

## Declaração de Impacte Ambiental (DIA)

<b>Designação do Projeto:</b>	Aldeamento Turístico Aldeia da Praia
<b>Fase em que se encontra o Projeto</b>	Projeto de Execução
<b>Tipologia de Projeto</b>	Aldeamentos Turísticos Alínea c) do nº 12 do Anexo II, Área Sensível do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro que altera e republica o Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro.
<b>Enquadramento no regime jurídico de AIA</b>	Art.º 1º, nº 3, alínea b)
<b>Localização (freguesia e concelho)</b>	Local entre o Rodízio e o Pinhal da Nazaré, Freguesia de Colares, Concelho de Sintra, Distrito de Lisboa.
<b>Identificação das áreas sensíveis (alínea a) do artigo 2º do DL 151-B/2013, de 31 de outubro)</b>	Zona Especial de Conservação Sintra-Cascais, parte integrante da Rede Natura 2000, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março
<b>Proponente</b>	Oasis Backpackers Hospitality, Lda.
<b>Entidade licenciadora</b>	Câmara Municipal de Sintra
<b>Autoridade de AIA</b>	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

<b>Descrição sumária do projeto</b>	<p>O projeto em avaliação respeita ao “Empreendimento Turístico da Aldeia da Praia”, a que corresponde a Antiga Colónia de Férias da CP, numa propriedade com 50.587,00m<sup>2</sup>.</p> <p>O proponente possui duas parcelas com o Artigo Matricial nº 51 (20.915,00m<sup>2</sup>) e nº 6578 (29.672,00m<sup>2</sup>), fisicamente separadas entre si por uma via e pela linha de elétrico (rede férrea).</p> <p>O projeto de Licenciamento e Legalização das edificações existentes na Antiga Colónia de Férias da CP incide exclusivamente na parcela de terreno inscrita no artigo matricial n.º 6578, secção N, da freguesia de Colares (parcela nascente). A parcela a poente não será intervencionada nem utilizada no âmbito do projeto em apreço.</p> <p>A intervenção cinge-se assim à parcela nascente com 29.791,44m<sup>2</sup> (2.97ha).</p> <p>A área encontra-se inserida numa paisagem caracterizada por pinhal misto, de grande valor para a conservação da natureza e também para área geográfica do Parque Natural Sintra Cascais.</p> <p>A Aldeia da Praia conta com uma ligação a rede viária pela Av. do Atlântico, que liga a EN247 (Sintra-Cascais), de Colares à Praia das Maças, tendo continuação por uma estrada, sensivelmente ao longo da costa, por onde se acede às localidades e praias a norte. Corresponde a uma via com maior intensidade de tráfego nos meses de Verão.</p> <p>A Avenida do Atlântico, onde se localiza o acesso ao empreendimento, conta com circulação norte-sul em ambos os sentidos e existência de passeios apenas do lado poente, confinando do lado nascente com a linha de elétrico (rede férrea)</p> <p>A propriedade (parcelas nascente e poente) confina com a Ribeira de Janas a sul e com a</p>
-------------------------------------	---

Ribeira da Várzea de Colares a ponte.

A “Antiga Colónia de Férias da CP” (Comboios de Portugal) foi inaugurada em 1943, apenas interrompeu o seu funcionamento como colónia de férias no verão de 2004, ano a partir do qual ficou devoluto, tendo em 2013 a empresa "CP-Comboios de Portugal", colocado à venda a propriedade.

Em 2018 começou a ser explorada pela *Oasis Backpackers Hospitality, Lda.*, nascendo assim o empreendimento designado por “Aldeia da Praia”, iniciando a sua exploração em regime de Alojamento Local (AL).

O proponente mostrou preocupação de manter as características do local, preservando os seus edifícios e a vegetação existente em toda a propriedade. Para além de se ter preservado as características do local, o material encontrado ao abandono na propriedade turística foi reabilitado e reutilizado.

Ainda em 2018, o proponente realizou alterações nos edifícios, as coberturas pré-existentes continham amianto, pelo que foi essencial para o proponente a sua remoção.

O imóvel encontra-se classificado como de Interesse Municipal, publicado pelo Edital nº 932/2013, de 1 de Outubro.

A Unidade Turística em estudo é constituída por 16 edifícios, de serviços, comércio e Casas de Campo, e por um depósito de água, com uma área total de implantação de 2147,08 m<sup>2</sup> e uma área de construção de 2365,80 m<sup>2</sup>.

O projeto em estudo inclui a instalação de 75 Camas, assentando o seu enquadramento na classificação de casas de campo, definido pelo número 4 do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 80/2017 de 30 de junho, “*São casas de campo, os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local*”

O empreendimento dispõe de uma grande diversidade de serviços de acomodação, restauração e entretenimento. O espaço inclui várias opções de acomodação com diversas comodidades. Para além de alojamento, dispõe de vários tipos de estabelecimentos de restauração e ainda oferece um centro de meditação, um supermercado de produtos locais, uma garrafeira, uma cervejaria artesanal, um parque infantil, espaços de *lounge* e ainda diversos espaços de aluguer para eventos e festas e outras atividades de grupo, a adaptar para a instalação de empreendimento turístico.

O edificado existente (licenciado e a regularizar/licenciar) sofrerá alterações para adaptação e modernização das instalações. A unidade turística não contempla novas construções.

