) que documentem a solução pretendida (antevendo a necessidade de lugares de funcionários e utentes).
- 1.6. Relativamente às piscinas, deverá ser o seu volume, assim como formas de abastecimento e tratamento.
- 1.7. Deve ser esclarecido se haverá ou não formas de aproveitamento de águas pluviais do equipamento e, em caso afirmativo, apresentada a adequada caracterização.
- 1.8. Deve ser apresentada quantificação da movimentação de terras previstas para o projeto, assim como identificação de local para o armazenamento dos volumes de escavação, já que o projeto envolve movimentos de terra significativos, atendendo a que parte do edificado é semienterrado.
- 1.9. Deve ser apresentada implantação integral do projeto com as diferentes infraestruturas e componentes do projeto (hotel, áreas de estacionamento, acessos viários e pedonais, áreas de lazer, muros de suporte, zonas dos estaleiros, infraestruturas e stock de terras) em formato *shapefile* no sistema de coordenadas ETRS89 / Portugal TM06.
- 1.10. Peças desenhadas do projeto anteriormente entregues (projeto de arquitetura e de arquitetura paisagista) em formato dwf.
- 1.11. Devem ser apresentados os projetos complementares de especialidades relativos às Redes de Abastecimento de Água, Saneamento de Águas Residuais e Pluviais, uma vez que o EIA é apresentado em fase de projeto de execução.
- 1.12. Indicação da localização exata do estaleiro e depósitos de materiais.
- 1.13. Deverá ser evidenciada / demonstrada a internalização dos princípios da Economia Circular no projeto em avaliação – vide, a este propósito, entre outros, a RMC nº 190-A/2017, de 11 de dezembro, que publica o Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC).

## 2. Paisagem

- 2.1. Na avaliação de impactes, a fase de construção deve avaliar em concreto a fase respeitante à demolição da estrutura existente que entende o Proponente ter um efeito negativo, pelo que deve ser devidamente fundamentada.
- 2.2. O projeto de arquitetura paisagista deve, em termos gráficos, evidenciar de que forma a obra pretende integrar exemplares existentes e que não afetem ou condicionem a construção da obra. As peças gráficas devem indicar claramente as espécies a preservar e a integrar na solução final.
- 2.3. O projeto deve indicar de forma clara o tipo de cobertura e a sua solução final, incluindo o tipo de usos ocupação e tratamento, com correspondência em peças gráficas que demonstrem o respetivo detalhe à escala devida.
- 2.4. O RS não apresenta as peças gráficas para o descritor Paisagem que identifiquem a hipsometria, carta de declives, carta de festos e talvegues, exposição de vertentes, carta de visibilidades, subunidades de paisagem, identificação da bacia visual, localização das povoações miradouros e pontos notáveis. Deve ser entregue cartografia em escala adequada onde deve ser indicada a totalidade da implantação do projeto (incluindo acesso e modelações exteriores/parques/piscinas).
- 2.5. O RS indica na pág. 349 *“A área de estudo considerada corresponde a um buffer com delimitação de 3 km face à área de implantação do projeto”*. No entanto, deve devidamente justificada esta opção uma vez que em presença de uma área sensível este buffer deveria ser mais alargado, o mesmo deve ser representado nas peças desenhadas descritas anteriormente e a apresentar.
- 2.6. O RS deve, e para enquadramento dos pontos notáveis de visibilidade, indicar e integrar na respetiva peça gráfica a indicação das quintas existentes na área de intervenção do projeto, assim como os miradouros existentes.
- 2.7. Deve ser devidamente fundamentada a indicação que afirma e identifica como impacte positivo a construção do edifício sobre a paisagem do ADV sendo classificado como de natureza positiva, tendo inclusivamente em atenção que a proposta apresenta um aumento de 49,1% de área de implantação, 232,8% de área bruta de construção.
- 2.8. Indica o RS que uma das MM da Fase de exploração é *“Os espaços verdes do Projeto deverão ter um plano de manutenção que promova e mantenha as características iniciais do mesmo, sem prejuízo de introdução de melhorias ao longo do tempo”*, pelo que deve ser entregue o respetivo plano.

### 3. Ambiente Sonoro

Não foi efetuada uma correta “descrição do estado atual do ambiente”, nomeadamente através da apresentação de um relatório de ensaio para a caracterização da situação de referência no descritor ambiente sonoro. Assim, não será possível efetuar a correta análise e descrição da “identificação e avaliação dos impactes ambientais do projeto”, das “medidas de minimização” e do “plano de monitorização do projeto”.

3.1. Deverá ser efetuada a “descrição do estado atual do ambiente”, nomeadamente através da apresentação de um relatório de ensaio para a caracterização da situação de referência do ambiente sonoro, de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR), Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual, relativo à avaliação acústica no âmbito deste procedimento de EIA. Através dos resultados obtidos deverá ser efetuada uma correta análise e descrição da “identificação e avaliação dos impactes ambientais do projeto”, das “medidas de minimização” e do “plano de monitorização do projeto”.

### 4. Resíduos

As referências da legislação, relativas aos resíduos, tem várias incorreções, designadamente as seguintes:

- Contrariamente ao aludido no EIA, o decreto-lei n.º 178/2006, de 5 de setembro (Regime Geral da Gestão de Resíduos – RGGR), já não se encontra em vigor, dado ter sido revogado pelo decreto-lei n.º 102-D/2020, de 15 de dezembro (ver artigo 17º);
- O Decreto-lei n.º 46/2008, de 12 de março (gestão dos Resíduos de Construção e Demolição – RCD), também não está em vigor, pois foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 15 de dezembro (ver artigo 17º).

No EIA é referido que os resíduos na fase de exploração serão recolhidos pelas entidades designadas pelo município e englobados no sistema de gestão de resíduos da região, mas tal não está correto, dada a grande quantidade os resíduos produzidos, o que faz com que os resíduos produzidos embora sejam semelhantes aos resíduos urbanos, não sejam são considerados resíduos urbanos – segundo o EIA, prevê-se que as quantidades (em volume) de resíduos gerados, sejam 1.308,2 m³/ano de resíduos

indiferenciados e 808,7 m<sup>3</sup>/ano de resíduos separados seletivamente, pelo que a produção diária será ≥ 1.100 l/dia, sendo considerado um grande produtor.

Segundo é destacado no EIA, existe a possibilidade de serem gerados resíduos com o código LER 17 05 03\*, correspondente a solos e rochas, contendo substâncias perigosas, isto é a potencial existência de solos contaminados, pelo que tal situação deverá ser aferida antes do início da fase de construção.

Assim, deverá ser realizado um plano de monitorização com uma campanha única, para a definição da situação existente previamente às operações de construção (que serão antecedidas pelas operações de demolição da infraestrutura existente).

Uma vez que ocorreram no passado operações industriais na infraestrutura existente e a demolir, será necessário proceder à quantificação da eventual contaminação ambiental existente de modo a ser possível aferir se os solos a serem escavados e removidos podem ser considerados como subprodutos, à luz do Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro.

Face ao exposto, considera-se designadamente que estão em falta ou necessitam de ser complementados / retificados os seguintes elementos:

- 4.1. Deverá ser revista a legislação mencionada, e face à reavaliação verificar as implicações e alterações a efetuar, pelo uso de legislação desatualizada e incorreta.
- 4.2. Deverá ser avaliada a gestão e encaminhamento dos resíduos gerados na fase de exploração, dado que estão não são da responsabilidade do município e assim englobados no sistema de gestão de resíduos da região.
- 4.3. Deverá ser elaborado um Plano de Monitorização dos Resíduos, para as diversas fases do projeto que defina as responsabilidades, parâmetros, metodologias, periodicidades do acompanhamento e que identifique os destinos finais para os diferentes fluxos, bem como estabeleça os objetivos e metas a alcançar pela monitorização.
- 4.4. Efetuar um estudo de caracterização dos solos da área de implantação do projeto, nos termos que se encontram definidos na página da Agência Portuguesa do Ambiente.
- 4.5. Em função da caracterização da perigosidade dos materiais (solos não contaminados, solos contaminados, RCD não contaminados e RCD contaminados) a escavar / remover deverá ser proposto qual o seu devido encaminhamento, para destino adequado.

