



PENHA LONGA
Resort

**APARTHOTEL (150 UNIDADES DE ALOJAMENTO)
DO CONJUNTO TURÍSTICO DA QUINTA DA PENHA
LONGA**

**Relatório de Conformidade Ambiental
do Projecto de Execução**

Vol. 2 – Relatório Base

Julho 2024

Júlio de Jesus
consultores

APARTHOTEL (150 UNIDADES DE ALOJAMENTO) DO CONJUNTO TURÍSTICO DA QUINTA DA PENHA LONGA

RECAPE

Vol. 2 – Relatório Base

Índice Geral

Vol. 1	Resumo Não Técnico
Vol. 2	Relatório Base
Vol. 3	Plano de Gestão Ambiental da Obra
Vol. 4	Anexos

Índice

1.	Introdução	5
1.1	Identificação do projeto, do proponente e da entidade licenciadora	5
1.2	Localização do projeto	5
1.3	Identificação das equipas técnicas responsáveis pelo projeto e pelo RECAPE	5
1.4	Objetivos, estrutura e conteúdo do RECAPE	6
2.	Antecedentes do procedimento de AIA	7
3.	Descrição do projeto	8
3.1	Introdução	8
3.2	Descrição geral do projeto	8
3.3	Caracterização e comparação de alterações relativamente ao Estudo Prévio	24
3.4	Programação temporal	25
4.	Conformidade do Projeto de Execução com a DIA	26
4.1	Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e com servidões e restrições de utilidade pública	26
4.2	Entidades contactadas	26
4.3	Aprofundamento da avaliação de impactes ambientais	26
4.4	Alterações relativamente ao estudo prévio	27
4.5	Estudos complementares realizados	27
4.6	Condicionantes, medidas de minimização, de compensação e programas de monitorização	28
4.7	Questões levantadas na consulta pública	39
5.	Lacunas de conhecimento	43

6. Conclusões	44
---------------------	----

Índice de Quadros

Quadro 3.1 – Quadro sinótico do projeto do Aparthotel.	12
Quadro 3.2 – Cumprimento dos requisitos exigidos pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril.	13
Quadro 3.3 – Consumo anual de água nos espaços verdes do Aparthotel.	16
Quadro 3.4 – Pressupostos usados no dimensionamento do reservatório de água.	17
Quadro 3.5 – Potências máximas dos quartos do Aparthotel.	19
Quadro 3.6 – Comparação das áreas e dos parâmetros previstos no Estudo Prévio com os do atual projeto.	24
Quadro 3.7 – Cronograma da fase de construção.	25
Quadro 4.1 – Valor de terras excedentes de projetos semelhantes.	28

Índice de Figuras

Figura 3.1 – Localização do projeto em carta militar.	8
Figura 3.2 – Coberturas ajardinadas previstas no projeto do Aparthotel.	10
Figura 3.3 – Estacionamento previsto no piso -2. Excerto de peça desenhada de arquitetura no Anexo 4	11
Figura 3.4 – Planta de implantação – via de drop-off entre a via principal e o edifício.	11
Figura 3.5 – Simulação das necessidades de energia fotovoltaica para o projeto.	20
Figura 3.6 – Localização dos painéis fotovoltaicos (a laranja).	21
Figura 3.7 – Tipo de inversor a adotar.	21
Figura 3.8 – Localização do edifício dos chillers (a laranja). Excerto do desenho presente no anexo 4	23
Figura 3.9 – Arranjos exteriores. Excerto de modelo 3D.	24
Figura 4.1 – Extrato (sem escala) da nova Carta da REN do Município de Cascais.	30
Figura 4.2 – Local de tratamento dos resíduos verdes do CTQPL.	36
Figura 4.3 – Local de resíduos verdes triturados.	37
Figura 4.4 – Exemplo de máquina a usar na fragmentação e espalhamentos do material lenhoso e não lenhoso. ...	38
Figura 4.5 – Exemplo de pilhas de compostagem a utilizar no CTQPL.	38

Lista de Anexos

Anexo 1 – Localização do projeto em carta militar e ortofotomapa
Anexo 2 – Declaração de Impacte Ambiental
Anexo 3 – Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução
Anexo 4 – Projeto de arquitetura
Anexo 5 – Projeto de paisagismo
Anexo 6 – Projeto de vias
Anexo 7 – Projeto instalações hidráulicas
Anexo 8 – Projeto de instalações elétricas
Anexo 9 – Projeto de gás

- Anexo 10** – Projeto de ventilação e climatização
- Anexo 11** – Projeto de escavação e contenção periférica
- Anexo 12** – Projeto de condicionamento acústico
- Anexo 13** – Projeto de estruturas
- Anexo 14** – Projeto de resíduos sólidos urbanos
- Anexo 15** – Estudo hidrogeológico
- Anexo 16** – Estudo hidráulico-hidrológico
- Anexo 17** – Levantamento fitossanitário de 2021
- Anexo 18** – Levantamento fitossanitário de 2024
- Anexo 19** – Estudo de tráfego
- Anexo 20** – Relatório de medições acústicas do Autódromo do Estoril

Lista de siglas e acrónimos

- AIA** – Avaliação de Impacte Ambiental
- APAP** – Associação Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas
- APFC** – Associação dos Produtores Florestais do Concelho de Coruche e Limitrofes
- CCDR-LVT** – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
- CCRC** – Caixa de Corte, Redução e Contagem
- CMC** – Câmara Municipal de Cascais
- CMDF** – Comissão Municipal de Defesa da Floresta
- CMGIFR** - Comissões municipais de gestão integrada de fogos rurais
- CTQPL** – Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa
- DCAPE** – Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução
- DGPC** – Direção-Geral do Património Cultural
- DIA** – Declaração de Impacte Ambiental
- DL** – Decreto-Lei
- EIA** – Estudo de Impacte Ambiental
- ICNF** – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas
- IGT** – Instrumento de Gestão Territorial
- MT** – Média-Tensão
- NUTS** – Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
- OA** – Ordem dos Arquitetos
- OE** – Ordem dos Engenheiros
- ORD** – Operador da Rede de Distribuição
- PDM** – Plano Diretor Municipal
- PGAO** – Plano de Gestão Ambiental da Obra

PIP – Pedido de Informação Prévia

PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

PNSC – Parque Natural Sintra Cascais

PROTAML – Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa

PS – Posto de Secionamento

PT – Posto de Transformação

QGBT – Quadro Geral de Baixa Tensão

RCM – Resolução do Concelho de Ministros

RECAPE – Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

REN – Reserva Ecológica Nacional

RJAIA – Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental

RSU – Resíduos Sólidos Urbanos

RUEM – Regulamento da Urbanização e Edificação do Município

SMAS – Serviços Municipalizados de Água e Saneamento

UA – Unidade de Alojamento

UPAC – Unidade de Produção para Autoconsumo

1. INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do projeto, do proponente e da entidade licenciadora

O projeto tem a seguinte designação: **"Aparthotel (150 unidades de alojamento) do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa"**.

O proponente é a sociedade **Caesar Park Hotel Portugal, S.A.** NIPC n.º 501 933 247.

Os contactos do proponente são os seguintes:

Endereço: Largo Jena Monnet, 1 – 8.º, 1269-068 Lisboa

Telefone: 213 241 820 (Pedro Seabra)

Correio eletrónico: pms@explorerinvestments.com

A entidade licenciadora é a **Câmara Municipal de Cascais (CMC)**.

A Autoridade de AIA é a **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)**.

1.2 Localização do projeto

O projeto localiza-se na **freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais**, distrito de Lisboa.

Nos Desenhos do **Anexo 1** apresenta-se a localização do projeto sobre a Carta Militar de Portugal na escala 1:25.000 e sobre **ortofotomapa**.

Considerando a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS), o projeto localiza-se na **NUTS II – Área Metropolitana de Lisboa** e na **NUTS III – Área Metropolitana de Lisboa**.

O Aparthotel localiza-se no Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa (CTQPL) que abrange áreas dos concelhos de Cascais e de Sintra.

1.3 Identificação das equipas técnicas responsáveis pelo projeto e pelo RECAPE

Os **projetos de arquitetura e de arquitetura paisagista** são, respetivamente, da responsabilidade da Arq.^a Margarida Caldeira (OA 2800) e da Arq.^a Paisagista Lydia Las Casas (APAP 377), da empresa Broadway Malyan.

Os **projetos das especialidades (infraestruturas)** foram coordenados pela Eng.^a Célia Tenente (OE44589), da empresa Quadrante.

O **Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE)** foi coordenado por Júlio de Jesus, eng.º do ambiente (OE19972) e Perito Competente em AIA (Certificado n.º 009/01/2019), com a colaboração de José Pedro Vieira, eng.º do ambiente (OE80832) e Cátia Mesnier, eng.^a do ambiente, da empresa Júlio de Jesus Consultores.

O **Estudo de Tráfego** do Aparthotel e do Aldeamento E, de maio de 2021, é da responsabilidade de André Remédio, eng.º civil (OE 39631), mestre em Transportes, da empresa Engimind.

O **Estudo Hidrogeológico** foi efetuado pela empresa Egiamb, sendo da responsabilidade dos seguintes técnicos: Daniela Nascimento, geóloga e Mara Lopes, engenheira (OE 47965).

O **Estudo Hidráulico-Hidrológico** foi efetuado pela empresa Planos Essenciais, sendo da responsabilidade de Jorge Froes, eng.º agrónomo (OE 31619).

O **Levantamento Fitossanitário** foi efetuado pelo Eng. Rafael dos Anjos, da empresa Transbatalha.

O RECAPE foi elaborado entre maio e junho de 2024.

1.4 Objetivos, estrutura e conteúdo do RECAPE

O regime jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), em vigor, encontra-se aprovado pelo Decreto-Lei (DL) n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, com a redação atual. A versão consolidada está disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2013-70122774>.

O RJAIA prevê, nos artigos 20.º e 21.º, um procedimento de verificação da conformidade ambiental com o projeto de execução, sempre que o procedimento de AIA tenha decorrido em fase de estudo prévio, como foi o caso (ver capítulo 2). Este procedimento de verificação inicia-se com a apresentação do RECAPE e tem como objetivos verificar a conformidade do projeto com a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) emitida e fornecer informação que fundamente a definição das condições ambientais de aprovação do projeto, designadamente as medidas de minimização, compensação ambiental e potenciação e os programas de monitorização a adotar nas fases de construção, exploração e desativação do projeto. Estas medidas constam da Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE), emitida pela Autoridade de AIA, no termo do procedimento de verificação da conformidade ambiental com o projeto de execução.

A estrutura do RECAPE segue, com adaptações, o disposto nas “Normas Técnicas para a elaboração de Estudos de Impacte Ambiental e Relatórios de Conformidade Ambiental com o Projeto de Execução”, publicadas em dezembro de 2015 pelo Grupo de Pontos Focais em AIA.

O RECAPE é constituído pelas seguintes peças:

- a) **Resumo Não Técnico;**
- b) **Relatório Base**, que corresponde ao presente documento;
- c) **Anexos**, incluindo desenhos;
- d) **Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGA0).**

Não se identificando impactos transfronteiriços, não se apresenta o documento relativo à avaliação destes impactos, constante do documento acima referido.

O Relatório Base estrutura-se em seis capítulos:

1. **Introdução**, onde se identifica o projeto, o proponente, a entidade licenciadora e as equipas responsáveis pelo projeto e pelo RECAPE, se apresenta a localização do projeto e os objetivos, a estrutura e o conteúdo do RECAPE;
2. **Antecedentes**, onde se resumem os antecedentes do procedimento de AIA;
3. **Descrição do projeto**, no qual se descreve o projeto e se caracterizam e justificam as alterações relativamente ao estudo prévio;
4. **Conformidade do projeto de execução com a DIA**, no qual se refere a ausência de alterações ao projeto relativamente ao estudo prévio sujeito a AIA, se apresentam os estudos complementares efetuados, se descreve o cumprimento das condicionantes constantes da DIA, se pormenorizam as medidas de minimização e de compensação e os programas de monitorização estabelecidos na DIA e se descrevem e analisam as questões levantadas em sede de consulta pública do procedimento de AIA;
5. **Lacunas de conhecimento**, onde se identificam as lacunas técnicas ou de conhecimento verificadas na elaboração do RECAPE e as respetivas implicações;
6. **Conclusões**, onde se apresenta uma síntese dos principais aspetos desenvolvidos no RECAPE e das principais conclusões em matéria de demonstração do cumprimento dos termos e das condições fixadas na DIA.

2. ANTECEDENTES DO PROCEDIMENTO DE AIA

O **Estudo de Impacte Ambiental (EIA)**, em fase de estudo prévio, do Aparthotel foi submetido em 04-11-2019, tendo dado início ao procedimento de AIA.

Após apresentação dos elementos adicionais solicitados pela CCDR-LVT, enquanto Autoridade de AIA, foi declarada a conformidade do EIA em 22-05-2020.

A consulta pública prevista no RJAIA decorreu entre 29-05 e 13-07-2020. As participações recebidas são analisadas na secção 4.7 do presente relatório.

Em 21-09-2020 foi emitida pela CCDR-LVT uma **DIA favorável condicionada (Anexo 2)**. As condicionantes e as medidas de minimização e de compensação são analisadas nas secções 4.1, 4.5 e 4.6 do presente relatório.

A DIA emitida é válida até 20-09-2024.

Em 26-08-2021 foi submetido o **RECAPE para um projeto do Aparthotel que contemplava 121 unidades de alojamento**, indicando que futuramente se pretendia fazer a ampliação para as 150 unidades de alojamento prevista no estudo prévio, sendo essa ampliação objeto de um novo RECAPE.

A consulta pública deste RECAPE decorreu entre 01-09 e 21-09-2021. Em 08-02-2022 foi emitida uma **DCAPE conforme condicionada (Anexo 3)**.

3. DESCRIÇÃO DO PROJETO

3.1 Introdução

O projeto sujeito a AIA, em fase de estudo prévio, contempla o projeto de licenciamento de arquitetura de obras de edificação de um estabelecimento hoteleiro, na modalidade de hotel-apartamentos (Aparthotel), com a classificação proposta de 5 estrelas, a implantar na parcela que constitui a fração designada pela letra “A”, com uma área de 37 516 m², que integra o Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa (CTQPL), sito na freguesia de Alcabideche, no concelho de Cascais, distrito de Lisboa.

A localização da parcela “A” apresenta-se na **Figura 3.1** e também no **Anexo 1**.

