Parecer da Comissão de Avaliação

ALDEAMENTO TURÍSTICO "QUINTA DO TAREJO"

Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA.

Processo de Avaliação de Impacte Ambiental nº 1820/2026

Comissão de Avaliação

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT, I.P.)

Agência Portuguesa do Ambiente, Administração de Região Hidrográfica do Tejo e Oeste (APA ARH TO)

Património Cultural (PC, I.P.)

Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG)

Câmara Municipal de Mafra (CMM)

outubro 2026

www.ccdr-lvt.pt · geral@ccdr-lvt.pt
Rua Alexandre Herculano, 37 - 1250-009 Lisboa Tel. 213 837 100 - Fax 213 837 192
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Santarém · Tel. 243 323 976 · Fax 243 323 289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha · Tel. 262 841 981 · Fax 262 842 537

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO			
DESIGNAÇÃO DO EIA (Estudo de Impacte Ambiental) / PROJETO	**Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo"**		
TIPOLOGIA DE PROJETO	Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, quando localizados fora de zonas urbanas, e projetos associados. Aldeamentos turísticos com uma dimensão igual ou superior a 10 hectares.	**Fase em que se encontra o projeto:**	Projeto de execução
PROPONENTE	**Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA.**		
ENTIDADE LICENCIADORA	Câmara Municipal de Mafra (CMM)		
EQUIPA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO EIA	**Sobral & Monteiro Consulting**		
AUTORIDADE DE AIA	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.		
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (CA)	Art. 9.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação: ▪ CCDR LVT, I.P. – Dr. Jorge Duarte (coordenação dos trabalhos da CA); ▪ CCDR LVT, I.P. – (alínea a) – Dr. Rafael Fernandes (consulta pública); ▪ APA, I.P./ARH TO - (alínea b) – Dr.ª Carina Ramos (recursos hídricos); ▪ PC, I.P. – (alínea d) – Dr.ª Alexandra Estorninho (património cultural); ▪ LNEG – (alínea e) – Dr. Álvaro Oliveira (valores geológicos); ▪ CMM – (alínea h) – Dra. Sofia Santos (entidade licenciadora); ▪ DRS LVT - (alínea i) – Não nomeou representante(saúde humana); ▪ ApC (alínea k) do n.º 2 do artigo 9º) – Não nomeou representante (alterações climáticas).		
ENQUADRAMENTO LEGAL	Alínea b), ponto i), do número 3 do artigo 1.º, conjugado com a alínea c) do n.º 12 do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico sobre Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA).		

RESUMO DO CONTEÚDO DO PROCEDIMENTO	<u>Procedimentos utilizados</u> ✓ O EIA do projeto "Aldeamento Turístico 'Quinta do Tarejo'" deu entrada na Plataforma de Licenciamento Único de Ambiente (PLUA) em 09 de fevereiro de 2026, em fase de projeto de execução ao abrigo da alínea c) do n.º 12, do Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico sobre Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), com o número de processo de Licenciamento Único Ambiental (LUA) PL20260209001153; ✓ Início da análise de conformidade do EIA a 24 de fevereiro de 2026, data da constituição da Comissão de Avaliação (CA); ✓ Foi proposta a realização de uma reunião para apresentação do projeto e respetivo EIA, por via telemática, ao abrigo do n.º 6 do artigo 14.º do RJAIA, que ocorreu a 05 de março de 2026; ✓ Da análise global do EIA, a CA considerou solicitar elementos adicionais ao proponente relativamente à Reserva Agrícola Nacional (RAN), assim como aos fatores ambientais recursos hídricos, valores geológicos, aspetos técnicos do projeto, solos e usos do solo, paisagem, qualidade do ar, e ambiente sonoro. Foi ainda solicitada a reformulação do Resumo Não Técnico (RNT). Os elementos solicitados implicaram a paragem do prazo do procedimento ao fim do 7.º dia útil, conforme Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, na sua atual redação; ✓ O pedido de elementos foi solicitado ao proponente via PLUA, a 10 de março de 2026, no âmbito do processo de licenciamento único ambiental; ✓ A 08 de maio de 2026, os elementos anteriormente mencionados foram apresentados na PLUA, sob a forma de um Aditamento ao EIA; ✓ A 22 de maio de 2026, e após análise destes documentos, a CA considerou estarem reunidos os elementos necessários para o prosseguimento do procedimento, tendo sido emitida a Declaração de Conformidade do EIA; ✓ Face à tipologia do projeto e à sua localização, foram solicitados pareceres a entidades com competências para a apreciação do projeto, nomeadamente: Infraestruturas de Portugal (IP); Redes Elétricas Nacionais (REN); E-Redes; Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF); Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC); Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG); Turismo de Portugal (TdP). ✓ A Consulta Pública (CP) realizou-se entre 02 de junho de 2026 e 15 de julho de 2026; ✓ A visita ao local realizou-se em 19 de agosto de 2026. O presente parecer integra: ▪ análise técnica do EIA; ▪ análises sectoriais específicas;

	▪ pareceres remetidos pelas entidades externas consultadas; ▪ resultados da consulta pública.
DESCRIÇÃO DO PROJETO	**Objetivos e Justificação do Projeto** O aldeamento turístico da Quinta do Tarejo tem como objetivos criar uma alternativa de turismo rural no concelho de Mafra, e contrariar a sobre-exploração do litoral, promovendo, ainda, o desenvolvimento de uma das zonas mais rurais do concelho. O projeto pretende a instalação de unidades de alojamento construídas com respeito pela arquitetura tradicional, organizadas em núcleos. Para além destas unidades, o aldeamento terá edifícios de apoio e equipamentos de lazer que têm como objetivo preservar as atividades rurais típicas de uma quinta. Nas áreas envolventes, pretende-se valorizar a paisagem natural, preservando as espécies locais da fauna e flora. Outro objetivo apresentado é que este empreendimento turístico fique integrado no grupo dos Meios Complementares de Alojamento Turístico do concelho de Mafra e venha a obter a classificação de Aldeamento Turístico com a categoria de 4 estrelas e com a denominação de Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo". **Localização do Projeto** O projeto situa-se na união de freguesias (UF) de Azueira e Sobral da Abelheira, no concelho de Mafra, distrito de Lisboa. O concelho de Mafra pertence à região da área metropolitana de Lisboa (NUT II), que, por sua vez, se enquadra na sub-região homónima (NUT III). **Antecedentes** 2011 - Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", em nome de Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA, cuja declaração de impacte ambiental foi emitida a 30 de novembro de 2012. 2017 - Concedida prorrogação do prazo da validade da DIA, por 4 anos, após solicitação do proponente, até 30 de novembro de 2020. 2024 - Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental do Projeto "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", em nome de Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA, cuja declaração de desconformidade do EIA foi emitida em abril de 2024 **Descrição do Projeto** O terreno objeto de intervenção tem uma área de 162 713,34 m^2 e faz parte integrante da "Quinta do Tarejo", propriedade do proponente, a qual tem uma área de 448 812,00 m^2, localizando-se na zona poente da mesma. Esta quinta localiza-se nos limites do lugar de Monte Gordo, com acesso a partir da Estrada Municipal n.º 551 (EM 551), que envolve toda a parte sul do terreno. A área de implantação do projeto é de 10 445,80 m^2, e não se sobrepõe com qualquer área sensível classificada.

	O projeto consiste em 5 núcleos de moradias para alojamento turístico, estando 1 na encosta voltada a norte (Zona A), e as restantes 4 na encosta voltada a sul (Zona B). Estes núcleos contabilizam as seguintes unidades de alojamento, tendo estas sempre apenas 1 ou 2 pisos: ▪ Núcleo 1: 15 unidades de alojamento (8 T2, 5 T3, e 2 T4); ▪ Núcleo 2: 9 unidades de alojamento (1 T2, 3 T3 e 5 T4); ▪ Núcleo 3: 7 unidades de alojamento (2 T2, 1 T3 e 4 T4); ▪ Núcleo 4: 19 unidades de alojamento (2 T2, 8 T3 e 9 T4); ▪ Núcleo 5: 14 unidades de alojamento (1 T2, 6 T3 e 7 T4). No total, estão previstas 64 unidades de alojamento, 203 camas e um total de 331 habitantes. O conjunto das unidades de alojamento é apoiado por um edifício principal, o qual integra um restaurante, um bar, um estabelecimento para abastecimento dos utentes em viveres, bebidas e tabacaria, instalações sanitárias comuns e de apoio à piscina com separação por género, e ainda serviços de lavandaria e engomadoria. Está também prevista uma área destinada à dependência para o pessoal, com instalações sanitárias e vestiário. Quanto aos equipamentos de lazer, previram-se espaços de picadeiro, hortas de recreio, duas unidades de apoio distribuídas pelo empreendimento para divulgação dos produtos da quinta ou para outras atividades lúdicas, e equipamentos mais usuais, como piscina para adultos e crianças, campo de jogos, parque infantil, restaurante e bar. Estão ainda previstos locais de encontro, praças ou "eirados" comuns, caminhos para passeio a pé e de bicicleta, integrados num largo arranjo de caminhos pedonais, cruzando e ligando a estrutura viária, e ainda miradouros que estão estrategicamente localizados em zonas de grande amplitude paisagística. A estrutura viária foi definida seguindo os caminhos existentes. As áreas de estacionamento, arruamentos e percursos pedonais ocuparão cerca de 28 984,39 m^2. A relação área urbanizada/capacidade é de 273,3 m^2/pessoa. No EIA são referidos projetos associados, tais como o projeto de segurança contra riscos de incêndio (elaborado para o edifício principal, centro hípico, apoio de bar e campo de jogos), e o projeto de arranjo de espaços exteriores (zona verde envolvente, zona verde de transição, e zona verde natural).

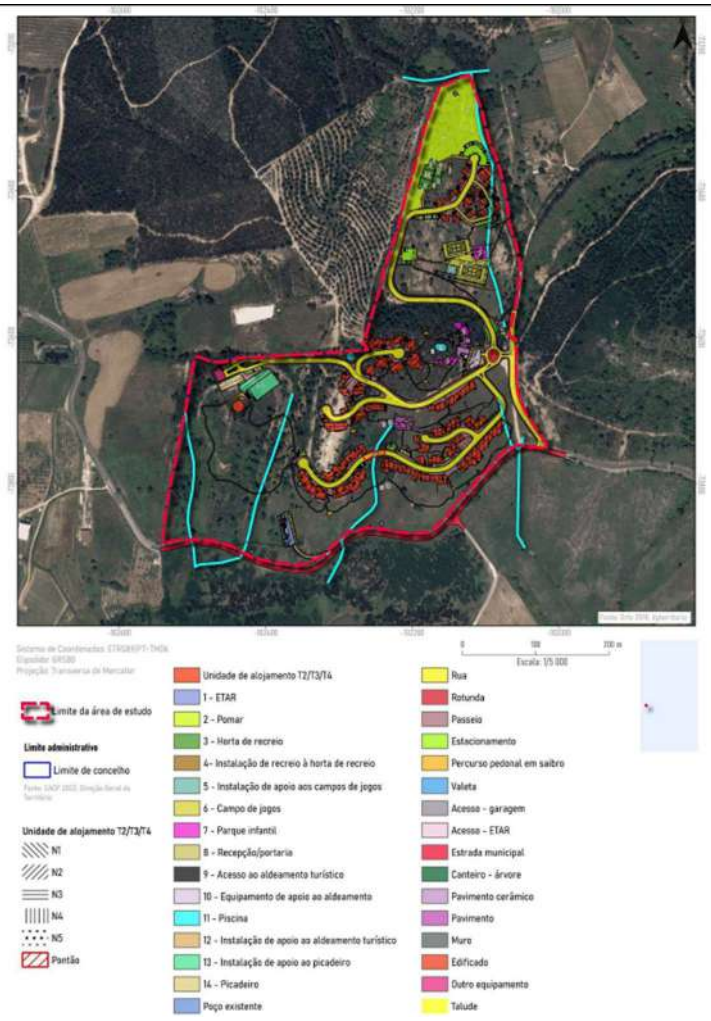


Figura 1 – Planta síntese do Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo

(Fonte: EIA, maio de 2026)

Não existem previsões quanto ao período de duração da fase de exploração ou da fase de desativação do projeto, sendo que a execução das obras se prevê ocorrer num prazo de 36 meses, de acordo com o seguinte cronograma:

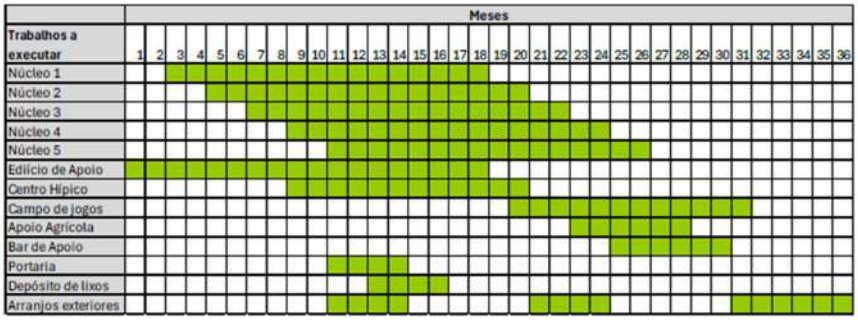


Figura 2 – Cronograma de fase de construção prevista para o aldeamento turístico da Quinta do Tarejo

(Fonte: EIA, maio de 2026)

SISTEMATIZAÇÃO DA APRECIAÇÃO

APRECIAÇÃO TÉCNICA DOS IMPACTES AMBIENTAIS DO PROJETO

Tendo em consideração o projeto em avaliação, para além do Ordenamento do Território, dos Aspetos Técnicos do Projeto, da Reserva Agrícola Nacional (RAN), e do Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária (NREAP), foram considerados como fatores ambientais mais relevantes os seguintes: Recursos Hídricos, Valores Geológicos, Solos e Usos do Solo, Paisagem, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Património Cultural, e Socioeconomia.

Ordenamento do território

A este EIA aplicam-se o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), o Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra, e o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML)

   (ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 68/2002, publicada no Diário da República (D.R.) n.º 82, I Série-B, de 8 de abril)

O município de Mafra insere-se no âmbito territorial do PROT AML.

Os PROT são instrumentos de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que consubstanciam o quadro de referência a considerar na elaboração de instrumentos de planeamento territorial. O plano regional é um instrumento vinculativo das entidades públicas, que estabelece recomendações e um quadro de referência/orientações para a ação dos agentes públicos envolvidos na sua aplicação, obrigando as entidades responsáveis pelos atos administrativos a fundamentar devida e fundamentadamente as suas decisões.

O PROT não vincula direta e imediatamente os particulares, contudo consiste num IGT orientador de toda a administração pública e das opções estratégicas para o desenvolvimento da AML, nomeadamente em matéria de Ordenamento do Território. Nesse sentido, deve ser assumido pela Administração Central enquanto orientador da estratégia de desenvolvimento no contexto territorial regional.

No caso, toma especial relevância o facto de a revisão do PDM ter incorporado as diretrizes e orientações territoriais regionais, pelo que a verificação de convergência deve ser aferida diretamente àquele IGT, ponderando sobre o enquadramento na estratégia de desenvolvimento territorial (municipal) e nos princípios da sustentabilidade e valorização dos recursos naturais e paisagísticos, considerando ainda os pareceres das entidades com competências ambientais específicas.

Temos presente que a ocupação turística proposta não favorece uma lógica de redução de carga edificada num território ambientalmente sensível e que está presente na visão estratégica do PROT e no PDM.

Na área do projeto é potenciada a vocação agrícola.

O PROT AML em vigor não procedeu à identificação das áreas de risco, mas é matéria que a revisão do PDM enquadrou e definiu.

2. PDM de Mafra em vigor

(publicado pelo Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, e alterado por adaptação pela Declaração n.º 37/2026/2, de 15 de junho)

Informa-se que o projeto é avaliado à luz do PDM de Mafra em vigor.

O Turismo de Portugal (TdP) apreciou o projeto do Aldeamento Turístico objeto do AIA e concluiu que o mesmo não respeita o definido no PDM vigente por não constituir, por si só, um Conjunto Turístico conforme definido nos artigos 15.º e 16.º do RJET.

Atento aquele parecer e o normativo aplicável do RPDM, conclui-se:

- O projeto em avaliação não se consubstancia na figura de Conjunto Turístico, conforme definido nos artigos 15.º e 16.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET). Esta tipologia exige a integração de, pelo menos, dois empreendimentos turísticos, sendo um deles obrigatoriamente um Estabelecimento Hoteleiro, além de serviços complementares de apoio a turistas, sob uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de uso comum.
- O PDM de Mafra admite empreendimentos turísticos em solo rústico na categoria de "Espaços agrícolas complementares", mas exclui os Aldeamentos Turísticos de forma isolada, contrariamente ao pretendido. Adicionalmente aos empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, turismo de Habitação e Estabelecimentos Hoteleiros, o PDM admite outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que previstas em Plano de Pormenor, integradas em Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) que enquadrem os Conjuntos Turísticos, nos termos do disposto no artigo 96.º do respetivo regulamento.
- Assim, em conformidade com o disposto no artigo 19.º do RPDM, conjugado com o artigo 96.º, e dado que não se encontram assegurados os requisitos prévios definidos no PDM (designadamente a constituição de NDT que enquadre os Conjuntos Turísticos previstos em plano de pormenor para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos), fica desde logo prejudicada uma apreciação mais detalhada e rigorosa dos restantes normativos aplicáveis do RPDM.
- Muito embora o n.º 10 do artigo 18.º do RJAIA indique que o procedimento de AIA pode prosseguir independentemente de desconformidades ou incompatibilidades com planos ou programas territoriais, a viabilização deste caso exigiria uma reformulação profunda do projeto para o conformar à figura de Conjunto Turístico (cumprindo os requisitos do RJET) e para constituir o NDT a ter enquadramento em plano de pormenor (exigência do artigo 96.º do RPDM), o que implicaria impactes distintos e não considerados no presente EIA.

  No âmbito da avaliação da conformidade do EIA, a CM de Mafra pronunciou-se através da Informação interno/2026/12613, anexa ao e-mail ref.ª E35907-202605-UACNB/DAMA, de 18/05, onde, não obstante entender que se aplica ao projeto o n.º 2 do artigo 5.º do RPDM (direitos conferidos, cf. fundamentação exibida) refere ainda que os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto no art.º 19.º do RPDM, conjugado com art.º 96.º, que enquadram os CT, para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são apenas admitidos desde que previstos em plano de pormenor.

O Turismo de Portugal, enquanto entidade licenciadora da atividade, e entidade externa contactada pela Comissão de Avaliação para emissão de parecer sobre o EIA em análise, refere ainda que nada tem a observar face ao parecer da CM Mafra relativo ao PDM em vigor.

Contudo, alerta para que, face ao enquadramento indicado, o projeto não deverá ser identificado como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), uma vez que esta figura apenas surge no PDM de 2015 e condicionada à criação de novos empreendimentos turísticos com a tipologia Conjunto Turístico, carecendo assim de ser eliminada a sua referência (constante do RNT, pág. 8 e 33 e do RS, pág. xx, e 102 a 104).

De acordo com a Câmara Municipal de Mafra, e relativamente à conformidade do 'Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo"' com o Plano Diretor Municipal (PDM) atualmente em vigor, o projeto terá enquadramento no n.º 2 do art.º 5.º do referido regulamento, face à existência de "direitos conferidos por informações prévias favoráveis, comunicações prévias, autorizações e licenças, incluindo aprovações de operações de loteamento ou de projetos de arquitetura e hastas públicas concedidas pelas entidades competentes antes da entrada em vigor do presente regulamento, ou de qualquer ato autorizativo ou permissivo emitido pela câmara municipal", conforme o aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, na sua redação atual.

O processo de obra particular OP n.º 277/2006 foi considerado válido através do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29 de abril de 2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 179/1995, de 27 de dezembro, e conforme o n.º 2 do art.º 5.º do PDM atualmente em vigor.

Face ao exposto, condiciona-se o presente parecer à correção do enquadramento pelo proponente no n.º 2 do art.º 5.º do regulamento do atual PDM de Mafra em vigor, e à justificação da existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior.

Entende-se, ainda, que os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto nos art.º 19.º do regulamento do PDM, conjugado com art.º 96.º do mesmo regulamento, para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são apenas admitidos desde que previstos em plano de pormenor.

3. Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Numa pequena área a norte, a área de intervenção abrange solos da RAN (cf. Planta de condicionantes do PDM).

4. Reserva Ecológica Nacional (REN)

(publicada pela Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro)

Dos antecedentes do projeto, verifica-se que a licença de construção do Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo foi deferida a 07 de fevereiro de 2024, tendo, posteriormente, sido posta em causa a validade da DIA e, como consequência, suspendida a licença pela Câmara Municipal até pronúncia da CCDR-LVT sobre o assunto. É feita referência à aprovação do projeto de arquitetura em 04 de julho de 2019 e a uma Informação de 07 de dezembro de 2023 para deferimento condicionado dos projetos da especialidade.

