



DECISÃO SOBRE A DEFINIÇÃO DE ÂMBITO DO ESTUDO DE IMPACTE AMBIENTAL

Identificação	
Designação do Projeto:	Ampliação da Unidade Hoteleira - Estalagem Senhora da Guia
Fase em que se encontra o Projeto:	Projeto de Execução
Tipologia de Projeto:	Alínea c) do nº12 do Anexo II do DL 151-B/2013 de 31 de outubro
Enquadramento na AIA:	Alínea b) do nº 3 do artigo 1º do DL 151-B/2013 de 31 de outubro
Localização:	Cascais
Proponente:	KMW - Sociedade Imobiliária Turística, SA
Entidade licenciadora:	Câmara Municipal de Cascais
Autoridade de AIA:	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Decisão	A PDA cumpre, na generalidade, as normas técnicas relativas à estrutura, metodologia e conteúdo do EIA
----------------	--

Aspetos a desenvolver no EIA e não referidos na PDA	<p>1. Correspondendo o projeto a uma situação existente e sendo feita a referência a projeto de execução, clarificar ou corrigir a apresentação em fase de estudo prévio.</p> <p>2. Assumindo que se trata de um projeto executado, considera-se que o EIA não deverá considerar a fase de construção tal como é proposto no ponto 2.4 da PDA, onde é feita referência à ocorrência dos impactes que supostamente ocorreram durante a fase de construção, julgando-se extemporâneo esta análise de impactes, sem qualquer reflexo no projeto já executado e nas medidas de minimização para a fase de construção que não irá ocorrer.</p> <p>3. No que se refere à fase de construção, a PDA volta a ser contraditória, referindo no ponto 2.4 da PDA as principais atividades que decorreram na fase de ampliação/ construção, o que não corresponde ao que de fato vai decorrer no local, pois segundo a PDA apenas serão feitas algumas obras de demolição que não se encontram identificadas nos desenhos que acompanham a PDA.</p> <p>4. Deve ser apresentada uma descrição sumária dos aspetos que conduziram à situação atual, incluindo a descrição de eventuais soluções ponderadas em</p>
--	---

fases anteriores, e os principais fundamentos para rejeição/ seleção das mesmas, acompanhada de cartografia a escala adequada.

5. Do referido no ponto 1.1 e ponto 2.1 da PDA, o EIA deverá esclarecer se serão ou não feitas demolições.

6. De acordo com o ponto 2.1 da PDA o empreendimento é constituído por várias ampliações que foram sendo efetuadas, encontrando-se as mesmas descritas nas alíneas *a)* a *e)*. No entanto, a denominação das construções ali mencionadas não corresponde às denominações constantes do ponto 2.2 "Descrição do projeto", nem às descrições constantes das peças desenhadas.

7. Apresentar uma síntese relativa à evolução construtiva e da situação relativa ao empreendimento, considerando: área construída, área impermeabilizada, área desmatada, movimentações de terras, anos de referência (fases evolutivas), variação de densidade de ocupação da área de terreno.

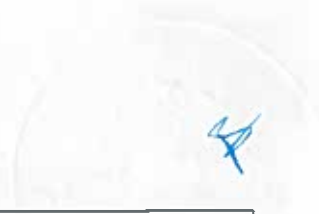
8. Identificar e caracterizar, em termos descritivos e gráficos (planta de implantação e quadro sinótico com os parâmetros urbanísticos), a área de incidência do projeto/ EIA e de todas as ações físicas que o compreendem (legalizadas e a legalizar), incluindo as áreas exteriores impermeabilizadas (e respetivo material), os acessos externos e internos e o estacionamento.

9. Esclarecer e demonstrar se a área de intervenção corresponde a prédio/ lote registado na Conservatória do Registo Predial, clarificando a situação de registo (Conservatória), de propriedade e de atividade e licenciamento da área afeta ao empreendimento, visto ser referida a existência e a junção de duas parcelas de terreno. Por outro lado, de acordo com as fotografias aéreas parece haver afetação de uso do solo no lote adjacente, o que deve ser clarificado.

10. O EIA deverá fazer referência aos antecedentes, de forma sintética, indicando nomeadamente todas as alterações que se foram registando ao longo do tempo, apresentando os pontos de situação das respetivas licenças/ autorizações emitidas.