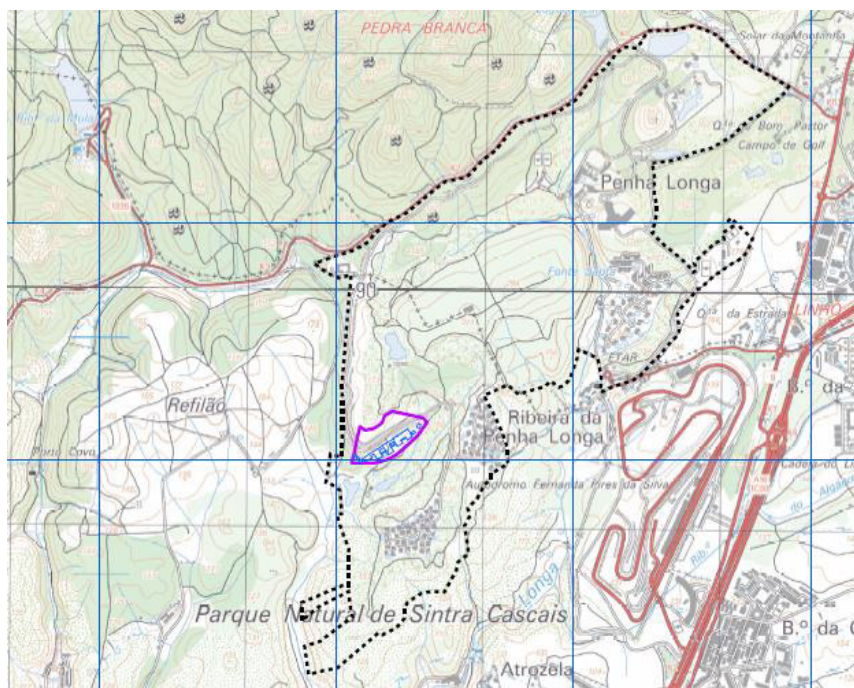


Figura 3.1 – Localização do projeto em carta militar.

Esta parcela, orientada a sul/sudeste e com um declive médio próximo dos 25%, é atravessada por uma via privada, sendo que o edificado proposto se implanta totalmente a sul da estrada.

O projeto do Aparthotel tem por base e dá cumprimento ao **Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa**, que integra, entre outros empreendimentos turísticos já edificados e a edificar, um Hotel-Apartamentos com uma capacidade máxima admitida de 150 unidades de alojamento (UA) e 348 camas.

3.2 Descrição geral do projeto

A parcela correspondente à fração “A” do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa dispõe de boas condições de acessibilidade e de exposição solar, oferecendo condições para a instalação de um empreendimento turístico desta natureza. A orografia acidentada de declives acentuados e orientação a sul, foi aproveitada para a implantação do edificado proposto, garantindo a integração harmoniosa do edifício na paisagem envolvente.

Foi premissa de projeto tirar partido da existência da estrada que atravessa toda a fração “A”, dividindo-a em duas parcelas (a norte e a sul da estrada), por forma a ocupar com construção apenas a parcela a sul,

coroada do ponto de vista morfológico pela estrada que garante o ingresso no Aparthotel e que permite conceber espaços exteriores de estadia mais intimistas e que se fundem com o campo de golfe.

Do ponto de vista da morfologia do edificado proposto, optou-se por distribuir o programa por vários blocos articulados, de geometria depurada e separados por pátios ajardinados, de forma a minimizar os impactes visuais da implantação do projeto. É, por isso, também proposto que a praticamente todos os pisos se desenvolvam abaixo da cota da estrada, com a exceção do bloco central (Bloco C), com dois pisos acima do plano da estrada (cota de soleira), e que marca o ingresso no Aparthotel. Os blocos contíguos (B e D) apresentam apenas um piso acima da cota de soleira, sendo que os restantes se desenvolvem unicamente abaixo da cota de soleira. Adicionalmente, todos os corpos vão ter as suas coberturas ajardinadas. A volumetria proposta potencia enfiamentos visuais da fração norte e vista para o golfe, sendo que as coberturas e os pátios intersticiais, ajardinados, permitem que se estabeleça um *continuum naturale* entre a área florestal, a norte, e o logradouro verde do Aparthotel e campo de golfe, a sul, transmitindo a sensação de que o edifício se funde na paisagem.

O desenho dos espaços de logradouro envolventes do Aparthotel, garante a articulação e permeabilidade entre os espaços sociais e os espaços destinados a serviços de uso comum, localizados maioritariamente ao nível do piso -4, sem comprometer a privacidade desejada para o empreendimento turístico. Acresce que, em fase de construção, procurar-se-á utilizar materiais certificados ambientalmente, em alinhamento com os valores e responsabilidade social e ambiental da requerente.

Na secção 3.2.1 resume-se o projeto de arquitetura, apresentando-se a respetiva memória descritiva e peças desenhadas no **Anexo 4**.

Nas secções 3.2.2 e seguintes encontram-se descrições resumidas das várias especialidades do projeto. As respetivas memórias descritivas e peças desenhadas são apresentadas nos **Anexos 4 a 14**.

3.2.1 Projeto de arquitetura

3.2.1.1 Organização funcional e programa

O Aparthotel é composto por seis volumes articulados entre si através de um corpo semienterrado que percorre toda a dimensão longitudinal do empreendimento, assim como três edifícios independentes, de menor dimensão. O corpo de ligação integra áreas de estacionamento, circulação/áreas de serviço e áreas técnicas. Os seis corpos fundem-se ao nível do piso -4, onde se localizam os espaços sociais do Aparthotel, bem como com espaços destinados a serviços de uso comum (i.e. ginásio, spa, piscina interior, Kid's Club, piscina infantil, restaurante e bar da piscina exterior) assim como áreas de Back-of-House (BoH) do estabelecimento hoteleiro (i.e. áreas destinadas aos funcionários, espaços de serviço do restaurante/bar e espaços de armazenagem). A adoção de uma solução semienterrada para o edifício, sugere a aparente desmaterialização do edifício do Aparthotel, em seis corpos que integram as unidades de alojamento, escondendo no terreno as circulações, zonas de serviço e estacionamento, assim como os três volumes independentes.

3.2.1.2 Unidades de alojamento

O Aparthotel terá um total de 150 unidades de alojamento, distribuídas por 74 quartos e 76 apartamentos das tipologias T0, T1 e T2.

Os blocos A, B, E e F, assim como os três volumes independentes G, H e I, destinam-se, maioritariamente, às unidades de alojamento, orientadas a nascente, poente e sul e que se abrem sobre a paisagem. Os blocos C e D, para além de unidades de alojamento, incluem também as 'amenities' do Aparthotel. A localização e distribuição das unidades de alojamento viabiliza o sistema lock-off, amplamente usado na hotelaria internacional, que consiste na possibilidade de ligar unidades de alojamento contíguas através de uma porta dedicada entre estas, permitindo, dessa forma, ampliar as UAs de tipologia menor. Todas as UAs são servidas por uma área de varanda ou um terraço térreo onde - pela sua dimensão - será possível

instalar mobiliário de jardim. A projeção das varandas e recuo das fachadas garante o sombreamento dos vãos.

3.2.1.3 Serviços complementares

As áreas comuns distribuem-se da seguinte forma:

- a) A receção do Aparthotel, loja, lobby e bar, localizam-se ao nível do piso 0 (à cota +150.50) do bloco C. Nesse mesmo piso, no bloco D, implanta-se um restaurante;
- b) O Centro de Reuniões localiza-se no bloco C, ao nível do piso -2 (cota +143.5)
- c) Os restantes espaços destinados a equipamentos e serviços de uso comum, localizam-se nos Blocos C e D ao nível do piso -4 (à cota +136.0). Nesse piso, o Bloco C inclui o ginásio e o spa com uma piscina interior/exterior e respetivas áreas de apoio, tais como instalações sanitárias e balneários. O Bloco D integra o restaurante 'All Day Dinning' e a cozinha central, assim como o bar da piscina. No pátio entre os Blocos D e E, implanta-se o Kid's Club, com uma piscina interior.

3.2.1.4 Coberturas

Em todas as coberturas serão aplicados terraços ajardinados, com vegetação autóctone e de baixo consumo hídrico (**Figura 3.2**), que não só melhoram a integração na envolvente natural como também melhoram o desempenho acústico e térmico das coberturas, reduzindo o efeito de ilha de calor. Prevê-se ainda a colocação de equipamento técnico na cobertura – nomeadamente equipamento de ventilação – que será devidamente ocultado por meio de barreiras visuais e de proteção acústica.

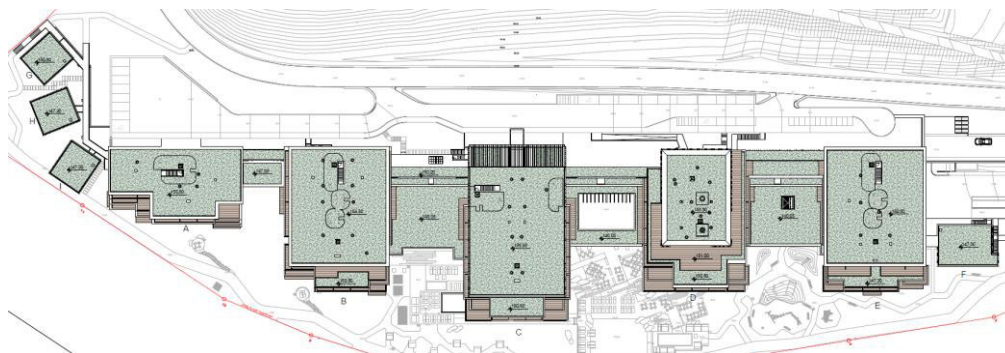


Figura 3.2 – Coberturas ajardinadas previstas no projeto do Aparthotel.

O projeto de arquitetura paisagista das áreas exteriores terá em consideração as espécies arbóreas existentes no terreno e que se procurarão preservar ou, quando tal não for possível, transplantar para outra posição no terreno. Está ainda prevista uma piscina no exterior, junto ao edifício.

3.2.1.5 Áreas de serviço

As áreas de serviço (BoH) concentram-se no bloco E, a Este do edifício, ao nível do piso -3 (à cota +140.0), assim como ao longo da área enterrada dos blocos C e D, também ao nível do piso -3, prevendo-se ainda uma área exterior destinada ao abastecimento do Aparthotel (cargas e descargas) e recolha/transporte de lixos.

As áreas de BoH do edifício, integram compartimentos de armazenagem/arrumos, áreas técnicas, compartimento de resíduos urbanos, lavandaria, rouparia e uma circulação de serviço, localizada no corpo que atravessa e liga todos os blocos. Esta zona de serviço liga ainda à área de pessoal, balneários e cafetaria, localizados no piso -4. O gabinete destinado à administração do Aparthotel (piso -1) tem entrada independente a partir de um pequeno 'drop-off' e liga às áreas de BoH através das circulações verticais destinadas ao staff.

3.2.1.6 Circulações do Aparthotel

As circulações de serviço e destinadas a utentes, quer horizontais quer verticais, foram criteriosamente estudadas de forma a evitar cruzamentos. Nas circulações de serviço, nomeadamente ao nível do piso - 3, não foi possível segregar o circuito de recolha de resíduos do circuito de abastecimento das cozinhas, prevenindo-se ainda a instalação de elevadores de serviço únicos. Assim, estes circuitos deverão ser constantemente higienizados e definidos horários próprios para circular matérias primas e resíduos de forma a evitar contágios cruzados.

3.2.1.7 Estacionamento

A dotação mínima obrigatória prevista para estabelecimentos hoteleiros, no n.º 9 do artigo 122.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais, é de 1 lugar de estacionamento por cada 4 unidades de alojamento e cumulativamente deverá ser considerada metade da dotação obrigatória para os estabelecimentos de restauração do Aparthotel (1 lugar por cada 50 m² de Superfície de Pavimento Total (Sp)), ou seja, um total de 40 lugares de estacionamento destinados a veículos ligeiros.

O projeto prevê 78 lugares de estacionamento privados, sendo 58 lugares localizados no piso -2 (ver

Figura 3.3 – Estacionamento previsto no piso -2. Excerto de peça desenhada de arquitetura no **Anexo 4.**) e 20 lugares no exterior, junto à entrada e 'drop-off' secundário (ver **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**). Os lugares no estacionamento privado incluem 3 lugares destinados a pessoas de mobilidade reduzida no interior e outros 3 no exterior.

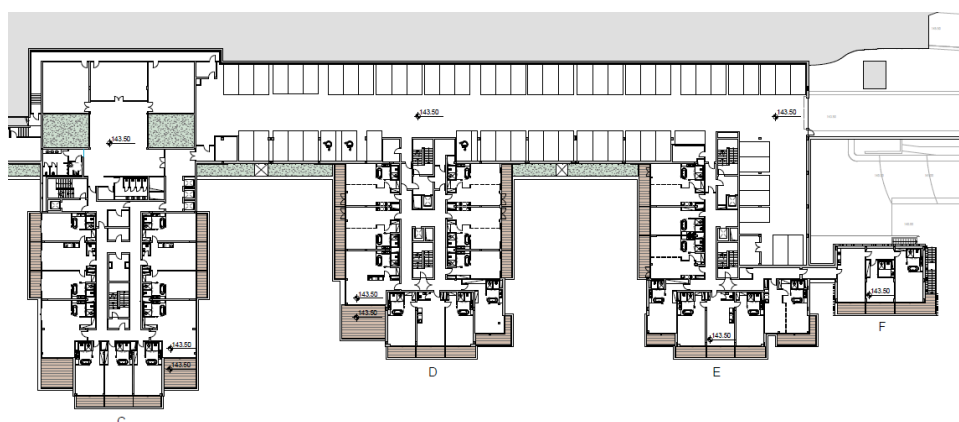


Figura 3.3 – Estacionamento previsto no piso -2. Excerto de peça desenhada de arquitetura no **Anexo 4.**



Figura 3.4 – Planta de implantação – via de drop-off entre a via principal e o edifício.

O projeto prevê ainda a criação de 12 lugares de estacionamento para bicicletas, 7 lugares para motociclos e 8 postos de carregamento elétrico.

3.2.1.8 Quadro de áreas e de índices urbanísticos

No **Quadro 3.1** encontra-se um resumo dos parâmetros urbanísticos.

Quadro 3.1 – Quadro sinótico do projeto do Aparthotel.

Quadro resumo e parâmetros urbanísticos	
Área da parcela/fração	37 516,0 m ²
Área de implantação	6 891,55 m ²
Área total de impermeabilização	13 917,82 m ²
N.º de pisos acima da cota de soleira	2
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	4
Índice de ocupação	0,22
Índice de edificabilidade	0,51
Índice de impermeabilização	0,33
Superfície de pavimento por piso	
Piso -4	3 878 m ²
Piso -3	3 911 m ²
Piso -2	4 224 m ²
Piso -1	4 288 m ²
Piso 0	1 934 m ²
Piso 1	719 m ²
Superfície de pavimento total	18 954 m ²
Área de construção (não contabilizável)	3 400 m ²
Áreas técnicas, arrumos e RSU	1 555 m ²
Estacionamento	1 845 m ²
Área total de construção	22 354 m ²
Cota de soleira	150,5 m
N.º de lugares de estacionamento privado	78
Em cave	58
No exterior	20

3.2.1.9 Cumprimento dos requisitos aplicáveis a empreendimentos turísticos

Apresenta-se abaixo o quadro de cumprimento dos requisitos exigidos pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro – Anexo I, retificada pela declaração de retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro.