A entidade licenciadora sustenta que o projeto se enquadra na área de exclusão da REN n.º E11, publicada através da Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como do processo de obra particular OP n.º 277/2006, o qual considera válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, sem prejuízo de outra legislação aplicável, designadamente do RJAIA. A Câmara Municipal vem assim alegar que ainda se encontra em curso o processo camarário OP-277/2006 referido na DIA, o qual se encontra apenas suspenso.

Face ao acima exposto verifica-se que são previstas ações interditas em REN na área da exclusão E11 e em área exterior à mesma, verificando-se o seguinte:

- não foi apresentado qualquer enquadramento das ações exteriores à E11 sendo que desde logo se conclui que parte delas não poderá ser viabilizada ao abrigo do art.º 20.º do RJREN.

- no que respeita à exclusão E11 e atento anteriores entendimentos, a mesma não pode ser aplicada por não se encontrarem cumpridos os respetivos fundamentos em virtude da caducidade da DIA aí invocada.
- no pressuposto de não aplicação da exclusão a apreciação terá que ser avaliada à luz do atual enquadramento legal, sendo que nessa situação o projeto não tem enquadramento no art.º 20.º do RJREN nem haverá possibilidade de alteração da delimitação atenta a presença de tipologias de risco.
- tendo presente o desenvolvimento do processo de licenciamento e a argumentação recentemente apresentada pela CM e pelo promotor considera-se indispensável uma apreciação jurídica com vista a aferir de eventuais direitos e confirmar os presentes entendimentos no atual contexto.

Do ponto de vista jurídico, entende-se que, com a caducidade da DIA anteriormente emitida, qualquer ação que se pretenda desenvolver na área em apreço terá de ser ambientalmente avaliada em novo procedimento de avaliação à luz das tipologias das áreas REN em presença e das funções às mesmas associadas.

A Câmara Municipal de Mafra refere que, de acordo com a Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, o projeto enquadra-se na área de exclusão da REN, n.º de ordem E.11, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como, do processo de obra particular OP n.º 277/2006, que, salvo melhor opinião, se considerou válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, 27 de dezembro, de acordo com o art.º 5.º do regulamento.

Considera-se, igualmente, que:

1. A Exclusão E11 mantém-se válida e eficaz, porque a delimitação da REN aprovada pela Portaria n.º 292/2015 continua em vigor.

   Entende-se que não existe qualquer nova delimitação publicada em Diário da República que tenha reintegrado a área da Exclusão E11 na REN.

   Enquanto não ocorrer nova publicação, a exclusão mantém plena eficácia jurídica.

   Por esse motivo, não pode ser oposta ao promotor uma delimitação diferente daquela que resulta da Portaria de 2015.

2. A caducidade da DIA não conduz automaticamente à perda de eficácia da exclusão.
3. O projeto tem, contudo, de ser objeto de nova Avaliação de Impacte Ambiental.

   Nessa AIA devem ser avaliados e ponderados os impactes sobre áreas caracterizadas por riscos geológicos, erosivos e de estabilidade de vertentes.

   A viabilidade ambiental do projeto, que se traduz nas conclusões do presente documento, dependerá dos resultados dessa avaliação e das medidas de minimização eventualmente impostas.

Ainda sobre a REN, a ARH/TO refere que, da cartografia apresentada, os elementos do projeto não interferem com áreas de REN da tipologia CALM e/ou Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos.

Aspetos técnicos do projeto

No seu parecer de março de 2026, a Câmara Municipal de Mafra, enquanto entidade licenciadora do projeto em análise, informa que:

1. Partindo da conformidade do projeto de Aldeamento Turístico, à luz do PDM atualmente em vigor:

Na Classificação e Qualificação do solo, o projeto enquadra-se em solo rústico, predominantemente na categoria de Espaços Agrícolas Complementares, cfr planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo.

Nesta categoria admite-se a instalação de empreendimentos turísticos, com uma área mínima da parcela de 10.000m^2 e uma área total de construção de 2.000m^2, podendo ser superior quando abrangidos por PP, em Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto no art.º 20.º do regulamento do PDM, conjugado com art.º 96.º do mesmo regulamento, para efeitos de parâmetros urbanísticos a adotar em PP-NDT, designadamente área mínima de intervenção de 40.000m^2 e um índice máximo de 0,15.



Figura 3 – Extrato da Planta de Ordenamento - Carta 1 A - Classificação e qualificação do solo (fonte: INFORMAÇÃO Interno/2026/7091, de 18 de março de 2026)

Em sobreposição à carta de classificação e qualificação do solo, aplicam-se regras adicionas, decorrentes dos regimes relativos a zonas de valorização, salvaguarda e proteção, designadamente na carta de riscos. No que diz respeito às zonas de risco, o projeto enquadra-se parcialmente em sobreposição com zonas de instabilidade de vertentes, não sendo admitidas obras de urbanização, construção e ampliação, exceto quando admitidas em alvarás de loteamento válidos, anteriores à vigência do PDM, atualmente em vigor, cfr. art.º 77.º do regulamento do PDM, publicado de acordo com o aviso n.º 6614/2015, 15/06, com efeitos a partir da publicação da portaria n.º 292/2015, 08/09, que determinou a publicação da REN.

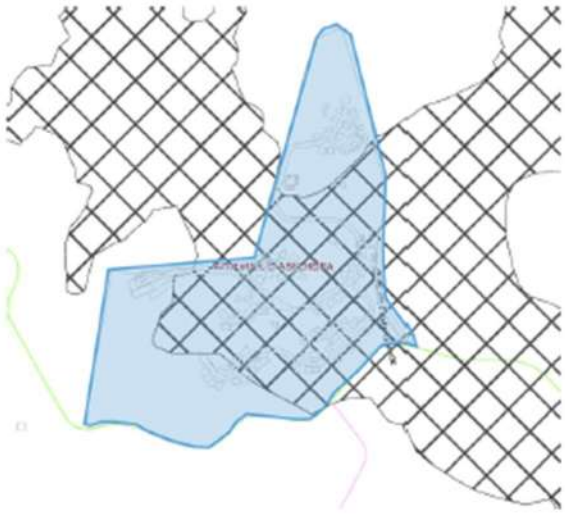


Figura 4 – Extrato da Planta de Ordenamento - Carta 1 D – Riscos (fonte: INFORMAÇÃO Interno/2026/7091, de 18 de março de 2026)

No que respeita, à planta de condicionantes – carta de servidões: recursos naturais, o projeto enquadra-se, na tipologia de áreas de risco de erosão hídrica e instabilidade de vertentes, em sobreposição com a exclusão da REN n.º de ordem E.11, cfr. Portaria n.º 292/2015, tendo esta sido excluída por força do processo de obra particular OP n.º 277/2006, e com base na Declaração de Impacto Ambiental (DIA) válida à data.



Figura 5 – Extrato da Planta de Condicionantes - Carta 2.A1 – Servidões: Recursos Naturais (fonte: INFORMAÇÃO Interno/2026/7091, de 18 de março de 2026)

Acresce, ainda, a necessidade de enquadramento do projeto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), atualmente em vigor, para efeitos do cumprimento do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, considerando que se está na presença de solo rústico e fora de aglomerados rurais.

Face ao disposto no SGIFR, o projeto deverá considerar, nas áreas situadas em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais, o cumprimento das seguintes condições cumulativas, previstas no art.º 61.º do referido regime:

> "a) Adoção pelo interessado de uma faixa de gestão de combustível com a largura de 50 m em redor do edifício ou conjunto de edifícios;
>
> b) Afastamento à estrema do prédio, ou à estrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m;
>
> c) Adoção de medidas de proteção relativas à resistência do edifício à passagem do fogo, de acordo com os requisitos estabelecidos por despacho do presidente da ANEPC e a constar em ficha de segurança ou projeto de especialidade no âmbito do regime jurídico de segurança contra incêndio em edifícios, de acordo com a categoria de risco, sujeito a parecer obrigatório da entidade competente e à realização de vistoria;
>
> d) Adoção de medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivo logradouro."



Figura 6 – Extrato da COS 2018 – Decreto-Lei n.º 82/2021 (SGIFR) (fonte: INFORMAÇÃO Interno/2026/7091, de 18 de março de 2026)

Relativamente à conformidade do projeto de Aldeamento Turístico, com o PDM atualmente em vigor, o projeto terá enquadramento no n.º 2 do art.º 5.º do PDM, face à existência de "*direitos conferidos por informações prévias favoráveis, comunicações prévias, autorizações e licenças, incluindo aprovações de operações de loteamento ou de projetos de arquitetura e hastas públicas concedidas pelas entidades competentes antes da entrada em vigor do presente regulamento, ou de qualquer ato autorizativo ou permissivo emitido pela câmara municipal",* conforme o aviso n.º 6614/2015, 15/06, na sua redação atual.

O processo de obra particular OP n.º 277/2006, foi considerado válido através do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, de 27 de dezembro, e conforme o n.º 2 do art.º 5.º do PDM atualmente em vigor.

Face ao exposto, emite-se parecer favorável condicionado à correção do enquadramento pelo proponente no n.º 2 do art.º 5.º do regulamento do atual PDM de Mafra em vigor, e à justificação da existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior.

Entende-se, ainda, que os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto nos art.º 19.º do regulamento do PDM, conjugado com art.º 96.º do mesmo regulamento, para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são apenas admitidos desde que previstos em plano de pormenor.

2. Relativamente à conformidade do projeto com o RJREN:

De acordo com a Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, o projeto enquadra-se na área de exclusão da REN, n.º de ordem E.11, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como, do processo de obra particular OP n.º 277/2006, que, salvo melhor opinião, se considerou válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, 27 de dezembro, de acordo com o art.º 5.º do regulamento.

Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Regime de Proteção ao Olival

De acordo com o EIA, e tendo em consideração a carta de condicionantes do PDM de Mafra relativa aos recursos naturais, verifica-se uma pequena sobreposição com a RAN, no limite norte da área de estudo, não existindo infraestruturas projetadas para essa área. Existe também RAN junto ao limite sul da propriedade, sem afetação pelo projeto.

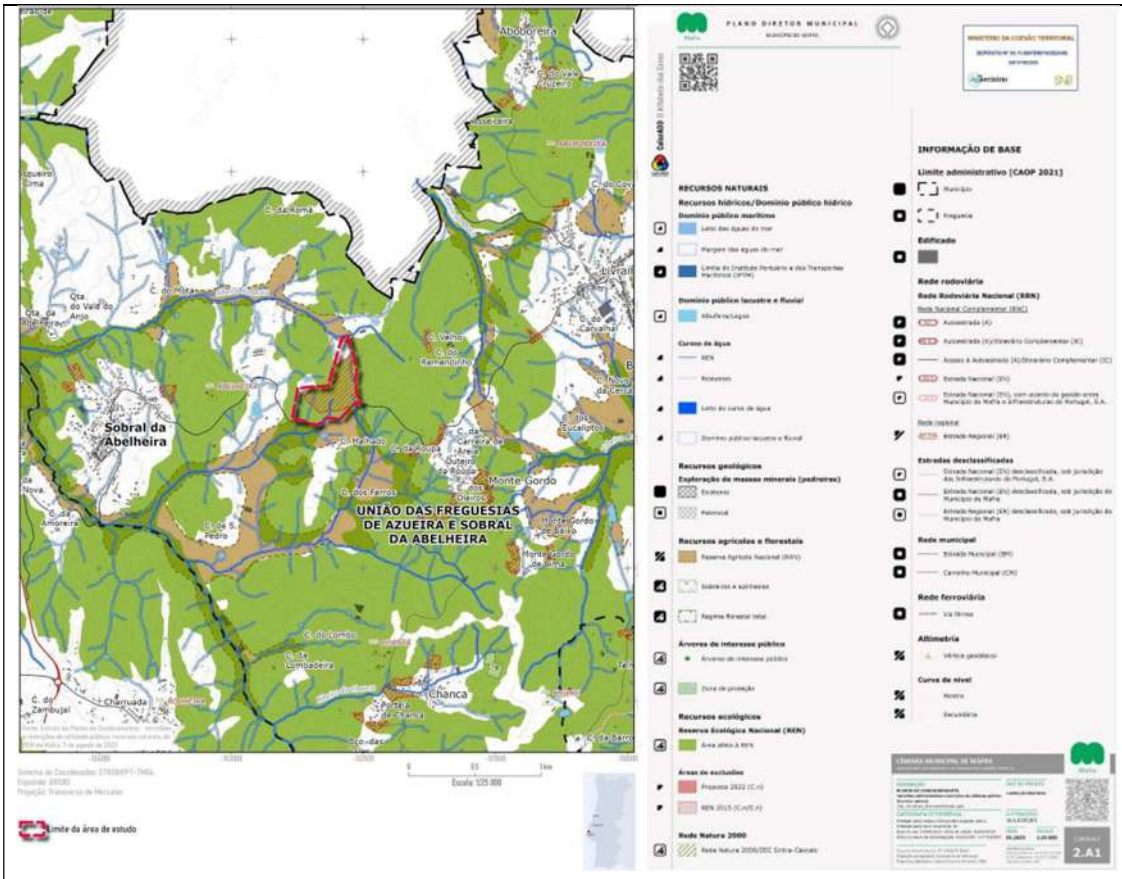


Figura 7 - Carta de condicionantes do PDM de Mafra: recursos naturais, e respetiva legenda (Fonte: EIA, maio 2026)

Assim, e de acordo com os elementos apresentados para análise, não se verifica a afetação de solos da RAN e não existe afetação de exemplares de oliveira.

Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária (NREAP)

É mencionado no EIA a construção de um centro hípico, com áreas de implantação e construção 888,7 m^2 e 431,52 m^2 respetivamente, e que integra um picadeiro e um estábulo destinado à estabulação de 9 equinos, utilizados para atividades de recreio, treino e manutenção de cavalos.

É também referido que a estabulação é de carácter complementar à atividade turística, em que os animais permanecem parcialmente nas boxes e utilizam o picadeiro e áreas exteriores adjacentes.

No âmbito da Portaria n.º 79/2022 de 3 de fevereiro, foi apresentado o Plano de Gestão de Efluentes Pecuários (PGEP) para o projeto em apreciação.

É indicado que as boxes individuais são mantidas com cama absorvente (palha ou equivalente), sendo limpas regularmente, com remoção de dejetos e substituição da cama e que os animais permanecem diariamente no picadeiro para exercício e treino.

A produção anual de efluentes pecuários é associada a um efetivo de 9 equinos e inclui estrume, chorume e águas de lavagem. Os principais efluentes gerados resultam das operações de limpeza das instalações (como boxes, corredores e áreas de maneio), da lavagem dos animais e da eventual escorrência associada ao armazenamento de estrume (nitreira).

Em conformidade com a documentação disponibilizada, o estrume, constituído pela mistura de fezes, urina absorvida e material de cama, apresenta uma produção diária estimada entre 15 e 20 kg (0,02 a 0,03 m^3) por animal, o que corresponde a uma produção anual global de aproximadamente 49 a 66 toneladas, podendo os mesmos serem inferiores em função do regime efetivo de utilização.

Este efluente, devido ao seu elevado teor de nutrientes, poderá ser sujeito a processo de compostagem, mediante deposição em local apropriado (nitreira) e mistura com material vegetal estruturante, permitindo a estabilização da matéria orgânica, a redução do volume, a eliminação de agentes patogénicos e a produção de um fertilizante orgânico seguro e valorizável. De acordo com o mesmo documento, o estrume será preferencialmente valorizado como fertilizante orgânico, de acordo com as boas práticas, designadamente na fertilização dos espaços verdes e em alternativa, poderá ser encaminhado para operador licenciado para gestão de resíduos.

Prevê-se a construção de uma nitreira que será concebida de forma a evitar a infiltração de lixiviados no solo e a escorrência descontrolada. Para tal, terá uma base impermeabilizada em betão e de um sistema de drenagem com ligeira inclinação permitindo a recolha dos líquidos produzidos, que serão encaminhados para a rede de esgotos domésticos.

De forma a reduzir a entrada de águas pluviais e, consequentemente, a produção de lixiviados e odores, a nitreira com planta retangular de 5,0 m × 3,0 m e uma altura útil de 2,5 m, terá uma capacidade total de 37,5 m^3 e será delimitada por três paredes verticais, mantendo uma frente aberta para acesso. Adicionalmente, será dotada de cobertura a 4 m da cota do pavimento.

Considerando uma produção média de resíduos orgânicos (estrume e cama) de 0,04 m^3/dia por equídeo, para um efetivo de 9 cavalos, obtém-se uma produção diária estimada de 0,36 m^3. Deste modo, a capacidade de armazenamento da estrutura permite uma autonomia aproximada de 104 dias, correspondente a cerca de 3,5 meses. São apresentadas as plantas relativas ao centro hípico e órgãos de armazenamento de efluentes pecuários do EIA.

De acordo com o Despacho n.º 1230/2018 de 5 de fevereiro – Código de Boas Práticas Agrícolas e Portaria n.º 79/2022 de 3 de fevereiro, atendendo a que os animais passam a maior parte do tempo fora das boxes, considera-se que estão cumpridas as capacidades de armazenamento, estruturas e a estimativa da produção de estrume.

O chorume, correspondente à fração líquida dos dejetos, é considerado de produção residual, em virtude da utilização de materiais absorventes nas boxes, não se prevendo a existência de efluente líquido significativo desta tipologia.

As águas de lavagem, provenientes da limpeza das baias, cochos e restantes instalações, apresentam uma produção estimada entre 66 e 131 m^3/ano, em função da frequência e intensidade das operações de limpeza.

Na referida documentação é mencionado ainda que atendendo à natureza da atividade, a gestão adequada dos efluentes assume particular importância, de modo a prevenir a contaminação do solo e dos recursos hídricos, bem como a ocorrência de odores e riscos sanitários. Neste sentido, o projeto contempla soluções adequadas à contenção e gestão dos efluentes, designadamente a impermeabilização das zonas de estabulação e apoio, prevenindo a infiltração no solo; a execução de uma plataforma de armazenamento de estrume impermeabilizada e dotada de contenção lateral, evitando escorrências e lixiviação; e a implementação de um sistema de drenagem de águas residuais, assegurando o encaminhamento controlado dos efluentes líquidos, que serão posteriormente tratados na E.T.A.R. a construir, com nível terciário, que se destina a tratar os efluentes provenientes das atividades domésticas, do Centro Hípico e das zonas de restauração do Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo.

Conclusão setorial

Face ao exposto, e à análise detalhada da documentação constante no EIA em referência, considera-se que, ao abrigo do Novo Regime de Exercício da Atividade Pecuária – NREAP, Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho, o projeto encontra-se sujeito à submissão de pedido de instalação com procedimento de Declaração Prévia, a apresentar junto desta CCDRLVT enquanto entidade coordenadora do licenciamento da atividade pecuária, após a obtenção de DIA favorável, o qual está dependente à obtenção de pareceres favoráveis pelas entidades a consultar e à aprovação do PGEP, em sede de procedimento de licenciamento da atividade pecuária ao abrigo do mesmo diploma legal.

No âmbito da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro, que define o regime aplicável à gestão de efluentes pecuários (EP), constatou-se que a estimativa da produção de EP está de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas - CBPA (Despacho n.º 1230/2018), a recolha assim como o armazenamento e destino estão salvaguardados e de acordo com a referida portaria, devendo ser salvaguardadas as distâncias das estruturas de armazenamento de efluentes pecuários constantes na alínea b) do art.º 5.º da Portaria n.º 79/2022 de 3 de fevereiro.

Recursos hídricos

1. Recursos Hídricos Superficiais

1.1. Caracterização da Situação de Referência

A área de implantação do projeto localiza-se na Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste, maioritariamente, na bacia da massa de água superficial massa do Rio do Sobral (PT05RDW1181).

De acordo com o PGRH Tejo e Ribeiras do Oeste (3. º Ciclo), o estado global da massa de água do Rio do Sobral está classificado como "Inferior a bom". As principais pressões sobre a qualidade das referidas massas de água têm origem no setor urbano e agrícola.

Na área a ocupar pelo aldeamento turístico da Quinta do Tarejo, verifica-se a existência de 3 cursos de água a sul, afluentes do Rio do Sobral, sendo estas linhas de água conduzidas a passagens hidráulicas, localizadas a montante da Estrada Municipal n.º 551 (EM 551) e 2 cursos de água, mais a norte, afluentes do ribeiro da Mota.

Segundo o EIA, "*A rede de drenagem na área em estudo apresenta uma fraca densidade, de regime praticamente torrencial, só apresentando caudal após ter acontecido uma chuvada, em que os troços da linha de água diretamente abrangidos são todos de 1ª ordem*."