## 5. Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais

- 5.1. Face ao referido na página 211 do EIA e à fase em que se encontra o projeto, deverá ser efetuado um Estudo Geotécnico e apresentado o respetivo Relatório.

## 6. Socioeconomia

- 6.1. Deve ser apresentada Identificação de eventuais planos ou estratégias de desenvolvimento da(s) atividade(s) económica(s) ou de desenvolvimento regional, que enquadrem o projeto.
- 6.2. Relativamente ao emprego e postos de trabalhos é referido no RS, a estimativa de operários por dia a ter em obra, nas diferentes fases da construção do Hotel (desde a demolição aos arranjos exteriores), contudo, e uma vez que poderá haver trabalhadores comuns às várias fases e outros apenas afetos a fases concretas, seria pertinente a indicação do número máximo de trabalhadores efetivamente a utilizar em obra.
- 6.3. Também, no âmbito do n.º de trabalhadores necessários na fase de exploração, são indicados 3 valores relativos às 3 épocas turísticas (alta, média e baixa), com uma variação de cerca de 20 trabalhadores (1/3) do seu número máximo. Também sobre estes é dada informação da quantidade por carreira e por habilitações necessárias a cada posto de trabalho, contudo estes dados são apenas apresentados para a época alta, não sendo possível perceber a distribuição/proporção da redução prevista para as carreiras indicadas nas restantes épocas.
- 6.4. Relativamente às acessibilidades foi dado ênfase no EIA às vias rodoviárias e em concreto as que tornam acessível o ADV, contudo não foi considerado para este descritor e para o mesmo efeito a ferrovia.
- 6.5. Considerando as acessibilidades referidas no item anterior, deverá ser apresentada a representação (carto)gráfica das mesmas, a escalas adequadas, podendo esta representação ser desdobrada em mais que uma peça.

## 7. Ordenamento do Território

- 7.1. Extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM de Armamar com a implantação do conjunto edificado proposto.

- 7.2. Tabela com a área e a percentagem de área afetada para as diferentes categorias do solo, condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública.
- 7.3. Perfis transversais e longitudinais dos acessos no interior da parcela com medidas, indicação das áreas para passagem de pessoas, veículos, materiais e características.
- 7.4. Perfil transversal do troço de ligação entre a EN 222 e o local da pretensão.
- 7.5. Indicação do ponto de ligação à rede elétrica nacional, traçado, características da ligação, e localização dos postos de seccionamento e transformação;
- 7.6. Esclarecimento acerca do enquadramento da linha referenciada na legenda como "limite de afastamento de 10m ao limite do lote, de acordo com o DL 124/2019" nas peças desenhadas AE.01., AE.02., DG.01., DG.02., DG.03., DG.04., DG.05., DG.06. e DG.07.
- 7.7. Quantificação da área sujeita a nova ocupação do solo.
- 7.8. Indicação dos impactes cumulativos do empreendimento turístico e infraestruturas associadas em função dos projetos existentes da mesma natureza, projetados ou em fase de construção, localizados nas imediações.
- 7.9. Indicação das medidas de minimização dos impactes cumulativos.

## 8. Uso e ocupação do Solo

- 8.1. Não obstante a caracterização efetuada ao Uso e Ocupação do Solo, numa área de estudo de 500 m e 3 km respetivamente, em torno da área de implantação do projeto, bem como apresentada a respetiva cartografia no nível de categorização 1 e tabela com as classes segundo a COS 2018, deve ser apresentada a caracterização do Uso e Ocupação do Solo, apenas com a área do projeto, por tipologia de ocupação do solo, com a representação por área de ocupação e percentagem, relativamente ao total da área de intervenção, bem como a cartografia e respetivas shapefiles, no sistema de coordenadas ETRS89 / Portugal TM06.
- 8.2. Tendo em conta o capítulo 4.6.1.4. do RS do EIA, respeitante às demolições, é mencionada a limpeza e modelação final da área de intervenção, com a realização da compactação dos aterros necessários ao nivelamento das áreas respeitantes às fundações demolidas e regularização final do terreno, deverá ser indicado a localização e a origem do armazenamento temporário e/ou terras de

empréstimo para as respetivas regularizações, bem como as condições de manutenção e verificação de impermeabilização.

8.3. Tendo em conta que os impactes ambientais estudados foram tratados num capítulo dedicado aos dois fatores ambientais ordenamento do território e uso do solo (cap. 7.5), deverão tratados especificamente os impactes ambientais bem como as respetivas medidas de minimização decorrentes das várias fases (construção, exploração e desativação) para o descritor Uso e Ocupação do Solo.

8.4. Identificar os impactes cumulativos para o descritor ambiental em referência.

## 9. Qualidade do Ar

9.1. Na fase de exploração com a laboração do projeto foram previstos equipamentos com emissão de poluentes atmosféricos, tal como uma caldeira a *pellets*. Assim devem comunicar a potência nominal térmica da caldeira para perceber se terá de efetuar a monitorização ao abrigo do Decreto-Lei nº 39/2018 de 11/06.

9.2. Também devem identificar e quantificar todos os equipamentos que serão instalados na unidade hoteleira, nomeadamente caldeiras, geradores de emergência, AVAC, etc.

9.3. Devem também identificar as habitações dispersas na envolvente mais próxima do limite da propriedade (freguesia e distância).

## 10. Fauna e Flora, Vegetação e Habitats

O projeto do Hotel Quinta da Penha consiste na construção de um empreendimento de Turismo em Espaço Rural de 5\*, no local onde atualmente existe uma unidade industrial de produção de azeite desativada e devoluta, inserido numa paisagem agrícola marcada pela presença humana.

Como tal, a área de incidência direta do projeto caracteriza-se por se encontrar *“já profundamente alterada devido à infraestrutura atualmente existente”* e por apresentar um elenco faunístico constituído, na sua maioria, por *“espécies bem-adaptadas a regimes de perturbação e, globalmente, de ampla distribuição a nível nacional”*, pese embora existam algumas áreas com vegetação nativa, áreas de habitat e espécies potenciais de interesse conservacionista a considerar na avaliação de impactes do presente projeto.

10.1. Apesar da clareza da maioria das informações constante do EIA no respeitante aos descritores Fauna e Flora, Vegetação e Habitats, no capítulo 5.8 do Relatório Síntese verifica-se alguma incoerência no número de espécies que vai sendo identificado ao longo da explanação, pelo que se propõe a revisão ou clarificação da informação constante nesse capítulo do relatório.