Quadro 3.2 – Cumprimento dos requisitos exigidos pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril.

Quadro 6.2 Cumprimento dos requisitos exigidos pela Portaria n.º 62/2006, de 26 de abril

Estabelecimento hoteleiro			
Tipologia do empreendimento		Hotel-Apartamentos (Aparthotel)	
Categoria pretendida		5 estrelas	
Unidades de alojamento		71 quartos + 79 apartamentos	
Número de camas		348	
Tipologia da UA	Área média	N.º Unidades	Camas
Quarto Duplo K	51,90 m²	2	4
Quarto Duplo	42,40 m²	63	126
Suíte Júnior	56,80 m²	2	4
Suíte Júnior A	75,50 m²	4	8
Apartamento T0 A	66,80 m²	41	82
Apartamento T0 B	77,10 m²	4	8
Apartamento T0 C	132,20 m²	3	6
Apartamento T1 A	87,00 m²	6	12
Apartamento T1 B	112,45 m²	1	2
Apartamento T2 A	139,00 m²	17	68
Apartamento T2 B	129,70 m²	4	16
Apartamento T2 C	132,20 m²	2	8
Apartamento T2 D	116,40 m²	1	4
Total		150	348
Zonas comuns, equipamentos e instalações			
Lobby (P 0)		465,00 m²	
Receção do golfe (P -1)		43,10 m²	
Instalações sanitárias (P -4 e P 0)		159,90 m²	
Loja (P 0)		16,30 m²	
Centro de reuniões (P -2)		412,20 m²	
Estabelecimentos de restauração e bebidas (P -4 e P0)		829,20 m²	
Ginásio, piscina interior e spa (P -4)		530,00 m²	
Kid's club (P -4)		93,10 m²	
Piscina infantil (P -4)		117,00 m²	
Espaço lounge (P -4)		113,40 m²	
Zonas de serviço e apoio (BOH)			
Receção (P 0)		21,50 m²	
Depósito de bagagem (P-1)		20,00 m²	
Gabinete da administração (P-1)		166,10 m²	

Área de funcionários (P -4)	149,90 m ²
Lavandaria (P -3)	64,00 m ²
Copas de pisos (todos)	148,40 m ²
Sala de segurança (P -3)	33,20 m ²
Outras zonas de serviço	380,60 m ²
Armazéns / arrumos	234,00 m ²

3.2.2 Projeto de integração paisagística

Pretende-se a criação de espaços exteriores de distinção onde se cumprem objetivos de ordem estética, funcional e ecológica. A intervenção neste espaço permite por um lado a criação de zonas de recreio ativo e passivo de uso comum, e por outro a integração paisagística dos vários corpos do edifício, garantindo a circulação e acesso em todo o empreendimento.

O projeto tira partido das condições naturais existentes, nomeadamente, o acentuado declive do terreno no sentido Norte-Sul – propiciando uma boa exposição solar – e a envolvente pelo campo de golfe e pela área florestal, sugerindo o desenho de um edifício de relação harmoniosa com a natureza e a topografia do terreno, refletindo-a e respeitando-a, de forma a valorizar a paisagem.

Tirando partido da existência de uma via que separa as duas parcelas do Aparthotel, a implantação proposta para o edifício ocupa apenas a zona a Sul. A uma cota mais baixa, esta área apresenta as melhores vistas e uma relação mais estreita com o campo de golfe, algo que transmite aos visitantes uma ideia de forte “imersão na envolvente verde”. A zona a Norte apresenta-se apenas como florestal.

Ao nível da modelação do terreno, as cotas propostas para os espaços exteriores são decorrentes do ajuste de pendentes entre os edifícios propostos e a envolvente (passeios e vias). A modelação de terreno proposta visa minimizar o impacto do edificado.

A entrada principal do Aparthotel é marcada por um *Drop-Off*, delimitado por uma faixa densamente plantada, que marca a entrada dos utilizadores no empreendimento. Ao nível dos pavimentos esta zona é marcada pela utilização de matérias nobres de cariz natural, propondo-se a utilização de lajetas e calçada de granito da região, e as lajetas de pedra reconstituída para as zonas de circulação pedonal. Esta zona terá pavimento em lajetas de granito da região, de design contemporâneo e estereotomia irregular, de cor cinza clara. O pavimento ao nível do acabamento e materialidade terá uma imagem contínua entre a zona pedonal e viária, sendo diferenciado na via pela base reforçada e maior espessura das lajetas. Na entrada a zona de estacionamento secundário será em pavimento 100% permeável, de agregado britado com resina aglutinante.

A sul, ao longo de todo o limite do lote será proposto um caminho que permitirá o acesso pedonal (e evacuação de segurança), bem como a distribuição de serviço de *buggies* do Aparthotel. Este caminho terá pavimento 100% permeável, de agregado britado com resina aglutinante.

Os equipamentos exteriores incluem uma piscina familiar e respetivo deck e uma piscina *in-out* mais pequena também com um deck de madeira, e plataformas de estadia em pavimento de lajetas de pedra.

Serão garantidas rampas de acesso entre as plataformas, localizadas a diferentes níveis por forma a cumprir as acessibilidades. Os espaços exteriores junto ao edifício serão compostos por zonas de esplanada, estadia, *lounge*, delimitadas por zonas verdes com vegetação e arbustos ornamentais de enquadramento.

O espaço exterior terá equipamentos de recreio infantil. Optou-se por materiais sustentáveis, de madeira à cor natural e de origem certificada, realçando o carácter sustentável de toda a intervenção. Ao nível dos pavimentos optou-se nesta zona, pela utilização de um pavimento de amortecimento em cortiça reciclada, 100% permeável e sustentável.

Entre os vários blocos do edifício são criados “pátios”, que funcionam como jardins privados de alguns quartos, com um deck para zona de estadia. Alguns deles são sobre terreno natural, prevendo-se a

plantação de árvores e arbustos de maior porte, criando assim uma barreira visual entre quartos, garantindo a sua privacidade. Os pátios/terraços sobre cobertura serão revestidos como uma cobertura verde intensiva.

Nas coberturas dos edifícios o revestimento será com coberturas verdes extensivas, em tapete de *Sedum* e tapete aromáticas, permitindo a minimização do impacto visual bem como a otimização térmica dos edifícios, aliada à preservação da sua estrutura.

Os espaços exteriores serão equipados com mobiliário urbano, tais como bancos, floreiras, equipamento de recreio infantil, papelarias, e apoios para bicicletas. A linguagem e materialidade destes elementos reflete o cariz minimalista e contemporâneo da intervenção, sendo privilegiado o uso da madeira. Nas zonas exteriores das piscinas e esplanadas será colocado mobiliário amovível como espreguiçadeiras, guarda-sóis, mesas, cadeiras e outro mobiliário de apoio.

A nascente e poente serão criadas zonas verdes de enquadramento, com plantação densa, que formam uma estrutura verde contínua, na envolvente dos edifícios, reforçando a ligação com a mata e a plantação no limite do golfe. Estes espaços verdes de enquadramento permitem, através de uma criteriosa colocação de elementos vegetais enquadrar as vistas desde o interior para o exterior, como ainda garantir a privacidade e controle de vistas desde os caminhos exteriores para os apartamentos/quartos.

Ao nível da drenagem, esta será assegurada superficialmente pelas pendentes das zonas pavimentadas (descaios mínimos de 1,5%) e será recolhida em pontos específicos (sumidouros ou caleiras) integradas nos projetos de especialidade. Ao nível da drenagem interna propõe-se a colocação de geodrenos no tardo de muros, e zonas de pavimento permeável e relvados, e a respetiva ligação dos mesmos à rede de águas pluviais. Todas as drenagens serão integradas no projeto da especialidade.

Ao nível da iluminação dos espaços exteriores propõe-se a utilização da mesma como forma de pontuação, marcação e sinalização, garantindo um ambiente de segurança e conforto nos espaços exteriores. Todos os elementos relativos à iluminação dos espaços exteriores estão integrados no projeto de especialidade.

A rede de rega proposta será ligada à rede de rega geral do Golfe e das áreas verdes comuns do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa.

A estrutura verde proposta será composta pela utilização dos três estratos de vegetação – arbóreo, arbustivo e revestimentos de gramíneas e herbáceas, bem como relvados e prados – compostos por espécies de elevada resistência e de fácil manutenção. As espécies selecionadas fazem parte da vegetação característica do PNSC.

A estratégia de intervenção é marcada pela identificação, caracterização e manutenção do Património Vegetal existente (conforme Regulamento da Urbanização e Edificação do Município (RUEM) Cascais). Com base no Levantamento Fitossanitário elaborado foi possível identificar as espécies protegidas, indicando-se em detalhe a intervenção proposta, bem como a caracterização de cada espécie (ver Quadro de Espécies protegidas, Anexo I da memória descritiva no **Anexo 5**).

O referido levantamento incluiu a parcela e uma faixa envolvente, sendo identificadas no total 277 árvores. Destas, 46 unidades encontram-se fora do limite da parcela alvo de intervenção, sendo todas elas preservadas.

Na parcela foram identificadas 66 árvores a transplantar, todas localizadas a sul, (1 unidade de *Olea europaea* e 65 unidades de *Olea europaea* var. *sylvestris*). As mesmas serão transplantadas para outras zonas da parcela, conforme indicado no plano de plantação (consultar **Anexo 5**). Estas árvores terão de ser transplantadas por se encontrarem na zona de implantação da via, acessos, edifícios, ou outras zonas construídas, ou em zonas com alteração significativa de cotas. A operação de transplante deverá respeitar os parâmetros definido no RUEM Cascais, Anexo VI, art 22º.

Foram também identificadas 35 árvores a abater, respetivamente: 25 unidades de *Quercus suber* isolados, 1 unidade *Quercus rubra*, 2 unidades, *Quercus coccifera*, e 7 unidades de *Pinus pinea*. Estas árvores serão abatidas por se encontrarem na zona de implantação da via, acessos, edifícios, ou outras zonas

construídas, ou em zonas com alteração significativa de cotas. Dando cumprimento ao definido no RUEM Cascais, e sempre que ocorre abate, em espécies que não são passíveis de transplante, foram neste projeto consideradas medidas compensatórias, sendo considerada a plantação de 2 espécies protegidas por cada 1 abatida, com PAP mínimo de 20 cm (conforme RUEM Cascais). O detalhe das Medidas Compensatórias vem também descrito no Quadro de Espécies Protegidas, Anexo I da memória descritiva no **Anexo 5**. As árvores a plantar como medida compensatória, serão plantadas dentro da própria parcela.

O estrato arbóreo proposto inclui assim em grande maioria, árvores existentes a manter, árvores a transplantadas para outros locais na mesma parcela, e alguns outros exemplares de morfologia distinta de acordo com a sua localização. Destacando-se as espécies endémicas de cariz ornamental, seja pela folhagem ou pela floração/frutificação.

O estrato arbustivo é maioritariamente representado por exemplares de arbustos de médio porte, bem como subarbustos e gramíneas de diferentes alturas e texturas, valorizados pela variação cromática ao longo do ano. As espécies selecionadas apresentam elementos característicos da vegetação bem-adaptada às condições edafo-climáticas e reduzidas necessidades de manutenção e rega.

No **Quadro 3.3** apresenta-se as áreas previstas para os diferentes tipos de espaços verdes, as dotações médias anuais e os consumos anuais.

Quadro 3.3 – Consumo anual de água nos espaços verdes do Aparthotel.

Tipo de espaços verdes	Área (m ²)	Dotação média anual (L/m ² /dia)	Consumo anual (m ³)
Relvado	3 681	4	5 374
Prado	5 751	3	6 297
Revestimentos arbustivos autóctones e coberturas verdes (tapetes <i>Sedum</i>)	1 697	3	1 858
TOTAL			13 529

3.2.3 Projeto de vias

Em termos viários, o projeto compreende a execução de uma rotunda, um arruamento de acesso direto ao Aparthotel ao nível do piso 0, um acesso viário ao estacionamento subterrâneo e zona de serviço (cargas e descargas). Está também previsto a execução de um caminho de uso exclusivo de veículos tipo Buggy a sul da unidade hoteleira, com acesso a partir da zona de serviço.

A rotunda projetada está implantada a eixo da via existente, além de permitir a manobra de inversão de marcha bem como a continuidade do tráfego viário de acesso ao conjunto de moradias existentes (localizadas a sul e a nascente do Aparthotel, pertencentes ao CTQPL), permite também o acesso direto ao estacionamento subterrâneo ao nível dos pisos inferiores do edifício do Aparthotel, assim como o acesso direto à zona de cargas e descargas.

A via de acesso direto ao Aparthotel, ao nível do piso 0, é caracterizada por uma via de *Drop-Off*. A esta via estão também ligados dois arruamentos, um com uso exclusivo a veículos tipo Buggy (a nascente) e outro que permita o acesso uma pequena bolsa de estacionamento exterior (a poente), permitindo este último também o acesso a veículos de bombeiros em caso de sinistro.

A bolsa de estacionamento exterior apresenta com uma capacidade de 8 lugares destinados a veículos ligeiros com uma disposição transversal e dimensão de 2,50 x 5,00 metros.

A via de *Drop-Off* apresenta uma oferta de 12 lugares de estacionamento longitudinais com uma dimensão de 2,50 x 5,50 metros por lugar, permitindo ainda o estacionamento de um veículo pesados de passageiros.

A via de uso exclusivo a veículos tipo *buggy*, junto ao *Drop-Off*, apresenta uma bolsa de estacionamento para 12 veículos com uma disposição transversal e dimensão de 1,50 x 2,50 metros.

3.2.4 Projeto de instalações hidráulicas

3.2.4.1 Redes de abastecimento de água de consumo

A origem da água de abastecimento será feita a partir da rede pública sobre gestão das Águas de Cascais e é independente de qualquer sistema de distribuição de água com outra origem, nomeadamente poços ou furos privados. De acordo com a informação recebida da entidade, a pressão da rede a considerar é de 30 mca. Esta pressão não nos permite ter patamares gravíticos até aos vários locais de consumo.

A jusante do ramal de ligação de água será instalado em armário técnico o Contador totalizador para o Aparthotel da Entidade distribuidora (SMAS de Sintra).

Dadas a pressão disponível na rede, a altura do edifício e as características do mesmo, será previsto um reservatório de água potável com capacidade para um (1) dia de autonomia. Assim, do contador do Aparthotel, a rede seguirá até aos seguintes locais:

- Reservatório de água potável para consumo;
- Reservatório de água para combate a incêndios.