De referir ainda que de acordo com a planta da REN do concelho de Mafra, aprovada e publicada pela Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, verifica-se que a linha de água designada de S1 no projeto, está classificada como REN. O EIA refere que o referido curso de água será salvaguardado, apesar do projeto, no entendimento do EIA, se encontrar numa área de exclusão da REN.

Verifica-se que a implantação do aldeamento turístico interfere com a rede hídrica existente na área do projeto. Nos elementos "PROJETO DE LICENCIAMENTO - REGULARIZAÇÃO DAS LINHAS DE ÁGUA E PH" e "PROJETO DE LICENCIAMENTO – REDE DE ESGOTOS EXTERIORES", ambos datados de julho de 2026, foram apresentadas as soluções a executar por forma a compatibilizar o projeto com os cursos de água, o sistema para retenção e laminagem das águas pluviais provenientes das novas áreas a impermeabilizar, assim como, ao dimensionamento das passagens hidráulicas associadas. Em relação às soluções/intervenções propostas é de referir o seguinte:

- "*As linhas de águas M1 e M2 serão objeto de correções de traçado decorrentes da implementação do projeto de aldeamento turístico, nomeadamente devido às movimentações de terras previstas. Estas*

intervenções implicarão alterações na configuração das linhas de água, garantindo-se, contudo, a manutenção das condições de escorrência superficial das águas pluviais. (…) As linhas de água desviadas serão dimensionadas com um perfil transversal tipo de secção trapezoidal, assegurando o escoamento adequado dos caudais permanentes e dos resultantes de eventos de precipitação..." (figura 1); o estudo considerou um período de retorno de 100 anos.

- De referir que a linha de água S1, S2 e S3, a sul, e parte da M1, manter-se-ão inalteradas (figura 1), sendo proposto o desassoreamento das linhas de água por forma a melhorar as condições de escoamento, e "*De forma a garantir a proteção do leito e taludes, em algumas zonas críticas, optou-se por revestir toda a secção de vazão ou canal com colchões de enrocamento…*"
- Encontra-se ainda prevista a limpeza e desobstrução das passagens hidráulicas existentes, por forma a garantir as condições adequadas de escoamento e a construção de uma PH associada à LA M1.

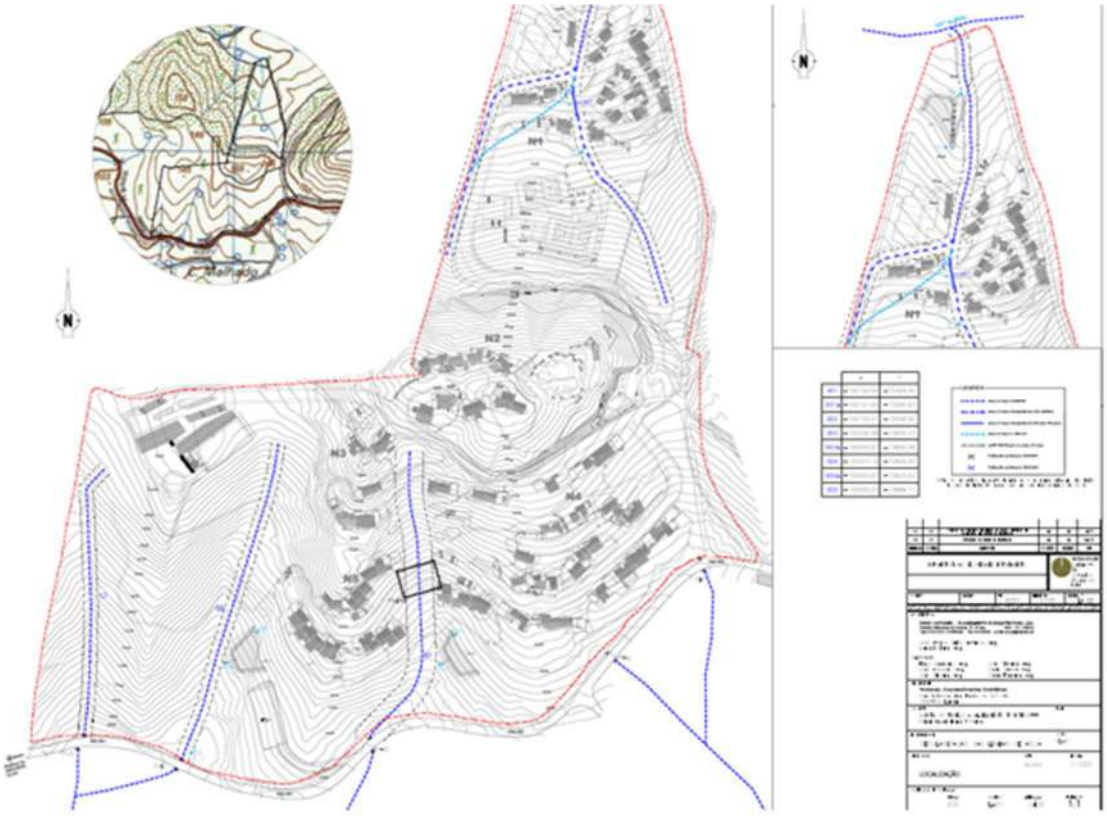


Figura 8 – Proposta das linhas de água a intervencionar e a manter

Fonte: Projeto de Licenciamento- Regularização das LA e PH, julho 2026

- Para o amortecimento de caudais são propostas três trincheiras de infiltração (duas para águas pluviais, e uma para a rejeição da ETAR) dimensionadas para um período de retorno de 10 anos, complementadas com poços de infiltração nos lotes. A trincheira de infiltração de águas residuais, conforme referido anteriormente, não será implementada, sendo a descarga efetuada no curso de água.
- Implementação de um sistema para laminagem dos caudais pluviais que consiste na execução de três bacias de detenção de águas pluviais, na proximidade das linhas de água M1, S1 e S2 (figura 2), dimensionadas para um período de retorno de 100 anos, sendo referido que os pontos de descarga serão "… destinadas à regularização dos caudais gerados na área impermeabilizada pelo *projeto, assegurando que todos os pontos de restituição à rede hídrica natural disponham de sistemas de*

laminagem. Desta forma, garante-se que os caudais descarregados se encontram devidamente regularizados e compatibilizados com a capacidade de receção do meio recetor. Os pontos de descarga foram localizados preferencialmente junto das linhas de água existentes, sendo dotados de dispositivos de dissipação de energia, com o objetivo de prevenir fenómenos de erosão localizada e instabilidade dos taludes. Estas soluções consistem em enrocamento com a dimensão adequada, com a colocação de geotêxtil por baixo (…) Adicionalmente, foi previsto um descarregador de segurança, destinado a assegurar o escoamento de caudais excecionais, superiores aos considerados no dimensionamento, prevenindo situações de galgamento e garantindo a integridade da estrutura, evitando fenómenos de erosão no leito e margens da linha de água recetora."

Estas bacias *"… serão constituídas por um corpo principal em terra natural, compreendendo o fundo e as bermas laterais, e por uma zona a jusante onde se localizará o dispositivo de descarga em regime normal, assegurando a restituição controlada dos caudais para a rede hidráulica a jusante. (…) Os taludes serão revestidos com cobertura vegetal adequada, constituída por espécies herbáceas resistentes a ciclos de inundação e secagem, com boa capacidade de enraizamento superficial e elevada resistência à erosão hídrica.(…) com o objetivo de garantir a estabilidade do leito e dos taludes nas zonas de descarga, prevê-se o revestimento com colchões de enrocamento do tipo "Reno"…".*

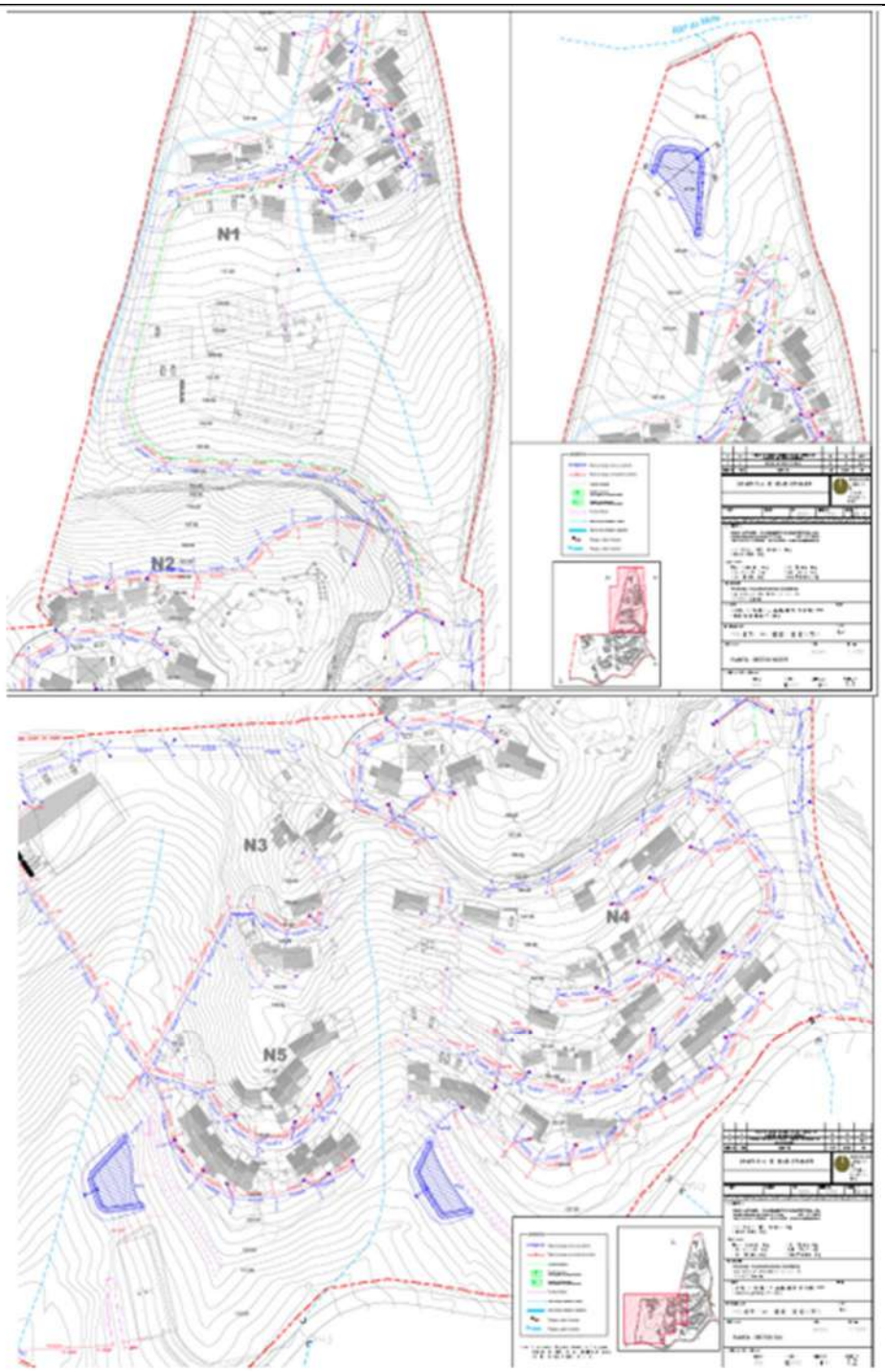


Figura 9 – Proposta das bacias de retenção e trincheiras de infiltração a executar

Fonte: Projeto de Licenciamento- Rede de Esgotos Exteriores, julho 2026

- Em relação aos atravessamentos dos cursos de água pelos acessos (figura 3) o projeto prevê dois atravessamentos da linha de água CALM através de pontes, por forma a não interferir com o domínio hídrico desta linha de água. Os atravessamentos das restantes linhas de água serão feitos por passagens a vau revestidas por cubos de pedra, com exceção de um atravessamento da linha de água M1 que é feito com passagem hidráulica, resultando no encanamento da linha de água nessa zona.

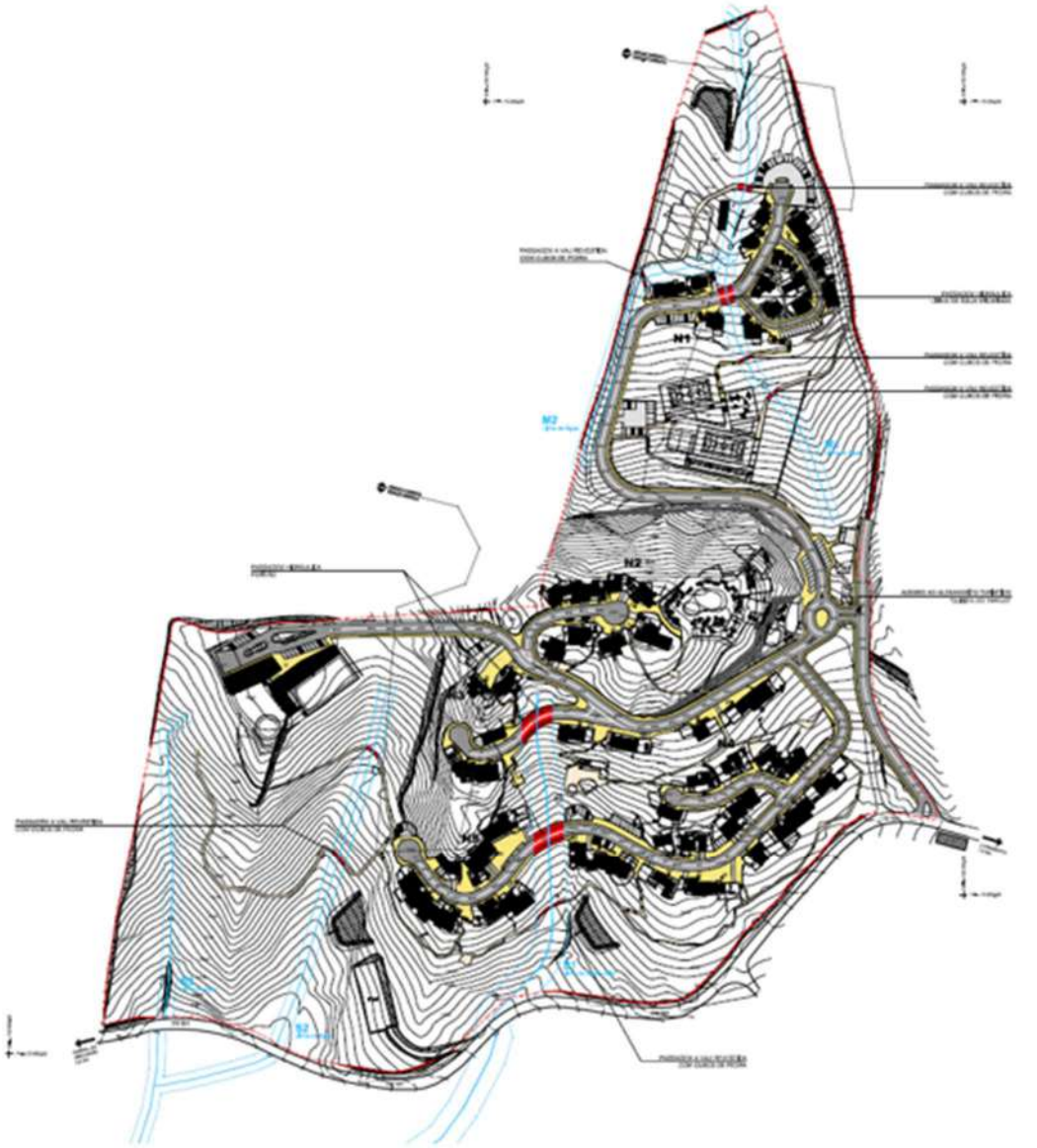


Figura 10 - Atravessamentos dos cursos de água pelos acessos e soluções propostas

Fonte: Elementos Complementares, julho 2026

1.2. Avaliação de Impactes decorrentes do projeto

1.2.1. Fase de Construção

As principais ações geradoras de impactes sobre os recursos hídricos superficiais encontram-se associadas, na fase de construção, às operações de desmatação, terraplanagens, escavações e movimentações de terras e com a circulação de maquinaria.

As ações de desmatação, terraplanagens, escavações, aterros e restantes movimentações de terras poderão originar alterações no regime de escoamento superficial. A remoção da cobertura vegetal e a modificação da modelação natural do terreno poderão favorecer o aumento do escoamento superficial e reduzir localmente a infiltração, potenciando fenómenos de concentração de caudais e erosão hídrica em períodos de precipitação mais intensa. Torna-se, assim, necessária a adoção de medidas adequadas, referidas no presente parecer, de

modo que o impacte "*associado a alterações no regime de escoamento superficial seja negativo (…) temporário (…) e pouco significativo*", conforme é referido no EIA.

Ao nível da qualidade da água é ainda expetável que ocorra um aumento de partículas em suspensão (SST) nas linhas de água, resultante da maior suscetibilidade dos solos à erosão, associada aos trabalhos de desmatação e movimentação de terras. Por forma a minimizar esta situação recomenda-se que, sempre que possível, a obra ocorra em períodos de menor pluviosidade.

Considera-se, contudo, que se trata de uma situação temporária pelo que estas ações induzirão impactes negativos e pouco significativos, desde que implementadas as medidas de minimização constantes no presente parecer.

No transporte e manuseamento de óleos e combustíveis entre o estaleiro e a obra, bem como na circulação de maquinaria e veículos, poderão ocorrer derrames acidentais, suscetíveis de escorrência até aos cursos de água, os quais devem ser imediatamente contidos. Esta eventual ocorrência constitui um impacte negativo, dependendo a sua significância da quantidade e natureza das substâncias envolvidas no derrame, e do local.

Importa ainda salientar que relativamente à produção de águas residuais domésticas com origem nas instalações sanitárias associadas ao estaleiro, considera-se que os impactes gerados serão negativos e pouco significativos, desde que aquelas águas residuais sejam armazenadas adequadamente, como acontece em wc químicos, recolhidos com a periodicidade adequada e transportadas por operador licenciado para o efeito a destino final adequado.

1.2.2. Fase de Exploração

Na fase de exploração, os principais impactes decorrem da impermeabilização do solo, das alterações no escoamento superficial e do funcionamento do aldeamento turístico, incluindo a produção e armazenamento/tratamento de efluentes.

O EIA refere que "*Os principais impactes nos recursos hídricos superficiais, vertente quantitativa, decorrem da impermeabilização parcial do solo associada à implantação das edificações, vias internas e restantes infraestruturas do empreendimento. A redução da capacidade de infiltração poderá originar alterações locais no regime de drenagem superficial, traduzidas no aumento do escoamento superficial e na redução do tempo de concentração dos caudais, potenciando a ocorrência de picos de caudal mais elevados durante episódios de precipitação intensa*.", análise com a qual se concorda.

Tendo em conta a nova área a impermeabilizar, foi contemplado no projeto um sistema para laminagem dos caudais pluviais, que consiste na execução de três bacias de retenção, calculadas para uma chuvada com um período de retorno de 100 anos – Máxima Cheia Centenária, assim, considera-se que esta medida permite assegurar que o caudal afluente aos cursos de água, após a impermeabilização do solo, seja igual ou menor ao que afluía antes da impermeabilização do solo, não se perspetivando alterações significativas nos fluxos de escoamento superficial ou modificações danosas à natural infiltração das águas, mitigando assim o risco de prejuízos para pessoas e bens, associados a fenómenos de cheias, inundações e erosão hídrica.

De acrescentar ainda que para o amortecimento de caudais são propostas três trincheiras de infiltração (duas para águas pluviais, e uma para a rejeição da ETAR) dimensionadas para um período de retorno de 10 anos, complementadas com poços de infiltração nos lotes de forma a garantir a diminuição da velocidade e do caudal.

A implantação do aldeamento turístico implicará igualmente a afetação de linhas de água existentes na área de estudo, contudo, a linha de água classificada na REN não terá qualquer interferência.

Assim, e atendendo às soluções de laminagem/amortecimento de caudais e desvio/regularização das linhas de água e soluções apresentadas para o atravessamento dos acessos nas linhas de água, considera-se que o

aumento da impermeabilização decorrente da implementação do projeto assim como a interferência nas linhas de água/domínio hídrico resultante da implementação do projeto será negativa pouco significativa.

Importa salientar que todas as intervenções a realizar na faixa de servidão administrativa do Domínio Hídrico carecem de TURH a emitir por parte da APA/ARHTO, bem como, sempre que incidam sobre leitos, margens e águas particulares.