#### Parâmetros urbanísticos das edificações existentes:

Quadro 2.3 – Parâmetros Urbanísticos das edificações existente

Edifício	A. Implantação (m <sup>2</sup> )	A. Construção (m <sup>2</sup> )	Nº Pisos	Uso	Cércea
A	71.76	71.76	1	Comércio	3.27
B	58.96	117.92	2	Serviços	5.92
C	631.06	720.82	1	Comércio	3.67
D	101.05	101.05	1	Serviços	2.20
E	37.27	37.27	1	Serviços	2.41
F	54.90	54.90	1	Serviços	2.50
G	65.02	65.02	1	Serviços	3.46
H	129.59	129.59	1	Comércio	2.30
I	128.58	128.58	1	Serviços	2.30
J	129.76	129.76	1	Casas de Campo	2.30
K	129.01	129.01	1	Casas de Campo	2.30
L	131.24	131.24	1	Casas de Campo	2.30
M	129.02	129.02	1	Casas de Campo	2.30
N	130.72	130.72	1	Casas de Campo	2.30
O	129.70	129.70	1	Casas de Campo	2.30
P	128.21	128.21	1	Casas de Campo	2.30
Q	31.21	31.21	1	Comércio	11.75

A unidade turística da Aldeia da Praia, compreende os seguintes usos e a adaptar para o

enquadramento no regime de empreendimento turístico:

- uso comercial contempla 4 edifícios (A, C, H, Q) destinados a venda e degustação de produtos artesanais e regionais, e a uma mercearia de apoio ao empreendimento turístico,
- uso de Serviços contempla 6 edifícios (B, D, E, F, G, I), um destinado a receção do empreendimento e serviços administrativos, bar, apoio às casas de campo com cozinha, WC e copa e apoio a atividades lúdicas e desportivas,
- casas de campo ((J, K, L, M, N, O e P) que contemplam 7 edifícios para 75 camas (60+15 novas camas)/36 quartos (UA)

Estão previstas intervenções no edificado existente (alterações nos vãos, substituição de coberturas, construção de Instalações Sanitárias, bem como de divisórias em Gesso cartonado, por forma a adaptar os antigos dormitórios a quartos familiares e/ou partilhados) e ações de legalização (a ampliação realizada no edifício C de 155,44m<sup>2</sup> carece de legalização).

Está prevista a requalificação e limpeza da linha de água a sul com plantação das espécies indicadas na planta.

É exibida a Planta de Implantação Geral (à escala 1/500) onde é indicado que o projeto prevê 36 quadros (UA) - 75 camas.



Fig. 1 - Projeto em avaliação (Aditamento - *Planta de Implantação Geral*, à escala 1/500)

Parâmetros urbanísticos da proposta:

- Área do terreno (2 parcelas separadas fisicamente - nascente e poente) = 50.587,00m<sup>2</sup>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área do terreno (parcela nascente) = 29.791,44m<sup>2</sup> (2.97ha)</li> <li>• Área total de implantação = 2.147,08m<sup>2</sup> → índice de ocupação (parcela) = 0.072</li> <li>• Área total de construção = 2.365,80m<sup>2</sup> → índice de utilização/construção (parcela) = 0.079</li> <li>• Área total de impermeabilização (*) = 2.193,31m<sup>2</sup> → índice de impermeabilização (parcela) = 0.074=7,4% (permeabilidade aprox. 92,6%)</li> <li>• N.º máximo de pisos (acima do solo/abaixo do solo) = 2 (apenas do ed. B) /1 cave 8 apenas no edifício B)</li> <li>• Cércea máxima/altura das edificações = 11.75 m (ed. Q-degustação de cervejas artesanais)</li> <li>• N.º de quartos/camas = 36 quartos/75 camas → densidade = 25,3 camas/ha</li> <li>• N.º de lugares de estacionamento = 67 lugares = 22 lugares (público - inclui 1 lugar para utentes com mobilidade reduzida ou condicionada) + 23 lugares (uso livre - inclui 2 lugares pesados) + 22 lugares privados (inclui 1 lugar para utentes com mobilidade reduzida ou condicionada)</li> </ul> <p>Segundo o EIA, a proximidade do limite da propriedade com a rede férrea do elétrico impõe que os lugares de estacionamento público se localizem no interior da parcela, contudo a sua localização encontra-se o mais próximo possível da entrada da Aldeia da Praia.</p> <p>Atualmente para o funcionamento da unidade turística estima-se, um tráfego médio anual de 24.968 veículos associados a atividade desenvolvida. Este tráfego, corresponde a uma média de cerca de 68 veículos por dia, associados a atividade do empreendimento.</p> <p>Após a “<i>ampliação</i>”, prevê-se um acréscimo no tráfego afluente ao empreendimento, estimando-se um valor médio de 32.708 veículos por ano a que correspondem, em média, 90 veículos por dia. Estima-se assim um acréscimo na ordem os 22 veículos por dia, na situação após a ampliação proposta da capacidade de alojamento do empreendimento.</p> <p>Propõe-se ainda um percurso ciclável e pedonal na extensão Norte-Sul da Parcela, estando ligada à rede ciclável pedonal de Colares, com ligação na Rotunda do Rodízio.</p> <p>A proposta de arranjos exteriores visa a conservação da natureza existente, maioritariamente constituída por pinhal e por composição de maciços de vegetação dunar autóctone que permita a estabilização os passadiços em madeira, que evitam o pisoteio desregado da área. As plataformas de madeira certificada sobre estacaria, para estadia e fruição pública, foram construídas de forma sustentada não havendo qualquer tipo de construção no solo (sapatas, etc.). Estes caminhos pedonais visam também o cumprimento da lei das acessibilidades, permitindo assim que o espaço possa ser utilizado por todos.</p> <p>A proposta de plantação inclui apenas a plantação de espécies autóctones que visem a preservação do espaço, contribuindo para a sua valorização e equilíbrio.</p> <p>Não é estabelecido um tempo de vida útil, uma vez que se pretende que seja economicamente viável, independentemente do tempo de vida útil dos equipamentos e infraestruturas associados. Pelo mesmo motivo, não se prevê o cenário de desativação da unidade turística, sendo o mais provável a ocorrência de graduais remodelações e adaptações do projeto.</p>
--	---

<b>Síntese do procedimento</b>	<p>17-06-2021: Início do Procedimento de EIA</p> <p>24-07-2021: Pedido de elementos</p> <p>08-11-2021: Entrega do Aditamento</p> <p>22-11-2021: Conformidade do EIA</p> <p>30-11-2021 a 12-01-2022: Consulta Pública</p>
--------------------------------	--