Nesta fase do projeto, o Aparthotel é classificado como de 4+ / 5 estrelas. Com base nesta classificação serão adotados os respetivos critérios de conceção e de dimensionamento.

Na estimativa do cálculo do volume do reservatório foram considerados os seguintes pressupostos:

Quadro 3.4 – Pressupostos usados no dimensionamento do reservatório de água.

Volume da reserva							
Espaços			Capitações				
Room: Number	Nome	numero de espaços	Ocupação	Capitação	Area	Volume Total (litros)	Considerações
69	Admin. Open space	1	15	50	157 m²	750	1 pessoa por cada 10m²
774	Bar Lobby	1	1	1500	11 m²	1,500	1500litros para bares até 30m²
654	Bar Piscina	1	1	1500	21 m²	1,500	1500litros para bares até 30m²
772	Loja	1	2	50	16 m²	100	2 logistas
<varies>	Quarto Duplo	61	2	500	<varies>	61,000	2 pessoas por quarto
<varies>	Quarto Duplo K	2	2	500	<varies>	2,000	2 pessoas por quarto
28	Restaurante	1	1	11360	284 m²	11,360	40Litros por m² de restaurante
97	Sala de reuniões 1	1	6	50	64 m²	300	1 pessoa por cada 10m²
96	Sala de reuniões 2	1	6	50	59 m²	300	1 pessoa por cada 10m²
98	Sala de reuniões 3	1	6	50	64 m²	300	1 pessoa por cada 10m²
<varies>	Suite	53	2	500	<varies>	53,000	2 pessoas por quarto
<varies>	Suite Junior	6	1	500	<varies>	3,000	1 pessoas por quarto
<varies>	Suite T0	11	1	500	<varies>	5,500	1 pessoas por quarto
<varies>	TO A	30	1	80	<varies>	2,400	1 pessoas por quarto
<varies>	TO B	4	1	80	<varies>	320	1 pessoas por quarto
<varies>	TO C	3	1	80	<varies>	240	1 pessoas por quarto
		178			143,570		

Com base nestes pressupostos, o volume diário estimado é de 143 570 l, tendo sido adotado 140 m³ em duas células de 70 m³.

Dadas as características e as condições de fornecimento da rede pública no local, a autonomia de um (1) dia é considerada suficiente, como garantia de continuidade no fornecimento de água ao Aparthotel em caso de avarias e/ou reparações pontuais na rede.

Adjacente aos reservatórios de água de consumo e em área técnica destinada a esse fim, será prevista a instalação de uma central hidropressora, a qual irá alimentar todo o Aparthotel.

De modo a permitir o grau de conforto pretendido, nomeadamente a obtenção imediata de água quente nos quartos, será considerada uma rede de água quente de retorno, incluindo válvulas e circuladores.

Com o objetivo de facilitar a gestão, a manutenção e o seccionamento de áreas no Aparthotel, no teto do piso -4, junto às prumadas de cada bloco foram consideradas redes de distribuição verticais de águas frias, quentes e de retorno, instaladas em armários técnicos acessíveis, onde serão incluídas as válvulas e restantes equipamentos necessários ao bom funcionamento das redes.

3.2.4.2 Redes de água para combate a incêndios

O empreendimento disporá de meios próprios para combate a incêndios, prevendo-se a instalação dos seguintes sistemas:

- Rede de marcos de incêndio, localizados no exterior, dentro do limite do lote;
- Rede de incêndio armada de primeira intervenção, constituída por bocas-de-incêndio armadas do tipo carretel de calibre reduzido, DN25mm;
- Rede de incêndio húmida de segunda intervenção, constituída por bocas-de-incêndio, com 2 saídas normalizadas de DN50mm, do tipo SI;
- Redes de extinção automática por sprinklers, a instalar em todos os pisos, exceto em áreas elétricas como o PT, posto de seccionamento, sala de servidores, entre outras.
- Boca siamesa constituída por dispositivo de 2 entradas normalizadas de DN75, munida de bujão, do tipo “ligação siamesa” e incluindo uma válvula de retenção, a instalar na fachada principal do edifício a que está associado o reservatório de água para combate a incêndios. Esta boca siamesa servirá para a ligação à viatura dos bombeiros e irá ligar ao coletor de compressão da central de incêndios.

A alimentação de água às redes húmidas de combate a incêndios será realizada a partir de reservatório, localizados ao nível do piso -4, a saber, com 200 m³ (2x 100 m³) de capacidade.

Estes reservatórios serão alimentados através de uma derivação seccionada exclusiva, da rede de serviços comuns e garantem uma autonomia de 90 minutos (a confirmar com o projeto de SCI).

3.2.4.3 Redes de drenagem de águas residuais domésticas

As águas residuais produzidas serão drenadas através dos ramais individuais ou coletivos para os tubos de queda, onde serão encaminhadas por coletores até à caixa de ramal de ligação de águas residuais domésticas.

Todas as águas residuais recolhidas acima da cota do arruamento escoarão por gravidade para as respetivas caixas de ramal, a executar ao nível do teto do piso -1 e -2, com acesso pelo pavimento do piso 0 e -1.

Todas as águas residuais recolhidas abaixo da cota do arruamento serão encaminhadas para um poço de bombagem, com posterior ligação à respetiva caixa de ramal de ligação.

Das caixas de ramal de ligação, os efluentes serão encaminhados para a rede pública, através de coletores enterrados e de caixas de visita.

A rede de drenagem de águas residuais contempla a recolha dos efluentes dos dispositivos sanitários e dos equipamentos específicos das áreas de confeção das cozinhas a instalar no empreendimento. Serão consideradas as seguintes redes:

- Redes de drenagem de águas residuais domésticas, resultantes das instalações sanitárias, copas de apoio as salas de conferência e bares (sem confeção de refeições);
- Redes de drenagem de águas residuais gordurosas, resultantes das áreas de confeção das cozinhas dos restaurantes. Nestas redes serão sempre contemplados separadores de gorduras, devidamente dimensionados para o número estimado de refeições.

Todas as águas residuais provenientes dos dispositivos sanitários e equipamentos específicos serão recolhidas através dos ramais de descarga dos aparelhos, para posterior ligação aos tubos de queda e coletores.

3.2.4.4 Redes de drenagem de águas residuais pluviais

As águas pluviais que precipitem nas coberturas e terraços dos edifícios serão recolhidas por caleiras e/ou ralos e serão encaminhadas para os tubos de queda e daí para a câmara de ramal de ligação de águas pluviais, através de coletores.

Todas as águas pluviais recolhidas acima da cota do arruamento escoarão por gravidade para as respetivas caixas de ramal, a executar ao nível do teto do piso -1 e piso -2, com acesso pelo pavimento do piso 0 e piso 1.

Todas as águas pluviais recolhidas abaixo da cota do arruamento serão encaminhadas para um poço de bombagem, com posterior ligação à respetiva caixa de ramal de ligação.

Das caixas de ramal de ligação, os efluentes serão encaminhados para a rede pública, através de coletores enterrados e de caixas de visita.

O sistema de drenagem será constituído pelas seguintes redes:

- Redes de drenagem de águas pluviais das coberturas e terraços, do tipo sifónico, em todos os edifícios do empreendimento;
- Redes de drenagem de águas pluviais dos pavimentos, do tipo gravítico;
- Redes de drenagem de águas de lavagem, nos pisos de estacionamento;
- Redes de drenagem de águas pluviais das áreas verdes.

3.2.5 Projeto de instalações elétricas

Prevê-se que a instalação elétrica cumpra as exigências da regulamentação nacional, com destaque para as Regras Técnicas de Instalações Elétricas de Baixa Tensão (RTIEBT).

Previsão de potência

Para os quartos, foram consideradas as potências máximas do quadro abaixo, o que perfaz um total de 550kVA:

Quadro 3.5 – Potências máximas dos quartos do Aparthotel.

Unidades de Alojamento					
	QD	SJ	T0	T1	T2
Potências UA [kVA]	1,50	2,50	3,45	6,90	10,35

Para as áreas comuns de todo o Aparthotel e espaços particulares (restaurantes, cozinhas, SPA, estacionamento, salas de conferências, bares, hall de entrada), estimam-se 450kVA.

A central de AVAC (bombagens, controlo, chiller 1 e chiller 2), perfaz 830kVA.

Para a rede de segurança, que assegura controlo de fumos, central de bombagem para serviço de incêndios, iluminação de segurança, elevadores prioritários de bombeiros, as necessidades são de 380kVA.

Calcularam-se ainda potências para outros usos, como carregamento de veículos elétricos, áreas exteriores, bombagens, piscinas, elevadores não prioritários, com um total de cerca de 250 kVA.

No computo geral, com simultaneidade e ampliação, chega-se a 2200 kVA.

Assim, será de referir que o consumo médio de eletricidade de um hotel de 5 estrelas pode variar significativamente dependendo de vários fatores, como a eficiência energética das instalações, os serviços oferecidos, a taxa de ocupação e o uso de sistemas de climatização e aquecimento.

No entanto, há algumas estimativas médias que podem ser consideradas:

- a. Consumo por quarto: Em hotéis de serviços semelhantes, o consumo médio de energia por quarto pode variar entre 20 000 a 30 000 kWh/ano.

- b. Consumo total: Para um hotel de 150 quartos, a fórmula básica seria:

Consumo total = Consumo médio por quarto × Número de quartos

Supondo um valor intermediário de 25 000 kWh/ano por quarto, temos:

Consumo total = 25 000 kWh/ano × 150 = 3 750 000 kWh/ano = 3 750 MWh/ano

Portanto, o consumo médio de eletricidade de um hotel de 5 estrelas com 150 quartos na região de Sintra, Portugal, pode ser estimado em cerca de 3 750 MWh/ano.

Esta é uma estimativa geral e o consumo real pode variar.

3.2.5.1 Ligação à rede, Postos de Seccionamento e de Transformação

A alimentação de energia será efetuada em Média Tensão (MT), com a contagem também em MT.

A ligação será feita num Posto de Seccionamento (PS), a instalar em edifício pré-fabricado implantado no limite da propriedade e próximo da rede de MT do Operador da Rede de Distribuição (ORD), neste caso a E-Redes. Deste PS será feita a ligação em MT ao PT, a instalar no polo técnico junto à entrada do estacionamento no piso -3. A contagem será feita no PS, com cela de contagem acessível pela empresa de distribuição (lado ORD).

No PT será instalada nova cela de contagem, para contagem da energia recebida, sendo esta acessível ao Cliente.

Para a potência calculada, considera-se a instalação de dois transformadores de 1250 kVA, funcionado em paralelo.

Na área técnica do PT será também instalado o Quadro Geral de Baixa Tensão (QGBT).

3.2.5.2 Produção de Energia Elétrica Solar Fotovoltaica

Existem atualmente disposições regulamentares que obrigam a que os novos edifícios disponham de capacidade de produção de energia com recurso a fontes renováveis, que permitam compensar, pelo menos em parte, a energia consumida.

De qualquer modo, os elevados custos da energia e a sua tendência de subida, justificam atualmente a produção local para autoconsumo. Os custos associados ao investimento de instalação de uma central fotovoltaica são recuperáveis em menos de 10 anos, o que os torna financeiramente aliciantes.

Face às hipóteses possíveis de produção com recurso a energias renováveis, que seriam o solar e o eólico, considera-se que a solução solar fotovoltaica será a que terá menor impacto e é a opção para o presente projeto.

Tendo como objetivo a produção anual de 300 MWh de eletricidade, fez-se a simulação para a zona em causa, tendo-se chegado à necessidade de uma potência instalada de 200 kWp. A produção anual de 300 MWh representa 8% do consumo estimado.

PVGIS-5 estimates of solar electricity generation:

Provided inputs:

Latitude/Longitude: 38.759, -9.410
Horizon: Calculated
Database used: PVGIS-SARAH
PV technology: Crystalline silicon
PV installed: 200 kWp
System loss: 20 %

Simulation outputs

Slope angle: 34 (opt) °
Azimuth angle: 0 °
Yearly PV energy production: 301248.53 kWh
Yearly in-plane irradiation: 2020 kWh/m²
Year-to-year variability: 11778.34 kWh
Changes in output due to:
Angle of incidence: -2.67 %
Spectral effects: 0.61 %
Temperature and low irradiance: -4.82 %
Total loss: -25.43 %

Outline of horizon at chosen location:

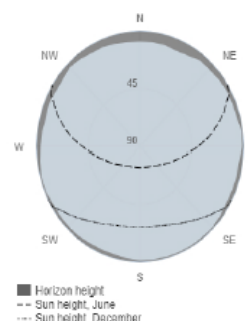


Figura 3.5 – Simulação das necessidades de energia fotovoltaica para o projeto.

Selecionando painéis monocristalinos de 550 Wp, serão necessários um total de 364 painéis. Com uma área de 2m² por painel, e tendo em conta as estruturas de montagem, inclinação e sombreamento, estima-se uma área de cerca de 1500 m² para o parque solar. A implantação deste parque será na zona de manutenção do CTQPL (ver localização na **Figura 3.6** e diagrama geral de implantação no **Desenho T2019-617-01-IET-PR-202**, no **Anexo 8**). A instalação destes painéis é legalmente obrigatória e, de modo a manter as coberturas ajardinadas e a reduzir os impactes negativos na paisagem, optou-se por essa localização.



Figura 3.6 – Localização dos painéis fotovoltaicos (a laranja).

Aspetos arquiteturais, paisagísticos e ambientais impedem a que esta quantidade de painéis seja colocada junto do Aparthotel propriamente dito.

A atual legislação prevê já que uma UPAC (Unidade de Produção para Autoconsumo) seja instalada em localização remota face ao local de consumo, fazendo o transporte de energia em BT ou MT pelas redes de distribuição do ORD.

A implantação dos painéis foi feita junto do edifício técnico e se serviços do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, conforme se poderá observar nas peças desenhadas.

Os painéis foram associados em grupos, com 5 inversores de 40kW, cada um deles com 4 MPPTs.



Figura 3.7 – Tipo de inversor a adotar.

Para o transporte da energia, considera-se a instalação de PT com transformador elevador, injetando a energia em Média Tensão. É feita contagem da energia entregue e contagem da energia recebida pelo Aparthotel, sendo feito o acerto com o ORD, com o pagamento de uma taxa pelo serviço de transporte da energia na rede do distribuidor.

3.2.6 Projeto de gás

A rede de distribuição interna terá início na caixa de corte, redução e contagem (CCRC) a instalar na parede exterior do edifício e no limite da parcela.

Na CCRC far-se-á a redução de pressão de 4bar/100mbar, executado em tubo de cobre e equipado com uma linha de redução de pressão e de medição de caudal, válvulas de corte geral com encravamento automático, contador volumétrico de membrana, redutor de pressão (4bar/100mbar), válvula de ensaio e ligação à terra.

Estão previstas três electroválvulas normalmente abertas, a primeira localizada na CCRC, a segunda e terceira localizadas nas caixas de corte local associadas à alimentação de gás de cada uma das cozinhas previstas.