De acordo com o EIA "*No que se refere à vertente qualitativa, os potenciais impactes sobre a qualidade das águas superficiais, durante a fase de exploração, estarão sobretudo associados ao eventual transporte de poluentes por escorrência superficial provenientes das áreas impermeabilizadas e zonas de circulação automóvel, nomeadamente hidrocarbonetos, sólidos suspensos e outros contaminantes associados ao funcionamento do empreendimento.*

Adicionalmente, os efluentes produzidos no empreendimento "serão sujeitos a tratamento em ETAR com nível terciário", antes da rejeição no meio hídrico*. Atendendo ao nível de tratamento previsto,* e à implementação das medidas de gestão e manutenção adequadas, *concorda-se com a avaliação de que "os impactes sobre a qualidade das águas superficiais serão negativos, indiretos, locais, pouco prováveis, permanentes, de magnitude reduzida e pouco significativos."*.

Importa ainda referir que relativamente aos efluentes pecuários, designadamente o estrume e águas de lavagens, deverão os mesmos ter um armazenamento e tratamento adequados, por forma a evitar contaminações dos recursos hídricos. Atendendo a que o projeto prevê que o estrume seja armazenado numa nitreira, devidamente impermeabilizada e coberta, com capacidade de armazenamento do estrume por um período de cerca de seis meses, superior ao período mínimo de três meses definido no Artigo 4.º da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro, e que as águas de lavagens serão encaminhadas para a ETAR, considera-se que os impactes induzidos são negativos, cuja significância é minimizável desde que seja efetuada uma adequada gestão dos efluentes pecuários.

1.2.3. Fase de desativação

Segundo o EIA, "*Nesta fase, à semelhança da fase de construção, as obras associadas ao desmantelamento das infraestruturas, os impactes nos recursos hídricos superficiais, terão uma natureza semelhante aos expectáveis para a fase de construção, embora de significância inferior uma vez que a empreitada de desativação será à partida menor do que a de construção.*

Após o desmantelamento das infraestruturas, se se proceder à renaturalização e recuperação paisagística das áreas afetadas, ocorrerão impactes positivos ao nível dos recursos hídricos superficiais, dado que serão repostas as condições originais de escoamento e cessarão as atividades com potencial de contaminação de solos e águas subterrâneas. Ocorrerão, assim, impactes positivos, diretos.", avaliação com a qual se concorda.

2. Recursos Hídricos Subterrâneos

2.1. Caracterização da Situação de Referência

Em termos hidrogeológicos regionais a área de estudo insere-se na massa de água, Orla Ocidental Indiferenciado das Bacias das Ribeiras do Oeste (PTO04RH5), em terrenos essencialmente compostos por formações detríticas e carbonatadas. Esta heterogeneidade litológica corresponde a vários tipos de aquíferos, encontrando-se na massa de água aquíferos porosos e cársicos.

Na parte norte da área do projeto aflora a formação cretácica do Hauteriviano e Valanginiano (C1vh), constituída essencialmente, por alternância de grés finos ou grosseiros e calcários margosos, constituindo um aquífero do

tipo confinado, multicamada, em que as camadas aquíferas instalam-se sobretudo nos grés e em que os calcários margosos funcionam como aquitardos.

Na parte sul aflora a formação jurássica do Portlandiano (J5) constituída essencialmente por grés acinzentados, amarelados e avermelhados, por argilas micáceas por vezes arenosas, por margas e por alguns calcários margosos. Na parte superior existem alguns leitos de conglomerados.

A orientação das camadas na formação cretácica é S-N, com uma inclinação inferior a 45º. Já na formação jurássica a orientação das camadas dá-se na direção E-O, também com uma inclinação inferior a 45º, condicionando as principais direções e sentidos do fluxo subterrâneo.

A aptidão aquífera destas formações é pobre (caudal médio de 2,3l/s).

O estado quantitativo da massa de água é Bom, assim como o estado químico, sendo o estado global Bom. No entanto, a massa de água encontra-se em risco quantitativo e risco químico e apresenta tendência de descida dos níveis piezométricos.

O EIA caraterizou a vulnerabilidade na área de estudo com base no método EPPNA.

Segundo este método, a vulnerabilidade, é média (V4) - Aquíferos em sedimentos não consolidados sem ligação hidráulica com a água superficial.

A nível local, a profundidade do nível piezométrico, em 10/12/2024 era de 7,7 m no ponto P1 e de 3,18 m no ponto P2.

Quanto aos outros usos foi apresentado um inventário de pontos de água subterrânea na envolvente da área do projeto, onde constam dezasseis furos verticais, cinco poços e duas charcas.

Foi ainda apresentada uma caraterização de qualidade da água subterrânea na área do projeto, tendo sido analisada a água de um poço muito próximo da área do projeto.

Os parâmetros Oxidabilidade, Fósforo total, Pesticidas (Acetamiprid, Dimetomorfo, Metalaxil, Tebuconazol, Simazina) e Pesticidas (Soma de todos os pesticidas detetados), superaram os Limiares de referência para a classificação do estado das massas de água. O parâmetro TPH (C10-C40) possui um LQ cinco vezes acima do limiar de qualidade.

A presença destes contaminantes denuncia a atividade agrícola em redor do poço, da qual existem evidências.

2.2. Avaliação de impactes

Considera-se que os impactes mais relevantes nas águas subterrâneas serão os resultantes da interseção do nível freático, de derrames de contaminantes na fase de construção, a diminuição da recarga do aquífero e a possível extração de água subterrânea.

2.2.1. Fase de construção

A impermeabilização de 9.847,22 m^2 contribuirá para a diminuição da recarga do aquífero a nível local.

Dado que a propriedade possui 448.812,00 m^2 aquela área representa uma fração ligeiramente superior a 2% da área da propriedade.

Considera-se este impacte como negativo, local, certo, direto, de médio longo prazo, de magnitude reduzida e pouco significativo.

Outro impacte a considerar relaciona-se com a interseção do nível freático o qual está próximo da superfície.

Tendo em conta as medições do nível freático realizadas e a profundidade prevista para as escavações poderá ocorrer a sua interseção.

As captações identificadas na envolvente na área de intervenção do Projeto têm como finalidade rega e a captação mais próxima ocorre a 250m do limite da área de intervenção.

Deste modo considera-se que os impactes, a ocorrer, na quantidade do fluxo afluente aquelas captações, serão negativos, mas de reduzida magnitude e por isso, pouco significativos.

Já os impactes na qualidade das águas subterrâneas serão negativos, localizados, temporários, reversíveis e pouco significativos, se forem bombeadas as águas intersetadas, para fora da escavação.

Os impactes na qualidade das águas subterrâneas devido ao derrame de substâncias contaminantes e de óleos e combustíveis, assim como à geração de efluentes domésticos, serão negativos, prováveis, minimizáveis, de longo prazo, de reduzida magnitude e pouco significativos, se forem implementadas as medidas de minimização e de contenção de derrames, adiante descritas neste parecer, assim como, se houver um tratamento adequado aos efluentes domésticos, o que está previsto, com a implementação de um sistema de tratamento terciário.

2.2.2. Fase de exploração

No caso de haver extração de água subterrânea para rega dos espaços verdes os impactes na quantidade dos recursos hídricos subterrâneos estarão dependentes do binómio recarga/extração.

Salienta-se que, tendo em conta as caraterísticas hidrogeológicas da área do projeto, a recarga anual estima-se em 75 mm. A área da propriedade é de 448.812 m^2, subtraindo-se 9.847,22 m^2, correspondentes à área impermeabilizada sobra, para efeitos de recarga, 439.325 m^2, a que corresponde uma recarga efetiva de 32.950 m^3/ano.

As extrações não devem suplantar 80% deste valor. Os restantes 20% servem para alimentar as reservas do aquífero.

Pelo fato de a área do projeto ser de declive acentuado, em algumas zonas, e de declive suave noutras, mas em todo o caso, sempre com pendente, recomenda-se que os métodos de rega sejam o da micro-aspersão ou o da gota-a-gota (preferencial).

3. Reserva Ecológica Nacional (REN)

Segundo o EIA, "De acordo com a planta da REN do concelho de Mafra, aprovada e publicada pela Portaria n.º 292/2015, 18/09, verifica-se que uma das linhas de água de 1ª ordem, afluente do rio Sobral, que ocorre na parte sul da área de estudo está classificada como REN, e que na zona sul está também demarcada uma pequena área de REN de "Cabeceiras de Linha de Água" (…) estas tipologias estão salvaguardadas, apesar do projeto se encontrar numa área de exclusão da REN."

Independentemente do entendimento do EIA quanto a processo de exclusão, observa-se que, da cartografia apresentada, os elementos do projeto não interferem com áreas de REN da tipologia CALM e/ou Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos, pelo que nada há a acrescentar.

Conclusão Setorial

Da análise efetuada, considera-se que os impactes induzidos nos recursos hídricos superficiais e subterrâneos são negativos e minimizáveis, pelo que se considera de emitir parecer favorável, condicionado ao cumprimento dos elementos, medidas de minimização e do plano de monitorização constantes do presente documento.

Valores geológicos

1. Caracterização ambiental

1.1. Geomorfologia

A área do projeto apresenta cotas compreendidas entre aproximadamente 94,71 m e 163,24 m, correspondendo a uma amplitude altimétrica de cerca de 68,5 m, sendo a cota média de aproximadamente 130,12 m. O terreno desenvolve-se maioritariamente em vertente, apresentando um relevo suavemente ondulado a moderadamente acidentado, com uma zona central mais elevada a partir da qual o terreno desce para as áreas envolventes.

Os declives são moderados, tornando-se localmente mais acentuados nas zonas periféricas e em áreas de maior encaixe do relevo.

Refere-se, ainda, a existência de seis linhas de água temporárias, quatro no setor sul do terreno com orientação predominante no sentido norte-sul e duas no setor norte, com orientação preferencial sul-norte.

1.2. Tectónica e estratigrafia

A área do projeto insere-se na Orla Ocidental, na Bacia Lusitânica. A Bacia Lusitânica é uma bacia intracratónica situada no bordo oeste da microplaca Ibérica que teve a sua origem associada aos episódios distensivos que levaram à abertura do Oceano Atlântico durante o Mesozoico. No final do Mesozoico inicia-se a inversão tectónica da Bacia Lusitânica que causou um soerguimento geral das formações onde se depositaram formações essencialmente detríticas que constituem as unidades do Cenozoico.

De acordo com a Folha 30-C Torres Vedras da Carta Geológica de Portugal à escala 1:50 000, a área do projeto insere-se maioritariamente em dois tipos de formações sedimentares: no setor sul interseta formações sedimentares do Jurássico superior, atribuídas ao Portlandiano, constituído por grés acinzentados, amarelados e avermelhados, por argilas micáceas por vezes arenosas, por margas e por alguns calcários margosos; no setor norte, verifica-se a presença de formações do Cretácico (Hauteriviano e Valanginiano), compostas por grés, margas e calcários. Assinalam-se ainda ocorrências pontuais de rochas básicas alteradas, representadas cartograficamente por estreitas faixas, cuja expressão espacial é reduzida.

1.3. Neotectónica e perigosidade sísmica

O território português insere-se num contexto geotectónico complexo, localizando-se na placa Euroasiática e na proximidade do seu limite com a placa Africana (fronteira de placas materializada pela Zona de Fratura Açores-Gibraltar). A movimentação relativa destas placas, com convergência de direção NW-SE a WNW-ESE, origina um campo de tensões responsável por sismicidade histórica e instrumental significativa. Para além da atividade sísmica ocorrente na zona de fronteira de placas, parte dos eventos sísmicos estão também associados a manifestações tectónicas resultantes da atividade de falhas ativas em contexto intraplaca.

Segundo a Carta Neotectónica de Portugal Continental (SGP, 1988), à escala 1:1 000 000, A região abrangida pelo concelho de Mafra encontra-se fortemente tectonizada, devido à sua localização nas imediações dos vales tifónicos, aos quais estão associados movimentos diapíricos.

Do ponto de vista estrutural, existem, nesta área, 2 sectores distintos: o Planalto Cretácico do Sobreiro e o Maciço Jurássico. O primeiro, é cortado por várias falhas e desligamentos ao longo dos quais surgem, por vezes,

conjuntos vulcânicos. A tectónica local, associada às características vulcânicas, origina o aspeto radiado muito denso de filões, sobretudo, de basalto, dolerito e traquito. As fraturas que cortam esta área são paralelas ao mar, pelo que parecem estar associadas à linha de costa. São exemplo, destas situações, as falhas visíveis entre São Julião, Ericeira, Ribamar, Barcide e, ainda, Sobral da Abelheira. Mais para o interior, as fraturas têm uma orientação, de modo geral, de nordeste – sudoeste e atravessam o concelho na zona da Picanceira, freguesia de Santo Isidoro, na Malveira e, ainda, na Carapinheira e na Arrifana, freguesia de Igreja Nova.

O Maciço Jurássico é cortado por vários acidentes cujas orientações são de nordeste – sudoeste, relativas a falhas registadas na zona de Enxara do Bispo e do Milharado e a um grande número de filões, e noroeste – sudeste, que ocorrem nas zonas de Enxara do Bispo, Milharado e Póvoa da Galega. Como acidente notável, há que assinalar, ainda, o empolamento da Enxara do Bispo, com núcleo constituído pelo Complexo Pteroceriano.

De acordo com a Carta de Isossistas de Intensidades Máximas, a área de estudo está localizada na zona de intensidade IX (1755 – 1996, escala de Mercalli Modificada de 1956) (IM, 1996). De acordo com a referida escala, os sismos de grau IX são classificados como "desastrosos.

O zonamento sísmico para Portugal Continental é estabelecido de acordo com a informação constante do Anexo NA.I, da NP EN1998-1:2010 – "Eurocódigo 8 – Projeto de estruturas para resistência aos sismos Parte 1: Regras gerais, ações sísmicas e regras para edifícios". Assim, área em estudo inclui-se na zona 1.3 relativamente à ação sísmica tipo 1 (interplacas) que corresponde uma aceleração máxima de referência (agR) de 1,5 m/s^2 e na zona 2.3 para ação sísmica tipo 2 (intraplacas) que corresponde uma aceleração máxima de referência (agR) de 1,7 m/s^2.

1.4. Património Geológico

Relativamente ao património geológico, na área de estudo não são conhecidos valores geológicos com interesse conservacionista, assim como áreas concelhias contiguas.

2. Identificação e avaliação de impactes

2.1. Geomorfologia

Os principais impactes na Geomorfologia estão associados à fase de construção e relacionam-se com as movimentações de terras (escavações e/ou aterros) necessárias para a infraestruturação dos diferentes núcleos de alojamento e equipamentos de apoio. Para além da necessária modelação do terreno, ocorrerão ainda escavações com secções e desenvolvimento linear modestas para a instalação das redes de abastecimento de águas (potável e industrial), de efluentes (domésticos e industriais), de instalações elétricas e de telecomunicações. Este impacte é considerado negativo, de reduzida magnitude, certo, permanente, pouco significativo.

2.2. Perigosidade sísmica

No que se refere aos impactes relacionados com perigosidade sísmica, em caso de ocorrência de evento sísmico, a implementação do projeto não é catalisadora deste tipo de fenómenos, no entanto é vulnerável a eles, podendo existir impactes em pessoas e bens durante a fase de exploração.

Considera-se que o impacte de um evento sísmico de grande magnitude na segurança de pessoas e bens na área do projeto será negativo, provável, imediato, de magnitude variável.

2.3. Património geológico

Não são esperados impactes, face ao atual estado de conhecimento.

Conclusão Setorial

Tendo em consideração que os impactes no descritor geologia, geomorfologia e recursos são pouco significativos e minimizáveis, condiciona-se o projeto à aplicação das medidas de minimização presentes neste documento.

Solos e Usos do Solo

1. Solos

Segundo o EIA, verifica-se que a área de estudo encontra-se apenas sobre solos do tipo cambiossolos crómicos. Os cambiossolos são solos pouco desenvolvidos, que ainda apresentam características do material originário evidenciado pela presença de minerais primários. São definidos pela presença de horizonte diagnóstico B incipiente (pouco desenvolvimento estrutural) apresentando baixa (distróficos) ou alta (eutróficos) saturação por bases, baixa a alta atividade da argila. Os cambissolos crómicos possuem um horizonte A ócrico e uma saturação em bases de 50%, ou mais, pelo menos entre os 20 e 50 cm a partir da superfície, não sendo calcários nesta zona e que possuem um horizonte B câmbico com uma cor castanha forte a vermelha.

2. Capacidade de uso do solo

Segundo o EIA, o enquadramento do projeto permite verificar que a totalidade da área de estudo coincide com áreas classificadas com capacidade de uso da classe F, ou seja, solos não agrícolas, essencialmente de uso florestal.

Assim, de acordo com o EIA, este considera que, na ausência do projeto, irão manter-se as características identificadas na situação de referência, visto não ser previsível a ocorrência de alterações topográficas significativas. Refere o EIA que, a nível evolutivo, as características pedológicas da região estarão normalmente dependentes da intensidade de atuação dos fatores de formação dos solos.

3. Ocupação do solo

De acordo com o EIA, este verifica que a área de estudo é dominada por florestas de pinheiro-bravo que ocupam cerca de 66% da área, seguindo-se as pastagens espontâneas que ocupam cerca de 18% da área e as florestas de eucalipto que ocupam cerca de 12% da área de estudo.

As Florestas de eucalipto, segundo o EIA, são a classe de uso do solo em terceiro lugar mais bem representada. Estas florestas estão presentes sob a forma de eucaliptal jovem. As Florestas de pinheiro-bravo, são a classe de uso do solo está bem representada na área de estudo. Estas florestas estão presentes sob a forma de pinhal bravo adulto e jovem, assim como de áreas com codominância de *Cupressus sp.* Ainda as Pastagens espontâneas correspondem ao uso do solo segundo mais representativo, sendo estas áreas dominadas por vegetação herbácea, não melhoradas ou adubadas, resultantes de abandono de áreas antigamente pastoreadas.

O EIA destaca ainda a Rede viária e espaços associados, como sendo uma classe de uso do solo presente na área de estudo, que corresponde a diversos caminhos florestais.

Não existem exemplares de oliveira na área em estudo.

4. Impactes

a. Solos e Capacidade de Uso

De acordo como o EIA, na Fase de Construção, a instalação do estaleiro, cumulativamente com a movimentação de pessoas e equipamentos no início da construção, originará a compactação dos solos, principalmente nos locais onde serão implantadas as infraestruturas, originando a degradação do solo por alteração das suas características físicas. Este é um impacte negativo, direto, irreversível e permanente, de reduzida magnitude e significância reduzida.

Segundo o EIA, as operações de limpeza e desmatação e de movimentação de terras, nomeadamente por escavação e aterro, cumulativamente com a inerente movimentação de veículos, resultará na alteração do perfil dos solos e na degradação física dos mesmos, condicionando o seu valor pedológico e reduzindo a sua capacidade de uso. Embora o impacte seja classificado como negativo, certo, direto, local, irreversível, imediato, de magnitude reduzida tendo em conta a extensão da área, a sua significância é considerada reduzida. Este é um impacte irreversível e permanente.

Durante a Fase de Construção, o EIA refere também que os necessários trabalhos de limpeza e desmatação dos terrenos e de movimentação de terras tornarão os solos mais suscetíveis à ação dos agentes erosivos, podendo originar processos de erosão e de arrastamento dos solos. Estes impactes podem classificar-se como negativo, direto, certo e de magnitude reduzida, irreversível, permanente e significativo tendo em conta os declives já existentes na área.

Existe ainda, durante a Fase de Construção, segundo o EIA, um potencial de contaminação do solo, como eventual consequência de derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outras substâncias contaminantes. Embora este seja um cenário pouco provável, uma eventual ocorrência resultará em impactes negativos, considerados pouco significativos, de âmbito local, incertos e cuja magnitude dependerá da quantidade de substâncias envolvidas. Este impacte é mitigável, desde que adotadas medidas de proteção do solo em obra.

Para a Fase de Exploração, o EIA considera que existe potencial de contaminação do solo, como eventual consequência de derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outras substâncias contaminantes, quer relacionado com a circulação de veículos. Embora este seja um cenário pouco provável, uma eventual ocorrência resultará em impactes negativos, considerados pouco significativos, de âmbito local, incertos e cuja magnitude dependerá da quantidade de substâncias envolvidas.

O EIA, não prevê que ocorram impactes negativos significativos nos solos e na sua capacidade de uso durante a Fase de Desativação do projeto, desde que utilizados caminhos já existentes para as necessárias atividades de remoção dos componentes e não afetando outras áreas. Refere o EIA que deverá proceder-se à reposição das condições naturais em todas as áreas afetadas, através da sua recuperação ecológica e paisagística.

b. Ocupação do solo

De acordo com EIA, na Fase de Construção, as ações de desmatação e desarborização previstas para as áreas de implantação das infraestruturas do projeto, irão ocorrer essencialmente em áreas de floresta pelo que, se prevê que o impacte gerado seja negativo, de magnitude reduzida e pouco significativo.