11. Apresentar cópias das peças escritas e desenhadas de todos os alvarás de loteamento (com respetivos aditamentos/retificações) e licenças de construção e utilização, com as respetivas especificações (localização e áreas).

12. A descrição do projeto, no EIA, deverá ser devidamente clarificada, nomeadamente a denominação de todos os edifícios, devendo ser



apresentada cartografia com a identificação e denominação dos edifícios.

13. Os desenhos apresentados (nomeadamente o desenho 01), não correspondem à situação atual, uma vez que se faz referência a construções a demolir e sobre estas (desenhadas a verde) construções a legalizar, depreendendo-se que as demolições já ocorreram. A construir (a vermelho) é proposto uma rampa de acesso ao edificado. No entanto, nas peças desenhadas não são indicadas as supostas demolições descritas na PDA e previstas para os anexos (áreas técnicas) e ainda no edifício Villa Raso.

14. Clarificar no EIA se efetivamente houve ou não ampliação do Bar de Apoio à piscina, dado que na planta de implantação, a referida construção terá sido ligeiramente aumentada.

15. O EIA deve apresentar cartografia a uma escala adequada à fase de projeto (Projeto de Execução), atualizada, com legendas claras e explícitas, para que a informação disponibilizada seja perceptível e facilmente legível e em conformidade com as descrições constantes no EIA. A título de exemplo, no EIA deverá constar uma peça desenhada que identifique claramente as construções existentes legalizadas, construções existentes ilegais e demolições conforme é referido na alínea b) do ponto 2.1 da PDA.

16. Relativamente aos espaços exteriores, deverá ser apresentado uma planta síntese com o levantamento de toda a vegetação existente e propostas de alteração face ao elenco florístico identificado no local, face ao Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de Dezembro.

17. Sobre a fase de desativação verifica-se no ponto 2.4 da PDA, na fase de desativação, que estão previstos pequenos trabalhos de demolição incluídos na atividade de construção civil, contradizendo o referido no ponto 4.2 da PDA, onde menciona que a fase de desativação não foi considerada no quadro 4.1.

18. Apresentar informação relativa à avaliação do estado das massas de água (estado ecológico e estado químico) e as pressões por massa de água, de acordo com a versão provisória do Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (versão para consulta pública, junho de 2015, <http://www.apambiente.pt>).

19. A avaliação de impactes deverá ter em conta a caracterização da zona de estudo, onde afloram calcários injetados por filões de rochas vulcânicas e onde predominam as falhas, considerando a permeabilidade destas formações e a afetação da recarga dos aquíferos subjacentes.



20. No que concerne à captação de água subterrânea existente na propriedade, caso ainda esteja em funcionamento e tendo em conta a curta distância ao mar, deverão ser avaliados os impactes na salinização da água subterrânea, como resultado da intrusão marinha, decorrente das extrações na captação. Ponderar as medidas de minimização para os impactes avaliados e apresentar um plano de monitorização da salinidade da água subterrânea

21. Caracterizar o ambiente afetado relativamente aos instrumentos de ordenamento do território em vigor e aplicáveis, apresentando os extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Cascais e da REN municipal com a área de intervenção delimitada e quantificada.

22. Proceder ao enquadramento adequado da pretensão relativamente às orientações/ normas do PROTAML e ao regime de uso e ocupação do solo do PDM de Cascais e aos títulos/alvarás válidos, identificando convergências/ conflitos e conformidades/ desconformidades e apontando eventuais soluções técnicas e jurídicas,

23. A avaliação dos efeitos/ impactes deve ser referenciada às prescrições dos IGT (PROTAML, PDM Cascais) e servidões e restrições de utilidade pública em vigor e aplicáveis, bem como aos títulos/ alvarás emitidos e válidos, tendo em conta a envolvente territorial e funcional, acompanhada da descrição e programação de eventuais medidas de minimização e/ou compensação.

24. O EIA deverá demonstrar a compatibilidade do projeto face ao previsto no Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra - Cascais (POPNSC), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 1-A/2004 de 8 de janeiro.