A título de exemplo, veja-se a diferença entre a informação constante no segundo parágrafo da página 260 do Relatório Síntese do EIA (“Nos trabalhos de campo foram identificadas 45 espécies, incluindo 36 aves, 5 mamíferos, 1 anfíbio e 3 répteis.”) e a informação sintetizada na Tabela 5.27, da página 262.

| Grupo Faunístico | Trabalho de campo |                   |                      | Pesquisa Bibliográfica |                   |                      |                |                   |                      |
|------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|----------------|-------------------|----------------------|
|                  | Confirmado        |                   |                      | Provável               |                   |                      | Pouco Provável |                   |                      |
|                  | N.º Sp            | LVVP (CR, VU, EN) | Dir. Aves / habitats | N.º Sp                 | LVVP (CR, VU, EN) | Dir. Aves / habitats | N.º Sp         | LVVP (CR, VU, EN) | Dir. Aves / habitats |
| Anfíbios         | 1                 | 0                 | 1                    | 5                      | 0                 | 2                    | 0              | 0                 | 0                    |
| Répteis          | 2                 | 0                 | 0                    | 5                      | 0                 | 0                    | 4              | 0                 | 3                    |
| Aves             | 32                | 0                 | 1                    | 36                     | 0                 | 3                    | 5              | 1                 | 2                    |
| Mamíferos        | 6                 | 0                 | 2                    | 13                     | 0                 | 9                    | 6              | 2                 | 3                    |
| Totais           | 41                | 0                 | 4                    | 59                     | 0                 | 14                   | 12             | 3                 | 8                    |

Figura 1. Tabela 5.27, constante da página 262 do Relatório Síntese do EIA

## 11. Afetação do Alto Douro Vinhateiro

Face à informação apresentada no EIA e demais elementos complementares, solicitamos componentes adicionais que possam permitir um parecer consistente e fundamentado, por forma a avaliar os impactos ao nível do descritor “Afetação do Alto Douro Vinhateiro”, decorrentes da implantação do projeto. Neste seguimento solicita-se a seguinte informação:

11.1. A área de estudo sobre o descritor em causa, deverá ser alargada no mínimo com uma envolvimento de 3 km face à área de implantação, por forma a quantificar a afetação física dos atributos Culturais e Naturais que conferem Valor Universal Excepcional (VUE) ao ADV, afetados pela implementação do projeto e projetos complementares/associados.

- 11.2. Deverão ser indicados em planta, o estaleiro industrial, o estaleiro social e estaleiro administrativo, consubstanciando também as áreas de afetação dos mesmos. Deverão ainda demonstrar se estas mesmas áreas afetarão ou não os atributos do ADV, e se sim, quais as medidas de mitigação que propõem durante a fase de construção.
- 11.3. De acordo com o EIA a fase de construção prevê realizar ações de escavação na ordem dos 25.000 a 32.000 m³. É referido que estes solos poderão ser usados na modelação dos terrenos, arruamentos e taludes, contudo não sendo perceptível onde ficarão localizados, ou quais as condições de manutenção e verificação de impermeabilização, ou se até mesmo poderão afetar os atributos do ADV, solicita-se que seja apresentada uma planta com a localização dos mesmos, bem como referida a altura que poderão atingir durante o seu armazenamento e quais os atributos que possam vir a ser afetados.
- 11.4. O EIP refere que serão removidas plantas de grande porte. Deverá ser justificada qual a razão para o abate de plantas de grande porte, e ser apresentada uma peça desenhada onde conste a identificação da vegetação arbórea a abater, bem como a designação dessas mesmas espécies.
- 11.5. Atualmente encontra-se no local uma rede aérea de média tensão (designada por LN VRSPinhão30KV) que se destina ao transporte de energia para abastecimento de diversas instalações, bem como a alimentação da fábrica desativada. De acordo com o descrito, nas imediações da área de implantação do novo hotel, existem 3 apoios de média tensão que afetam diretamente a construção e o enquadramento paisagístico a que se propõem, além que esta mesma linha percorre uma boa parte da área de construção do futuro hotel. Nesta sequência, será proposto à E-Redes o desvio da linha assim como o desmantelamento dos apoios n.º 48 e 49. Face ao referido, deverão ser apresentadas peças escritas e desenhadas que contemplem esta decisão, mas que de nenhuma forma possam comprometer as áreas envolventes da servidão desta linha. Está referenciado na Memória Descritiva da Arquitetura, que existe um estudo de desvio da alinha de média tensão elaborado pela OHM-E, Gabinete de Engenharia Electrotécnica, Lda., mas que não consta das peças, pelo que deverá ser enviado.
- 11.6. A movimentação dos veículos afetos ao projeto irá ser realizada pela EN222, uma vez que é o único acesso disponível. Face ao descrito, solicita-se uma avaliação mais aprofundada dos impactes causados durante a sua utilização, uma vez que se trata de uma via que integra a rede nacional de estradas de Portugal e permite destacar a paisagem vinhateira da região do Douro. Quais as medidas de minimização/mitigação preconizadas relativamente ao descritor em análise.

- 11.7. No cruzamento da saída da EN222 em direção à Quinta da Penha, verifica-se a existência de uma via de acesso automóvel, partilhada com a Quinta da Réduida. Como tal, deverão ser contempladas medidas de minimização/mitigação durante a fase de construção.
- 11.8. Deve ser entregue a implantação do projeto sobre Ortofotomapa, com identificação dos elementos naturais e culturais que conferem VUE ao ADV, existentes na área da Quinta e na envolvente próxima.
- 11.9. Não formam tidos em consideração projetos complementares, semelhantes ou outros (ex: Quintas, Hoteis, Miradouros, Linha Ferroviária, etc) que possam contribuir para impactes cumulativos, pelo que devem ser avaliados e apresentados.
- 11.10. Deve ser entregue a inventariação, análise e proposta de medidas de minimização dos impactes cumulativos que decorrem da implantação deste projeto, com outros projetos presentes semelhantes ou complementares, projetados ou em fase de construção, localizados nas imediações da área proposta.
- 11.11. Quantificação em m<sup>2</sup> ou ha da afetação física dos atributos Culturais e Naturais que conferem VUE ao ADV, afetados pelas diferentes fases do projeto.
- 11.12. Apresentação de um quadro síntese de Avaliação de Impactes.
- 11.13. O EIP deverá ser atualizado devendo ser claramente representativo das ações do projeto indutoras de impacto sobre a paisagem cultural do ADV. Após as correções a efetuar no EIP, o mesmo, deverá ser traduzido para inglês, com a finalidade de dar conhecimento do projeto à Comissão Nacional da UNESCO.
- 11.14. A tabela 5 da pág. 25/55 do ficheiro designado "ICOMOS" carece de esclarecimentos, já que mistura vários tipos de interação e deixa margem a vários tipos de interpretação.
- 11.15. Deverão ser indicadas as espécies arbóreas a introduzir no projeto, pelo que o projeto de arquitetura paisagista deve ser complementado.
- 11.16. Deverá ser apresentado o ponto de ligação à rede elétrica e as ligações deverão ser enterradas.
- 11.17. Atendendo ao impacto visual, solicita-se um modelo 3D com uma seleção considerada relevante de perspetivas, com os ângulos de visão para o local da pretensão de locais na proximidade como miradouros, estradas, linha férrea.

11.18. Relativamente à minimização de impactes do projeto na Paisagem, deverá ser referido que os arruamentos serão deixados no mesmo estado em que estavam antes da realização das obras de construção do empreendimento hoteleiro.

## 12. Análise de Riscos

12.1. Consultados os elementos remetidos constata-se que os riscos não são abordados em igualdade de circunstância com os restantes descritores, optando o promotor por lhe dedicar um capítulo autónomo pois, segundo o mesmo, “não justifica o seu tratamento ao nível do processo”. Julgamos que esta opção, embora legítima, acaba por se traduzir numa redução da atenção dada a esta problemática. Consequência disso mesmo é o facto de o Resumo Não Técnico ser totalmente omissivo relativamente aos riscos, algo que, consideramos não poder acontecer, pelo que deve ser entregue a documentação que colmate estas indicações.

12.2. Se a abordagem não fosse a escolhida também levaria a que se fizesse uma descrição adequada da situação do território do projeto no que concerne aos riscos naturais, tecnológicos e mistos (capítulo 5), os impactos do projeto nos mesmos (capítulo 7) e as medidas de minimização previstas para cada um dos riscos presentes, de forma mais clara, como para qualquer outro descritor abordado, pelo que se solicita a revisão e entrega conforme descrito.