Para a Fase de Exploração, o EIA considera que a presença das infraestruturas do projeto levará à impossibilidade de reinstalação de floresta na área. Este impacte classifica-se como negativo, direto, certo, permanente, restrito, de magnitude reduzida, reversível, e pouco significativo.

Salienta o EIA que, na Fase de Desativação estão previstos impactes positivos tendo em consideração a possibilidade de reposição da situação de referência. Este impacte classifica-se como positivo, direto, certo, permanente, restrito, de magnitude reduzida, reversível e pouco significativo.

Conclusão setorial

Tendo em consideração que os impactes previstos, condiciona-se o projeto à aplicação das medidas de minimização presentes neste documento.

Paisagem

De acordo com o EIA, a área do estudo insere-se na unidade de paisagem 71 – Oeste, que pertence ao grupo de paisagem L – Estremadura – Oeste, constituída pelas seguintes unidades:

- 71 Oeste;
- 72 Oeste Interior: Bucelas – Alenquer;
- 73 Oeste Sul: Mafra – Sintra.

No EIA é referido que foram definidas, para a área de estudo, as seguintes três unidades de paisagem:

- UP1 – Pastagem:

A delimitação desta unidade prende-se sobretudo com o tipo de uso de solo, área agrícola sobretudo para produção de forragens destinadas à alimentação animal, embora em abandono. Predominam declives entre os 5 e os 25% delimitados pelas curvas de nível e uma linha de água que atravessa esta unidade numa direção norte-sudoeste;

- UP2 – Faixa florestal:

Área em que predomina como uso do solo os povoamentos florestais, quer jovens plantações, quer povoamentos adultos, neste caso essencialmente de eucaliptos e pinheiros-bravos;

- UP3 – Encostas Verdes:

Esta unidade é definida por encostas íngremes onde predominam os matos, com algumas árvores dispersas (pinheiros, eucaliptos e sobreiros). Os declives variam entre os 5 e os 25%. Duas linhas de água e vegetação ripícola associada marcam a paisagem e sulcam as vertentes quentes a muito quentes desta unidade de paisagem.

UNIDADE	RELEVO	USO DO SOLO	HUMANIZAÇÃO	CARÁCTER
Pastagem	Moderada	Pastagens destinadas à alimentação animal abandonadas	Média	Estrutura vulgar no contexto paisagístico da região
Faixa Florestal	Ondulado	Floresta de produção	Média	Estrutura vulgar no contexto paisagístico da região
Encostas Verdes	Acidentado	Predominam os matos, com algumas árvores dispersas (pinheiros, eucaliptos e sobreiros)	Baixa	Estrutura vulgar no contexto paisagístico da região

Quadro 1 – Síntese das características das unidades de paisagem (Fonte: EIA, fevereiro de 2026)

No estudo apresentado, estabelece-se a sensibilidade das unidades de paisagem identificadas pelo seguinte:

UNIDADES DE PAISAGEM	ABSORÇÃO VISUAL	QUALIDADE VISUAL	SENSIBILIDADE PAISAGÍSTICA
Pastagem	Média	Média	Média
Faixa florestal	Média	Elevada	Média
Encostas verdes	Elevada	Elevada	Baixa

Quadro 2 – Sensibilidade da paisagem (Fonte: EIA, fevereiro de 2026)

No que respeita à Unidade de Paisagem 1 "Pastagem", caracterizada por uma absorção visual baixa, conferida essencialmente por um coberto vegetal rasteiro e um relevo aplanado que a caracteriza, considera-se que a visualização do aldeamento seja franca a partir da via municipal e do envolvente sul à área de intervenção.

Na Unidade de Paisagem 2 "Faixa Florestal", as áreas a ocupar com edificado localizam-se em zonas de cumeada pelo que, embora o coberto vegetal arbóreo confira uma absorção visual média a esta unidade, parte deste será destruído com as novas construções, ficando sempre visível quer da estrada municipal quer da envolvente Sul/Sudeste.

Já na Unidade de Paisagem 3 "Encostas Verdes", a Norte da área de intervenção, as áreas a ocupar com edificado localizam-se numa zona de vale, menos exposta. As intervenções a realizar nesta área não deverão ser facilmente percetíveis a partir da envolvente.

Importa referir que o projeto propõe que a área envolvente às unidades de alojamento seja tratada de uma forma o mais natural possível, apresenta a implantação de hortas e pomares em zonas de aptidão reconhecida e propõe a cobertura arbórea das encostas de maior declive. As construções a prever apresentam uma linguagem que se considera integrada na paisagem local. A estrutura viária foi desenhada seguindo os caminhos existentes e adaptada o mais possível à morfologia do terreno. Estão ainda previstos praças ou "eirados" comuns, caminhos para passeio a pé e de bicicleta e ainda miradouros que estão estrategicamente localizados em zonas de grande amplitude paisagística.

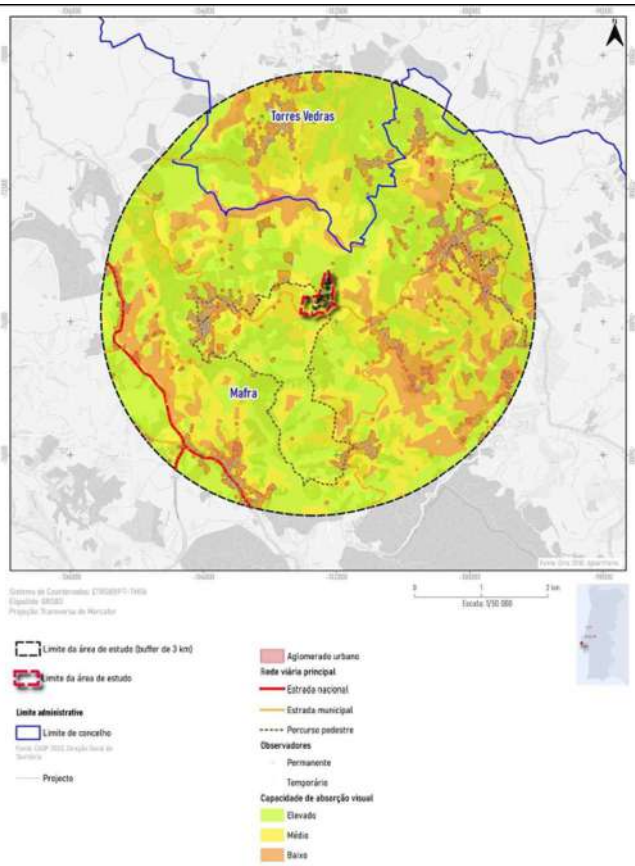


Figura 11 – Carta de capacidade de absorção visual (Fonte: EIA, fevereiro de 2026)

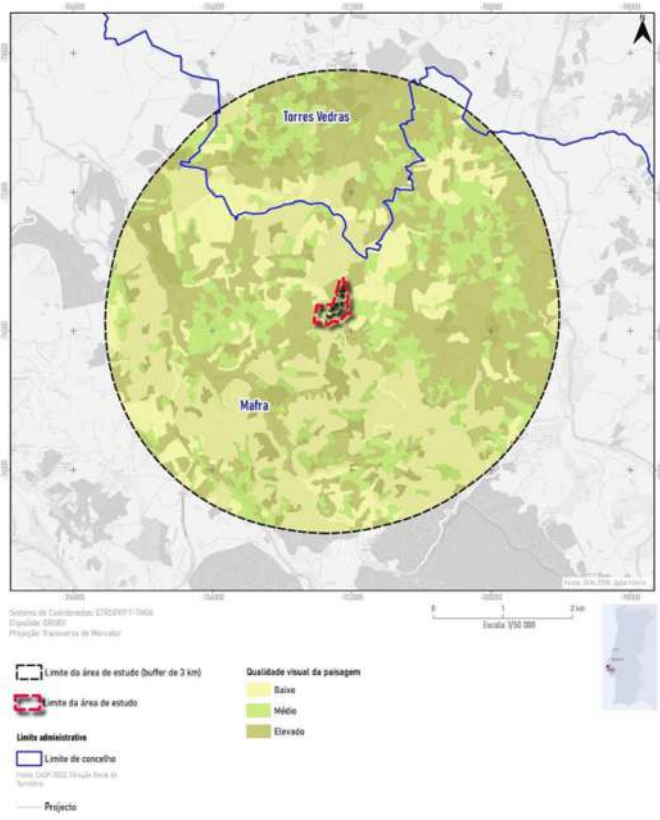


Figura 12 – Carta de qualidade visual da paisagem (Fonte: EIA, fevereiro de 2026)

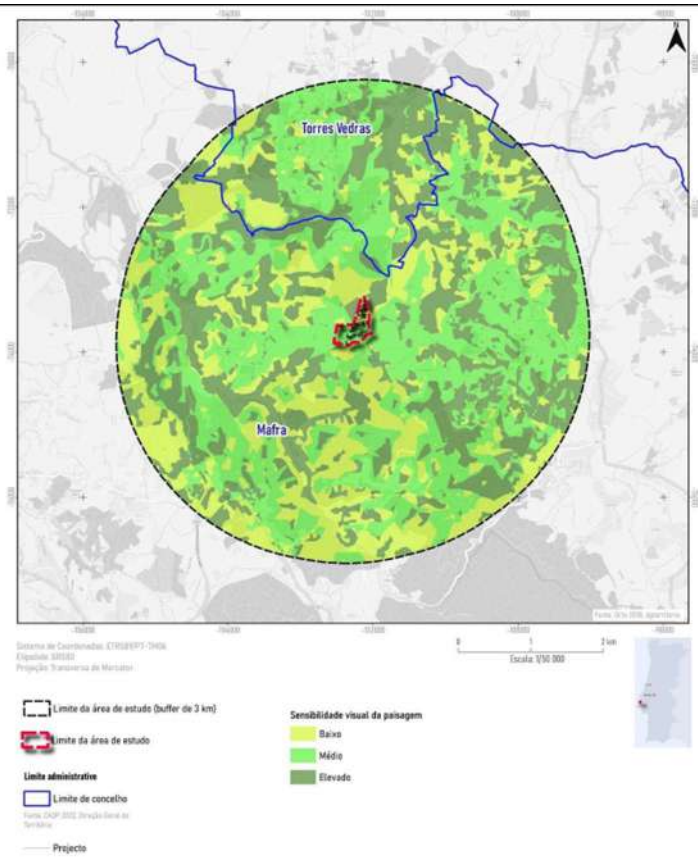


Figura 13 – Carta de sensibilidade visual da paisagem (Fonte: EIA, fevereiro de 2026)

Avaliação de impactes

Os principais impactes na fase de construção estão relacionados com a implementação do estaleiro de apoio às obras, que acarreta impactes visuais negativos, associados à intrusão visual de estruturas, remoção de árvores, movimentação de terras, deposição de materiais diversos e circulação de máquinas, entre outras atividades de construção.

A concretização do projeto da Quinta do Tarejo implica uma alteração da atual paisagem: substituição de uma paisagem agroflorestal por uma nova paisagem mais construída, de características urbano-turísticas, mantendo, no entanto, uma forte componente florestal.

Os impactes visuais relacionados com a instalação dos estaleiros deverão ter um carácter essencialmente local, sendo considerados temporários, minimizáveis e reversíveis, uma vez que cessarão com a conclusão da obra.

As ações necessárias à preparação do terreno, como sejam as limpezas, decapagens e desmatação dos terrenos, bem como os aterros e escavações inerentes aos movimentos de terra deverão levar à degradação das áreas onde ocorrem, contribuindo para alterar a topografia do terreno, modificar e desfigurar visualmente a paisagem. Neste caso esperam-se impactes visuais negativos, diretos, certos, significativos, permanentes e irreversíveis. Estes impactes sendo difíceis de minimizar podem, contudo, ser compensáveis.

No que respeita à construção dos edifícios, equipamentos, infraestruturas, vias e estacionamentos, espera-se que venham a ocorrer impactes visuais negativos, certos, diretos e significativos resultantes do erigir de todas as estruturas, da presença das máquinas necessárias à sua construção e das disfunções visuais que se efetivarão até terminarem as obras.

Os impactos na fase de exploração constituem, do ponto de vista da perceção da paisagem, pontos negativos e positivos. Por um lado, existe uma transformação da paisagem mais natural, numa paisagem edificada; por outro, existe uma estruturação do espaço e diversificação paisagística.

No que respeita à Unidade de Paisagem 1 "Pastagem", considera-se que a visualização do aldeamento seja franca a partir da via municipal e do envolvente sul à área de intervenção. Assim, são esperados impactes visuais negativos, significativos e minimizáveis dependendo da forma como as construções forem integradas na paisagem e da consideração ou não de medidas para minimização do impacte visual. Considera-se ainda que estes impactes terão um carácter local, direto e certo e uma magnitude moderada.

Na Unidade de Paisagem 2 "Faixa Florestal", nas áreas a ocupar com edificados são expectáveis impactes negativos, significativos, certos, diretos, permanentes e locais sobre a paisagem desta área.

Já na Unidade de Paisagem 3 "Encostas Verdes", as intervenções a realizar nesta área não deverão ser facilmente percetíveis a partir da envolvente e os impactes visuais esperados deverão ser negativos, significativos, certos, diretos, permanentes e com uma magnitude reduzida.

No EIA é proposto que a área envolvente às unidades de alojamento seja tratada de uma forma o mais natural possível. As construções previstas, e a proposta de estrutura viária presente nos estudos, são tidas como formas de minimizar e compensar os impactes visuais negativos esperados na paisagem atual, e também como forma de criar espaços de descompressão e introdução de elementos visuais qualificadores do espaço que contribuem para a diversificação da própria paisagem.

Na fase de desativação, para além dos impactes visuais, relacionados com as eventuais obras de remoção de estruturas, que serão similares aos avaliados para a fase de construção, não se preveem outros impactes importantes ao nível da paisagem.

<u>Conclusão Setorial</u>

Considera-se que do ponto de vista da paisagem, e tendo em conta a situação de referência descrita no EIA, e as características do projeto, os impactes identificados não são impeditivos da implementação do projeto, devendo, no entanto, ser implementadas as medidas de minimização identificadas no presente documento.

Qualidade do ar

O projeto em análise localiza-se numa área predominantemente rural, caracterizada pela ausência de fontes relevantes de poluição atmosférica na envolvente, pelo que se estima que a qualidade do ar atual na área envolvente seja globalmente boa.

Durante a fase de construção, as atividades associadas à movimentação de terras, circulação de maquinaria e veículos pesados, bem como ao armazenamento e manuseamento de materiais, poderão originar um aumento temporário das concentrações de partículas em suspensão. Neste contexto, recomenda-se a implementação das medidas gerais de minimização aplicáveis à fase de obra, com o objetivo de reduzir as emissões difusas de poeiras e, consequentemente, os potenciais incómodos para a população residente e restantes recetores sensíveis localizados na envolvente. Na ausência destas medidas, os impactes poderão assumir significado local, atendendo à proximidade de alguns recetores sensíveis. Contudo, após a adoção das medidas de minimização preconizadas, prevê-se que os impactes sejam temporários, reversíveis e de reduzida significância.

Relativamente à fase de exploração, considerando a natureza do projeto, correspondente à implantação de um aldeamento turístico, e a sua dimensão, é expectável um aumento pouco expressivo do tráfego rodoviário local e, consequentemente, das emissões atmosféricas associadas. Atendendo às características da envolvente, marcada por um contexto rural de fundo e por níveis de poluição atmosférica reduzidos, significativamente

inferiores aos valores limite legalmente estabelecidos, conclui-se que este acréscimo de emissões não será suscetível de comprometer o cumprimento da legislação aplicável em matéria de qualidade do ar, nem de provocar alterações relevantes nas concentrações de poluentes atmosféricos junto dos recetores sensíveis. Assim, prevê-se a manutenção de uma boa qualidade do ar na área de estudo, não sendo expectáveis impactes significativos durante a fase de exploração.

No EIA são ainda propostas algumas medidas para a fase de exploração, com as quais também se concorda, e que podem ser incluídas na DIA.

Conclusão Setorial

Considera-se que do ponto de vista da qualidade do ar, os impactes identificados não são impeditivos da implementação do projeto, devendo, no entanto, ser implementadas as medidas de minimização identificadas no presente documento.

Ambiente sonoro

A propriedade onde se insere o projeto e a envolvente próxima correspondem a terrenos agrícolas e florestais. As povoações mais próximas do projeto são Monte Gordo, localizado a cerca de 540 m a sudeste, e Sobral da Abelheira, localizado a cerca de 930 m a oeste. A este, existe uma habitação unifamiliar a cerca de 80 m e o aglomerado rural de Casal Velho, a cerca de 700 m.

A principal fonte sonora da área de estudo é a EM551, que limita o projeto a sul e atravessa as povoações de Monte Gordo e Sobral da Abelheira.

O Plano Diretor Municipal de Mafra (PDMM) contempla a classificação de zonas do município (cf. n.º 2 do artigo 6.º do RGR), delimitada na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e regulamentada no artigo 81.º do Regulamento.

A área de intervenção não se encontra classificada e as povoações e aglomerados da envolvente, nomeadamente Monte Gordo, Sobral da Abelheira e Casal Velho, encontram-se classificados como zona mista. A habitação unifamiliar localizada a nascente do aldeamento constitui um recetor sensível isolado, relativamente ao qual o Regulamento dispõe que seja "*equiparado a zonas sensíveis ou mistas, em função dos usos existentes*".

No presente procedimento de AIA, a Câmara Municipal de Mafra (CMM) - entidade licenciadora do projeto e à qual estão cometidas responsabilidades de gestão do ruído ambiente municipal no âmbito do Regulamento Geral do Ruído (RGR) - assumiu a futura classificação da área de intervenção como zona mista, em caso de aprovação do projeto, a tramitar nos termos das dinâmicas de alteração ou revisão do PDM, conforme o previsto no RJIGT.

Às zonas mistas aplicam-se os valores limite de exposição constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR [L_{den}≤65 dB(A) e L_n≤55 dB(A)] e às zonas sensíveis (regime geral) aplicam-se os valores limite de exposição constantes da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do mesmo regulamento [L_{den}≤55 dB(A) e L_n≤45 dB(A)].

Fase de construção

As emissões sonoras da fase de construção advêm das operações associadas à implantação do estaleiro; à desmatação, limpeza e decapagem do terreno; à movimentação de terras; à movimentação de pessoas, de veículos e de máquinas e à construção de edifícios, de infraestruturas e de áreas pavimentadas.

Estas operações poderão originar impactes negativos no recetor sensível mais próximo, localizado a cerca de 80 m a nascente. Estes serão temporários e reversíveis e encontram-se regulados pelo disposto nos artigos 14.º

e 15.º do RGR - referentes a Atividades Ruidosas Temporárias - no âmbito dos quais o município detém competências de licenciamento e de fiscalização. Os impactes poderão ser minimizados com o cumprimento das medidas de boa prática propostas no EIA e abaixo transcritas.

Fase de exploração

A fase de exploração caracteriza-se pelo funcionamento do aldeamento turístico, estando as emissões de ruído associadas ao tráfego rodoviário gerado pelo mesmo. Não está prevista a instalação de fontes sonoras pontuais com emissões relevantes à escala de análise.

A caracterização do ambiente acústico atual foi realizada, no EIA, por meio de ensaios acústicos. Para o efeito, foi selecionado o recetor sensível mais próximo do projeto (R1 - habitação unifamiliar localizada a nascente) e um local da área de intervenção localizado a sudeste da mesma, junto à EM551 (R2).

Os ensaios acústicos evidenciam a conformidade do ambiente acústico de ambos os locais com o RGR, independentemente da classificação adotada: R1 está atualmente sujeito a níveis sonoros de 40 dB(A) e de 31 dB(A), referentes a L_{den} e a L_n, respetivamente, e R2 a níveis sonoros de 49 dB(A) e de 32 dB(A), referentes a L_{den} e a L_n, respetivamente.

Para a avaliação dos níveis sonoros futuros, o EIA apresenta os resultados de previsões realizadas com recurso ao *software IMMI* e com base no método CNOSSOS-EU. Estas previsões contemplam, como fontes sonoras, a EM551 e as vias e os parques de estacionamento do aldeamento.

Os resultados são apresentadas sob a forma de mapas de ruído ambiente e individualizados para os pontos recetores considerados nos ensaios e ainda para a fachada mais exposta de cada núcleo do aldeamento, todos referentes a uma altura de cálculo de 4 m.

No respeitante à área afeta ao aldeamento, os mapas de ruído da situação prevista evidenciam a conformidade da área de intervenção com o RGR, caso a mesma seja classificada como zona mista, mas não em caso de classificação como zona sensível, devido às emissões da EM551 e do arruamento principal do projeto. Contudo, dada a classificação prevista pela CMM – zona mista - conclui-se pela aptidão do espaço para o uso proposto, o que permite dar cumprimento ao disposto no n.º 6 do artigo 12.º do RGR, referente ao controlo prévio das operações urbanísticas.