	<p>07-02-2022: Parecer da CA</p> <p>22-02-2022: Prazo final do procedimento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Aldeamento Turístico da Aldeia da Praia deu entrada no Licenciamento Único de Ambiente em 17 de junho de 2021, em fase de projeto de execução ao abrigo da alínea c) do n.º 12 do Anexo II do Decreto-Lei 151/2013 - Área Sensível, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro de 2017.</li> <li>Em 16 de julho de 2021, ao abrigo do n.º 6 do artigo 14º do RJAIA, o proponente apresentou, por meios telemáticos, o projeto e respetivo EIA.</li> <li>No decorrer da fase de análise de conformidade do EIA, a Comissão de Avaliação (CA) considerou necessário solicitar elementos adicionais ao proponente, com suspensão do prazo do procedimento até à sua entrega. O pedido de elementos foi solicitado ao proponente via Plataforma LUA, no âmbito do processo de licenciamento único ambiental, em 24 de julho de 2021 (até 27 de setembro de 2021).</li> <li>O proponente, submete via Plataforma LUA o pedido de prorrogação do prazo para entrega dos elementos adicionais ao EIA até 13 de dezembro de 2021, o qual foi concedido.</li> <li>Em 8 de novembro de 2021, os elementos anteriormente mencionados foram apresentados na Plataforma LUA, sob a forma de um Aditamento ao EIA, incluindo a reformulação do Resumo Não Técnico.</li> <li>Após a análise destes documentos a CA considerou que foi dada resposta adequada, tendo sido declarada a conformidade do EIA, a 22 de novembro de 2021, tendo, no entanto, sido solicitados elementos complementares acerca de aspetos relacionados com os fatores ambientais: Recursos Hídricos, Sistemas Ecológicos, Ruído, e Ordenamento do Território. O proponente entregou os elementos complementares em 28 de dezembro de 2021.</li> <li>A Consulta Pública realizou-se entre 30 de novembro de 2021 e 12 de janeiro de 2022.</li> <li>A visita ao local realizou-se em 20 de dezembro de 2021.</li> </ul> <p>Em 22 de fevereiro de 2022, foi submetido na Plataforma do Licenciamento Único Ambiental (LUA) a Audiência de Interessados, ao abrigo do CPA, onde foi concedido ao proponente 10 dias para se pronunciar sobre a proposta de DIA. A 8 de março de 2022, a Audiência de Interessados termina após concordância com as condições propostas.</p>
--	--

<p><b>Síntese dos pareceres apresentados pelas entidades consultadas</b></p>	<p>Face à tipologia do projeto e à sua localização, foram solicitados pareceres a entidades com competências para a apreciação do projeto, nomeadamente ao Turismo de Portugal, ao Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG), à EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA, à Infraestruturas, IP. e à Autoridade Nacional de Emergência e da Proteção Civil (ANEPC).</p> <p><b>Turismo de Portugal</b></p> <p>Analisados os elementos disponibilizados, esta entidade tece as seguintes considerações no que tange à descrição do “empreendimento” que se pretende instalar / ampliar, e que é agora objeto de procedimento de AIA:</p> <p>– É mencionada a existência, na área do projeto agora sujeito a AIA, de um estabelecimento de Alojamento Local, nas instalações da antiga “Colónia de Férias da CP”, designado de “Aldeia da Praia”, com a capacidade de 60 camas, cuja exploração terá tido início em 2018 (sobre este ponto sublinha-se, contudo, que a capacidade de alojamento em estabelecimentos de Alojamento Local é dada pelo número de utentes, e não pelo número de camas, situação que não foi possível aferir por não ter sido detetado o respetivo registo no RNAL - Registo Nacional do Alojamento Local). Lembramos que a instalação de estabelecimentos de Alojamento Local rege-se pelo Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com a redação dada pela Lei n.º</p>
--	--

62/2018, de 22 de agosto.

– Pretender-se-á manter o estabelecimento de Alojamento Local existente, e instalar, na mesma propriedade, mais 49 camas “assentando o seu enquadramento na classificação de Casas de Campo, nos termos estabelecidos no n.º 4 do Art.º 18.º do RJET (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos - Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8072017, de 30 de junho) ”.

– Sucede que, atentos os dois regimes jurídicos identificados nos itens anteriores, não é possível, na mesma unidade predial, a existência de um estabelecimento de Alojamento Local e de um Empreendimento Turístico (*in casu*, “Casa de Campo”).

Atento o acima exposto, e na impossibilidade de coexistirem as duas modalidades de alojamento turístico nos termos propostos, julga-se que deverá ser clarificado se o promotor pretende a ampliação do atual estabelecimento de Alojamento Local, ou a conversão do existente e da ampliação pretendida em empreendimento turístico do grupo “Casa de Campo”, ou em eventual outra tipologia de empreendimento turístico, devendo, em qualquer dos casos, ser assegurado o cumprimento aos requisitos de instalação / classificação da modalidade pretendida. A este propósito lembra-se que as unidades de alojamento das “Casas de Campo” (um dos três grupos da tipologia TER) apenas podem ser do tipo quarto ou suite, o que não é cumprido desde logo na componente existente, face, nomeadamente, à existência de “dormitórios”.

Considera-se, assim, que, previamente à pronúncia deste Instituto sobre o EIA propriamente dito, deverão ser clarificados os aspetos acima identificados.

#### **LNEG - Laboratório Nacional de Energia e Geologia, I.P.**

O estudo considera não existirem impactes ambientais no fator Geologia e Geomorfologia, por não estarem previstas operações de escavação nem movimentação de terras e pela intervenção não afetar os geossítios existentes.

A área do projeto, drenada pelas ribeiras de Colares e de Janas, respetivamente a poente e sul, insere-se em terrenos de areias eólicas do Holocénico, muito permeáveis, que suportam um aquífero livre. A base deste aquífero será materializada pela Formação de Benfica (Paleogénico) tida como pouco permeável.

A recarga do aquífero processa-se diretamente a partir das chuvas e, muito plausivelmente, a partir da recarga diferida resultante da drenagem subterrânea do complexo eruptivo da serra de Sintra, em particular da drenagem proveniente do maciço granítico. Do ponto de vista da vulnerabilidade à poluição, o aquífero, sendo do tipo poroso com elevada permeabilidade e tendo comportamento livre (ou freático), apresenta elevada vulnerabilidade perante a presença de focos de contaminação.

Considerando que a dimensão e características do projeto não impõem alterações significativas à situação pré-existente, o LNEG não perspetiva impedimentos de natureza hidrogeológica à sua prossecução, desde que acauteladas as boas práticas de preservação e proteção dos recursos hídricos subterrâneos e superficiais.