12.3. Deve ser considerado o Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Armamar nos documentos referidos como enquadramentos, por forma a obter informação sobre a temática e já que não é apresentado nenhum responsável por essa temática.

12.4. Nas medidas propostas, no capítulo 10, é referido que, a nascente, na área classificada como espaço florestal, é referido que “será feito arranjo paisagístico” por forma a mitigar o risco de incêndio rural, mas não é referida a largura da faixa a tratar nem que tratamento será feito. Relembremos que, quer o projeto quer a envolvente, deverá cumprir integralmente as disposições impostas pelo DL 82/202. Esta preocupação deverá igualmente ter levada em conta durante as ações de construção e desmatção previstas, pelo que deve ser entregue a documentação que colmate estas indicações.

12.5. Sugerimos igualmente que possam ser previstas medidas de minimização para os riscos considerados de âmbito mais imaterial, passando pela formação do pessoal a contratar sobre a temática, em articulação com o Serviço Municipal de Proteção Civil e os Bombeiros Voluntários de Armamar e pela distribuição de folhetos aos utentes sobre os cuidados a ter e as medidas de autoproteção a adotar, pelo que deve ser entregue a documentação que colmate estas indicações.

### 13. Resumo Não Técnico (RNT)

O RNT deverá ser reformulado, de acordo com as considerações seguintes:

- 13.1. Na Folha de Rosto, é referido Relatório Síntese quando deverá ser Resumo Não Técnico, bem como está em falta a referência à Fase do Projeto.
- 13.2. Falta a representação da localização do Projeto a nível Nacional e Regional com escala adequada e orientação.
- 13.3. Fazem referência, nas págs. 12, 14 e 15, aos Recetores Sensíveis com expressões como: “população mais próxima”; “ponto sensível”; “proximidade de habitações”, no entanto não surge a sua representação quanto à sua localização. Devem ser assinalados, p.e., na Fig.1.1.

No seguimento do exposto, os aspetos identificados deverão ser esclarecidos / apresentados, de forma a possibilitar a correta compreensão e avaliação ambiental do projeto, quer para efeitos de posterior análise técnica, quer no âmbito da consulta pública.

Assim, deverão ser apresentados dois documentos: o Relatório Síntese do EIA reformulado (e demais peças/anexos, sempre que aplicável), e um outro documento que constitua resposta ao presente PEA, indicando específica e objetivamente, ponto a ponto, de que modo é que foi prestada resposta ao solicitado, incluindo referências ao EIA reformulado.

A ausência de resposta, ou resposta insuficiente, determinará a emissão da Desconformidade do EIA, e o consequente indeferimento liminar do pedido de avaliação e a extinção do procedimento, de acordo com o previsto no n.º 11 do artigo 14.º do RJAIA.

Porto e CCDR-NORTE I.P., 22 de agosto de 2023.

Em suplência da Sr.ª Diretora de Serviços de Ambiente, no seu período de ausência.



(Andreia Duborjal Cabral)

## DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

no âmbito do Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto

"Hotel Quinta da Penha"

Proc. AIA\_18/2023

Foi esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. (CCDR, IP) notificada pela Autoridade Nacional do Licenciamento Único de Ambiente (ANLUA) – Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA) –, a 28 de julho de 2023, de que o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) supracitado havia sido submetido via plataforma LUA, tendo-se constituído como Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), atento ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, tendo, assim, o procedimento sido instruído a 31 de julho de 2023, pelo que decorre, atualmente, a fase de avaliação da conformidade do EIA.

O EIA, apresentado em fase de Projeto de Execução, diz respeito ao projeto do "Hotel Quinta da Penha" localizado na Freguesia de Folgosa e União de freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, Concelho de Armamar.

Este projeto, cujo Proponente é a empresa Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A., está tipificado no n.º 12 c) do anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, relativo a *"Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados"*, estando obrigatoriamente sujeitos a AIA, quando localizados em área sensível, na aceção da alínea a) do artigo 2.º do RJAIA, projetos com uma capacidade instalada  $\geq 50$  camas.

Assim, tendo o projeto uma capacidade de 128 camas e estando localizado na Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro, verifica-se que está enquadrado no RJAIA por aplicação do disposto na subalínea i) da alínea b) do n.º 3 do artigo 1.º do RJAIA.

De acordo com o previsto no ponto 2 do Artigo 9.º do Decreto-Lei citado, a Autoridade de AIA (AAIA), que preside à Comissão de Avaliação (CA), convocou os seguintes organismos para integrarem a Comissão:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, I.P.), ao abrigo das alíneas a) e k):
  - Arq.to Pais. João Guedes Marques (Coordenação da CA);
  - Técnicos especialistas em avaliação ambiental, em termos Paisagem, Socioeconomia, Ordenamento do Território, Uso e Ocupação do Solo, Geologia, Geomorfologia e Recursos Minerais, Resíduos, Ambiente Sonoro, Qualidade do Ar, Fauna e Flora, Vegetação e Habitats e Afetação do ADV;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. – Administração da Região Hidrográfica do Norte (APA/ARH-N), nos termos da alínea b), em matéria de Recursos Hídricos;
- Direção Regional de Cultura do Norte (DRC-N), nos termos da alínea d), em matéria de Património;
- Câmara Municipal de Armamar, ao abrigo da alínea h), enquanto Entidade Licenciadora;
- Administração Regional de Saúde do Norte (ARS-N), ao abrigo da alínea i), em matéria de Saúde Humana;
- Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. – Departamento de Alterações Climáticas (APA/DCLIMA), ao abrigo da alínea j), em matéria de Alterações Climáticas;
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), ao abrigo da alínea k), em matéria de Análise de Riscos;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N), ao abrigo da alínea k) em matéria de Solos.

A CCDR-NORTE I.P. encontra-se representada na CA pelos seguintes técnicos: Sra. Eng.<sup>a</sup> Sónia Ferreira, Sr. Eng. Luís Santos, Sra. Arq.ta Mariana Pereira, Sra. Eng.<sup>a</sup> Adelaide Machado, Sra. Eng.<sup>a</sup> Vanda Branco, Arq.ta Pais. Sílvia Freitas, o Sr. Eng. Miguel Catarino, a Sra. Arq.ta Pais. Susana Santos, Sr. Arq.to Pais. João Guedes Marques, Sra. Arq.ta Rosário Magalhães, entretanto substituída pelo Sr. Dr. José Rodrigues, e Sra. Dra. Maria João Barata.

A ANEPC nomeou o Sr. Eng. Alexandre Borges, do Comando Sub-Regional de Emergência e Proteção Civil de Viseu Dão Lafões e como representante suplente a Sra. Eng.<sup>a</sup> Elsa Costa, da Direção Nacional de Prevenção e Gestão de Riscos; a APA/ARH-N está representada na CA pelo Sr. Arq.to. André Nascimento; a DRAP-N está representada na CA pela Sra. Eng.<sup>a</sup> Maria Manuel Almendra; a Câmara Municipal de Armamar está representada na CA pelos Sr. Arq.to. Renato Pretarouca e pelo Sr. Eng. Laurentino Santos;

a ARS-N está representada pela Sra. Dra. Gabriela Rodrigues; e a DRC-N está representada na CA pelo Sr. Arq.to Gustavo Rebolho.

A APA/DCLIMA não procedeu à nomeação, enviando a seguinte comunicação: *“No seguimento da V/ comunicação, informa-se que, dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactes nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o Projeto Hotel Quinta da Penha, de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação”.*

Atendendo ao disposto no ponto 6 do artigo 14.º do RJAIA, a Autoridade de AIA convidou o Proponente a efetuar a apresentação do projeto e respetivo EIA à Comissão de Avaliação (CA), em reunião que ocorreu no dia 18 de agosto de 2023, de forma híbrida – presencial e virtual – nas instalações desta Autoridade de AIA.