As previsões em pontos discretos apontam para níveis sonoros em R2 de 54 dB(A) e de 45 dB(A), para L_{den} e L_n, respetivamente. Os núcleos que compõem o projeto ficarão sujeitos a níveis de ruído ambiente relativos a L_{den} entre 47 e 55 dB(A) e relativos a L_n entre 38 e 45 dB(A).

No que se refere aos efeitos do projeto sobre a envolvente, e assumindo que R2 será representativo do ambiente acústico dos recetores sensíveis localizados na envolvente da EM551, espera-se um acréscimo dos níveis sonoros de 5 dB(A) relativamente a L_{den} e de 13 dB(A) relativamente a L_n. Trata-se de um acréscimo significativo num local de níveis sonoros reduzidos, ficando R2 sujeito a níveis sonoros de 54 dB(A) e de 45 dB(A), referentes a L_{den} e a L_n, respetivamente, em conformidade dos valores limite aplicáveis com larga margem de segurança.

A distância da habitação unifamiliar considerada no estudo (R1) à EM551 e a inexistência de fontes pontuais relevantes no aldeamento, levam a concluir que os efeitos do projeto neste recetor serão negligenciáveis.

No EIA, são propostas medidas de boa prática para a minimização de impactes na fase de exploração do projeto, que abaixo de transcrevem.

No EIA, não é proposto programa de monitorização para este fator ambiental, o que se encontra em consonância com os resultados da avaliação de impactes.

Conclusão Setorial

Conclui-se pela aptidão do espaço para o uso proposto, tendo em conta o ambiente sonoro atual e previsto.

Prevê-se que a exploração do projeto não origine impactes negativos significativos no ambiente sonoro dos recetores sensíveis da envolvente.

Património cultural

1. Caraterização da situação de referência

1.1. Metodologia aplicada

Para a caraterização da situação de referência do fator ambiental Património Cultural, o RS do EIA refere que a metodologia geral da caraterização envolveu as seguintes etapas: recolha de informação e trabalho de campo.

A primeira fase consistiu na pesquisa bibliográfica que permitisse definir o enquadramento histórico da área em estudo e, dessa forma, conseguir chegar a uma leitura integrada dos achados referenciados em contexto de ocupação humana do território, através da consulta de bases de dados das entidades da tutela, bibliografia especializada e instrumentos de gerstão territorial.

Procedeu-se igualmente à análise toponímica e fisiográfica da Carta Militar Portuguesa à escala 1:25 000.

Foi realizada a prospeção sistemática da área de incidência do projeto, tendo-se verificado que a visibilidade era má por se encontrarem cobertos com densa vegetação.

1.2. Resultados obtidos

É apresentado no RS um enquadramento histórico-arqueológico do concelho de Mafra. O seu potencial arqueológico é elevado e de grande abrangência cronológica, desde a Pré-História
até a períodos mais recentes.

Este potencial resulta diretamente da sua geografia de transição entre a linha de costa, a bacia hidrográfica do rio Lisandro e os férteis campos do interior, fatores que, de forma contínua, atraíram e fixaram as comunidades humanas ao longo do tempo.

Apesar de na área de implantação do projeto não existirem sítios arqueológicos conhecidos, nas proximidades da área de afetação do projeto existe a referência a uma eventual existência de um monumento megalítico (Serra do Tarejo)

A 2km a oeste de Azueira existe o topónimo Antas, com vagas notícias de estruturas dolménicas e artefactos em pedra polida. Também existem referências a múltiplos achados isolados, como, por exemplo, de um artefacto em pedra polida, em Sobral da Abelheira, junto ao moinho, e na Quinta das Acácias.

Através da pesquisa documental não foram detetadas quaisquer ocorrências patrimoniais na área de influência direta do projeto.

Segundo o RS, em resultado da prospeção verificou-se o seguinte:

- Elementos detetados em estudos anteriores e não confirmados no presente estudo, nomeadamente, o “Poço 4” e o “Poço 5” (pontos a verde), de valor patrimonial nulo/reduzido;
– Elementos detetados no presente estudo: o “Poço 3” (detetado em estudo prévio e atualmente quase impercetível, dado o aumento da área arbórea / arbustiva nos últimos 14 anos), o “Poço 1” e o “Poço 2”, de

cronologias contemporâneas e valor patrimonial nulo ou reduzido As respetivas fichas de sítio estão disponíveis no Anexo VII do RS.

2. Avaliação de Impactes

A fase de construção é considerada a mais lesiva para o fator Património uma vez que tem inerente um conjunto de intervenções e obras potencialmente geradoras de impactes genericamente negativos, definitivos e irreversíveis, nomeadamente relacionadas com operações de preparação do terreno e construção das distintas componentes do Projeto.

O RS refere as principais ações capazes de gerar impactes no âmbito arqueológico: desmatação e decapagem do solo; intrusão ao nível do solo e subsolo; aberturas de rodeiras, caminhos e acessos; movimentação de terras, com ou sem transporte de sobrantes ou de empréstimo para depósito (temporário e/ou definitivo) e consequente implantação de estaleiros de obra.

Prevê-se a afetação das ocorrências patrimoniais, nos seguintes termos:

- OP 1: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência;
- OP 2: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência;
- OP3: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência;
- OP4: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência;
- OP5: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência.

É indeterminado o impacte sobre ocorrências inéditas, ocultas no subsolo, decorrentes da movimentação de terras e escavação no solo e no subsolo em particular na área de incidência direta do loteamento, na fase de construção.

Na fase de exploração, as ações de ampliação, remodelação, manutenção ou reparação das infraestruturas do futuro projeto, com escavação no solo, nomeadamente sobre ocorrências arqueológicas, incógnitas, têm um impacte negativo indeterminado.

3. Conclusão setorial

No RS é preconizado um conjunto de medidas gerais de minimização que se revelam insuficientes e que, em alguns casos, não se encontram corretamente formuladas, designadamente no que respeita ao acompanhamento arqueológico. Contrariamente ao que é proposto, o acompanhamento arqueológico não deve ser realizado apenas quando a área potencialmente afetada apresente património arqueológico identificado. Este acompanhamento deve ser assegurado sempre que ocorram escavações, revolvimento do solo ou movimentações de terras suscetíveis de afetar vestígios arqueológicos, independentemente da existência prévia de ocorrências patrimoniais conhecidas.

De acordo com o acima exposto, considera-se estarem reunidas as condições para a emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização que constam do presente parecer.

Socioeconomia

O aldeamento turístico da Quinta do Tarejo necessitará de mão de obra para as fases de construção e exploração, aumentando o mercado de trabalho e a atividade económica local. Assim, são gerados postos de trabalho que podem empregar empresas e trabalhadores locais, ou atrair novas pessoas para o concelho e para a UF de Azueira e Sobral da Abelheira. Os trabalhadores e clientes servir-se-ão de uma série de serviços locais, como de alojamento, restauração e comércio, estimulando a economia local. A mobilização de trabalhadores e clientes para o aldeamento poderá também causar um impacto na qualidade de vida da população local.

Nos 3 anos previstos para a fase de construção, estima-se a criação de 75 postos de trabalho diretos. São esperados 60 trabalhadores no primeiro ano, 70 no segundo e 100 no terceiro. Este é um impacte positivo, certo, direto, temporário e significativo. O pessoal afeto à obra irá também contribuir para a economia local, devido à procura de alojamento, restaurantes e outros estabelecimentos, tendo, por isso, um impacto indireto também positivo, local e temporário. Pode, ainda, existir a criação de emprego de forma indireta devido ao aumento de procura dos serviços locais, de matérias-primas e outros serviços necessários para a concretização da obra.

Como impacto negativo, destaca-se apenas a movimentação de viaturas pesadas na área circundante. Contudo, tendo em conta que a área de estudo se situa numa zona isolada, considera-se este impacto pouco significativo.

Na fase de exploração prevê-se a criação de emprego direto e indireto, sendo o número de postos diretos cerca de 14 a 18, podendo aumentar se a procura for mais elevada do que o esperado. A criação de emprego, constitui um impacto positivo local, permanente e significativo. Tanto os trabalhadores como os clientes irão procurar usufruir de serviços locais, de comércio, restauração, entre outros, bem como explorar as oportunidades de turismo que o concelho oferece, sendo estes impactos indiretos, prováveis, positivos e permanentes.

Caso se verifique uma grande afluência ao aldeamento, poderá existir também um aumento do tráfego rodoviário na área envolvente, e, consequentemente, o congestionamento das vias rodoviárias, verificando-se assim um impacto negativo local, indireto, mas pouco provável e pouco significativo, tendo em conta o isolamento da área.

O aldeamento turístico complementa a oferta turística existente no concelho de Mafra, oferecendo uma alternativa ao turismo no litoral, que está sob pressão. Assim, espera-se um impacto positivo pouco significativo local, provável, indireto e de magnitude reduzida. Por fim, o empreendimento acrescenta valor na economia portuguesa, tendo um impacto positivo nacional direto, provável, permanente, de magnitude e significância elevada.

Conclusão Setorial

Face ao exposto, e no que concerne ao descritor da sócio economia, considera-se que estão reunidas as condições para a emissão de parecer favorável, desde que respeitadas as medidas de minimização.

PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

A Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, tendo o seu início no dia 02 de junho de 2026 e o seu termo no dia 15 de julho de 2026.

Durante o período de consulta pública foram rececionadas 14 (catorze) participações, todas submetidas através da plataforma PARTICIPA. Das participações rececionadas, 13 (treze) foram classificadas como Discordância e 1 (uma) como Concordância. As participações encontram-se em anexo ao presente documento, do qual fazem parte integrante.

As participações desfavoráveis evidenciam uma oposição generalizada à implantação do aldeamento turístico, incidindo sobretudo sobre os potenciais impactes ambientais e territoriais associados ao projeto.

Os participantes consideram que o empreendimento representa uma ocupação excessiva de solo rústico e uma artificialização do território incompatível com a preservação dos valores naturais e paisagísticos da área de intervenção.

Foi igualmente manifestada preocupação quanto à afetação da biodiversidade, dos *habitats* e da vegetação existente, bem como à possível fragmentação da paisagem e à alteração das funções ecológicas do território. Alguns participantes salientam ainda os potenciais impactes sobre os recursos hídricos, designadamente o elevado consumo de água previsto para a exploração do empreendimento, a descarga de efluentes tratados nas linhas de água e a pressão adicional sobre um território suscetível aos efeitos das alterações climáticas, nomeadamente períodos de seca.

Uma das participações apresenta uma análise técnica mais desenvolvida, referindo, entre outros aspetos, a dimensão do empreendimento, a ocupação do solo, a afetação da estrutura ecológica, a existência de linhas de água na área de intervenção, os impactes sobre a fauna e a flora, o aumento do tráfego, do ruído e da presença humana, bem como a classificação de alguns impactes ambientais como permanentes, irreversíveis e significativos. Nesta participação é igualmente questionada a justificação socioeconómica do projeto, considerando que os benefícios previstos não compensam os impactes ambientais identificados, sendo solicitada a emissão de decisão desfavorável ou, subsidiariamente, a reformulação do projeto.

Algumas participações manifestam igualmente discordância por entenderem que o território deverá privilegiar soluções destinadas à habitação em detrimento da criação de novas infraestruturas turísticas, considerando que o desenvolvimento do concelho deverá assentar em modelos de ocupação mais sustentáveis e orientados para as necessidades da população residente.

A única participação favorável considera positivo o objetivo do projeto de respeitar a arquitetura tradicional da região, valorizando a integração das futuras construções na identidade arquitetónica local.

A Comissão de Avaliação teve conhecimento, e considerou na sua análise global e específica, todos os contributos recebidos durante período de Consulta Pública.

PARECERES TÉCNICOS DAS ENTIDADES PÚBLICAS (ANEXO II)

Nos termos do n.º 12 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, a Autoridade de AIA solicitou parecer a entidades externas, com competências para a apreciação do projeto, nomeadamente ao Turismo de Portugal (TdP); às Infraestruturas de Portugal (IP); à Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG); ao Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF); à Rede Elétrica Nacional (REN); à E-Redes; e à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC).

Turismo de Portugal (TdP)

Considerando o parecer remetido pela Câmara Municipal de Mafra, que sustentam o enquadramento da pretensão no n.º 2 do artigo 5.º (Pré-existências) do PDM vigente, justificado pela "*existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior"*, enquadrando, portanto, a pretensão no PDM de 2005, nada há a observar.

Contudo, alerta para que, face ao enquadramento indicado, o projeto não deverá ser identificado como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), uma vez que esta figura apenas surge no PDM de 2015 e

condicionada à criação de novos empreendimentos turísticos com a tipologia Conjunto Turístico, carecendo assim de ser eliminada a sua referência (constante do RNT, pág. 8 e 33 e do RS, pág. xx, e 102 a 104).

Da análise dos elementos disponibilizados conclui ser intenção a instalação de um Aldeamento Turístico de 4*, com a capacidade total 410 camas/utentes distribuídas por 64 unidades de alojamento (UA).

Da planta de "Apresentação do Projeto" e da descrição do mesmo não é possível aferir o cumprimento dos requisitos obrigatórios definidos para a instalação do Aldeamento Turístico de 4*, verificáveis nesta fase (Anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual), alertando-se, especificamente, para a previsão de área para armazenagem (requisito 6 – zona de armazenagem) e para a indicação da área do empreendimento (necessária para a verificação do cumprimento do requisito 144 – relação da área total do empreendimento com a capacidade, que, por se tratar de Aldeamento Turístico de 4*, deverá ser de 120 m^2/cama). Sobre este último ponto, note-se que o projeto indica a área de estudo, mas desta deverá ser retirada a área a ceder ao domínio público para acesso ao empreendimento e aos terrenos adjacentes (cf. referido no RS, pág. 44).

Relativamente à estrutura viária interna do Aldeamento Turístico, e contrariamente ao referido no RS, pág. 41, a mesma não está sujeita às dimensões definidas para as vias públicas, devendo, no entanto, permitir o trânsito de veículos de emergência e ser funcional (n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) – Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual).

Deverão, ainda, ser atualizados/corrigidos conceitos e designações face ao RJET (em vigor desde 2008), eliminando a menção a "Meios Complementares de Alojamento Turístico" (tipologia entretanto extinta), substituindo a referência a "habitantes" por "utentes" quando relativos a um empreendimento turístico (não existindo o uso habitacional nos empreendimentos turísticos), substituindo os termos "comunitárias" e "públicos" por "comuns do empreendimento" (uma vez que um empreendimento turístico é espaço privado, onde existem áreas de uso comum, nomeadamente, os lugares de estacionamento distribuídos ao longo dos arruamento) e compatibilizando quadros (p. ex. o Quadro 3.3 do RS).

Salientam-se os impactes positivos do projeto ao nível Socioeconómico através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas.

Relativamente às medidas de minimização e ao programa de monitorização previstos:

- Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização, do conjunto de compromissos assumidos ao nível da responsabilidade social e ambiental e dos planos de monitorização previstos no EIA que contribuem para os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental e social preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).
- Devem, ainda, ser introduzidas medidas para a fase de pré-construção que acautelem a avaliação de soluções de eficiência ambiental, designadamente a certificação do projeto de acordo com o sistema de BREAM, ou outro equivalente, e com o sistema Aqua+.
- Sugere-se o reforço das medidas de minimização destinadas à gestão eficiente dos resíduos na fase de exploração, prevendo-se, para além da recolha seletiva, a valorização e reutilização dos biorresíduos (resíduos alimentares e dos espaços verdes), e ainda, o efetivo tratamento dos efluentes pecuários para utilização como fertilizante orgânico.
- Propõe-se também a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento turístico.

Infraestruturas de Portugal (IP)

Informam o projeto não conflitua com nenhuma estrada sob sua jurisdição, e que, na área em análise, não existem projetos de desenvolvimento rodoviário ou ferroviário em curso.

Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG)

Verificam que a área de projeto não se encontra abrangida por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no domínio dos recursos geológicos.

Informam que o local se insere numa envolvente predominantemente caracterizada pela presença de edificações e infraestruturas dispersas, o que configura uma ocupação territorial consolidada.

Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF, I.P.)

Relativamente ao projeto em apreço, referem o seguinte:

O projeto não interfere com Áreas Classificadas (Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 242/2015, de 15 de outubro) nem com Regime Florestal.

Relativamente ao Regime Jurídico de Proteção do Sobreiro e da Azinheira (RJPSA) - (Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio na sua atual redação), a autorização para o corte de sobreiros emitida em 2017 encontra-se caducada, não estando atualmente prevista qualquer possibilidade de atualização ou prorrogação dos respetivos prazos.

Nestas circunstâncias, deverá ser apresentado um novo pedido de autorização através da plataforma RUBUS, no módulo de Proteção do Sobreiro e da Azinheira, sendo necessário apresentar o levantamento atualizado com todos os sobreiros/azinheiras existentes, de acordo com a metodologia, utilizada para a delimitação de povoamentos de sobreiro/azinheira que se encontra disponível no site do ICNF através do link: https://www.icnf.pt/florestas/protecaodearvoredo/sobreiroeazinheira, bem como todas as construções previstas (conforme planta de implantação), em formato *shapefile* no sistema de coordenadas ETRS89.

O projeto deverá ser desenvolvido e ajustado de forma a não interferir com áreas de povoamento de sobreiro/azinheira, uma vez que, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 2º do referido diploma legal não são permitidas conversões em povoamentos de sobreiro/azinheira, com exceção das condições admitidas no n.º 2 do artigo 2º do referido diploma legal, a saber:

- Empreendimentos de imprescindível utilidade pública;
- Empreendimentos agrícolas com relevante e sustentável interesse para a economia local, com as condicionantes constantes no n.º 6 do artigo 3.º e no artigo 6.º;
- Alteração do regime referido no artigo 10.º do presente diploma.

Salientam que o artigo 7º do Decreto-Lei n.º 169/2001 refere que "*as disposições contidas no presente diploma prevalecem sobre os regulamentos ou quaisquer normas constantes de instrumentos de gestão territorial*".

Quanto ao Regime Jurídico Aplicável ao Controlo, à Detenção, à Introdução e ao Repovoamento de Espécies Exóticas (Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho) , uma vez que ocorrem na parcela espécies exóticas invasoras, estas devem ser eliminadas em condições de biossegurança, substituídas por espécies autóctones e controlado o seu reaparecimento.

No que se refere ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) (Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro na sua redação atual), as restrições e condicionantes específicas, como proibições ou limitações a operações de edificação e infraestruturas no território, incidem principalmente em solos rústicos e em Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS), as quais são inscritas nos Programas sub-regionais de ação de gestão integrada de fogos rurais, sendo competência da Câmara Municipal de Mafra a verificação das exceções

e condicionamentos previstos de acordo com artigo. º 60 e 61.º, devendo ser acautelado a inexistência de incompatibilidades por este município.

Referem que, atualmente, os Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) foram substituídos pelos Programas sub-regionais de ação de gestão integrada de fogos rurais e pelos Programas municipais de execução de gestão integrada de fogos rurais, assim como a respetiva cartografia associada (Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança, Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível, Rede Viária Florestal, Áreas Estratégicas de Mosaicos de Gestão de Combustível, etc.), tendo o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa sido publicado em diário da república a 19 de agosto de 2024 (Aviso n.º 17830/2024/2, de 19 de agosto), verificando-se que essa circunstância não foi tida em conta.

De acordo com a legislação atual, verificam a não existência de qualquer matéria que justifique a pronúncia no âmbito deste projeto.

Recomendações:

- Deverá ser verificado e acautelado pelas entidades competentes pela definição da nova Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível (RSFGC) associadas à pretensão, nas situações em que esta for aplicável, que a Faixa de Gestão de Combustíveis da Rede Secundária não acarrete ónus a terceiros, os proprietários dos terrenos adjacentes, quer na instalação desta RSFGC, quer na sua futura manutenção.

- Deverá ser feito o devido enquadramento com o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa e com o Decreto-Lei n.º 82/2021 na sua atual redação, acautelando o município a inexistência de incompatibilidades.

- Deverão ser revistas as referências ao Decreto-Lei n.º 124/2006 e aos condicionamentos em áreas ardidas de acordo com o Decreto-Lei n.º 82/2021 na sua atual redação.

Sobre o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT) (Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, na sua atual redação) indicam que o terreno em causa inclui-se na sub-região homogénea (SRH) "Região Saloia", para a qual estão definidas as funções "geral de produção", "geral de proteção" e "silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores". A área do projeto não abrange corredor ecológico.