#### **EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA**

Na sequência da análise efetuada aos elementos recebidos informamos que na envolvente da área em questão não existem quaisquer infraestruturas da responsabilidade da EPAL - Empresa Portuguesa de Águas Livres, S.A..

Eventuais interferências do Projeto com as infraestruturas de saneamento em “alta”, a EPAL informa que na presente data, e por força do Decreto-Lei n.º 34/2017, de 24 de março, a avaliação será da responsabilidade da Águas do Tejo Atlântico, S.A. (AdTA).

#### **Infraestruturas de Portugal, IP**

Esta entidade informa que a estrada em causa não se encontra sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP), tendo sido transferida para o domínio público municipal a 10/07/2020, conforme despacho de homologação do Sr. Secretário de Estado das Infraestruturas no Acordo de Mutação Dominial, pelo que não há lugar à pronúncia da IP.

### **ANEPC - Autoridade Nacional de Emergência e da Proteção Civil**

Analisada a documentação disponibilizada, considera-se que a avaliação do risco de incêndio rural constante no EIA está subestimada atendendo a que a zona se insere numa mancha florestal com grande número de construções dispersas no seio de pinhais, não podendo ser considerado pouco significativo tendo em conta a classificação de elevada perigosidade ao risco de incêndio rural atribuída a esta área no âmbito do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, da responsabilidade da Câmara Municipal de Sintra. Neste contexto, tendo em linha de conta um potencial cenário de rápida propagação de incêndio rural, deverão ser previstos espaços de abrigo e/ou refúgio no interior do empreendimento hoteleiro (com a correspondente sinalética) bem como instalados sistemas de aviso aos visitantes. Adicionalmente, deverá ser assegurado o cumprimento das disposições legais relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro), em particular ao nível dos condicionamentos à edificação e à observância de faixas de gestão de combustível.

Por outro lado atendendo a que o projeto constitui um fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, pelo surgimento de novos elementos expostos, devem igualmente ser consideradas medidas que contribuam, de forma antecipada, para a prevenção e redução do risco, garantindo a segurança de pessoas e bens, designadamente:

- Elaborar um Plano de Emergência Interno do projeto, da responsabilidade do operador, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos existentes no mesmo (e seu potencial impacte, se algum, nas populações vizinhas) e, conseqüentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior do empreendimento;
- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro no âmbito da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, designadamente: aplicar os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos: garantir disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de água; garantir uma área de estacionamento especial de reserva para viaturas de socorro.
- Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nos edifícios e respetivos acessos que compõem esta infraestrutura hoteleira.
- Atendendo a que, do ponto de vista sísmico, a zona de intervenção se insere numa zona de intensidade máxima, composta por solos brandos cujo efeito de sítio se traduz na amplificação das ondas sísmicas, adotar as normas técnicas antissísmicas adequadas nas construções face à perigosidade sísmica da zona, bem como aos efeitos de sítio associados.
- Assegurar a realização de simulacros nas instalações do empreendimento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Sintra, dependente da respetiva Câmara Municipal.

Por fim na fase prévia de execução:

- Deverão ser equacionadas as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos de socorro a envolver em situações de acidente/emergência.
- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Sintra.

<p><b>Síntese do resultado da consulta pública</b></p>	<p>A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, entre o dia 30 de novembro de 2021 e 12 de janeiro de 2022, tendo sido rececionadas quatro participações.</p> <p>Das quatro (4) participações rececionadas, uma (1) é proveniente dum cidadão, sendo as restantes de associações ambientalistas.</p> <p>Das participações rececionadas duas (2) são discordantes com o projeto, e duas (2) são sugestões.</p> <p>As principais preocupações demonstradas são as seguintes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A unidade turística altera o uso social de colónia;</li> <li>2. Não existe referência ao interesse das galerias ripícolas e de sua renaturalização, nem a explicitação do tipo de invasoras. As técnicas descritas para sua remoção são prejudiciais ao ambiente (solo, água, flora e fauna) e à saúde humana;</li> <li>3. Não refere também a viabilidade financeira do projeto turístico. Não enquadra o projeto na região pois não faz referência às estatísticas de unidades turísticas (hotéis, alojamentos locais) existentes na freguesia de Colares.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prevêem-se soluções para a cobertura dos edifícios contrárias aos pressupostos apresentados de respeito pelas características tradicionais;</li> <li>2. Não está previsto aumento do número de lugares de estacionamento automóvel;</li> <li>3. O estudo do tráfego rodoviário e de avaliação acústica foram feitos em meses de menor movimento e não no período de pico de utilização;</li> <li>4. Não são identificadas medidas, designadamente a plantação de árvores, para compensar o aumento da pegada carbónica desta expansão, face à previsão de crescimento de tráfego e, portanto, de poluição;</li> <li>5. Face ao esforço que a Câmara Municipal de Sintra está a realizar para não aplicar produtos fitofarmacêuticos, e quando os aplica os mesmos não contenham glifosato, o mínimo expectável seria que a mesma estratégia seja aqui respeitada. O empreendimento deve também potenciar o uso das águas pluviais;</li> <li>6. Sobre a horta comunitária, é insuficiente a informação prestada, designadamente: qual a área total e quais as dimensões dos talhões; qual o número de utilizadores previsto; como será feita a gestão de resíduos; e se está prevista a utilização de compositores;</li> <li>7. Para além das medidas do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, é imperativo que este empreendimento tenha vários dispositivos de prevenção e combate de incêndios face à sua localização (Pinhal da Nazaré);</li> <li>8. Entende-se da maior importância o aproveitamento das águas pluviais para regas assim como estudar o aproveitamento e utilização das águas residuais;</li> <li>9. É da maior importância a promoção de ações de educação ambiental e instalação de equipamentos informativos sobre os valores patrimoniais e ecológicos do local junto de colaboradores, visitantes e utilizadores;</li> <li>10. É necessária a valorização da paisagem natural e semi-natural e diversidade biológica na área de intervenção.</li> </ol> <p><b>Comentários da CA</b></p> <p>As preocupações e sugestões apresentadas, foram analisadas e tidas em consideração no Parecer Final da Comissão de Avaliação, tendo sido previstas medidas de minimização que permitem mitigar os impactos identificados.</p>
--	--