25. As ações ou atividades com potências impactes relevantes deverão ser revistas face ao proposto efetivamente no projeto, uma vez que no mesmo é referido obras de ampliação que já se encontram executas e por outro lado refere que serão feitas demolições que não se encontram devidamente identificadas.

26. Deve haver coerência dos fatores ambientais a considerar no EIA. A título de exemplo: o clima surge associado à qualidade do ar, e outras vezes surgem isolados; no quadro 4.1 consta o descritor "mobilidade" e no quadro 4.3 consta "acessibilidades".

27. Relativamente à relevância dos fatores ambientais, considera-se que ao contrário do proposto, o ordenamento do território deverá ser considerado um fator muito relevante, face à localização da área de intervenção (mesmo que

no limite do PNSC), uma vez que a criação da área protegida teve em conta, vários fatores, nomeadamente os valores naturais - fauna e flora, considerados na PDA como um descritor ambiental muito relevante.

28. Deverá ser referida a área geográfica que se considera como envolvente sobre a qual vão incidir os estudos e levantamentos a efetuar, bem como a altura do ano em que estes levantamentos de campo serão executados.

29. No que se refere à fauna, no 3º parágrafo, o documento não refere qual o grupo que será inventariado essencialmente por pesquisa bibliográfica. Subtende-se que será o grupo dos peixes, mas deverá ser clarificado.

30. Relativamente à flora e habitats, é muito importante saber qual a época do ano em que serão feitos os inventários no campo, sendo que estes deverão ser efetuados nos períodos de floração para uma melhor identificação quer dos habitats quer das espécies da flora. Deverá ser tido em conta as possíveis épocas de floração diferentes face às espécies presentes no local.

31. No que se refere à análise do impactes e uma vez que se trata de uma legalização e não de uma futura ampliação/construção, os impactes deverão ser analisados com base em dois fatores:

- Perceber qual o impacte que a intervenção teve nos valores naturais presentes no local e /ou na envolvente.
- Na fase de exploração do empreendimento, de que forma a maior ou menor ocupação do mesmo se poderá refletir na presença ou ausência de valores naturais no local e /ou na envolvente.

32. Deverá ser executado um plano de monitorização relativo às espécies da flora e habitats naturais. Apenas relativamente à fauna poderá ser enquadrada, face aos elementos inventariados e face aos impactes analisados, a não justificação deste plano de monitorização.

33. Sobre a REN, embora não estejam previstas ações físicas, deverá o EIA fazer o adequado enquadramento, em termos gráficos e descritivos, da área de intervenção e eventuais ações/ edificações face à carta de REN municipal.

34. Relativamente ao «Conteúdo do EIA» este, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, com as alterações posteriormente introduzidas, deve conter as informações necessárias, consoante o caso, em função das características do projeto em causa, atendendo aos conhecimentos e métodos de avaliação existentes, devendo incluir, no mínimo, os elementos fixados no anexo V do referido diploma, como: «Descrição do estado do local e dos fatores ambientais suscetíveis de

serem consideravelmente afetados pelo projeto, nomeadamente os bens materiais, incluindo o património arquitetónico e arqueológico.

35. O EIA deverá desenvolver a análise do fator ambiental Património, procedendo à descrição do estado atual do local, tendo em conta as intervenções efetuadas na fase de construção, procurando igualmente diagnosticar eventuais impactes, dada a natureza das ocorrências arqueológicas que sobretudo se encontram ocultas no subsolo. Esta descrição assentará na caracterização documental e bibliográfica de uma área de enquadramento da envolvente até 2000 m e na definição de uma área de incidência direta e indireta do projeto onde se fará a identificação dos impactes ocorridos ou que ainda possam vir a ocorrer, bem como apresentadas as eventuais medidas de minimização.

36. A proposta metodológica deve incluir as disposições em consonância com a circular “Termos de Referência para o Descritor Património Arqueológico em Estudos de Impacte Ambiental”, de 10 de Setembro de 2004.

37. No que respeita à avaliação do Ambiente sonoro, o EIA deverá justificar a seleção de recetores sensíveis/ locais de ensaio (número e localização).

38. Os critérios definidos para a “avaliação da significância dos impactes de natureza negativa” deverão integrar não só as implicações do projeto enquanto fonte sonora mas também a adequabilidade dos níveis sonoros que caracterizam a área de intervenção para o uso em causa.