As electroválvulas serão comandadas pelos respetivos detetores de gás a instalar nas cozinhas, com exceção da electroválvula a prever na CCRC que será comandada pela Central de Detecção de Incêndio – CDI.

Existirão ainda duas electroválvulas normalmente fechadas, a instalar a montante do coletor de distribuição de cada cozinha, cuja abertura ficará condicionada à ligação do ventilador da hotte de extração da respetiva cozinha.

A tubagem de cobre desenvolve-se desde a transição PE/Cu na CCRC, e termina nos equipamentos de queima. O coletor instalado no interior de cada cozinha será devidamente dimensionado e possuirá o número de circuitos de alimentação de gás de acordo com o futuro layout.

A CCRC ficará em local próprio, conforme peças desenhadas, construída em material incombustível e normalizada, com a palavra “GÁS” e a expressão ou símbolo equivalente “PROIBIDO FUMAR OU FAZER CHAMA” indelével na face exterior.

3.2.7 Projeto de Ventilação e Climatização

A atual legislação requer que novos licenciamentos sejam “*Nearly Zero Energy Building*” (NZEB), ou seja, o consumo energético do edifício terá de ser inferior ou igual a 50% do consumo do edifício referência. Para alcançar este patamar energético os equipamentos de produção de energia térmica terão de ser os mais eficientes possíveis. No entanto este fator é uma pequena parte de um conjunto onde todos os sistemas, os componentes, as características arquitetónicas necessitam de serem planeados de acordo com o

objetivo energético. Mesmo com a redução drástica do consumo energético e com os sistemas de alta eficiência, o Aparthotel continuará a necessitar de produção de energia elétrica renovável para autoconsumo.

3.2.7.1 Produção e distribuição de energia térmica

Para a produção de energia térmica o edifício terá um sistema centralizado com uma área técnica dedicada. Para a distribuição da água de arrefecimento e de aquecimento destinada aos equipamentos de climatização, haverá uma área técnica centralizada, com a instalação no interior, com os grupos de bombagem.

Uma solução centralizada retirará partido de cargas simultâneas, permitindo uma redução da potência instalada, e a utilização de recuperação de calor nos chillers.

A área técnica destinada à implantação dos chillers bomba de calor será prolongada para o alojamento das duas bombas de calor destinadas à produção de AQS (Empreitada de hidráulica), e ficará localizada no exterior no extremo deste do empreendimento, ver **Figura 3.8**.

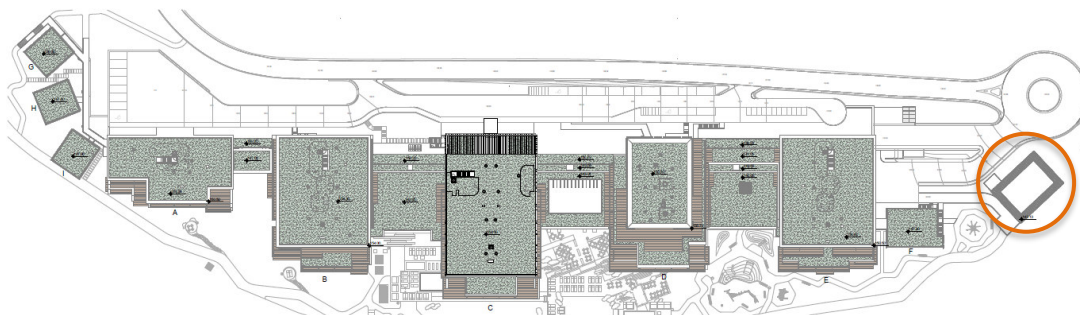


Figura 3.8 – Localização do edifício dos chillers (a laranja). Excerto do desenho presente no **Anexo 4**.

3.2.7.2 Tratamento de ar e ventilação

Os sistemas de tratamento de ar serão responsáveis por garantir o conforto termo higrométrico e a qualidade do ar interior para os ocupantes do edifício. Em zonas técnicas e outros espaços menos nobres, a ventilação visa assegurar a adequada renovação de ar que impeça o aparecimento de cheiros e o desenvolvimento de fungos e outros organismos.

Dadas as condicionantes ao nível de espaço nos tetos falsos, haverá uma área destinada ao equipamento de tratamento do ar por cada bloco do Aparthotel.

3.2.8 Projeto de Escavação e Contenção Periférica

As soluções de contenção, nomeadamente, a sua implantação e as cotas finais das escavações tiveram como base o Projeto de Arquitetura.

No que se refere à Caracterização Geológica e Geotécnica da zona, esta teve como elemento base o Reconhecimento Geotécnico, datado de janeiro de 2008, realizado pela Geocontrole, Lda.

A implantação geral do edifício irá obrigar à realização de uma escavação por forma atingir as cotas de fundação definidas no Projeto de Arquitetura, estas irão conduzir a alturas de escavação compreendidas entre os 6 e 12 metros.

Face às características geomecânicas dos terrenos intersetadas e à ocupação na proximidade, em particular a estrada de acesso, não é possível a realização das referidas escavações sem o recurso a estruturas de contenção. Assim, para materialização da escavação serão executadas as seguintes soluções:

- Para a estabilização do talude de escavação, entre o terreno natural e a cota +143.40, com inclinação 1.5:1 (V:H), preconiza-se o recurso a uma solução pregada caracterizada pela execução pregagens e um revestimento em betão projetado, reforçado com fibras metálicas.
- Entre a cota +143.40 e as cotas de fundação do edifício, o desnível de terras será vencido ao abrigo de uma parede ancorada em betão armado, do tipo Munique.

De acordo com o arranjo paisagístico das áreas circundante ao edifício são previstos dois muros em betão, conforme ilustrado na **Figura 3.9**, o primeiro para vencer o desnível entre a cota +147.00 e +141.99 e o segundo entre a cota +145.62 e 140.54.

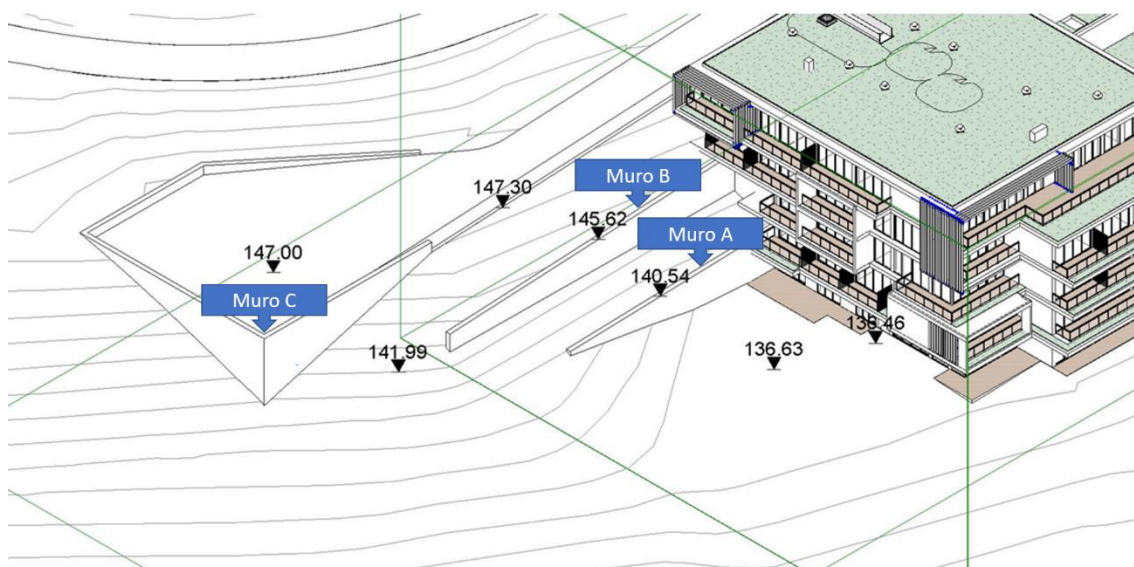


Figura 3.9 – Arranjos exteriores. Excerto de modelo 3D.

As suas implantações, desenvolvimento em alçado e respetivas secções tipo são apresentadas nos desenhos do **Anexo 11**.

O volume de escavação é estimado em 29 186 m³. As modelações previstas no terreno irão requerer 990 m³ de terras para aterros, pelo que o volume de terras sobranes é estimado em 28 196 m³. Refere-se que no RECAPE submetido em 2021, para 121 unidades de alojamento, o volume de escavação foi estimado em 56 238 m³.

3.3 Caracterização e comparação de alterações relativamente ao Estudo Prévio

No **Quadro 3.6** apresenta-se uma comparação das áreas e dos parâmetros previstos no Estudo Prévio com os que resultam do atual projeto, objeto do presente RECAPE.

Quadro 3.6 – Comparação das áreas e dos parâmetros previstos no Estudo Prévio com os do atual projeto.

Tipos de áreas	Estudo Prévio	Projeto	Variação	Variação (%)
Total das Unidades de Alojamento (m ²)	10 441	10 531,45	+90,45	+0,9
Comodidades (m ²)	1 588	2 779,2	+1 191,2	+75,0
Áreas de serviço (m ²)	1 273	1 217,7	-55,3	-4,34
Total (SP) (m ²)	18 968	18 954	-14	-0,01
Estacionamento (m ²)	2 830	1 845	-985	-34,8
Áreas Técnicas (m ²)	685	1 555	+870	+127,0
Área da Fração (m ²)	37 516	37 516,0	0	0
Área de Implantação (m ²)	8 370	6 891,55	-1 478,45	-17,7

Tipos de áreas	Estudo Prévio	Projeto	Variação	Variação (%)
Área de impermeabilização (m ²)	11 655	13 917,82	+2 262,82	+19,4
Área total de Construção (m ²)	26 888	22 354	-4 534	-16,9
Número de pisos acima do solo	2	2	0	0
Número de pisos abaixo do solo	4	4	0	0
Parâmetros urbanísticos	Estudo Prévio	Projeto	Variação	Variação (%)
Índice de Ocupação	0,22	0,22	0	0
Índice de Construção	0,51	0,51	0	0
Índice de Impermeabilização	0,31	0,33	+0,02	+6,5
Cota de Soleira (m)	150	150,50	+0,50	
Altura de fachada (m)	22,4	23,2	+0,80	+3,6

As áreas técnicas estavam subdimensionadas no Estudo Prévio em razão de se manter a opção de não colocar equipamentos técnicos nas coberturas, para permitir o ajardinamento destas, por esse motivo verifica-se um acentuado aumento.

A área total de construção reduz cerca de 17%.

O aumento da altura de fachada é devido à necessidade de colocar condutas nos tetos falsos com diâmetros ligeiramente maiores; a cota de soleira sobe 50 cm, de 150,00 para 150,50 m e a cota do piso de cobertura, no corpo mais elevado, sobe 80 cm, de 158,40 para 159,20 m.

3.4 Programação temporal

Estima-se que para a execução da obra do Aparthotel sejam necessários 24 meses. No **Quadro 3.7** apresenta-se o cronograma dos trabalhos previsto.

Quadro 3.7 – Cronograma da fase de construção.

TRABALHOS	MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Trabalhos preparatórios																									
Demolições e contenções periféricas																									
Fundações e estruturas																									
Construção civil não estrutural																									
Instalações elétricas, comunicações e segurança																									
Instalações hidráulicas																									
Instalações mecânicas																									

Não há horizonte temporal definido para a fase de exploração.

4. CONFORMIDADE DO PROJETO DE EXECUÇÃO COM A DIA

4.1 Conformidade com os instrumentos de gestão territorial e com servidões e restrições de utilidade pública

A conformidade do projeto do Aparthotel com os instrumentos de gestão territorial (IGT) já foi verificada no âmbito do procedimento de AIA.

A DIA inclui diversas condicionantes relacionadas com a conformidade com os IGT e com as servidões e restrições de utilidade pública:

- Condicionante 2: Não conformidades do projeto com o PDM de Cascais;
- Condicionante 3: Alteração simplificada da carta de Reserva Ecológica Nacional (REN), visando a exclusão de áreas a serem maioritariamente edificadas, nomeadamente a parcela a sul da via;
- Condicionante 9: Parecer da Comissão Municipal de Defesa da Floresta, no âmbito do Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndio, entretanto revogado;
- Condicionante 10: Cumprimento da legislação de proteção do sobreiro e da azinheira.

A análise do cumprimento destas condicionantes consta da subsecção 4.6.2.

4.2 Entidades contactadas

No âmbito da elaboração do RECAPE submetido em 2021 verificaram-se os seguintes contactos com entidades:

- Águas de Cascais, para obtenção da declaração referida na subsecção 4.6.2 (Condicionante 7);
- SMAS de Sintra, para obtenção da declaração referida na subsecção 4.6.2 (Condicionante 6).

4.3 Aprofundamento da avaliação de impactes ambientais

O Estudo Prévio, objeto do EIA que foi submetido a AIA, permitiu uma identificação e avaliação de impactes com um grau de pormenor e de rigor que, com as exceções que se assinalam seguidamente, não carece de maior aprofundamento. Isto deveu-se ao facto do projeto ser relativamente simples e localizado e, sobretudo, ao facto do estudo prévio, ao nível da implantação e volumetria do edificado e das soluções de arranjos exteriores, ter sido desenvolvido de uma forma mais pormenorizada do que é usual.

Os únicos impactes ambientais que se justificavam aprofundar ou pormenorizar foram os seguintes:

- Interferência das escavações nas águas subterrâneas;
- Alterações do sistema hidrológico local, devido à impermeabilização prevista;
- Arranque de sobreiros.

Foi realizado um **Estudo Hidrogeológico** específico para o Aparthotel (**Anexo 15**), com o objetivo de avaliar a interferência das escavações com a rede de escoamento subterrâneo. Este estudo conclui que é provável alguma interferência localizada com as águas subterrâneas, devendo ser adotadas medidas adequadas no projeto de contenção e escavação.

O **Estudo Hidráulico-Hidrológico** efetuado abrange o sistema hidrológico local afetado pela construção do Aparthotel e do Aldeamento E (**Anexo 16**) teve como objetivos o controlo dos caudais de ponta em situação de cheia, dimensionando as intervenções necessárias para garantir que o caudal efluente futuro não é agravado. Este estudo conclui que as intervenções propostas (estrangulamento da soleira descarregadora do Lago 7, a jusante do Aparthotel; construção de descarregador no Lago 5, a montante do Aldeamento E, seguido de coletor) garantem o correto funcionamento futuro do sistema hidrológico local, sem alteração da situação atual.