<p><b>Informação das entidades legalmente competentes sobre a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial e/ou do espaço marinho, as servidões e restrições de</b></p>	<p>No que se refere à conformidade do projeto com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) e servidões administrativas, verifica-se o seguinte:</p> <p>Relativamente ao PDM de Sintra (Aviso n.º 7-B/2020, de 20/fevereiro, e sequentes dinâmicas), o projeto recai integralmente em “Solo rústico” (Capítulo III, artigos 48º a 53º), em “Espaços de Ocupação Turística” (EOT - artigos 77º, 78º, 109º e 112º) e</p>
--	--



<p><b>utilidade pública e de outros instrumentos relevantes</b></p>	<p>parcialmente em zonas de “<i>Habitats</i>” (artigo 40º).</p> <p>Segundo o n.º 5 do artigo 53º é admitido uso turístico em “solo rústico” nas tipologias constantes do n.º 2 do mesmo artigo, especificamente em edifícios preexistentes nos termos do artigo 45º.</p> <p>Tratando-se de um projeto de tipologia de “Casas de Campo” cumpre o requisito de uso pelo que é compatível/admitido.</p> <p>Tendo em atenção a pronúncia/certidão emitida pela Câmara Municipal de Sintra sobre a data e características das construções, assumem-se os edifícios como preexistências licenciadas sujeitas à alínea d) do artigo 45º.</p> <p>Relativamente à ampliação do edifício C em mais 155,44m<sup>2</sup> que carece de licenciamento, aplica-se o disposto no artigo 47º e no artigo 36º, cabendo à autarquia a verificação dos requisitos, em sede de licenciamento.</p> <p>Relativamente ao normativo específico aplicável à categoria de Espaços de Ocupação Turística (EOT), verifica-se que o uso previsto é compatível/admitido nos termos dos artigos 77º e 78º.</p> <p>No que respeita aos parâmetros urbanísticos e atentos os pressupostos assumidos, conclui-se que a pretensão enquadra-se, genericamente, nos parâmetros urbanísticos aplicáveis, com exceção da densidade máxima de camas (o que implica a necessidade de reajustar o projeto de 75 para 74 camas (n.º 1, alínea f), do artigo 109º - Espaços de Ocupação Turística).</p> <p>O projeto preconiza um índice de utilização superior de 0,079 (cerca de 130m<sup>2</sup> - 2.365,80m<sup>2</sup>/29.791,44m<sup>2</sup>) ao limite máximo de 0,075.</p> <p>Conforme parecer dos serviços técnicos camarários, estando a área inserida na ARU Colares/Almoçageme (publicada em 26 de julho de 2018 e no lugar de Colares (aglomerado tradicional, com valor patrimonial relevante que importa conservar e valorizar na sua totalidade) e tratando-se de projeto que prevê a reabilitação do edificado existente com solução devidamente integrada arquitetónica e morfologicamente com a envolvente, aplica-se o n.º 2 do artigo 132º que possibilita a majoração dos parâmetros de edificabilidade da respetiva classe de espaço definida no PDM em 25% e, assim sendo, o projeto poderá atingir um índice de utilização de 0,09375.</p> <p>O número máximo de camas é de vinte e cinco (25) camas por hectare para as situações enquadráveis na alínea b), sendo que o projeto prevê 25,3 camas/ha (75/2,97ha) tendo que ser reduzida 1 cama (máximo de 74).</p> <p>Aplicam-se ainda disposições (artigos 24º a 27º) sobre o “património arquitetónico” por força da classificação como Bem imóvel de interesse Municipal com o n.º IC37.</p> <p>É abrangido pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais - POPNSC (RCM n.º 1-A/2004, de 08/janeiro) e pelo Plano Setorial da Rede Natura (PSRN),</p> <p>Não é abrangida área da RAN,</p> <p>O local insere-se em área da Reserva Ecológica Nacional - REN, segundo a carta municipal publicada pelo Aviso nº 15591/2020 de 06/outubro.</p> <p>O projeto é integralmente enquadrado na mancha de exclusão C113, exceto uma parte da área de estacionamento, a norte (cuja requalificação não agrava a afetação das funções da tipologia interferida), e a margem da linha de água, a sul (com intervenção compatível com o RJREN), enquadrando-se nos fundamentos e uso a que se destina a mesma.</p> <p>Face ao exposto, considerando que os edifícios se assumem como preexistências licenciadas, a aplicação da majoração de 25% para o cumprimento do índice de utilização, e desde que ajustado para 74 o total de camas (n.º 1 da alínea f) do artigo 109º do regulamento do PDM), o projeto é conforme com os IGT aplicáveis.</p>
<p><b>Razões de facto e de direito que justificam a decisão</b></p>	<p>Tendo em consideração o projeto em avaliação, foram considerados como fatores ambientais mais relevantes os seguintes: Ordenamento do Território, Socioeconomia, Recursos Hídricos, Solo e Usos do Solo, Vigilância da Saúde Humana, Património</p>

Cultural, Ambiente Sonoro, Qualidade do Ar e Sistemas Ecológicos

Relativamente ao **Ordenamento do Território**, verifica-se que o local se insere em área da Reserva Ecológica Nacional - REN, segundo a carta municipal publicada pelo Aviso nº 15591/2020 de 06/outubro.

O projeto é integralmente enquadrado na mancha de exclusão C113, exceto uma parte da área de estacionamento, a norte, cuja requalificação não agrava a afetação das funções da tipologia interferida, e a margem da linha de água, a sul (com intervenção compatível com o RJREN), enquadrando-se nos fundamentos e uso a que se destina a mesma, pelo que no âmbito do regime jurídico da REN emite-se parecer favorável, o qual de acordo com o nº 7 do artigo 24º do RJREN determina a não rejeição da comunicação prévia (*“Quando a pretensão em causa esteja sujeita a procedimento de avaliação de impacte ambiental ou de avaliação de incidências ambientais, a pronúncia favorável da comissão de coordenação e desenvolvimento regional no âmbito desses procedimentos determina a não rejeição da comunicação prévia”*).