Face à avaliação da conformidade do EIA efetuada pela CA, constatou-se a necessidade de obter, formalmente, esclarecimentos / informação adicional sobre determinados aspetos do projeto e do EIA, pelo que, ao abrigo do ponto 9 do artigo 14.º citado, foi submetido na plataforma SILiAmb, em 23 de agosto de 2023, o Pedido de Elementos Adicionais (PEA), com limite de resposta até 13 de outubro de 2023, tendo o prazo do procedimento de AIA sido suspenso, de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 19.º do RJAIA, a 02 de setembro de 2023.

O Proponente solicitou, em 11 de outubro de 2023, a prorrogação do prazo para entrega dos elementos de resposta ao PEA até 31 de dezembro de 2023, sucedendo novo pedido de prorrogação, em 27 de dezembro de 2023, por mais 30 dias. Ambas as solicitações foram deferidas, tendo a data-limite de entrega dos elementos passado para o dia 12 de fevereiro de 2024.

A resposta ao PEA foi submetida, via correio eletrónico para a CCDR\_NORTE I.P., a 01 de fevereiro de 2024, dentro do prazo definido, por impossibilidade de submissão na Plataforma SILiAmb pelo Proponente. A documentação foi posteriormente submetida na plataforma como “Documentos Adicionais da Administração” a 02, 05 e 06 de fevereiro (por dificuldades relacionadas com a dimensão dos ficheiros).

Assim, o prazo do procedimento de AIA foi retomado a 02 de fevereiro de 2024, pelo que a data-limite para a pronúncia da Autoridade de AIA sobre a conformidade do EIA é o dia 28 de fevereiro de 2024.

Da análise aos elementos adicionais remetidos, verifica-se que o EIA, e o respetivo Aditamento ao EIA presta, genericamente, resposta ao PEA efetuado, considerando a CA estarem reunidas as condições necessárias para que se possa dar continuidade à avaliação técnica do projeto e seus potenciais impactes. Considera-se assim que o EIA e respetivo Aditamento se encontram corretamente organizados no que respeita ao exercício da Avaliação de Impacte Ambiental, estando de acordo com as disposições legais em vigor nesta área, e preenchendo, na generalidade, os requisitos do índice de matérias a analisar, pelo que permitem uma adequada sistematização e organização dos documentos, quer para a consulta pública, quer para a análise pela Comissão de Avaliação (CA).

Desta forma, face ao disposto no ponto 11 do artigo 14.º, e Anexo V do diploma mencionado, a Autoridade de AIA declara, na presente data, a conformidade do EIA, pelo que o processo de AIA deve prosseguir a sua tramitação nos moldes previstos na legislação.

Porto e CCDR-NORTE I.P., 16 de fevereiro de 2024.

A Diretora da Unidade de Ambiente,



(Paula Pinto)

Direção Gestão Ativos e Planeamento de Rede  
Rua Ofélia Diogo Costa, 45  
4149-022 Porto  
Tel:220 012 8 53  
Fax:220 012 98 8

Exmos/as. Senhores/as  
CCDRN - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Norte  
Rua Rainha D. Estefânia, 251  
4150-304 PORTO

| Sua referência       | Sua comunicação | Nossa referência   | Data       |
|----------------------|-----------------|--------------------|------------|
| OF_DAAA_JM_2164/2024 | 21-02-2024      | Carta/21/2024/DAPR | 01-04-2024 |
| AIA_18/2023          |                 |                    |            |

Assunto: **Hotel Quinta da Penha (Concelho de Armamar)**

Exmos/as. Senhores/as

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido assunto, vimos por este meio dar conhecimento da apreciação da E-REDES<sup>(\*)</sup> sobre as condicionantes que o projeto em causa poderá apresentar, na atividade e nas infraestruturas existentes ou previstas por esta empresa.

Verifica-se que a Área do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) interfere com infraestruturas elétricas de Média Tensão, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionada à E-REDES.

A área do EIA é atravessada pelo traçado aéreo da Linha aérea a 30kV "LN 1805L3001300 LN VRS-Pinhão" (AP47-AP51) (conforme Planta em Anexo).

Todas as intervenções no âmbito da execução do EIA do Plano, ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.

Informamos que, por efeito das servidões administrativas associadas às infraestruturas da RESP, os proprietários ou locatários dos terrenos na área do EIA, ficam obrigados a: (i) permitir a entrada nas suas propriedades das pessoas encarregadas de estudos, construção, manutenção, reparação ou vigilância dessas infraestruturas, bem como a permitir a ocupação das suas propriedades enquanto durarem os correspondentes trabalhos, em regime de acesso de 24 horas; (ii) não efetuar nenhuns trabalhos e sondagens, na vizinhança das referidas infraestruturas sem o prévio contacto e obtenção de autorização por parte da E-REDES; (iii) assegurar o acesso aos apoios das linhas, por corredores viários de 6 metros de largura mínima e pendente máxima de 10%, o mais curtos possível e sem curvas acentuadas, permitindo a circulação de meios ligeiros e pesados como camião com grua; (iv) assegurar na envolvente dos apoios das linhas, uma área mínima de intervenção de 15 m x 15 m; (v) não consentir, nem conservar neles, plantações que possam prejudicar essas infraestruturas na sua exploração.

Alertamos, ainda, para a necessidade de serem tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.

Uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções acima descritas, em prol da garantia da segurança de pessoas e bens, bem como o respeito das obrigações inerentes às servidões administrativas existentes, o referido projeto merece o nosso parecer favorável.

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Gestão de Ativos  
e Planeamento de Rede



João Vasco Ferreira  
(Técnico Superior ESP/GEN)

(\*) Por imposição regulamentar, a EDP Distribuição agora é E-REDES.

Anexo: O referido no Texto.



Projeto Hotel Quinta da Penha\_Anexo da Carta



Projeto Hotel Quinta da Penha\_Anexo da Carta

Exmo.(a) Sr.(a)  
Comissão de Coordenação do  
Desenvolvimento Regional do Norte  
Rua Rainha D. Estefânia, 251  
4150-304 PORTO

V/Comunicação: 22.02.2024

N/ Refª.: SAI/2024/3375/DRO/DEOT/SS  
Procº.: 14.01.13/378  
Data: 22.03.2024

**ASSUNTO:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do “Hotel Quinta da Penha”,  
Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de  
Armamar

**Proponente:** Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da  
Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º PRP/2024/40[DRO/DEOT/JC], bem  
como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

**Informação de serviço n.º PROP/2024/40 [DRO/DEOT/JC]**

07/03/2024

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Quinta da Penha", Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar (14.01.13/378)

**Proponente:** Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.

---

Emite-se parecer favorável sobre o EIA em análise, condicionado à retificação dos aspetos referidos no despacho da Diretora Coordenadora.

Comunique-se à CCDR Norte.



Teresa Monteiro

Vice-Presidente do Conselho Diretivo

Lisboa, 19.03.2024

**Informação de serviço n.º PROP/2024/40 [DRO/DEOT/JC]**

07/03/2024

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Quinta da Penha", Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar (14.01.13/378)

**Proponente:** Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.

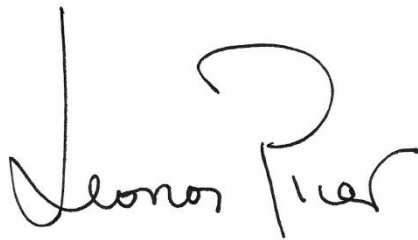
---

O EIA suprarreferenciado incide sobre um projeto que visa a reconversão de área atualmente ocupada por uma antiga unidade industrial devoluta de produção de azeite, através da construção de um Hotel de 5\*, com 62 unidades de alojamento, propondo-se sobre o mesmo a emissão de parecer favorável condicionado à retificação dos aspetos referidos na alínea c) do ponto III.2 do parecer técnico que antecede, e à devida ponderação das questões mencionadas nas alíneas b)ii e b)iii.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Norte.