No âmbito do anterior RECAPE foi efetuado o **levantamento fitossanitário (Anexo 17)**, que permitiu identificar os sobreiros, bem, como outras espécies protegidas pelo Regulamento dos Espaços Verdes Municipais e da Proteção da Árvore (Separata do Boletim Municipal de Cascais, de 11-12-2014). Este levantamento também serviu de base à opção do transplante de oliveiras e zambujeiros, conforme descrito na secção 3.2.2. Este levantamento foi agora atualizado, no que se refere aos sobreiros (**Anexo 18**), permitindo concluir que será necessário o arranque de 28 sobreiros (ver Condicionante 10, na secção 4.6.2).

4.4 Alterações relativamente ao estudo prévio

As alterações relativamente ao Estudo Prévio foram apresentadas na secção 3.3. A avaliação dos impactes destas alterações é a seguinte:

- O **aumento do volume de escavações e de terras sobrantes** é relevante, mas, desde que sejam adotadas as medidas de mitigação constantes da DIA, considera-se que se mantém a caracterização e a avaliação do impacte constante do EIA;
- O **aumento de altura da fachada sul** é irrelevante e não tem qualquer impacte negativo.
- A **instalação de painéis fotovoltaicos na zona de manutenção do CTQPL**, área qualificada no PDM de Sintra como Espaço de Ocupação Turística e visualmente contida, não apresenta quaisquer impactes negativos significativos;
- **Abandono do projeto de percurso pedestre na zona a norte da via existente**, integrada na REN.

4.5 Estudos complementares realizados

A DIA estabelece uma lista de elementos a apresentar em fase de RECAPE, que se transcreve seguidamente em caixas de fundo cinzento.

1. Apresentar projeto de arquitetura paisagista que valorize todo o envolvimento e em que as espécies deverão ser criteriosamente selecionadas por forma a garantir o equilíbrio ecológico de toda a zona e dos habitats adjacentes à mesma e que minimize o impacte construtivo na paisagem, através da majoração dos valores naturais, criando espaços verdes, renaturalizando zonas mais degradadas, quer pela invasão das espécies exóticas, quer por quaisquer fatores antrópicos relevantes.

O projeto de arquitetura paisagista é apresentado no **Anexo 14** e foi descrito na secção 3.2.2.

2. Apresentar um estudo de tráfego e de estacionamento, indo ao encontro das novas exigências e mais atuais, em matéria de circulação e mobilidade

O **Estudo de Tráfego** foi revisto (**Anexo 19**) e teve em conta o tráfego gerado pelo Aparthotel e pelo Aldeamento E. As alterações são insignificantes e não alteram a identificação e avaliação de impactes já efetuada no âmbito do procedimento de AIA em fase de estudo prévio.

3. Nas áreas a intervencionar com escavações, realizar um estudo hidrogeológico para que a construção das caves não interfira com a rede de escoamento subterrâneo das águas.

Foi realizado um **Estudo Hidrogeológico** específico para o Aparthotel (**Anexo 15**), com o objetivo de avaliar a interferência das escavações com a rede de escoamento subterrâneo. Este estudo, baseado numa rede de três piezómetros que foram instalados na envolvente da parcela do Aparthotel. Este estudo apresenta a seguinte

“Tendo em consideração as características morfológicas do terreno, as informações piezométricas compiladas com a instalação dos piezómetros e os resultados do reconhecimento geotécnico, prevê-se a interseção com o nível freático na zona sul da área considerada, próxima do PZ02,

uma vez que a profundidade do nível freático se encontrar aos 11,15 m, e prevê-se que as escavações atinjam os 12 m de profundidade.

Neste sentido, a obra, em particular o projeto de escavação e contenção periférica, deverá ser dimensionada tendo em conta esta situação, sendo aconselhada a aplicação de soluções de drenagem, que dependerão do método de construção utilizado.”

4.6 Condicionantes, medidas de minimização, de compensação e programas de monitorização

4.6.1 Introdução

Nesta secção do Relatório Base do RECAPE apresentam-se as condicionantes (secção 4.6.2) as medidas de mitigação, ou seja as medidas minimizadoras e compensatórias de impactes negativos e potenciadoras de impactes positivos (secção 4.6.3) e a forma como se encontram cumpridas pelo projeto de execução do Aparthotel.

A DIA não prevê a necessidade de qualquer programa de monitorização ambiental.

As condicionantes 2 e 3, constantes da DIA e relacionadas com o ordenamento do território, foram apresentadas e analisadas na secção 4.1.

4.6.2 Condicionantes da DIA

1. Reduzir, tanto quanto possível, as terras sobrantes, através de utilização em modelação paisagista associada à obra.

A modelação paisagística associada à obra é muito limitada e apenas conseguirá absorver uma fração pouco relevante dos materiais escavados. Também não se prevê quaisquer outras obras no CTQPL que possam utilizar estes materiais. Não havendo, deste modo, possibilidade de reduzir as terras sobrantes, estas deverão ser transportados a destino adequado, cumprindo a legislação em vigor sobre resíduos.

Refira-se que o volume de terras sobrantes, estimado em 26 790 m³ no EIA em fase de estudo prévio, foi agravado para 28 196 m³ no presente projeto. Este agravamento deveu-se ao aumento das áreas técnicas em cave, em alternativa à utilização das coberturas para posicionamento das mesmas.

No RECAPE submetido em 2021, para 121 unidades de alojamento, o volume de escavação foi estimado em 56 238 m³, facto que não obsteu à emissão de uma DCAPE conforme condicionada.

Refira-se que não se trata de um volume de terras sobrantes excecionalmente elevado. Muitos outros projetos similares sujeitos a AIA e objeto de DIA favoráveis condicionadas apresentam volumes da mesma ordem de grandeza ou, até, muito superiores, sem que a respetiva DIA favorável condicionada apresente qualquer condicionante relativa às terras sobrantes. A título de exemplo, referimos os seguintes, todos com a CCDR-LVT como Autoridade de AIA:

Quadro 4.1 – Valor de terras excedentes de projetos semelhantes.

Projeto	Volume de terras sobrantes (m ³)
Alteração do Loteamento da Av. das Forças Armadas (Lisboa)	30 690
Reparcelamento - Requalificação urbanística da Entrada de Nascente da Vila de Cascais	203 500
Sintra Golf & Country Club - Hotel de Apartamentos	83 160
Galaxy Park (Vila Nova da Barquinha)	95 000

De qualquer modo, as terras sobrantes serão levadas a destino adequado, fora da área do Parque Natural de Sintra-Cascais e da Zona Especial de Conservação Sintra/Cascais, pelo que a localização do projeto em área sensível não é relevante para este efeito.

2. Proceder à utilização dos procedimentos de dinâmica, previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, por forma a ultrapassar as não conformidades do projeto com as normas previstas no PDM de Cascais.

Em 9 de outubro de 2023 foi publicada no Diário da República, n.º 195, 1ª Série, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/2023, que procedeu à ratificação parcial do Plano Diretor Municipal de Cascais referente a situações de articulação com o Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel e com o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais.

Entretanto, foi também publicada a 4.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Cascais para adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), através do Aviso n.º 20120/2023 do Município de Cascais, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 20 de outubro de 2023.

Com a referida ratificação parcial (particularmente na parte que incide sobre a adequação ao Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais) e com a entrada em vigor da 4.ª alteração ao PDM de Cascais, foram inteiramente sanadas as não conformidades do projeto com o PDM de Cascais.

3. Assegurar, junto da Câmara Municipal de Cascais, que é apresentado à CCDRLVT o procedimento de alteração simplificada da carta de REN, visando a exclusão de áreas a serem maioritariamente edificadas, nomeadamente a parcela a sul da via.

Foi publicado no Diário da República, 2.ª série, de 20-06-2024, o Aviso n.º 12668/2024/2, que aprova a 1.ª alteração simplificada da delimitação da REN para o Município de Cascais, com a exclusão de duas novas áreas (C134 e C135).

A exclusão da área C134 destina-se à construção do Aparthotel do CTQPL, conforme resulta do quadro publicado em anexo ao Aviso e de que se reproduz a respetiva linha:

Exclusão (tipo e número de ordem)	Superfície (m²)	Tipologia(s) REN	Fim a que se destina	Síntese da fundamentação
C134	13 816	Área com elevados riscos de erosão hídrica.	Aparthotel.	Área incluída no Estudo de Localização do Conjunto Turístico da Quinta da Penha Longa, com aprovação a 17 de fevereiro de 1987, por despacho do Secretário de Estado do Turismo e alteração aprovada por despacho do Subdiretor-Geral do Turismo a 18 de julho de 1994 (Informação n. DSOE/G/2004/60 da Direção-Geral do Turismo).

Na **Figura 4.1** reproduz-se um extrato da área C134, que abrange a parcela destinada ao Aparthotel, a sul da via existente.

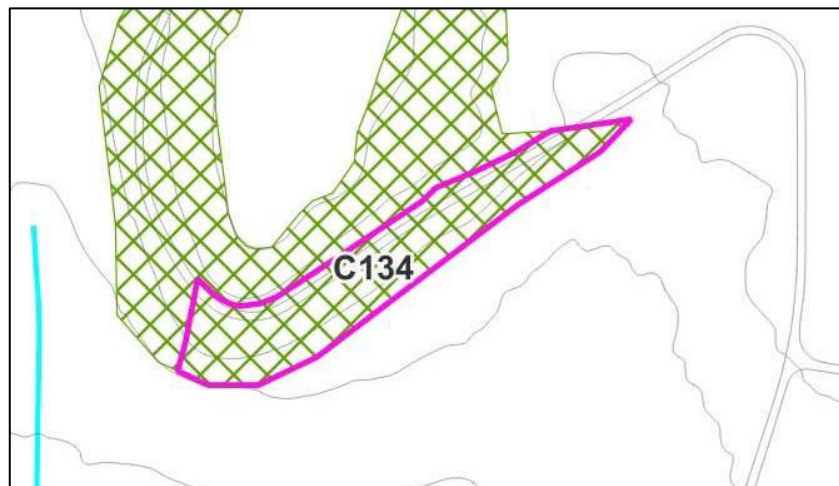


Figura 4.1 – Extrato (sem escala) da nova Carta da REN do Município de Cascais.

4. Demonstrar que a solução de drenagem preconizada (encaminhamento das águas pluviais para o lago do campo de golfe localizado a jusante da área de implantação do projeto) garante, para o período de retorno de 100 anos, a laminagem dos caudais gerados pelo aumento de área impermeabilizada.

No **Anexo 16** apresenta-se o Estudo Hidráulico-Hidrológico que dimensiona as soluções que garantem para o período de retorno de 100 anos, a laminagem dos caudais gerados pelo aumento de área impermeabilizada.

5. Demonstrar que o percurso pedestre previsto implementar na área da REN assegura requisitos estabelecidos na alínea f) da secção VII do Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

Na área de REN já não se prevê a implementação de um percurso pedestre nem de qualquer outra intervenção, exceto as que decorram da gestão florestal.

6. Apresentar autorização da ligação do projeto à rede pública, emitida pela respetiva entidade gestora do sistema público de distribuição de água.

No RECAPE de 2021 foi apresentada a comunicação da entidade gestora do sistema público de distribuição de água (SMAS de Sintra) relativa à ligação do projeto à rede pública.

7. Apresentar declaração da Entidade Gestora do sistema público de drenagem de águas residuais do concelho de Cascais (Águas de Cascais) em como tem capacidade para receber o acréscimo de caudal de águas residuais domésticas.

No RECAPE de 2021 foi apresentada a comunicação da entidade gestora do sistema público de drenagem de águas residuais (Águas de Cascais) em como tem capacidade para receber o acréscimo de caudal de águas residuais domésticas.

8. Demonstrar o cumprimento do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação.

O artigo 15º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, referia-se às faixas de gestão de combustível.

O referido diploma, Decreto-Lei n.º 124/2006, foi revogado pelo artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro.

O Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, contém diversas disposições sobre faixas de gestão de combustível. Em particular, o artigo 49.º estabelece na envolvente dos estabelecimentos hoteleiros uma faixa de gestão de combustível com 100 m de largura, integrada na rede secundária das faixas de gestão de combustível.

Após o licenciamento do Aparthotel, o proponente promoverá a alteração do Plano de Gestão Florestal (PGF) da Quinta da Penha Longa em vigor, integrando esta faixa de gestão de combustível.

O proponente dará cumprimento à regulamentação que estiver em vigor sobre faixas de gestão de combustível.

9. Apresentar parecer favorável da Comissão Municipal de Defesa da Floresta.

O Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, com a redação à data da emissão da DIA, instituiu e regulamentava a composição e funcionamento das comissões municipais de defesa da floresta nos seus artigos 3.º-A a 3.º-D.

O Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) e define as suas regras de funcionamento, revogou o Decreto-Lei n.º 124/2006. Com esta revogação deixaram de existir as “comissões municipais de defesa da floresta”, tendo sido criadas as “comissões municipais de gestão integrada de fogos rurais” (CMGIFR).

Nos termos do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 56/2023, de 14 de julho, compete a estas CMGIFR “emitir parecer relativamente a obras de construção e de ampliação, nos casos previstos no presente decreto-lei”. Ora o Decreto-Lei n.º 82/2021 apenas prevê a emissão de parecer pelas comissões municipais de gestão integrada de fogos rurais em duas situações:

- Relativamente à edificação em áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS) – artigo 60.º;
- Relativamente à redução da largura de faixas de gestão de combustível e de distância à estrema do prédio para determinadas obras de construção e edificação fora de APPS – artigo 61.º-3 (“*obras de ampliação de edifícios inseridos exclusivamente em empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, e nas obras de construção ou ampliação de edifícios destinados exclusivamente às atividades agrícola, pecuária, aquícola, piscícola, florestal, incluindo atividades industriais conexas e exclusivamente dedicadas ao aproveitamento e valorização dos produtos e subprodutos da respetiva exploração, ou de edifícios integrados em infraestruturas de produção, armazenamento, transporte e distribuição de energia elétrica, ou ao transporte de gás, de biocombustíveis e de produtos petrolíferos*”).

O projeto de “Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana de Lisboa”, instrumento de programação do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, esteve em consulta pública, de acordo com o Aviso n.º 23096/2023, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 29-11-2023. De acordo com a cartografia de APSS constante desse projeto de programa (link), o projeto do Aparthotel não se localiza em APPS.

Também os estabelecimentos hoteleiros não se encontram mencionados no texto do artigo 61.º do Decreto-Lei n.º 82/2021.

Conclui-se, assim, que, com a publicação do Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana de Lisboa que demonstre não se localizar o projeto do Aparthotel em APPS, não haverá lugar a parecer da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Até à publicação do Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana de Lisboa que demonstre não se localizar o projeto do Aparthotel em APPS, entende-se que esta condicionante da DIA, com redação atualizada de acordo com o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, se deve manter como condicionante da DCAPE.