No que concerne ao fator ambiental **Socioeconomia**, e no que se refere aos impactes positivos é de salientar o impacte sobre o emprego, que não ocorre só por via da atividade desenvolvida pelo projeto em análise, mas também ao nível indireto, através das relações comerciais estabelecidas com várias empresas associadas e contratadas para fornecimento de produtos e serviços, contribuindo assim, para o desenvolvimento local e regional.

Relativamente aos impactes negativos, estes estão relacionados com o aumento de tráfego, contudo considera-se este impacte muito pouco significativo, dado o reduzido aumento verificado.

No que concerne aos **Recursos hídricos** considera-se que relativamente à drenagem das águas residuais domésticas da área do projeto, estas são oriundas das diversas áreas de serviços e comércio, balneários, instalações sanitárias e cozinhas, sendo encaminhadas para a rede pública de drenagem de águas residuais urbanas, sob gestão dos Serviços Municipalizados de Águas de Sintra (SMAS de Sintra).

Assim, dado o encaminhamento previsto, considera-se que os impactes resultantes da descarga serão negativos e pouco significativos.

No que respeita à orla costeira, considera-se que o projeto não terá impacte significativo na mesma. Primeiro, atendendo às suas características (conceito de desenvolvimento/dimensão/densidade construção e humana). Segundo, atendendo à sua localização (suficientemente afastada da linha de costa), a área de implantação do projeto está fora da faixa de proteção terrestre do Programa de Orla Costeira (POC ACE), não sendo por isso objeto de qualquer regime de salvaguarda ao risco e/ou de proteção e conservação dos valores naturais e dos recursos hídricos

É identificado como impacte a afetação da recarga do aquífero, no entanto este impacte é minorizado porque não haverá a construção de novas edificações, pelo que a área impermeabilizada continuará a mesma da situação atual.

Quanto aos impactes na quantidade das águas subterrâneas, os mesmos serão nulos, uma vez que as necessidades de água, tanto para consumo humano como para rega, serão satisfeitas pela rede de abastecimento público e porque que não haverá execução de captações de água subterrânea.

Quanto aos impactes na qualidade das águas subterrâneas o EIA considera que não deverão existir porque as águas residuais de origem doméstica serão descarregadas na rede pública de saneamento, sob gestão dos SMAS de Sintra e os resíduos serão acondicionados em dois contentores e recolhidos periodicamente pelos SMAS de Sintra.

É afirmado também, no EIA, que as práticas de manutenção dos espaços verdes não preconizam o uso de fertilizantes azotados e de fitofármacos, pelo que não se prevêem impactes na qualidade das águas subterrâneas resultantes destas práticas.

Apenas é identificado como impacte na qualidade das águas subterrâneas o resultante da infiltração de contaminantes com origem na drenagem das águas pluviais dos parques de estacionamento. Este impacte é classificado como negativo, provável,

temporário, reversível, de magnitude reduzida e pouco significativo.

No que respeita ao fator ambiental **Solo e Uso do Solo**, considera-se que tendo em atenção que o equipamento turístico já se encontra totalmente construído e edificado, que a unidade turística não contempla novas construções e que as intervenções previstas no edificado existente não se preveem impactes negativos significativos.

Relativamente à **Vigilância e Saúde Humana**, considera-se que não é expectável a ocorrência de impactes negativos significativos na Saúde Humana,

No que concerne ao **Património Cultural**, e em consequência dos trabalhos realizados forma identificadas duas ocorrências patrimoniais na área de incidência patrimonial.

Segundo o EIA, relativamente à *Colónia de Férias dos Comboios de Portugal (n.º 1)* não ocorrem impactes negativos diretos, porque «*não está prevista qualquer demolição do edificado existente e todas as intervenções previstas são de beneficiação (impactes positivos)*».

Estas intervenções constituem alterações e modernização de instalações, que no âmbito do processo de licenciamento têm de ser avaliadas no âmbito da salvaguarda do património arquitetónico.

Não estando prevista qualquer intervenção na EN 375 e nas suas imediações, considera-se igualmente que não há impactes negativos diretos na linha do elétrico (n.º 2), mas apenas impactes indiretos, sendo necessário garantir a sua conservação *in situ*.

Durante a fase de exploração não se prevê a ocorrência de impactes negativos patrimoniais, sendo por isso considerados nulos.

Refira-se que podem genericamente gerar impactes negativos (diretos ou indiretos), sobre ocorrências patrimoniais, as eventuais ações intrusivas no terreno, relacionadas com o funcionamento da obra e a execução do Projeto, consistindo em desmatação, revolvimento de solo e escavação.

Relativamente ao **Ambiente Sonoro**, considera-se que as fontes sonoras com influência no ambiente acústico da área de estudo são a Av. do Atlântico, que limita a área de intervenção a poente e que constituirá o acesso ao projeto, e a Av. Maestro Frederico de Freitas, que estabelece a ligação (junto ao projeto) entre a Av. do Atlântico e a Praia Grande.

De acordo com os ensaios acústicos, o tráfego rodoviário das vias referidas é muito audível nos locais selecionados. Os resultados evidenciam que a área de estudo possui níveis de ruído ambiente, em P1, de 65 dB(A) e de 55 dB(A) e, em P2, de 61 dB(A) e de 53 dB(A), respetivamente para  $L_{den}$  e  $L_n$ , estando em cumprimento dos valores limite de ruído ambiente exterior.

O estudo acústico constante do EIA apresenta os resultados de previsões referentes às situações futuras “Sem Empreendimento” (“Situação de Referência”) e “Com Empreendimento”, realizadas com recurso ao *software CadnaA* e com base no estudo de tráfego realizado para o presente projeto (ESTAC, novembro de 2021). Os resultados das previsões apontam para acréscimos dos níveis de exposição a ruído ambiente exterior na “Situação Futura Sem Empreendimento” inferiores a 0,6 dB(A), os quais sofrerão acréscimos inferiores a 1 dB(A) na “Situação Futura Com Empreendimento”. Prevê-se, com a exploração do projeto, níveis de ruído ambiente, em P1, de 65 dB(A) e de 55 dB(A) e, em P2, de 62 dB(A) e de 54 dB(A), respetivamente para  $L_{den}$  e  $L_n$ , sendo mantida a conformidade dos valores de exposição a ruído ambiente exterior com o RGR. Os níveis sonoros da restante área de intervenção diminuirão para nascente, com o afastamento da fonte sonora preponderante (Av. do Atlântico), pelo que se conclui pela aptidão do espaço para o uso preconizado.