19.03.2024

Leonor Picão  
Diretora Coordenadora



**Informação de serviço n.º PROP/2024/40 [DRO/DEOT/JC]**

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Quinta da Penha", Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar (14.01.13/378)

**Proponente:** Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.

---

O EIA supra referenciado incide sobre um projeto que visa a reconversão de área atualmente ocupada por uma antiga unidade industrial devoluta de produção de azeite, através da construção de um Hotel de 5\*, com 62 unidades de alojamento, sem capacidade definida, designado de "Hotel Quinta da Penha", e cujo conceito é identificado como tendo por base o turismo com ligação à agricultura, ambiente e paisagem de caráter vincadamente rural, pretendendo-se promover a reposição da imagem e da paisagem dos socalcos do Alto Douro Vinhateiro. O empreendimento integra 2 restaurantes, Lounge com Bar-bistrô, biblioteca, piscina exterior e bar de apoio, zona de Spa e Fitness (inclui duas piscinas, uma interior e outra exterior, zonas de tratamento, sala de fitness e balneários), espaços verdes, espaços de caráter mais naturalizado (inclui os olivais, matas, caminhos e socalcos existentes, a valorizar).

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, proponho a emissão de parecer favorável ao EIA, condicionado à retificação dos aspetos referidos na alínea c) do ponto III.2 da Informação, e à devida ponderação das questões mencionadas nas alíneas b)ii e b)iii.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Norte.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(07.03.2024)

**Informação de serviço n.º PROP/2024/40 [DRO/DEOT/JC]**

07/03/2024

**Assunto:** Avaliação de Impacte Ambiental do projeto do “Hotel Quinta da Penha”, Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar (14.01.13/378)

**Proponente:** Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.

## I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

A CCDR Norte, através do ofício n.º OF\_DAAA\_JM\_2169/2024 (e-mail de 22.02.2024, N/ Ref.ª n.º ENT/2024/4651), vem solicitar ao Turismo de Portugal, IP a emissão de parecer específico sobre o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) do projeto referenciado em epígrafe, em fase de projeto de execução, ao abrigo do disposto no n.º 11 do artigo 14.º do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo DL n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.

Foram disponibilizados para apreciação o Estudo de Impacte Ambiental (EIA), constituído por Resumo Não Técnico (RNT), Relatório Síntese (RS), Peças Desenhadas e Anexos, e Elementos Adicionais.

O presente projeto encontra-se sujeito a AIA por prever a instalação de um Hotel com capacidade superior a 50 camas em área sensível (Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro), enquadrando-se na alínea c) do n.º 12 do Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na atual redação.

O projeto objeto de AIA abrange uma área territorial com cerca de 16,8 ha, localizada na margem esquerda do rio Douro, na localidade de Folgosa, União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião, concelho de Armamar, em pleno Alto Douro Vinhateiro (ADV), Património da Humanidade da UNESCO. Esta área encontra-se ocupada por uma antiga unidade industrial devoluta de produção de azeite, mas integra, ainda, elementos que são parte integrante da sua identidade, como muros de pedra solta de xisto que compõem socalcos, caminhos agrícolas, olivais, matas e galerias ripícolas (o terreno integra 2 linhas de água). Na figura seguinte ilustra-se a localização do projeto, bem como da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente, assinalando-se a presença de empreendimentos turísticos (ET) e de estabelecimentos de alojamento local (AL) inseridos no aglomerado de Folgosa, localizado a cerca de 1 km da pretensão.



Fig. 1: Localização do projeto e da oferta de alojamento turístico existente na sua envolvente

O concelho de Armamar possui atualmente a capacidade total de alojamento a turistas de 854 camas/utentes, distribuídas por 16 ET (359 camas/utentes) e 65 estabelecimentos de AL (495 utentes).



O procedimento em análise tem como antecedente o estudo prévio do projeto do "Hotel Rural da Quinta da Penha", destinado à instalação de um Hotel Rural, de 4\*, com 100 unidades de alojamento, que foi objeto de procedimento de AIA em 2010, tendo obtido, a 21.01.2011, Declaração de Impacte Ambiental (DIA) de teor desfavorável, devido aos *"impactes visuais negativos e muito significativos sobre o enquadramento natural e paisagístico em que se insere, em resultado da volumetria proposta, excessiva face à especificidade do caráter patrimonial da área em presença, do seu desenvolvimento em altura e da extensa continuidade e compacidade dos terraços, falsos socacos, e fachadas e muros de suporte dos vários níveis"*. O Turismo de Portugal, IP, pronunciou-se sobre o referido procedimento de AIA, através da informação de serviço n.º DQO/DOT/2010. I.8828, de 01.09.2010.

## II – DESCRIÇÃO

### Projeto:

O projeto visa a reconversão da área ocupada pela antiga unidade industrial devoluta de produção de azeite, através da construção de um Hotel de 5\*, com 62 "quartos" (embora no EIA seja também efetuada a menção a TER), designado de "Hotel Quinta da Penha", *"cujo conceito tem por base o turismo com ligação tradicional e significativa à agricultura, ambiente e paisagens de caráter vincadamente rural"*, pretendendo-se promover a *"reposição da imagem e da paisagem do ADV: os socacos"*. O empreendimento integra 2 restaurantes (Restaurante Gastronómico e Restaurante Mediterrânico), Lounge com Bar-bistrô, biblioteca, piscina exterior e bar de apoio, zona de Spa e Fitness (inclui duas piscinas, uma interior e outra exterior, zonas de tratamento, sala de fitness e balneários), espaços verdes, espaços de caráter mais naturalizado (inclui os olivais, matas, caminhos e socacos existentes, a valorizar), além de áreas de serviço e apoio ao funcionamento do empreendimento (contemplam alojamento para estagiários), e de estacionamento num total de 101 lugares.



Fig. 2: Extrato da Planta de Implantação do projeto

No quadro seguinte sintetizam-se os parâmetros urbanísticos do projeto:

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia e categoria de ET   | Hotel de 5*                                                                |
| N.º de UA                     | 62 UA                                                                      |
| N.º de camas/utentes          | Não define                                                                 |
| Área de implantação           | 5 816,29 m <sup>2</sup>                                                    |
| Área bruta de construção      | 12 980,25 m <sup>2</sup>                                                   |
| Área bruta de construção/UA   | 209,36 m <sup>2</sup>                                                      |
| N.º de pisos                  | 3 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos em cave                         |
| Altura máxima de fachada      | 4,2 m                                                                      |
| N.º lugares de estacionamento | 101 lugares (77 lugares no exterior e 24 lugares no interior do edificado) |

Em relação à edificabilidade pré-existente, o projeto implanta-se dentro dos polígonos de implantação das construções existentes (a demolir), reduz o número de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima de fachada, de 4 pisos/9,4 m para 3 pisos/4,2 m, mas amplia a área de implantação e a área bruta de construção, respetivamente, em 49,1% e 232,8%.

Pretende-se *"desenvolver o melhor projeto possível tendo em consideração a especificidade do local, quer em termos paisagísticos como em termos ambientais"*, prevendo-se, nomeadamente, a adaptação do edificado às curvas naturais do terreno, na forma de socalcos/terraços verdes, a valorização dos socalcos e muros em xisto, a utilização de materiais naturais no edificado e espaços exteriores (como pedra e madeira), a utilização de materiais e cores que se harmonizam com a paisagem envolvente, a adoção de coberturas verdes e de trepadeiras no edificado, a utilização de pavimentos permeáveis, a valorização e beneficiação dos caminhos e trilhos existentes na propriedade, a manutenção e recuperação dos olivais e de exemplares arbóreos em bom estado, a valorização das matas naturais e das galerias ripícolas, a introdução de espécies arbóreas e arbustivas autóctones, a utilização da biomassa e de equipamentos eficientes do ponto de vista energético, o aproveitamento de águas pluviais, e eventualmente da água de lavagem dos filtros das piscinas, para consumos não potáveis (embora 80% da água utilizada no empreendimento tenha origem na rede de abastecimento pública), a adoção de um sistema de recirculação de água nas piscinas, e a separação dos resíduos por tipologias.