10. Demonstrar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho (proteção ao sobreiro e azinheira)..

No **Anexo 17** apresentam-se os seguintes elementos:

- a) Ficheiro PDF, incluindo, entre outra, a seguinte informação:

- Numeração (coincidente com a indicada nos atributos da cartografia em formato shapefile);
 - Perímetro à altura do peito (PAP);
 - Estado fitossanitário;
- b) Cartografia em formato *shapefile* com informação, nos seus atributos, sobre os sobreiros a manter e a abater, bem como a sua numeração;
- c) Cartografia em formato *shapefile* com as construções e infraestruturas que constituem o projeto do Aparthotel;
- d) Relatório técnico do levantamento fitossanitário das espécies arbóreas e arbustivas na área do Aparthotel em formato PDF.

No **Anexo 18** apresenta-se o levantamento atualizado dos sobreiros.

Da análise dessa informação pode concluir-se que todos os sobreiros a abater não se enquadram na definição de povoamento, constante Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua atual redação.

Posteriormente à emissão da DCAPE será requerido ao ICNF o arranque dos 28 exemplares de sobreiro isolados necessários à construção do Aparthotel.

4.6.3 Medidas de mitigação

Fase prévia à construção

1. Para permitir alguma infiltração recomenda-se a utilização de pavimentos semipermeáveis, nas zonas que forem pavimentadas e de estacionamento;

Nas peças desenhadas do projeto de paisagismo, no **Anexo 5** apresenta-se o Plano de Pavimentos e Remates que demonstra a utilização de pavimentos permeáveis e semipermeáveis.

Fase de Construção

2. Implementar as Medidas de Minimização constantes no documento elaborado pela APA, nomeadamente as medidas designadas por: M6, M7, M8; M38, M45, M48, M50, M51, M52, M53, M54;

Estas medidas constam do PGAO.

3. Antes do início de obra deverão ser instalados piezómetros por forma a avaliar a evolução do nível freático;

Foram instalados 3 piezómetros, conforme relatório apresentado no **Anexo 15**.

4. Implementar soluções de drenagem para que a água seja facilmente drenada em direção às linhas de água e/ou seja infiltrada;

Esta medida é pormenorizada no PGAO.

5. Sempre que possível, utilizar nos acessos e caminhos materiais permeáveis;

O principal acesso de obra já existe. Os outros acessos necessários têm reduzida extensão e não serão impermeabilizados. Esta medida consta do PGAO.

6. Restringir a circulação de máquinas e equipamentos a zonas estritamente necessárias;

Esta medida é pormenorizada no PGAO.

7. Minimizar a exposição do solo nu e as movimentações de terras durante a época mais chuvosa, dado os solos serem sujeitos a erosão e escorrimento superficial;

Esta medida consta do PGAO.

8. Perturbar o menor espaço possível de terreno envolvente ao estaleiro de obra, seja com armazenamento de materiais, estacionamento de maquinaria, acessos ao estaleiro, entre outros usos relacionados com a fase de construção do estaleiro de obra;

Esta medida consta do PGO.

9. O manuseamento de óleos usados durante a fase de construção e as operações de manutenção da maquinaria empregue, devem utilizar uma área de estaleiro especificamente concebida para esse efeito e preparada (impermeabilizada e limitada) para poder reter qualquer eventual derrame. Para além disso recomenda-se que os óleos usados sejam armazenados em recipientes adequados e de perfeita estanquicidade, sendo posteriormente enviados a destino final apropriado, devendo-se dar prioridade à sua reciclagem;

Esta medida consta do PGO, subdividida em três medidas (impermeabilização da área de estaleiro, recipientes adequados, destino adequado).

10. Deverá ser feita a recuperação paisagística da área do estaleiro, de forma a restabelecer os elementos estruturais do território;

Esta medida consta do PGO.

11. As terras provenientes da decapagem da camada superior do solo das áreas afetadas na fase de construção deverão ser armazenadas para posterior utilização na modelação do terreno;

Esta medida consta do PGO.

12. Localizar os estaleiros em zona o mais afastada possível da área de lazer, prevendo a instalação de barreiras acústicas e/ou envolventes atenuadoras em equipamentos mais ruidosos para reduzir a propagação do ruído gerado;

O estaleiro tem de ser localizado no interior da parcela. Os equipamentos mais ruidosos, associados à escavação, serão, sempre que possível, rodeados por barreiras acústicas móveis.

13. Escolher criteriosamente os itinerários dos veículos afetos à obra, com vista a minimizar a circulação através das áreas urbanas da envolvente;

O acesso será feito pela via interna existente a poente, que não atravessa qualquer área urbana. Esta medida consta do PGO.

Já no exterior do CTQPL a circulação dos veículos de obra será feita pela rede viária municipal e nacional existente.

14. Informar as populações afetadas sobre os objetivos e as características dos trabalhos em causa, bem como dos prazos para a sua conclusão;

A entidade administradora do CTQPL divulgará aos titulares e utentes das unidades existentes no Conjunto Turístico informação sobre a obra e a sua duração prevista. Esta medida consta do PGO.

15. A zona da obra deverá ser vedada de modo a criar uma barreira física à dispersão de poluentes, nomeadamente poeiras;

As zonas de escavação serão protegidas por painéis que limitem a dispersão de poeiras. Esta medida consta do PGO.

16. A execução das escavações relevantes deverá ser efetuada de forma a evitar os períodos mais secos e ventosos de forma a diminuir o efeito da suspensão de partículas para o ar ambiente e a sua dispersão por ação do vento. Durante os trabalhos, e no período seco, dever-se-á proceder à aspersão regular e controlada de água, nas zonas de trabalhos e nos acessos utilizados pelos diversos veículos, onde poderá ocorrer a produção, acumulação e ressuspensão de poeiras;

A aspersão controlada de água para evitar a dispersão de poeiras será realizada nos períodos secos nas zonas de trabalho e acessos não pavimentados. Esta medida consta do PGO.

17. Dever-se-á garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra, de forma a evitar a acumulação e ressuspensão de poeiras, quer por ação do vento, quer por ação da circulação de veículos e de equipamentos de obra;

Esta medida consta do PGO.

18. Após a desmatção deve ser realizada a prospeção arqueológica sistemática do terreno, no solo livre de vegetação, com a finalidade de colmatar as lacunas de conhecimento, às ocorrências situadas na ZE próxima do Projeto, nomeadamente 1, 2, A e B, bem como de caminhos de acessos e outras áreas funcionais da obra. Os resultados obtidos no decurso desta prospeção poderão determinar a adoção de medidas de minimização complementares (registo documental, sondagens, escavações arqueológicas, entre outras). Deverá compatibilizar-se a localização dos elementos do projeto com os vestígios patrimoniais que possam ser detetados, de modo a garantir a sua preservação;

Esta medida consta do PGO.

19. Inclusão de ocorrências identificadas na AE em planta de condicionantes a incluir no caderno de encargos da obra, visando sinalizar e garantir a manutenção do estado de conservação atual das ocorrências em apreço;

Os trabalhos de construção, incluindo a localização de estaleiros, parques de máquinas e materiais e acessos temporários, limitam-se estritamente à parcela do Aparthotel. Esta parcela já foi objeto de prospeção sistemática. A planta de condicionantes será elaborada após a nova prospeção sistemática a realizar após a desmatção, integrando os respetivos resultados. Esta medida consta do PGO.

20. Representação topográfica, gráfica, fotográfica, incluindo fotogrametria de aparelhos construtivos, e elaboração de memória descritiva (para memória futura) das ocorrências de interesse cultural que possam ser destruídas em consequência da execução do projeto ou sofrer danos decorrentes da proximidade em relação à frente de obra;

Esta medida consta do PGO.

21. Acompanhamento integral e contínuo da obra, por arqueólogo, com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos. Este acompanhamento consiste na observação, por arqueólogo, das operações de remoção e revolvimento de solo (desmatção e decapagens superficiais em ações de preparação ou regularização do terreno) e de escavação no solo e subsolo;

Esta medida consta do PGO.

22. Os achados móveis colhidos no decurso da obra deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do património cultural;

Esta medida consta do PGO.

23. Comunicação pelo dono-da-obra, à DGPC, do eventual aparecimento de vestígios arqueológicos, devendo fazê-lo de imediato, no sentido de serem acionados os mecanismos de avaliação do seu interesse cultural e respetiva salvaguarda;

Esta medida consta do PGO.

24. As ocorrências arqueológicas que forem reconhecidas durante o acompanhamento arqueológico da obra devem, tanto quanto possível, e em função do valor do seu valor patrimonial, ser conservadas in situ (mesmo que de forma passiva), de tal forma que não se degrade o seu estado de conservação atual;

Esta medida consta do PGO.

Fase de Exploração

25. Reduzir ao mínimo a utilização de agroquímicos (adubos, produtos fitofarmacêuticos) em todos os espaços verdes do Aparthotel;

Nos espaços verdes do Aparthotel serão adotadas as seguintes medidas:

- Aplicação de fertilizantes seguindo o Código de Boas Práticas, aprovado e publicado pelo Despacho n.º 1230/2018, de 5 de fevereiro;
- Utilização de composto obtido a partir de resíduos orgânicos biodegradáveis;
- Cumprimento das orientações constantes do “Manual de Boas Práticas para o uso seguro e sustentável dos produtos fitofarmacêuticos de âmbito profissional”, publicado pela ANIPLA – Associação Nacional da Indústria para a Proteção das Plantas (https://www.anipla.com/docs/brochuras/Manual_cultivar_seguranca_2016.pdf).

26. Assegurar o correto funcionamento da rede de rega e dos equipamentos associados de modo a minimizar perdas de água no sistema;

O proponente irá assegurar o correto funcionamento da rede de rega e dos equipamentos associados de modo a minimizar perdas de água no sistema.

27. Proceder à reciclagem dos resíduos resultantes da manutenção dos espaços verdes para posterior utilização como fertilizantes orgânicos, para aplicação direta no solo;

Esta solução estará operacional antes da entrada em exploração do Aparthotel e o respetivo projeto será previamente enviado à CCDRLVT.

A parcela do Aparthotel inclui áreas ajardinadas, áreas florestais e com vegetação natural. A manutenção dos jardins e as limpezas periódicas das áreas florestais, originarão resíduos verdes que deverão ser valorizados, através de compostagem *in situ*, promovendo assim a sustentabilidade do empreendimento, a redução da sua pegada ambiental e a circularidade do ecossistema existente, com a manutenção dos nutrientes do solo no mesmo local da produção.

Os resíduos verdes do Aparthotel serão tratados em conjunto com os restantes resíduos verdes do CTQPL, no qual o Aparthotel se insere. Está a ser estudada uma solução global de compostagem para o CTQPL, que inclua não apenas os resíduos verdes do Aparthotel, mas também, dos campos de golfe e da manutenção dos espaços verdes comuns.

Resíduos da manutenção dos jardins

Os resíduos verdes serão recolhidos pelas equipas de jardinagem e transportados para uma zona central de compostagem junto às Clínicas de Golfe, onde se tratarão todos os resíduos verdes do CTQPL, conforme indicado nas figuras **Figura 4.2** e **Figura 4.3**:

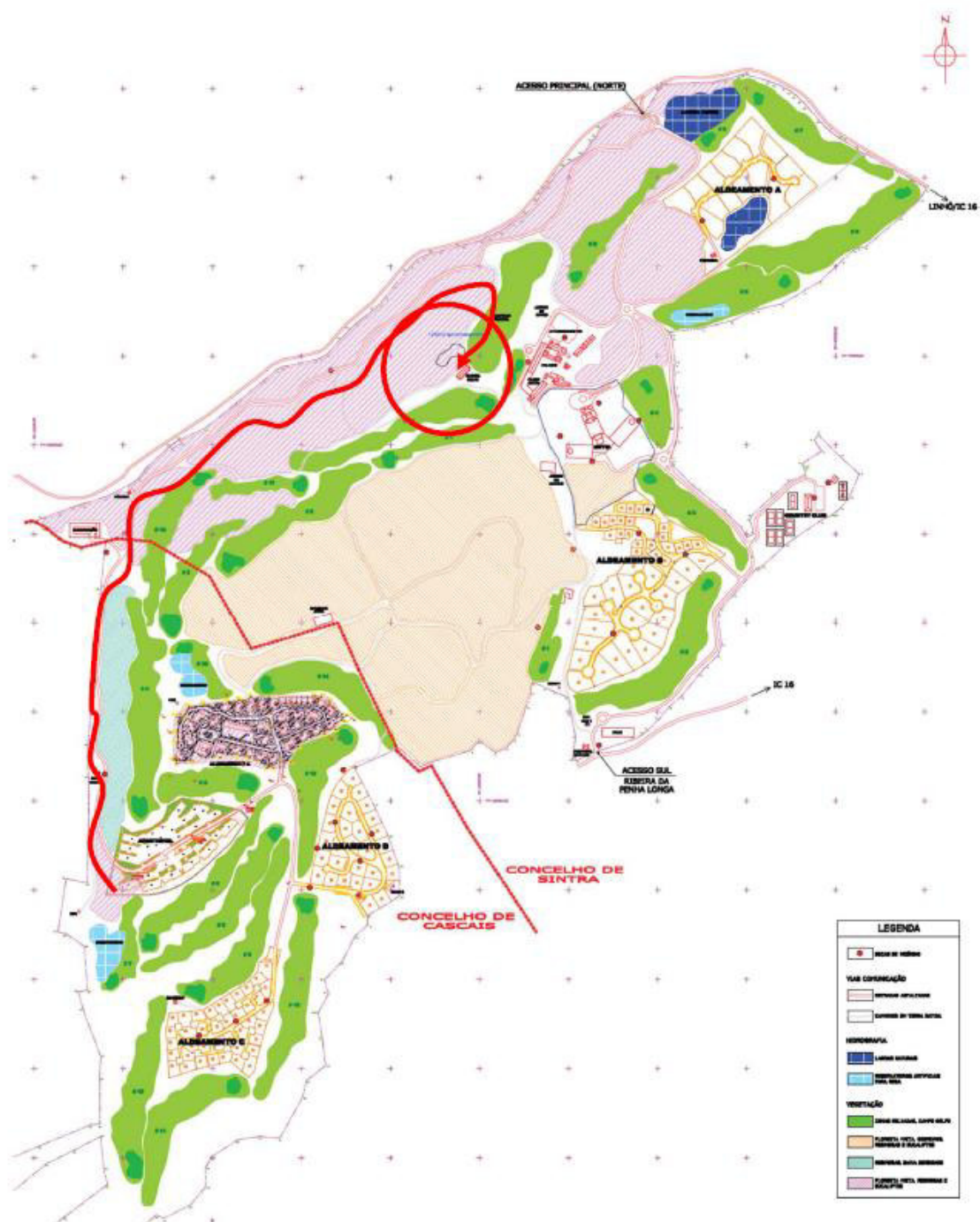


Figura 4.2 – Local de tratamento dos resíduos verdes do CTQPL.



Figura 4.3 – Local de resíduos verdes triturados.

Sempre que destas manutenções resultem resíduos de grandes dimensões (o que não se prevê muito frequente), será transportado até ao local um equipamento de trituração (como o da **Figura 4.4**), para proceder à sua fragmentação, sendo os resíduos já triturados transportados para o local acima indicado.