O estudo acústico estima que a geração/atração de tráfego pelo projeto implicará acréscimos nos níveis sonoros na envolvente, inferiores a 1 dB(A), pelo que se conclui pela baixa significância destes impactes.

	<p>No que concerne ao fator ambiental <b>Qualidade do Ar</b>, a caracterização da situação de referência para a qualidade do ar, com base nos dados da estação fixa mais próxima, identificação das fontes de poluentes atmosféricos existentes e ocupação territorial da envolvente da área de intervenção permitiu estimar que as concentrações dos poluentes relevantes no âmbito deste projeto (NO<sub>2</sub> e PM<sub>10</sub>) registem níveis bastante abaixo dos valores limite definidos para estes poluentes.</p> <p>Não foram considerados impactes para a fase de construção, por maioritariamente a mesma já ter ocorrido.</p> <p>Na fase de exploração, os impactes na qualidade do ar estarão associados ao aumento do tráfego rodoviário (que se estima de 22 veículos diários). Considera-se que o impacto será negativo sem relevância ou pouco significativo, uma vez que não alterará com significado os níveis de concentrações de poluentes atmosféricos junto aos recetores sensíveis existentes na envolvente e não porá em causa o cumprimento dos valores limite legais para o ar ambiente (Decreto-Lei n.º 102/2010 de 23 de setembro).</p> <p>Relativamente aos <b>Sistemas Ecológicos</b>, verifica-se que a proposta de intervenção nos espaços exteriores propõe o controlo de invasoras em toda a propriedade, nomeadamente controlo da cana na parte poente, bem como a recuperação da galeria ripícola da linha de água que limita a área de intervenção do projeto a sul e ainda a plantação de autóctones características do <i>habitat</i> de pinhal sobre duna e do espaço dunar.</p> <p>Para consolidar o controlo da invasora é proposto a plantação de autóctones, o que se entende uma boa opção e com resultados muito positivos em intervenções semelhantes, sendo que o elenco florístico proposto é adequado, com exceção do <i>Salix alba</i> que deve ser substituído pelo <i>Salix atrocinera</i> espontâneo nas ribeiras do oeste e na zona de Sintra Cascais.</p> <p>De acordo com os elementos complementares datados de dezembro de 2021, “O projeto de arranjos exteriores foi revisto no sentido de considerar a espécie <i>Salix atrocinera</i> (salgueiro negro) em substituição da espécie <i>Salix alba</i> (salgueiro)”.</p> <p>Face ao exposto considera-se que o projeto é viável, desde de seja dado cumprimento às condicionantes constantes da declaração e sejam aplicadas as medidas de minimização e implementados os planos de monitorização.</p>
--	---

### Decisão

Favorável Condicionada

### Condicionantes

1. Demonstrar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao local, nomeadamente a necessidade de limitar o número de camas a 74 e a manutenção da utilização específica de empreendimento turístico, nos termos do artigo 109.º e 132.º do PDM de Sintra;
2. Apresentar TURH para a intervenção em domínio hídrico, nos termos do Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio, nomeadamente a vedação amovível e em rede, confinante com a ribeira de Janas, a sul, devendo ser proposta a sua realocação, uma vez que presentemente ocupa o leito da linha de água;
3. Apresentar solução para o tratamento, com vista à reutilização, das águas residuais resultantes de duches e lavatórios (águas cinzentas ou saponáceas);
4. Apresentar solução, com estudo de tráfego e intervenção rodoviária adequada, para o aumento da pressão automóvel nas entradas do empreendimento face ao atravessamento da linha do elétrico de Sintra (imóvel de interesse Municipal
5. Apresentar versão final do Plano de Erradicação de Espécies Alóctones Invasoras e à intervenção nos espaços exteriores com base no Projeto de Arranjos dos Espaços Exteriores retificado, com a substituição da utilização da espécie *Salix alba* pela espécie *Salix atrocinera*.

### Elementos a apresentar em fase de licenciamento

1. Apresentar Parecer favorável da Comissão Municipal da Defesa da Floresta contra Incêndios, relativamente às plataformas em madeira existentes no projeto (estadia e fruição), as quais não podem constituir elementos construtivos de impermeabilização do solo, devendo ser minimizada a sua presença assim como assegurar que distam mais de 5 metros do limite do terreno e não podem estar implantadas em áreas de risco de incêndio classificadas em PMDFCI ou em faixa de gestão de combustível.
2. Apresentar Licença de produção de água para reutilização, conforme estabelecido no Decreto-Lei nº 119/2019, de 21 de agosto para todas as águas geradas na área do projeto, com potencial de reutilização na área do mesmo;
3. Apresentar Declaração da Entidade Gestora do sistema público de drenagem de águas residuais do concelho de Sintra (SMAS de Sintra) em como tem capacidade para receber e tratar o acréscimo de caudal de águas residuais domésticas. Da declaração deverá constar o caudal previsto, a tipologia da rede de drenagem coletiva (separativa/unitária), a identificação da ETAR que efetuará o tratamento e das Estações Elevatórias existentes e/ou previstas no sistema de drenagem com indicação sobre a existência de equipamentos de reserva nos sistemas elevatórios, dimensionados para assegurarem individualmente as condições de projeto e operando conjuntamente em situações de emergência;
4. Apresentar Autorização/declaração da Entidade Gestora do sistema público de abastecimento de água do concelho de Sintra em como tem capacidade para assegurar o acréscimo das necessidades de água resultantes da implementação do projeto;
5. Apresentar Parecer favorável do Turismo de Portugal;
6. Apresentar Parecer favorável das Águas do Tejo do Atlântico;