No terreno em causa são aplicáveis as normas de intervenção nos espaços florestais, quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal estabelecidas PROFLVT. Este IGT vincula não só as entidades públicas, mas também vincula, direta e imediatamente, os particulares relativamente às normas de intervenção sobre a ocupação e utilização dos espaços florestais, em conformidade com o disposto no n.ºs 5 e 6 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de janeiro na sua redação atual, em conjugação com o n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, que aprova revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O PROFLVT define orientações estratégicas para a gestão sustentável dos espaços florestais na região de Lisboa e Vale do Tejo, em alinhamento com a Estratégia Nacional para as Florestas e com a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade, pelo que importa que as atividades desenvolvidas nas instalações, pelos eventuais impactes ambientais nos territórios florestais existentes na envolvente à área de intervenção do projeto, não colidam com os seus objetivos e as suas orientações, sistematizadas em normas técnicas de intervenção (gerais, específicas e de aplicação localizada) e modelos de silvicultura, que se encontram definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROFLVT, em conformidade com o estipulado no artigo 11.º.

Releva para a área em questão, e atendendo aos objetivos preconizados para o projeto, a contribuição dos espaços florestais para a função de proteção, manutenção e restabelecimento da continuidade espacial e a conectividade das componentes da biodiversidade no território. Quando a presença de espaços florestais é determinante para a proteção do regime hídrico e do solo e mitigação das alterações climáticas, o PROFLVT

estabelece que a proteção figura como uma das principais funções gerais dos espaços florestais, devendo ser respeitadas as normas descritas no PROFLVT para esta função, e em particular, de proteção da rede hidrográfica e dos solos.

O projeto em análise deve garantir que todas as situações previstas referentes à ocupação, uso e transformação do solo com implicações florestais cumpram, especificamente, e objetivamente, todas as orientações do PROFLVT, em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

No princípio da abordagem multifuncional dos espaços florestais e na perspetiva da promoção e garantia da produção de bens e serviços e do desenvolvimento sustentado destes espaços, além de uma gestão consonante com os princípios orientadores da lei de bases da política florestal, as ações de arborização e de rearborização devem ter por base as espécies a privilegiar do grupo I ou do grupo II para a SRH "Região Saloia" do PROFLVT.

As orientações constantes nas normas técnicas estabelecidas no âmbito do PROFLVT têm um alcance para além da silvicultura e devem ser adequadas à escala local em função dos objetivos preconizados para a área de intervenção. O PROFLVT determina que nas áreas em que a proteção for uma das funções gerais dos espaços florestais, deve ser cumprido o conjunto de normas sistematizadas com o código PT, e respetivas subfunções, estabelecidas no Capítulo E do Documento Estratégico do PROFLVT: PT1 Proteção da rede hidrográfica; PT2 Proteção contra a erosão hídrica; PT3 Proteção microclimática; PT4 Proteção ambiental.

As intervenções a preconizar para estas áreas, bem como o conjunto de operações previstas devem contribuir de forma positiva para potenciar a respetiva função de proteção e contribuir para a persecução dos objetivos específicos da respetiva SRH.

Normas a Aplicar:

- Conservação e Recuperação de Galerias Ripícolas: Priorizar a manutenção e o restauro da vegetação natural ao longo das linhas de água, usando espécies ripícolas adaptadas.
- Proteção contra erosão: evitar práticas que causem erosão, como corte excessivo de vegetação ou compactação do solo, e promover a estabilidade das margens.
- Gestão de combustíveis com Cautela: realizar a gestão de combustíveis (corte ou remoção de biomassa) sem comprometer a vegetação que protege as linhas de água.
- Uso de espécies adequadas: plantar ou manter espécies ripícolas prioritárias (conforme indicado para cada sub-região homogénea) para reforçar as faixas de proteção.

Rede Elétrica Nacional (REN)

Informam que a área de estudo do projeto em análise não interfere com nenhuma infraestrutura da Rede Nacional de Transporte de Gás (RNTG) e da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade (RNT), tanto existentes como previstas nos respetivos planos de desenvolvimento e investimento para o período de 2025-2034.

E-Redes - Distribuição de Eletricidade SA

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

A área do EIA é atravessada pelo traçado aéreo da Linha a 15 kV "LN 1109L1127255 LA 1272/R55".

Todas as intervenções no âmbito da execução do EIA do Plano, ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto

Regulamentar n.º 1/92 de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.

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

Alertam, ainda, para a necessidade de serem tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.

Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)

Consideram que um projeto desta natureza poderá constituir-se como um fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, em virtude do surgimento de novos elementos expostos que necessariamente aumentam o grau de risco associado.

Nesse contexto, o EIA deverá indicar medidas de minimização em função da avaliação dos riscos realizada (para todas as fases do projeto), designadamente medidas preventivas e mitigadoras a serem implementadas para controlar os riscos até níveis aceitáveis, garantindo a segurança de pessoas e bens.

Pelo exposto, atenta à tipologia do projeto e à sua localização, consideram que deverão ser acautelados os seguintes aspetos, na ótica da salvaguarda de pessoas e bens:

- Elaborar um Plano de Emergência do projeto, extensível a todas as suas fases de desenvolvimento pós-licenciamento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quantos aos riscos existentes no mesmo (e seu potencial impacto, se algum, para utilizadores, trabalhadores e visitantes do Aldeamento Turístico), ou na sua envolvente, e, consequentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior da área de projeto (a este propósito, assinala-se que algumas parcelas da área de implantação do projeto se encontram localizadas em zona de suscetibilidade moderada a elevada a riscos naturais, designadamente ao risco sísmico e de incêndio rural). Este Plano deverá ser do conhecimento da ANEPC / Comando Sub-regional de Emergência e Proteção Civil da Grande Lisboa e dos Serviços e Agentes de Proteção Civil do concelho de Mafra.
- No âmbito deste mesmo planeamento, equacionar a promoção da realização de ações de sensibilização dirigidas à população presente na área de projeto, em qualquer momento, quanto às condutas de autoproteção a adotar em caso de ocorrência, ou iminência de ocorrência, de qualquer dos riscos que se venham a aferir como críticos para a salvaguarda de pessoas e bens, tendo em linha de conta os principais riscos identificados, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Mafra.

- Dada a proximidade à área de implantação do proteção de uma mancha florestal, classificada como de perigosidade Muito Alta a incêndio rural, e tendo em linha de conta um potencial cenário de rápida propagação de um incêndio rural, prever espaços de abrigo e/ou refúgio no interior do empreendimento hoteleiro (com a correspondente sinalética) bem como a instalação de sistemas de aviso à população presente. Adicionalmente, assegurar o cumprimento das disposições legais relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 72/2021, de 13 de outubro), em particular ao nível dos condicionamentos À edificação e à observância de faixas de gestão de combustível.
- Atendendo a que, do ponto de vista sísmico, a zona de intervenção se insere numa zona de intensidade moderada, adotar as normais técnicas antissísmicas adequadas nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento) face à perigosidade sísmica da zona, bem como aos efeitos de sítios associados.
- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação, e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua atual redação, no âmbito da Segurança Contra Incêndio em Edifícios, designadamente:
    - Aplicando os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos para as vias de acesso local e vias internas;
    - Garantindo disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de água (seja em domínio privado ou público), a ser instalados junto ao lancil dos passeios que marginam as vias de acesso, de forma a que fiquem a uma distância não superior a 30m de qualquer das saídas dos edifícios que façam parte dos caminhos de evacuação;
    - Assegurando uma área de parqueamento especial de reserva para as viaturas de socorro.

Adicionalmente, na fase prévia de execução:

- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Mafra, dependente da respetiva Câmara Municipal.
- Deverão ser asseguradas as acessibilidades para os organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- Pelo fato da zona a intervencionar ser atravessada por área classificada como de risco de instabilidade de vertentes, deverão ser adotadas medidas de estabilização de acessos e taludes, sendo de monitorizar as vias de circulação de máquinas, garantindo que as mesmas tenham consolidação, por forma a que não coloquem em risco a segurança de pessoas e equipamentos.

Condicionantes
Câmara Municipal de Mafra e Turismo de Portugal 1. Proceder às alterações necessárias para demonstrar:

a. O enquadramento no n.º 2 do art.º 5.º do regulamento do atual PDM de Mafra em vigor, e a justificação da existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior;

b. O cumprimento dos requisitos obrigatórios definidos para a instalação do Aldeamento Turístico de 4*, verificáveis nesta fase, de acordo com o Anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual.

Elementos a apresentar em fase prévia ao licenciamento

NREAP

1. Apresentar pedido de instalação com procedimento de Declaração Prévia, efetuado junto da entidade coordenadora do licenciamento da atividade pecuária;
2. Salvaguardar as distâncias das estruturas de armazenamento de efluentes pecuários constantes na alínea b) do art.º 5.º da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro, que define o regime aplicável à gestão de efluentes pecuários;

Recursos Hídricos

3. Obter Título de Utilização dos Recursos Hídricos (TURH), a emitir pela APA, para a rejeição de águas residuais tratadas da ETAR na linha de água e para todas as intervenções em linhas de água;
4. Obter Título de Utilização dos Recursos Hídricos (TURH), a emitir pela APA, para todos os poços existentes na área do projeto;

Turismo de Portugal

5. Proceder à retificação da nomenclatura utilizada, identificando o projeto como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), uma vez que esta figura apenas surge no PDM de 2015 e condicionada à criação de novos empreendimentos turísticos com a tipologia Conjunto Turístico, carecendo assim de ser eliminada a sua referência;
6. Proceder à retificação, relativamente à estrutura viária interna do Aldeamento Turístico, uma vez que, a mesma não está sujeita às dimensões definidas para as vias públicas, devendo, no entanto, permitir o trânsito de veículos de emergência e ser funcional (n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) – Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual);
7. Corrigir conceitos e designações face ao RJET (em vigor desde 2008), eliminando a menção a "Meios Complementares de Alojamento Turístico" (tipologia entretanto extinta), substituindo a referência a "habitantes" por "utentes" quando relativos a um empreendimento turístico (não existindo o uso habitacional nos empreendimentos turísticos), substituindo os termos "comunitárias" e "públicos" por "comuns do empreendimento" (uma vez que um empreendimento turístico é espaço privado, onde existem áreas de uso comum, nomeadamente, os lugares de estacionamento distribuídos ao longo dos arruamento) e compatibilizando quadros;

ICNF

8. Apresentar um novo pedido de autorização para o corte de sobreiros, sendo necessário apresentar o levantamento atualizado com todos os sobreiros/azinheiras existentes, de acordo com a metodologia

referida neste documento, bem como todas as construções previstas (conforme planta de implantação), em formato *shapefile* no sistema de coordenadas ETRS89.

Medidas de Minimização

Fase prévia à construção

Recursos Hídricos

1. Elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA), constituído pelo planeamento da execução de todos os elementos das obras e identificação e pormenorização das medidas de minimização a implementar na fase da execução das obras, e respetiva calendarização. O PGA deverá incluir um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) das obras. Deve ser elaborado pelo dono da obra e integrado no processo de concurso da empreitada ou deve ser elaborado pelo empreiteiro antes do início da execução da obra, desde que previamente sujeito à aprovação do dono da obra. As cláusulas técnicas ambientais constantes do PGA comprometem o empreiteiro e o dono da obra a executar todas as medidas de minimização identificadas, de acordo com o planeamento previsto;
2. O estaleiro e o parque de materiais devem localizar-se no interior da área de intervenção ou em áreas degradadas. Importa ainda acautelar que as localizações dos mesmos obedeçam às seguintes restrições:
    a. O estaleiro deverá ser preferencialmente localizado em locais de declive reduzido e com acesso próximo, para evitar, tanto quanto possível, movimentações de terras e abertura de acessos;
    b. O estaleiro não deve ser implantado:
        i. no leito e margens das linhas de água, devendo assegurar-se ainda, sempre que possível, maior distanciamento aos cursos de água;
        ii. em terrenos integrados na REN;

Solos e Usos do Solo

3. Assegurar eficiente gestão de resíduos, de forma a garantir o correto armazenamento, gestão e manuseamento dos resíduos produzidos/geridos, da sua recolha e encaminhamento a armazenamento/destino final adequado, reduzindo, assim, a possibilidade de ocorrência de acidentes e contaminações, dando cumprimento ao previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020 de 10 de dezembro, no que se refere à gestão de resíduos;

Paisagem

4. Elaborar um Plano de Integração Paisagística das Obras;

Património cultural

5. Submeter um Pedido de Autorização para a Realização de Trabalhos Arqueológicos (PATA), nos termos estipulados no Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos, autorizado pela tutela para a execução do acompanhamento arqueológico;
6. A equipa de acompanhamento ambiental, incluindo arqueológico, deverá ser informada, com pelo menos 8 dias de antecedência, sobre a previsão das ações relacionadas com a remoção e revolvimento do solo (desflorestação/desmatação e decapagens superficiais em ações de preparação e regularização do terreno)

e escavações no solo e subsolo, a fim de ser providenciado o necessário acompanhamento arqueológico da obra;

7. Todas as ocorrências patrimoniais deverão ser assinaladas na Planta Síntese de Condicionantes;

Socioeconomia

8. Divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas, designadamente à população residente na área envolvente. A informação disponibilizada deve incluir o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população, designadamente a afetação das acessibilidades;
9. Implementar um mecanismo de atendimento ao público para esclarecimento de dúvidas e atendimento de eventuais reclamações;
10. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos;

Fase de Construção

Recursos Hídricos

11. Caso se verifique a existência de materiais de escavação com vestígios de contaminação, estes devem ser armazenados em locais que evitem a contaminação dos solos e das águas subterrâneas, por infiltração ou escoamento das águas pluviais, até esses materiais serem encaminhados para destino final adequado;
12. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído;
13. Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques, para posterior envio a destino final apropriado, preferencialmente a reciclagem;
14. A zona de armazenamento de produtos e o parque de estacionamento de viaturas devem ser drenados para uma bacia de retenção, impermeabilizada e isolada da rede de drenagem natural, de forma a evitar que os derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outros produtos perigosos contaminem os solos e as águas. Esta bacia de retenção deve estar equipada com um separador de hidrocarbonetos;
15. Sempre que ocorra um derrame de produtos químicos no solo, deve proceder-se à recolha do solo contaminado, se necessário com o auxílio de um produto absorvente adequado, e ao seu armazenamento e envio para destino final ou recolha por operador licenciado.
16. Proceder à desativação da área afeta aos trabalhos para a execução da obra, com a desmontagem do estaleiro e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos;
17. Assegurar a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção;
18. Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos;

19. Sempre que possível, planear os trabalhos de forma a minimizar as movimentações de terras e a exposição de solos nos períodos de maior pluviosidade, de modo a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;
20. Nas zonas em que sejam executados trabalhos que possam afetar as linhas de água, deverão ser implementadas medidas que visem interferir o mínimo possível no regime hídrico, no coberto vegetal preexistente e na estabilidade das margens. Nunca poderá ser interrompido o escoamento natural da linha de água, devendo por isso ser considerada, sempre que se verifique necessário, a adoção de um dispositivo hidráulico apropriado que garanta a manutenção de um caudal, cujo débito deverá corresponder ao da linha de água intercetada;
21. Caso seja afetada a vegetação ripícola existente numa linha de água, deve ser elaborado um plano de recuperação da mesma, com espécies autóctones adaptadas às condições edafoclimáticas;
22. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização dos riscos de contaminação dos solos e das águas. As revisões e manutenção da maquinaria não deverão ser realizadas no local de trabalho, mas sim em oficinas externas;
23. Assegurar o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor, dimensionando em número, tipo e capacidade os adequados equipamentos de recolha para os resíduos produzidos. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames. Não é admissível a deposição de resíduos, ainda que provisória, nas margens e leitos de linhas de água.
24. As áreas pedonais, vias de acesso e estacionamentos deverão usar soluções construtivas semipermeáveis, facilitando estas medidas a infiltração das águas em detrimento da impermeabilização do solo;
25. Devem ser escavadas bacias dedicadas para a lavagem de betoneiras, impermeabilizadas com geotêxtil, de tal modo a água se infiltre e o cimento/argamassa fique retido na bacia. Uma vez saturada, deverá ser o cimento retirado e, preferencialmente enviado para unidade de reciclagem de materiais de construção e demolição;
26. Implementar um adequado sistema de armazenamento, recolha e tratamento de águas residuais domésticas geradas no estaleiro, devendo ser assegurado que as mesmas são armazenadas em fossas estanques ou em instalações sanitárias do tipo "móvel", e recolhidas com a periodicidade adequada e recolhidas por uma empresa licenciada para o efeito;
27. O manuseamento/armazenamento de óleos tem de ser efetuado em local impermeabilizado e coberto. Este local deverá ter vala perimetral que conduza eventuais derrames ou águas contaminadas para um separador de óleos e gorduras, que deverão, posteriormente, ser encaminhados para operador licenciado;
28. Proceder à eliminação das espécies exóticas existentes na galeria ripícola e proceder à plantação e/ou sementeira de espécies autóctones características do local.

<u>Valores geológicos</u>

29. Encaminhar para aterro, com o máximo aproveitamento, as terras de escavação, sempre que as características do sedimento o permitam;
30. Armazenar dos materiais excedentários em vazadouro autorizado;
31. Implementar técnicas de estabilização dos solos e controlo da erosão hídrica nos locais que apresentem riscos de erosão;

32. Manutenção, ao longo do período de exploração, de eventuais estruturas de controlo dos fenómenos erosivos implementadas na fase de construção, aplicando, se necessário, sementeiras de herbáceas autóctones;

Solos e Usos do Solo

33. Assegurar eficiente gestão de resíduos, de forma a garantir o correto armazenamento, gestão e manuseamento dos resíduos produzidos/geridos, da sua recolha e encaminhamento a armazenamento/destino final adequado, reduzindo, assim, a possibilidade de ocorrência de acidentes e contaminações, dando cumprimento ao previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020 de 10 de dezembro, no que se refere à gestão de resíduos;
34. O estaleiro e parque de materiais devem localizar-se no interior da área de intervenção ou em áreas degradadas;
35. As ações pontuais de desmatação, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos devem ser limitadas às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra;
36. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;
37. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas;
38. Executar os trabalhos que envolvam escavações a céu aberto e movimentação de terras de forma a minimizar a exposição dos solos nos períodos de maior pluviosidade, de modo a diminuir a erosão hídrica e o transporte sólido;
39. A execução de escavações e aterros deve ser interrompida em períodos de elevada pluviosidade e devem ser tomadas as devidas precauções para assegurar a estabilidade dos taludes e evitar o respetivo deslizamento;
40. Durante o armazenamento temporário de terras, deve efetuar-se a sua proteção com coberturas impermeáveis. As pilhas de terras devem ter uma altura que garanta a sua estabilidade;
41. Caso seja necessário proceder à abertura de novos acessos ou ao melhoramento dos acessos existentes, as obras devem ser realizadas de modo a reduzir ao mínimo as alterações na ocupação do solo fora das zonas que posteriormente ficarão ocupadas pelo acesso;
42. A zona de armazenamento de produtos e o parque de estacionamento de viaturas devem ser drenados para uma bacia de retenção, impermeabilizada e isolada da rede de drenagem natural, de forma a evitar que os derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outros produtos perigosos contaminem os solos e as águas. Esta bacia de retenção deve estar equipada com um separador de hidrocarbonetos;
43. Sempre que ocorra um derrame de produtos químicos no solo, deve proceder-se à recolha do solo contaminado, se necessário com o auxílio de um produto absorvente adequado, e ao seu armazenamento e envio para destino final ou recolha por operador licenciado;
44. Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada - através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos.
45. Os trabalhos de escavações e aterros, independentemente da sua magnitude, devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas e a diminuição da produtividade do solo;

Paisagem

46. As ações pontuais de desmatação, destruição do coberto vegetal, limpeza e decapagem dos solos devem ser limitadas às zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra;
47. Antes dos trabalhos de movimentação de terras, proceder à decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pargas, para posterior reutilização em áreas afetadas pela obra;
48. Os trabalhos de escavações e aterros devem ser iniciados logo que os solos estejam limpos, evitando repetição de ações sobre as mesmas áreas;
49. Privilegiar o uso de caminhos já existentes para aceder aos locais da obra;
50. Caso seja necessário proceder à abertura de novos acessos ou ao melhoramento dos acessos existentes, as obras devem ser realizadas de modo a reduzir ao mínimo as alterações na ocupação do solo fora das zonas que posteriormente ficarão ocupadas pelo acesso;

Qualidade do ar

51. 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;
52. Devem ser escolhidos os percursos mais adequados para proceder ao transporte de equipamentos e materiais de/para o estaleiro, das terras de empréstimo e/ou materiais excedentários a levar para destino adequado, minimizando a passagem no interior dos aglomerados populacionais e junto a recetores sensíveis;
53. Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com a carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras;
54. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas;
55. Proceder à aspersão regular e controlada de água, sobretudo durante os períodos secos e ventosos, nas zonas de trabalhos e nos acessos utilizados pelos diversos veículos, onde poderá ocorrer a produção, acumulação e ressuspensão de poeiras,
56. A saída de veículos para a via pública deverá obrigatoriamente ser feita de forma a evitar a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos;
57. As operações de carga e descarga de materiais devem ser realizadas de forma lenta e deverão ser adotadas reduzidas alturas de queda;