Resíduos da limpeza florestal

Para estes resíduos, estão previstas duas soluções alternativas, caso não estejam abrangidos por disposições específicas relativas ao controlo de pragas e doenças:

- Estilhaçamento e incorporação no solo no local de origem;
- Compostagem, juntamente com os restantes resíduos verdes do CTQPL.

No primeiro caso será transportado um triturador até ao local, para proceder à fragmentação do material lenhoso e não lenhoso, e ao seu espalhamento, como ilustrado na figura seguinte:



Figura 4.4 – Exemplo de máquina a usar na fragmentação e espalhamentos do material lenhoso e não lenhoso.

No segundo caso, tendo em conta que não há limitações de área disponível nem urgência na obtenção do composto, prevê-se a trituração do material e o transporte para o local de compostagem acima referido.

Compostagem

No local selecionado far-se-á a construção de pilhas (ver figura seguinte), que serão deixadas em repouso o tempo suficiente para a formação natural de composto – 4 a 6 meses.



Figura 4.5 – Exemplo de pilhas de compostagem a utilizar no CTQPL.

Note-se que deve ser dada especial atenção à exclusão das pilhas de compostagem de plantas com semente e de plantas doentes, bem como de outros tipos de resíduos (por ex., plásticos).

O composto daí resultante será utilizado na manutenção dos espaços verdes do CTQPL, minimizando assim a utilização de adubos ou corretivos químicos do solo e valorizando um resíduo produzido no local, conforme preconizado na DIA.

28. Assegurar a presença de postos de carregamento para veículos elétricos, permitindo e incentivando a sua utilização preferencial. Esta medida permitirá reduzir as emissões a partir da circulação de veículos automóveis;

O projeto prevê 8 lugares de estacionamento com postos de carregamento para veículos elétricos.

29. Assegurar a disponibilização de bicicletas e outros modos de deslocação suave, permitindo a sua utilização em percursos de proximidade e evitando o recurso à utilização de automóveis;

O Aparthotel disponibilizará aos seus clientes bicicletas e outros modos de deslocação suave.

30. Sempre que se desenvolverem 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 no EIA quer com os que se venham a identificar na fase de construção;

No Relatório de Trabalhos Arqueológicos a submeter à DGPC no final da obra deverá ser apresentada uma Planta de Condicionantes atualizada – esta medida consta do PGO. Esta planta deve ser fornecida aos projetistas, empreiteiros e subempreiteiros de ações de manutenção que envolvam escavações ou revolvimento do subsolo.

31. 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 das infraestruturas (e 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.

O proponente assegurará que é realizado o acompanhamento arqueológico e adotadas as medidas de minimização previstas para a fase de construção, quando aplicáveis, 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 das infraestruturas (e que não foram alvo de intervenção). Esta medida consta do PGO

4.7 Questões levantadas na consulta pública

A consulta pública realizada no âmbito do procedimento de AIA teve 14 participações, sendo 13 provenientes de cidadãos e uma da organização não governamental Zero – Associação Sistema Terrestre Sustentável. O Relatório da Consulta Pública, elaborado pela CCDR-LVT, está disponível no site da CCDR-LVT (<http://www.ccdr-lvt.pt/pt/historico-aia-2020/10455.htm>).

Transcreve-se seguidamente, em itálico, a síntese das participações constantes da DIA (p. 5-7) e procede-se à análise da forma como foram consideradas.

Das participações rececionadas 13 são discordantes com o projeto, uma é concordante.

A Zero – Associação Sistema Terrestre Sustentável, considera que se está em presença de um projeto envolto num conjunto de direitos adquiridos que atropelam legalmente a legislação em vigor permitindo a construção em áreas sensíveis, em solo não classificado como urbano e em REN, com base num regime de exceção que se perpétua ao longo dos últimos 33, pelo que a ZERO é de a opinião que este projeto em concreto deverá obter uma Declaração de Impacte Ambiental Desfavorável.

A estrita legalidade do projeto, face aos instrumentos de gestão territorial, foi cabalmente demonstrada no âmbito do procedimento de AIA, sendo a afirmação da Zero desprovida de qualquer fundamento.

Relativamente aos cidadãos, os principais aspetos que fundamentam uma posição desfavorável ao projeto são essencialmente os seguintes:

- *A metodologia utilizada para modelar o tráfego que o projeto irá gerar, é baseada puramente em modelos teóricos / académicos e não em dados reais, o que não permite uma correta avaliação e decisão sobre o projeto;*

O estudo de tráfego apresentado no âmbito do EIA e o estudo de tráfego revisto (**Anexo 19**) baseiam-se em contagens reais.

- *O principal eixo viário proposto no projeto para aceder ao aparthotel é uma estrada interior da Quinta da Penha Longa, um circuito de quase 3 quilómetros (com pouca visibilidade, sem qualquer iluminação pública nem pinturas/marcações de berma ou do eixo da faixa de rodagem) que liga a portaria principal da Lagoa Azul ao “novo” aparthotel. Essa via não está devidamente preparada para um incremento de tráfego, e muito menos para a circulação de pesados;*

A via existente foi dimensionada e construída tendo em conta a circulação de pesados. Tal como é demonstrado no Estudo de Tráfego (**Anexo 19**) a via tem capacidade para o incremento de tráfego previsto, quer do Aparthotel quer do Aldeamento E.

As características da via, tal como das restantes vias do CTQPL, oferecem segurança para a circulação a velocidade reduzida.

- *Uma eventual aprovação do projeto deverá contemplar a existência de uma segunda portaria muitíssimo mais perto do aparthotel, que permitirá que uma parte significativa do tráfego que o projeto prevê para a estrada interior da Quinta passará a circular na Estrada da Lagoa Azul, com todos os benefícios de segurança associados;*

A via existente tem capacidade para o incremento do tráfego previsto, não sendo necessária uma segunda portaria.

- *Este tipo de projeto vai gerar uma quantidade importante de poluição sonora, resíduos e grande número de pessoas a transitar na Penha Longa e na Serra de Sintra, tendo em conta que atualmente já existem muitas dificuldades com a Administração da Penha Longa devido a problemas com manutenção das infraestruturas da área, este projeto vai agravar a situação quer em torno do condomínio, quer em áreas de utilização comum;*

O projeto do Aparthotel, com um n.º máximo de 150 unidades de alojamento e um n.º máximo de 348 camas, está previsto no Estudo de Localização do CTQPL aprovado em 1987, válido e eficaz.

A entidade administradora do CTQPL (que é a proponente) assegurará a manutenção adequada das infraestruturas e das zonas comuns.

- *A informação relativa aos estudos de poluição sonora sofre de vício na sua formulação. Os valores apresentados estão no mínimo 10 dB abaixo do real, não tendo sido referido a grande proximidade a um autódromo que frequentemente gera níveis sonoros acima dos 65 dB conforme medições efetuadas;*

Um dos elementos adicionais apresentado no âmbito do procedimento de AIA é o relatório das medições acústicas de provas realizadas no Autódromo do Estoril. O respetivo relatório constitui o **Anexo 20**.

O EIA revisto na sequência da elaboração dos elementos adicionais solicitados conclui que “foi ainda avaliada a influência da atividade do Autódromo do Estoril no ambiente

sonoro da área de intervenção, tendo-se concluído, que muito embora audível não altera o ambiente sonoro médio anualizado”.

O Parecer Técnico Final da Comissão de Avaliação (disponível em <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/historico-aia-2020/10455.htm>), elaborado no âmbito do procedimento de AIA, e já considerando os resultados das medições com atividades a decorrer no autódromo, conclui o seguinte:

“Prevê-se que os impactes do projeto no ambiente sonoro sejam nulos ou de magnitude reduzida, mantendo-se a conformidade dos níveis sonoros com o RGR [Regulamento Geral do Ruído]. Por esta razão, confirma-se também a aptidão do espaço para o uso preconizado.” (p. 26)

- *Os planos de segurança existentes são atualmente insuficientes, situação que se agravará com o aumento de habitações no local;*

A entidade administradora do CTQPL assegura as condições de segurança adequadas em todo o conjunto turístico.

- *É uma zona sensível e não urbana, devendo ficar reservada para essa função de espaço verde e não ser construída, preservando o Parque Natural Sintra-Cascais, e aumentando o investimento na floresta;*

O projeto do Aparthotel, com um n.º máximo de 150 unidades de alojamento e um n.º máximo de 348 camas, está previsto no Estudo de Localização do CTQPL aprovado em 1987, válido e eficaz.

A construção do Aparthotel não altera a qualificação do solo como rústico.

A entidade administradora do CTQPL tem aumentado o investimento na valorização e conservação da floresta, através de ações de controlo de pragas, controlo de invasoras, defesa da floresta contra incêndio, exploração dos recursos não lenhosos (cortiça, pinha), valorização da biodiversidade e criação de condições de visitação, observação e interpretação da natureza. O Plano de Gestão Florestal, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 16/2009, de 14 de janeiro, e enquadrado pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo, aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, com a redação atual, foi aprovado em 16-03-2022.

- *Não é respeitada a defesa do património natural. Acentua uma forte desigualdade social no concelho, dando continuidade à elitização do concelho.*

O Estudo de Localização do CTQPL teve parecer favorável do Secretário de Estado do Ambiente e dos Recursos Naturais, que tutelava à data a Área de Paisagem Protegida de Sintra-Cascais (atual Parque Natural de Sintra-Cascais).

O projeto do Aparthotel teve a preocupação de ocupar metade da parcela prevista para a sua implantação, desenvolvendo-se totalmente a sul da via existente e diminuindo, desta forma, a sua pegada ecológica.

O Parecer Técnico Final da Comissão de Avaliação (disponível em <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/historico-aia-2020/10455.htm>), elaborado no âmbito do procedimento de AIA, conclui que “não se afigura que o projeto venha a induzir impactes negativos significativos nos sistemas ecológicos em presença” (p. 23).

- *Existência de alternativas, como outras áreas urbanas no concelho de Cascais, pelo que é considerado um atentado aos elementares direitos dos munícipes a uma qualidade de vida sustentada por zonas verdes, ainda por demais qualificadas como sensíveis.*

O projeto do Aparthotel, com um n.º máximo de 150 unidades de alojamento e um n.º máximo de 348 camas, está previsto no Estudo de Localização do CTQPL aprovado em

1987, válido e eficaz. O projeto, juntamente com o do Aldeamento E, pretende concluir o conjunto de empreendimentos previstos para o Conjunto Turístico. Não faria, assim, qualquer sentido considerar alternativas de localização.

O CTQPL constitui um importante espaço verde: numa área total de cerca de 220 ha, cerca de 70 ha são ocupados por campos de golfe, 112 ha constituem área florestal (incluindo áreas de matos com importância para a conservação da natureza) e 3,8 ha são planos de água. A parcela destinada à construção do Aparthotel tem uma área aproximada de 2,3 ha.

Relativamente aos aspetos que fundamentam uma posição favorável ao projeto são os seguintes:

- *Houve cuidado em reduzir ao máximo os impactes ambientais;*
- *Fomento de um turismo de qualidade e sustentável, uma boa estratégia nacional.*

5. LACUNAS DE CONHECIMENTO

Não foram identificadas lacunas técnicas ou de conhecimento que afetassem a verificação da conformidade do projeto com a DIA.

6. CONCLUSÕES

O Estudo de Localização do CTQPL contempla um Aparthotel com 150 unidades de alojamento e 348 camas. O Plano de Ordenamento do PNSC, em vigor, e o PDM de Cascais, em vigor, também preveem a construção do Aparthotel.

O estudo prévio do Aparthotel foi sujeito a AIA e objeto de uma DIA favorável condicionada, emitida em 20-09-2020. Também foi objeto de um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado.

Sempre que um projeto é sujeito a AIA em fase de estudo prévio, como foi o caso, deve realizar-se um procedimento de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, que se inicia com a submissão do RECAPE (Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução) e termina com a emissão de uma DCAPE (Decisão da Conformidade Ambiental do Projeto de Execução), que pode ser conforme, conforme condicionada ou não conforme.

Em 2021 foi submetido um RECAPE do projeto do Aparthotel contemplando apenas 121 unidades de alojamento e 290 camas, que foi objeto de uma DCAPE conforme condicionada em 08-02-2022.

Relativamente ao estudo prévio sujeito a AIA, o projeto do Aparthotel apresenta algumas alterações, sendo as mais relevantes a alteração do pé-direito de alguns pisos e, consequentemente, da altura da fachada sul, o aumento de escavações e do volume de terras sobrantes e a localização de painéis fotovoltaicos numa zona afeta à manutenção do Conjunto Turístico. Estas alterações não afetam a avaliação de impactes efetuada nem requerem medidas adicionais de mitigação.

O atual projeto não apresenta qualquer intervenção na zona a norte da via existente, integrada na REN.

O RECAPE reflete a reavaliação de impactes e de medidas de mitigação resultante dos estudos efetuados nesta fase: estudo hidrogeológico, baseado numa rede de três piezómetros instalados na envolvente dos futuros edifícios; estudo hidráulico-hidrológico do sistema hidrológico local; levantamento fitossanitário das espécies de árvores protegidas pelo Regulamento dos Espaços Verdes Municipais e da Proteção da Árvore do Município de Cascais (incluindo sobreiros); estudo de tráfego revisto. Destes estudos resultam medidas adicionais de mitigação, relacionadas com intervenções no sistema hidrológico local.

Das condicionantes estabelecidas na DIA apenas não está verificada a condicionante 9, relativa ao parecer da Comissão Municipal de Defesa da Floresta, relacionado com a defesa da floresta contra incêndio. Entretanto, a legislação relativa à defesa da floresta contra incêndio em que se baseava a referida condicionante 9 da DIA foi revogada pelo Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 56/2023, de 14 de julho, que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR). O projeto de “Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana de Lisboa”, instrumento de programação do SGIFR, esteve em consulta pública, e não inclui a área do projeto em qualquer área prioritária de prevenção e segurança (APPS), pelo que não haverá lugar à emissão de parecer neste âmbito.

Considera-se que a condicionante 9 deve ser mantida na DCAPE a emitir, mas alterada no sentido de se referir à publicação do Programa Sub-regional de Ação da Área Metropolitana de Lisboa, no âmbito do SGIFR, incluindo a respetiva cartografia de APPS.

Finalmente, a única medida de minimização constante da DIA relativa ao projeto (medida 1, relativa à permeabilidade de pavimentos exteriores) considera-se cumprida. As medidas relativas à fase de construção (medidas 2 a 24) constam do Plano de Gestão Ambiental da Obra (PGAO) que integra o presente RECAPE. As medidas da fase de exploração (medidas 25 a 31) não são passíveis de verificação no âmbito do RECAPE, mas constituem condições a incluir no licenciamento do Aparthotel.