### Medidas de minimização / potenciação / compensação

#### Fase de construção

1. Caso ocorram derrames de óleos deverão ser acionados todos os mecanismos que permitam evitar e/ou minimizar a contaminação das águas subterrâneas, nomeadamente através da aplicação de produtos absorventes e do acondicionamento dos mesmos e dos solos afetados em contentores apropriados, tendo em vista o transporte para operador de gestão de resíduos licenciado;
2. Os óleos, lubrificantes e outros resíduos lixiviáveis devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques para posterior envio a destino final apropriado, preferencialmente a reciclagem, por operador de gestão de resíduos licenciado;
3. As intervenções na proximidade de linhas de água devem ser efetuadas de modo evitar o arrastamento de materiais para o meio hídrico. Para evitar o aumento da carga sólida, a qual contribui para o assoreamento das linhas de água, deve prever-se a colocação de barreiras de retenção de sólidos (fardos de palha, geotêxtil, entre outros) na zona de interação entre a frente de obra e a linha de água;

#### Fase de Exploração

4. Evitar sempre que possível a utilização de agroquímicos (adubos, produtos fitofarmacêuticos) em todos os espaços verdes da área do projeto e selecionar, de entre os produtos disponíveis, os que apresentem o menor impacto ambiental. Atender, nomeadamente, às disposições constantes no Sistema de Gestão das Autorizações de Produtos Fitofarmacêuticos disponível no site da Direção Geral de Alimentação e Veterinária.
5. Privilegiar o uso de agentes biológicos e/ou de meios mecânicos para o controlo de pragas e doenças, evitando sempre que possível o uso de fertilizantes, inseticidas, fungicidas e outros produtos fitofarmacêuticos.
6. Assegurar o correto funcionamento da rede de rega e dos equipamentos associados de modo a minimizar perdas de água no sistema.
7. Sempre que possível, efetuar a plantação de mais espécies arbóreas de forma a compensar as emissões de carbono associadas ao desenvolvimento e funcionamento do empreendimento.
8. A manutenção dos espaços verdes da unidade hoteleira deverá ser feita de acordo com as boas práticas de fertilização e de aplicação de produtos fitofarmacêuticos, de forma a minimizar a entrada de poluentes no meio hídrico subterrâneo;
9. Efetuar as regas no período noturno para minimização de perdas de água por evaporação;
10. Salvaguardar a área de domínio hídrico que confina com a parcela da propriedade, não efetuando nesta, qualquer

intervenção que provoque afetação;

11. Garantir que resíduos, eventualmente, acumulados nos arruamentos, passeios, estacionamento e áreas impermeabilizadas, por arrastamento (em resultado da precipitação ou do vento) não cheguem às linhas de drenagem e, conseqüentemente às águas subterrâneas. Esta medida será assegurada através da remoção de resíduos com a frequência adequada garantida pelo operador, sendo a limpeza dos espaços exteriores operacionalizada com uma periodicidade diária, assegurada por funcionários internos, de acordo com um planeamento estabelecido de acordo com as necessidades pré-avaliadas.
12. Assegurar a manutenção e conservação de todas as espécies herbáceas e arbóreas já existentes no recinto (áreas verdes e área de herbáceas da propriedade);
13. Garantir a conformidade com o RGR (artigo 21.º) das fontes sonoras fixas a instalar;
14. Avaliar a hipótese de parceria para a implementação de postos de carregamento para veículos elétricos, permitindo e incentivando a sua utilização preferencial.
15. Gerir o aluguer de bicicletas elétricas para efeito de aluguer temporário e incentivar a sua utilização preferencial.
16. O armazenamento temporário de resíduos deve garantir a minimização de riscos, nomeadamente para a saúde e o ambiente, respeitando todas as regras de segurança, garantindo que todos os resíduos produzidos passíveis de difundir contaminações serão armazenados em locais devidamente impermeabilizados e sem possibilidade de transbordo em caso de eventos de precipitação e potenciais escorrências, devendo ter em consideração a classificação do resíduo de acordo com a Lista Europeia de Resíduos, bem como as características que lhe conferem perigosidade e ser assegurada a adequada ventilação dos locais de armazenamento, evitando a libertação de gases e odores. Recomenda-se que seja elaborado um Plano de Gestão de Resíduos para as fases de construção e de exploração.
17. Relativamente aos Vetores Transmissores de Doença, nos meses quentes, deve ser feito o controlo de vetores, com regularidade necessária em função da situação, de forma a evitar que este estabelecimento constitua um foco de insalubridade.
18. Deve ser dado cumprimento ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto (aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais), na sua redação atual.
19. Elaborar um Plano de Emergência Interno do projeto, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos existentes no mesmo (e seu potencial impacte, se algum, nas populações vizinhas) e, conseqüentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior do empreendimento;
20. Aplicar os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos: garantir disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de água; garantir uma área de estacionamento especial de reserva para viaturas de socorro;
21. Adotar medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios nos edifícios e respetivos acessos que compõem esta infraestrutura hoteleira;
22. Atendendo a que, do ponto de vista sísmico, a zona de intervenção se insere numa zona de intensidade máxima, composta por solos brandos cujo efeito de sítio se traduz na amplificação das ondas sísmicas, adotar as normas técnicas antissísmicas adequadas nas construções face à perigosidade sísmica da zona, bem como aos efeitos de sítio associados;
23. Assegurar a realização de simulacros nas instalações do empreendimento, tendo em linha de conta os principais riscos internos e externos ao mesmo, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Sintra, dependente da respetiva Câmara Municipal;
24. Equacionar as acessibilidades e espaço de estacionamento privilegiado destinado aos organismos de socorro a envolver em situações de acidente/emergência.

#### Fase de desativação

25. Implementação do Plano de Desativação do Empreendimento Turístico Aldeia da Praia, previamente apresentado à Autoridade de AIA para aprovação.

<b>Entidade de verificação da DIA</b>	Autoridade de AIA - CCDR LVT
<b>Validade da DIA</b>	Nos termos do ponto 2 do artigo 23º do Decreto-Lei n.º Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro que altera e republica o Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, a DIA caduca se, decorridos quatro anos a contar da presente data, o proponente não der início à execução do projeto excetuando-se os casos previstos no n.º 5 do mesmo artigo.