Prevê-se um investimento de €16 375 000 e a criação, na fase de exploração, de 60, 50 e 40 postos de trabalho, consoante se trate da época alta, da época intermédia e da época baixa.

### **Impactes, Medidas de Minimização e Plano de Monitorização:**

Relativamente aos impactes gerados pelo projeto, são referenciados para as fases de construção e de exploração:

- Os impactes negativos significativos e de elevada magnitude sobre o descritor Paisagem, na fase de construção, resultantes dos trabalhos de demolição e de construção, afetando a paisagem do ADV. São, ainda, identificados impactes negativos pouco significativos e de reduzida magnitude sobre os descritores Socioeconomia, na fase de construção, e Fauna e Saúde humana, nas fases de construção e de exploração, devido aos trabalhos associados à obra, potencialmente geradores de incómodos na população envolvente e da fauna, e em virtude do aumento dos consumos de água potável e dos níveis de ruído e de poluentes atmosféricos e hídricos na fase de exploração.
- Os impactes positivos significativos sobre os descritores Paisagem e Socioeconomia, na fase de exploração, face à recuperação e valorização de uma área com características especialmente adequadas à exploração turística que se encontra atualmente degradada, e atento contributo do projeto para a criação de emprego, a dinamização da economia e a melhoria e aumento da oferta turística no concelho e região do ADV. São, ainda, identificados impactes positivos pouco significativos e de reduzida magnitude sobre a Saúde Humana, na fase de exploração, pelo potencial contributo do projeto para melhorar a qualidade de vida da população por via do usufruto de uma maior qualidade ambiental e paisagística.

Das medidas de minimização, assinalam-se as seguintes medidas estabelecidas para a fase de exploração:

- Para os descritores Hidrogeologia e Meio hídrico e hidrologia: *"O sistema de rega dos espaços verdes deverá ser objeto de um plano de manutenção adequado, de modo a evitar o desperdício*

*de água e a existência de fugas”; “Os hóspedes deverão ter a possibilidade de abdicar da lavagem diária de lençóis, roupa de cama e toalhas”; “A entidade gestora da unidade hoteleira deverá comunicar internamente, tanto a funcionários como aos hóspedes, as medidas que tomou com vista à poupança de água”.*

- Para os descritores Fauna, Flora, vegetação e habitats, e Paisagem: “Os espaços verdes do projeto deverão ter um plano de manutenção que promova e mantenha as características iniciais do mesmo, sem prejuízo de introdução de melhorias ao longo do tempo”.
- Para o descritor Resíduos: “Elaborar e implementar um plano de gestão de resíduos para o empreendimento (...). O Plano deve ter como base a implementação de um sistema de recolha seletiva dos resíduos equivalente a resíduos urbanos produzidos no projeto”; “A entidade gestora da unidade hoteleira deverá comunicar internamente, tanto a funcionários como aos hóspedes, as medidas que tomou com vista à gestão de resíduos”.
- Para o descritor Paisagem: “As alterações e adaptações do projeto que possa, eventualmente, vir a ocorrer no futuro deverão garantir o respeito e preservação das características únicas da paisagem do ADV, através da manutenção dos socalcos, da preservação da vegetação autóctone e a conservação dos elementos patrimoniais presentes na paisagem, evitando intervenções que comprometam a sua integridade e identidade”, e “deverão garantir a seleção de materiais com cores, texturas e padrões que se integrem naturalmente no ambiente circundante, reduzindo o contraste visual entre a construção e a paisagem”.

O plano de monitorização incide sobre os descritores Hidrogeologia (monitorização, na fase de exploração, dos níveis piezométricos de 2 furos previstos), e Solo/Resíduos (monitorização, na fase de construção, da potencial contaminação do solo).

### **III - APRECIÇÃO**

#### **1. Enquadramento em IGT:**

Cumpra analisar o PDM de Armamar, que foi alterado por adaptação ao Plano de Ordenamento das Albufeiras da Régua e do Carrapatelo<sup>1</sup> (93% da área de intervenção do projeto insere-se na Zona Terrestre de Proteção do POARC):

- a) O PDM integra a área do projeto em ‘Espaços agrícolas’, onde admite a instalação de estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais em propriedades com área não inferior a 10 ha (alínea c) do n.º 4 do art.º 58.º-E), e desde que cumprindo com a altura máxima de fachada de 9 m e com o índice de utilização do solo de 0,1 (n.º 1 do art.º 36.º), verificando-se que tais parâmetros são observados na proposta.
- b) Relativamente a condicionantes, além da área de intervenção do projeto estar inserida em Zona Especial de Proteção do ADV e na Zona Terrestre de Proteção do POARC e respetiva Zona Reservada, integra-se globalmente em REN e é abrangida pelas servidões referentes a duas linhas de água e a uma linha elétrica de média tensão.
- c) No que se refere a estacionamento, verifica-se que o projeto cumpre amplamente com a dotação de estacionamento estabelecida no PDM para estabelecimentos hoteleiros de categoria superior a 4\*, referente a 25% das UA (art.º 19.º).

#### **2. Análise do ponto de vista do turismo:**

- a) Salientam-se os impactos positivos do projeto ao nível socioeconómico, através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas locais, bem como pela promoção da requalificação urbanística e paisagística de uma área inserida no ADV, atualmente desqualificada do ponto de vista ambiental e paisagístico, em sintonia com a linha de atuação “Promover a regeneração urbana das cidades e regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/destinos” do Eixo 1 “Valorizar os territórios e as comunidades” da Estratégia para o

<sup>1</sup> Publicado pelo Aviso n.º 12387/2016, de 10 de outubro, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 9860/2021, de 25 de maio.

Turismo 2027 (ET27)<sup>2</sup>. Ressalva-se, contudo, que a verificação do enquadramento paisagístico do projeto na Zona Especial de Proteção do ADV caberá às entidades competentes, atenta a especificidade do caráter patrimonial daquela área classificada. Assinala-se, ainda, o contributo do projeto para a qualificação da oferta de alojamento turístico existente no concelho de Armamar, que não possui empreendimentos turísticos de categoria superior, em sintonia com o desígnio de qualificação da oferta turística patente no Eixo 2 “Impulsionar a economia” da ET27.

b) Relativamente às medidas de minimização e programa de monitorização previstos:

- i. Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização e do plano de monitorização previstos no EIA, relevando-se em particular a adoção das medidas de minimização e do plano de monitorização estabelecidos para os descritores Paisagem, Hidrogeologia, Meio hídrico e hidrologia, e Resíduos, que concorrem para o cumprimento dos objetivos estratégicos de sustentabilidade estabelecidos na ET 27 e respetivas metas definidas para as empresas do turismo, que pretendem assegurar que mais de 90% das empresas adotam medidas de utilização eficiente da energia e da água e desenvolvem ações de gestão ambiental dos resíduos.