39. Apresentar a caracterização e avaliação em conformidade com o disposto no ponto 2.E.10.2. do “Guia AIA” EA.G.02.01.00 - janeiro 2013 “Guias para a atuação das Entidades Acreditadas”, da APA.

40. Caracterizar e avaliar a conformidade do projeto com normas/ orientação para o descritor e eventual regulamentação específica existente nos Planos de Ordenamento e Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, se aplicável,

41. Abordar não só as intervenções nos volumes de edificado mas também caracterizar e avaliar face aos volumes arbóreos e arbustivos existentes (conformidade com o disposto no ponto 2.E.10.1. do “Guia AIA” EA.G.02.01.00 - janeiro 2013 “Guias para a atuação das Entidades Acreditadas”, da APA).

42. Integrar a elaboração da caracterização da Sensibilidade Visual da Paisagem, através do cruzamento da qualidade e da absorção visual, atribuindo uma valoração (reduzida, média, elevada), bem como a apresentação de cartografia para Qualidade, Absorção e Sensibilidade Visual da paisagem.




43. Integrar uma caracterização da situação da componente paisagística existente (por substituição de um projeto de integração paisagística) e uma apresentação dos impactes e avaliação para as matérias referenciadas nos pontos 2.F.10.7.1/3/4/5 do Guia AIA da APA.
44. Clarificar a situação de propriedade, implantação e evolução das condições relativas à via circundante a poente e, nesse contexto, clarificar a relação com o lote existente a poente (edificação e estacionamento), sobre os quais o acesso e uso parecem ser comuns. Por outro lado, a referida via parece integrar-se no lote relativo à estalagem, devendo ser clarificada a situação de propriedade e de afetação pelo empreendimento.
45. Explicar o modo como se acompanha a entrada e saída de veículos na EN e no atravessamento da ciclovia justaposta.
46. Integrar e caracterizar a mobilidade (tráfego segundo tipologias e frequência, vias utilizadas e situações de conflito) no âmbito socioeconómico.
47. Considerar os impactes relativos ao tráfego (tráfego segundo tipologias e frequência associado ao projeto, vias utilizadas e situações de conflito) associado ao projeto e levar em conta a situação de integração na EN de acesso e atravessamento da ciclovia.
48. Considerar e avaliar a situação de afetação de propriedade em função da eventual correção sobre a delimitação do/s lotes e particularmente quanto à situação identificada a poente, junto à via de acesso ao empreendimento.
49. Clarificar a necessidade de registo da denominada "Villa Raso", de modo a poder clarificar a situação de afetação de solo (as referências em texto diferem da informação na planta das alterações propostas a licenciamento).
50. As questões significativas devem integrar a afetação de solo e do seu uso, assim como as alterações morfológicas associadas e a densificação da área do projeto.
51. Abordar a movimentação de solos e especificamente a eventual utilização de solos externos (importação de solos).
52. Integrar especificamente os elementos de caracterização de afetação do solo e do seu uso relativamente à via existente no limiar poente e ao lote (terreno) adjacente.
53. Considerar os impactes referentes à situação em "fase de exploração", distinguindo as fases de ampliação e datas de ocorrência, de modo a identificar etapas de afetação do solo e do seu uso.

	<p>54. Considerar os efeitos resultantes (impactes) em termos de solo e do seu uso relativamente às situações específicas referidas na caracterização do ambiente afetado.</p> <p>55. A PDA não permite identificar a relevância da avaliação dos impactes cumulativos do projeto com os projetos existentes e/ou previstos na área envolvente, são sendo estes identificados.</p> <p>56. As medidas de minimização, a apresentar no EIA, devem ser concretas e acompanhadas do respetivo projeto, sempre que se justifique, de forma a permitir a avaliação da sua eficácia e a sua implementação.</p>
--	---

Validade da DDA	Nos termos do n.º 1 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, a presente Decisão de Definição do Âmbito do EIA caduca se, decorridos dois anos a contar da presente data, não for dado início ao procedimento de AIA.
------------------------	---

Data	11.03.2016
-------------	------------

Assinatura	<p>O Vice-Presidente</p>  <p>Fernando Ferreira</p>
-------------------	--

ANEXO: Parecer da Comissão de Avaliação