- ii. Deve ponderar-se a introdução das seguintes medidas de minimização na fase de exploração do empreendimento, em linha de conta com o desígnio de sustentabilidade ambiental da ET27:

No descritor Clima e alterações climáticas:

- a. Tal como se verifica para os descritores Meio hídrico e hidrologia, e Resíduos, deve garantir-se, na fase de exploração, que a entidade gestora do empreendimento divulgue aos funcionários e hóspedes as medidas que tomou com vista à poupança de energia.
- b. Deve promover-se a monitorização dos consumos energéticos do empreendimento, em particular dos principais consumidores de energia (bombas, sistema de rega, luminárias, etc.), de forma a permitir detetar anomalias e a intervir atempadamente.
- c. Propõe-se a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento.
- d. Sugere-se, ainda, a previsão de postos de carregamento para veículos elétricos.

No descritor Meio hídrico e hidrologia:

- e. Considerando que se perspetiva que 80% dos consumos de água do empreendimento terão origem na rede pública, e atenta a perspetiva de diminuição das disponibilidades de água no atual contexto emergente de alterações climáticas, deve avaliar-se a possibilidade de reutilização de águas residuais/cinzentas para fins não potáveis.
- f. Deve garantir-se a instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, designadamente equipamentos sanitários, torneiras e sistema de rega de baixo consumo com classe de eficiência hídrica adequada, optando-se, preferencialmente, pela rega gota-a-gota.
- g. Deve promover-se a monitorização dos consumos hídricos do empreendimento, preferencialmente através de um sistema de gestão técnica centralizada, de forma a antecipar desvios que possam ser de origem retificável, permitindo uma rápida deteção e intervenção, e com vista a reajustar as medidas de poupança e metas a atingir.
- h. Recomenda-se, ainda, a realização de campanhas de sensibilização, junto dos funcionários e dos hóspedes, para a importância da poupança de água.

No descritor Resíduos:

- i. Sugere-se, na fase de exploração, a valorização e reutilização dos biorresíduos produzidos, nomeadamente os resíduos alimentares e os resíduos verdes.
- iii. Considerando a escassez de mão-de-obra que se regista presentemente no setor do turismo, juntamente com a atual problemática do acesso à habitação, e de modo a promover-se a sustentabilidade social e económica do Hotel, recomenda-se, ainda, no âmbito do descritor Socioeconomia, a disponibilização de alojamento para funcionários do empreendimento, no interior da propriedade ou num outro local de fácil acesso.

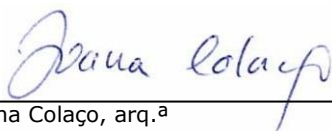
<sup>2</sup> Publicada pela RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro.

- c) No RS e no RNT, será necessário proceder-se à retificação das seguintes situações:
- i. Deve clarificar-se qual a tipologia de empreendimento turístico a instalar, uma vez que são efetuadas alusões ao TER, que remetem para a tipologia identificada no antecedente do EIA (Hotel Rural), não sendo claro se o projeto se refere a um Hotel ou a um Hotel Rural.
  - ii. As menções a “unidade hoteleira” devem ser substituídas pela tipologia a instalar, salientando-se que tal designação não corresponde a qualquer tipologia prevista na legislação aplicável.
  - iii. As referências a “quartos” devem ser retificadas para “unidades de alojamento”, esclarecendo-se que um hotel de 5\* tem de ter pelo menos 2 suites.
  - iv. Deve definir-se a capacidade do empreendimento (n.º camas/utentes).

#### IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer **favorável** ao presente procedimento de AIA, **condicionado** à introdução dos aspetos referidos na alínea c) do ponto III.2, e à ponderação das questões mencionadas nas alíneas b)ii e b)iii do mesmo ponto.

À consideração superior,



Joana Colaço, arq.<sup>a</sup>

Enviado exclusivamente em  
formato eletrónico para  
[geral@ccdr-n.pt](mailto:geral@ccdr-n.pt)  
[joao.marques@ccdr-n.pt](mailto:joao.marques@ccdr-n.pt)

Exma. Senhora  
Dra. Paula Pinto  
Diretora de Unidade de Ambiente  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.  
Rua Rainha D. Estefânia, 251  
4150-304 PORTO

| S/ Referência                       | S/ Comunicação | Antecedente              | N/ Referência | Data       |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------|------------|
| OF_DAAA_JM_2395/2024<br>AIA_18/2023 | 27.02.2024     | E/24/50183<br>E/24/51394 | S/24/22409    | 11-03-2024 |

**Assunto: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental – Solicitação de parecer**

**Projeto: AIA\_18/2023 Projeto do "Hotel Quinta da Penha"**

**Localização: Freguesia de Folgosa e União de freguesias de Vila Seca e Santo  
Adrião,**

**concelho de Armamar**

**Proponente: Primosfera – Investimentos Imobiliários, S.A.**

**Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Armamar**

Estando a decorrer o processo de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) relativo ao projeto em epígrafe, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional Norte (CCDR-N), solicitou ao IMT, I.P., a emissão de parecer técnico sobre o mesmo.

Embora não sendo este Instituto uma Entidade com responsabilidades Ambientais Específicas (ERA-E), terá sido considerada uma entidade relevante pela CCDR-N, face à existência de infraestruturas rodoviárias na área objeto de estudo.

Após análise efetuada aos elementos do processo de avaliação ambiental remetidos (Resumo Não Técnico, Relatório Síntese e Pedido de Elementos Adicionais), e tendo em conta os potenciais impactos do projeto na EN222, estrada da rede rodoviária nacional que se encontra sob jurisdição da IP, SA, deverá ser obtido por parte da CCDR-N, para ser tido em consideração, o parecer da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP, S.A.).

No entanto, embora não tendo este Instituto conhecimento de qualquer peça do Projeto de Execução "Hotel Quinta da Penha", no que respeita às questões rodoviárias, como contributo adicional, refere-se ainda:

- No respeitante às zonas de servidão "non aedificandi" das estradas da Rede Rodoviária Nacional e das estradas desclassificadas ainda sob jurisdição da IP, S.A., são aplicáveis

as estabelecidas no artigo 32.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei nº 34/2015, de 27 de abril;

- A IP, S.A. na sua qualidade de Administração Rodoviária, tem competência para autorizar/licenciar obras de diversas naturezas em zona de servidão “non aedificandi”, ao abrigo do EERRN, pelo que face à proximidade do projeto à EN222 esta deverá sempre ser consultada;
- Acresce que a realização de obras ou atividades na área abrangida pelos bens do domínio público rodoviário do Estado que interfiram com o solo, subsolo ou espaço aéreo da zona da estrada fica sujeita a licenciamento pela IP, S.A.;
- Relativamente a medidas de minimização/mitigação previstas implementar durante a fase de construção por forma a minimizar ou mitigar os impactes causados pelo incremento temporário na circulação de veículos ligeiros e concretamente de pesados associados à execução do Projeto na EN 222, em concreto quanto à necessidade de instalação de sinalização temporária visando a segurança e a minimização na circulação local (restrições de velocidade e de circulação de veículos pesados em horários de maior afluência), alerta-se que previamente à sua instalação deverá ser consultada a IP, S.A., para autorização e aprovação do projeto de sinalização provisória;
- O estudo prevê que durante a fase de construção o incremento temporário na circulação de camiões associados à execução do Projeto poderá contribuir para a degradação do pavimento da estrada. Assim, após a conclusão da execução do projeto, o pavimento do troço da EN222 danificado no âmbito da implementação do projeto deverá ser repostado pelo promotor nas condições previamente existentes, de acordo com as imposições da IP, S.A.;
- No respeitante a eventuais incomodidades de ruído ambiente resultantes da circulação rodoviária, estas não poderão ser imputadas à IP, S.A., sendo da responsabilidade do promotor, garantir a respetiva proteção.

Com os melhores cumprimentos,

Pedro Silva Costa  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões

*(no uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos dos n.º 1 e n.º 10 do Despacho nº 12875/2022, de 26 de outubro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8-11-2022)*

DSGCC/PPP