Ambiente sonoro

58. Localizar o estaleiro e o parque de materiais no interior da área de intervenção ou em áreas degradadas;
59. Vedar o estaleiro e o parque de materiais, de acordo com a legislação aplicável, de forma a evitar os impactes resultantes do seu normal funcionamento;
60. Estudar e escolher os percursos mais adequados para proceder ao transporte de equipamentos e materiais de/para o estaleiro, das terras de empréstimo e/ou materiais excedentários a levar para destino adequado, minimizando a passagem no interior dos aglomerados populacionais e junto a recetores sensíveis;

61. Adotar velocidades reduzidas na travessia de zonas habitadas, sempre que esta seja inevitável;
62. Assegurar que são selecionados os métodos construtivos e os equipamentos que originem o menor ruído possível;
63. Garantir a presença em obra unicamente de equipamentos que apresentem homologação acústica nos termos da legislação aplicável e que se encontrem em bom estado de conservação/manutenção;
64. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído;
65. Adotar soluções estruturais e construtivas dos órgãos e edifícios, e instalação de sistemas de insonorização dos equipamentos e/ou edifícios que alberguem os equipamentos mais ruidosos, de modo a garantir o cumprimento dos limites estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído;

Património cultural

66. Prospeção arqueológica sistemática dos locais de implantação das infraestruturas do projeto, que coincidam com zonas de visibilidade deficiente ou não prospetadas anteriormente, após a desmatação e antes das operações de decapagem e escavação, com a finalidade de colmatar as lacunas de conhecimento;
67. Acompanhamento arqueológico, permanente, na fase de desmatação e decapagem superficial do terreno e de todas as etapas de construção, dos diferentes projetos, que consistam na mobilização de sedimentos (escavação, revolvimento e aterro), com afetação no solo e subsolo;
68. O acompanhamento arqueológico deve ser desenvolvido, de acordo com o número de frentes, por um arqueólogo ou uma equipa devidamente credenciada para o efeito pela tutela, e com experiência comprovada em contextos paleolíticos;
69. Os resultados obtidos no decurso do acompanhamento arqueológico poderão determinar a adoção de medidas de minimização específicas. Antes da adoção de qualquer medida de minimização deverá compatibilizar-se a localização dos componentes do projeto com os vestígios patrimoniais em presença, de modo a garantir a sua preservação;
70. As ocorrências patrimoniais que forem reconhecidas durante o acompanhamento arqueológico em fase de obra devem, tanto quanto possível, e em função do seu valor patrimonial, ser conservadas *in situ* (no caso de estruturas, de tal forma que não se degrade o seu estado de conservação atual) ou salvaguardadas pelo registo;
71. Os achados móveis deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo de tutela do Património Cultural;
72. Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, a obra será suspensa nesse local, ficando o arqueólogo obrigado a comunicar de imediato à tutela do Património Cultural as ocorrências, acompanhadas de uma proposta de medidas de minimização a implementar;

Socioeconomia

73. Sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável, deverão ser adotadas velocidades moderadas, de forma a minimizar a emissão de poeiras;
74. Assegurar o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado em veículos adequados, com a carga coberta, de forma a impedir a dispersão de poeiras;

75. Limitar a velocidade de circulação dos veículos;

Fase de exploração

Recursos Hídricos

76. Assegurar a adequada gestão de resíduos e efluentes;
77. Nos casos onde se verifique ser indispensável a utilização de fitofármacos, a sua escolha deverá ter em conta características como: baixa toxicidade para o meio aquático, reduzido tempo de vida no ambiente, não conter substâncias extremamente nocivas (tais como substâncias cancerígenas), ser de fácil manuseamento, sem perigo para quem aplica e ter retenção efetiva na área tratada;
78. Os pesticidas não devem ser aplicados quando se prevejam períodos de precipitação intensa ou longos períodos de precipitação;
79. Monitorização dos efluentes tratados e controlo dos sistemas de tratamento de efluentes (ETAR);
80. Garantir a manutenção e a inspeção periódica de todas as estruturas ligadas à recolha/drenagem de efluente pecuário, de modo a evitar escorrências e assegurar o seu funcionamento em boas condições;
81. Garantir o encaminhamento e destino adequado dos efluentes pecuários;
82. Os métodos de rega a utilizar nos espaços verdes devem ser o de gota-gota (preferencialmente) e o da micro-aspersão;
83. O projeto das estruturas/redes deve permitir o reaproveitamento de águas pluviais de coberturas, em cada edifício a construir;
84. O projeto das estruturas/redes deve permitir a reutilização de águas cinzentas;

Solos e Usos do Solo

85. Assegurar eficiente gestão de resíduos, de forma a garantir o correto armazenamento, gestão e manuseamento dos resíduos produzidos/geridos, da sua recolha e encaminhamento a armazenamento/destino final adequado, reduzindo, assim, a possibilidade de ocorrência de acidentes e contaminações, dando cumprimento ao previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020 de 10 de dezembro, no que se refere à gestão de resíduos;

Paisagem

86. Proceder à desativação da área afeta aos trabalhos para a execução da obra, com a desmontagem do estaleiro e remoção de todos os equipamentos, maquinaria de apoio, depósitos de materiais, entre outros. Proceder à limpeza destes locais, no mínimo com a reposição das condições existentes antes do início dos trabalhos;
87. Proceder à recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham eventualmente sido afetados ou destruídos;
88. Proceder ao restabelecimento e recuperação paisagística da área envolvente degradada – através da reflorestação com espécies autóctones e do restabelecimento das condições naturais de infiltração, com a descompactação e arejamento dos solos;

Qualidade do ar

89. Promover junto dos trabalhadores do aldeamento turístico da Quinta do Tarejo a deslocação pedonal, bicicleta, transportes públicos coletivos ou a partilha de carro;
90. Devem ser contruídos locais para estacionamento para meios de deslocação de pequena dimensão (p.ex. bicicletas, trotinetes, etc.) nas proximidades das entradas dos edifícios, facilitando o acesso em relação a outros meios de transporte. Deverá também ser assegurado que esses locais são seguros e de preferência com proteção contra condições atmosféricas adversas,
91. Devem ser garantidos locais de estacionamento para veículos elétricos (carros, motas, etc.);

Ambiente sonoro

92. Limitar a circulação de máquinas e de recursos humanos nas áreas estritamente necessárias;
93. Reforçar a formação aos trabalhadores, sobre as boas práticas a ter durante a realização dos trabalhos, elencando o conjunto de medidas de minimização a implementar e a sua importância;
94. Utilizar maquinaria em boas condições de manutenção, para reduzir ao máximo o ruído;
95. Utilizar os equipamentos ruidosos o tempo mínimo indispensável para a execução das tarefas a executar;

Património cultural

96. 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;
97. Sempre que ocorram trabalhos de manutenção que obriguem a revolvimentos do subsolo, circulação de maquinaria e pessoal afeto, deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico dos trabalhos;
98. Comunicação pelo dono-da-obra, à entidade de tutela do Património Cultural, do eventual aparecimento de vestígios arqueológicos, devendo fazê-lo de modo imediato, no sentido de serem acionados os mecanismos de avaliação do seu interesse cultural e respetiva salvaguarda;

Fase de desativação

Solos e Usos do Solo

99. Assegurar eficiente gestão de resíduos, de forma a garantir o correto armazenamento, gestão e manuseamento dos resíduos produzidos/geridos, da sua recolha e encaminhamento a armazenamento/destino final adequado, reduzindo, assim, a possibilidade de ocorrência de acidentes e contaminações, dando cumprimento ao previsto no Decreto-Lei n.º 102-D/2020 de 10 de dezembro, no que se refere à gestão de resíduos;

Paisagem

100. Medidas semelhantes às adotadas durante a fase de construção. Deve, ainda, garantir-se, a recuperação paisagística do local;

Património cultural 101. Na fase de desativação de todos os elementos do projeto deverá ser realizado o acompanhamento arqueológico e seguidas as medidas previstas para a fase de construção, aplicáveis.
Planos de Monitorização
Recursos Hídricos ▪ Plano de monitorização dos níveis piezométricos Em virtude da provável interseção do nível freático, na fase prévia aos trabalhos de construção e durante a fase de construção, deve ser monitorizado o nível de água num dos poços existentes na área de estudo, após os trabalhos de remoção de coberto vegetal e o restabelecimento de caminhos que permitam a devida acessibilidade ao ponto de água. Poderá, complementarmente, proceder-se à medição do nível de água no poço P1, alvo de medições no âmbito deste EIA. A monitorização do nível da água tem como objetivo acautelar que a interseção com o nível de água subterrânea seja minimizada. Locais de medição: Poços P1 e P2. Duração: Fase prévia aos trabalhos de construção e Fase de construção. Periodicidade: Mensal.

CONCLUSÕES	O aldeamento turístico da Quinta do Tarejo, localizado na União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, no concelho de Mafra, distrito de Lisboa, tem como objetivos criar uma alternativa de turismo rural no concelho de Mafra, e contrariar a sobre-exploração do litoral, promovendo, ainda, o desenvolvimento de uma das zonas mais rurais do concelho. O projeto pretende a instalação de unidades de alojamento construídas com respeito pela arquitetura tradicional, organizadas em núcleos. Para além destas unidades, o aldeamento terá edifícios de apoio e equipamentos de lazer que têm como objetivo preservar as atividades rurais típicas de uma quinta. Nas áreas envolventes, pretende-se valorizar a paisagem natural, preservando as espécies locais da fauna e flora. Outro objetivo apresentado é que este empreendimento turístico fique integrado no grupo dos Meios Complementares de Alojamento Turístico do concelho de Mafra e venha a obter a classificação de Aldeamento Turístico com a categoria de 4 estrelas e com a denominação de Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo". O terreno objeto de intervenção tem uma área de 162 713,34 m^2 e faz parte integrante da "Quinta do Tarejo", propriedade do proponente, a qual tem uma área de 448 812,00 m^2, localizando-se na zona poente da mesma. Esta quinta localiza-se nos limites do lugar de Monte Gordo, com acesso a partir da Estrada Municipal n.º 551 (EM 551), que envolve toda a parte sul do terreno. A área de implantação do projeto é de 10 445,80 m^2, e não se sobrepõe com qualquer área sensível classificada. O projeto consiste em 5 núcleos de moradias para alojamento turístico, estando 1 na encosta voltada a norte (Zona A), e as restantes 4 na encosta voltada a sul (Zona B). No

	total, estão previstas 64 unidades de alojamento, 203 camas e um total de 331 habitantes. O conjunto das unidades de alojamento é apoiado por um edifício principal, o qual integra um restaurante, um bar, um estabelecimento para abastecimento dos utentes em viveres, bebidas e tabacaria, instalações sanitárias comuns e de apoio à piscina com separação por género, e ainda serviços de lavandaria e engomadoria. Está também prevista uma área destinada à dependência para o pessoal, com instalações sanitárias e vestiário. Quanto aos equipamentos de lazer, previram-se espaços de picadeiro, hortas de recreio, duas unidades de apoio distribuídas pelo empreendimento para divulgação dos produtos da quinta ou para outras atividades lúdicas, e equipamentos mais usuais, como piscina para adultos e crianças, campo de jogos, parque infantil, restaurante e bar. Estão ainda previstos locais de encontro, praças ou "eirados" comuns, caminhos para passeio a pé e de bicicleta, integrados num largo arranjo de caminhos pedonais, cruzando e ligando a estrutura viária, e ainda miradouros que estão estrategicamente localizados em zonas de grande amplitude paisagística. A estrutura viária foi definida seguindo os caminhos existentes. As áreas de estacionamento, arruamentos e percursos pedonais ocuparão cerca de 28 984,39 m^2. A relação área urbanizada/capacidade é de 273,3 m^2/pessoa. No EIA são referidos projetos associados, tais como o projeto de segurança contra riscos de incêndio (elaborado para o edifício principal, centro hípico, apoio de bar e campo de jogos), e o projeto de arranjo de espaços exteriores (zona verde envolvente, zona verde de transição, e zona verde natural). Não existem previsões quanto ao período de duração da fase de exploração ou da fase de desativação do projeto, sendo que a execução das obras se prevê ocorrer num prazo de 36 meses. Relativamente ao **ordenamento do território** (OT), verificados e confrontados todos os elementos do EIA com os dispositivos de OT aplicáveis, refere-se: ▪ Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML) (ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 68/2002, publicada no Diário da República (D.R.) n.º 82, I Série-B, de 8 de abril) O município de Mafra insere-se no âmbito territorial do PROT AML. A ocupação turística proposta não favorece uma lógica de redução de carga edificada num território ambientalmente sensível e que está presente na visão estratégica do PROT e no PDM. Na área do projeto é potenciada a vocação agrícola. O PROT AML em vigor não procedeu à identificação das áreas de risco, mas é matéria que a revisão do PDM enquadrou e definiu.

	▪ Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra em vigor (publicado pelo Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, e alterado por adaptação pela Declaração n.º 37/2026/2, de 15 de junho) De acordo com a Câmara Municipal de Mafra, e relativamente à conformidade do 'Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo"' com o Plano Diretor Municipal (PDM) atualmente em vigor, o projeto terá enquadramento no n.º 2 do art.º 5.º do referido regulamento, face à existência de "direitos conferidos por informações prévias favoráveis, comunicações prévias, autorizações e licenças, incluindo aprovações de operações de loteamento ou de projetos de arquitetura e hastas públicas concedidas pelas entidades competentes antes da entrada em vigor do presente regulamento, ou de qualquer ato autorizativo ou permissivo emitido pela câmara municipal", conforme o aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, na sua redação atual. O processo de obra particular OP n.º 277/2006 foi considerado válido através do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29 de abril de 2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 179/1995, de 27 de dezembro, e conforme o n.º 2 do art.º 5.º do PDM atualmente em vigor. Assim, condiciona-se o presente parecer à correção do enquadramento pelo proponente no n.º 2 do art.º 5.º do regulamento do atual PDM de Mafra em vigor, e à justificação da existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior. Entende-se, ainda, que os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto nos art.º 19.º do regulamento do PDM, conjugado com art.º 96.º do mesmo regulamento, para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são apenas admitidos desde que previstos em plano de pormenor. O Turismo de Portugal, enquanto entidade licenciadora da atividade, e entidade externa contactada pela Comissão de Avaliação para emissão de parecer sobre o EIA em análise, refere ainda que nada tem a observar face ao parecer da CM Mafra relativo ao PDM em vigor. Contudo, alerta para que, face ao enquadramento indicado, o projeto não deverá ser identificado como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), uma vez que esta figura apenas surge no PDM de 2015 e condicionada à criação de novos empreendimentos turísticos com a tipologia Conjunto Turístico, carecendo assim de ser eliminada a sua referência (constante do RNT, pág. 8 e 33 e do RS, pág. xx, e 102 a 104). ▪ Reserva Ecológica Nacional (REN) (publicada pela Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro) Dos antecedentes do projeto, verifica-se que a licença de construção do Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo foi deferida a 07 de fevereiro de 2024, tendo, posteriormente, sido posta em causa a validade da DIA e, como consequência, suspendida a licença pela Câmara Municipal até pronúncia da CCDR-LVT sobre o assunto. É feita referência à aprovação do projeto de arquitetura em 04 de julho de 2019 e a uma Informação de 07 de dezembro de 2023 para deferimento condicionado dos projetos da especialidade.

	A entidade licenciadora sustenta que o projeto se enquadra na área de exclusão da REN n.º E11, publicada através da Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como do processo de obra particular OP n.º 277/2006, o qual considera válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, sem prejuízo de outra legislação aplicável, designadamente do RJAIA. A Câmara Municipal vem assim alegar que ainda se encontra em curso o processo camarário OP-277/2006 referido na DIA, o qual se encontra apenas suspenso. Do ponto de vista jurídico, entende-se que, com a caducidade da DIA anteriormente emitida, qualquer ação que se pretenda desenvolver na área em apreço terá de ser ambientalmente avaliada em novo procedimento de avaliação à luz das tipologias das áreas REN em presença e das funções às mesmas associadas. A Câmara Municipal de Mafra refere que, de acordo com a Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, o projeto enquadra-se na área de exclusão da REN, n.º de ordem E.11, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como, do processo de obra particular OP n.º 277/2006, que, salvo melhor opinião, se considerou válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, 27 de dezembro, de acordo com o art.º 5.º do regulamento. Considera-se, igualmente, que: 1. A Exclusão E11 mantém-se válida e eficaz, porque a delimitação da REN aprovada pela Portaria n.º 292/2015 continua em vigor. Entende-se que não existe qualquer nova delimitação publicada em Diário da República que tenha reintegrado a área da Exclusão E11 na REN. Enquanto não ocorrer nova publicação, a exclusão mantém plena eficácia jurídica. Por esse motivo, não pode ser oposta ao promotor uma delimitação diferente daquela que resulta da Portaria de 2015. 2. A caducidade da DIA não conduz automaticamente à perda de eficácia da exclusão. 3. O projeto tem, contudo, de ser objeto de nova Avaliação de Impacte Ambiental. Nessa AIA devem ser avaliados e ponderados os impactes sobre áreas caracterizadas por riscos geológicos, erosivos e de estabilidade de vertentes. A viabilidade ambiental do projeto, que se traduz nas conclusões do presente documento, dependerá dos resultados dessa avaliação e das medidas de minimização eventualmente impostas. Ainda sobre a REN, a ARH/TO refere que, da cartografia apresentada, os elementos do projeto não interferem com áreas de REN da tipologia CALM e/ou Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos. Quanto aos **Aspetos Técnicos do Projeto**, relativamente à conformidade do projeto de Aldeamento Turístico, com o PDM atualmente em vigor, o projeto terá enquadramento no n.º 2 do art.º 5.º do PDM, face à existência de "*direitos conferidos por informações*

	prévias favoráveis, comunicações prévias, autorizações e licenças, incluindo aprovações de operações de loteamento ou de projetos de arquitetura e hastas públicas concedidas pelas entidades competentes antes da entrada em vigor do presente regulamento, ou de qualquer ato autorizativo ou permissivo emitido pela câmara municipal", conforme o aviso n.º 6614/2015, 15/06, na sua redação atual. O processo de obra particular OP n.º 277/2006, foi considerado válido através do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, de 27 de dezembro, e conforme o n.º 2 do art.º 5.º do PDM atualmente em vigor. Face ao exposto, emite-se parecer favorável condicionado à correção do enquadramento pelo proponente no n.º 2 do art.º 5.º do regulamento do atual PDM de Mafra em vigor, e à justificação da existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior. Entende-se, ainda, que os Núcleos de Desenvolvimento Turístico, cfr. o disposto nos art.º 19.º do regulamento do PDM, conjugado com art.º 96.º do mesmo regulamento, para efeitos de aplicação dos parâmetros urbanísticos, são apenas admitidos desde que previstos em plano de pormenor. Relativamente à conformidade do projeto com o RJREN, e de acordo com a Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, o projeto enquadra-se na área de exclusão da REN, n.º de ordem E.11, tendo esta sido excluída com a fundamentação da DIA válida à data, bem como, do processo de obra particular OP n.º 277/2006, que, salvo melhor opinião, se considerou válido por força do processo de viabilidade VO 74/2003, aprovado a 29/04/2005, nos termos do PDM anterior, publicado através da RCM n.º 179/1995, 27 de dezembro, de acordo com o art.º 5.º do regulamento. Considera-se que, ao abrigo do **Novo Regime de Exercício da Atividade Pecuária** (NREAP), Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho, o projeto encontra-se sujeito à submissão de pedido de instalação com procedimento de Declaração Prévia, a apresentar junto da entidade coordenadora do licenciamento da atividade pecuária, após a obtenção de DIA favorável, o qual está dependente à obtenção de pareceres favoráveis pelas entidades a consultar e à aprovação do Plano de Gestão de Efluentes Pecuários (PGEP), em sede de procedimento de licenciamento da atividade pecuária ao abrigo do mesmo diploma legal. No âmbito da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro, que define o regime aplicável à gestão de efluentes pecuários (EP), constatou-se que a estimativa da produção de EP está de acordo com o Código de Boas Práticas Agrícolas - CBPA (Despacho n.º 1230/2018), a recolha, assim como o armazenamento e destino, estão salvaguardados e de acordo com a referida portaria, devendo ser salvaguardadas as distâncias das estruturas de armazenamento de efluentes pecuários constantes na alínea b) do art.º 5.º da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro. No que diz respeito à **Reserva Agrícola Nacional (RAN)** e ao Regime de Proteção ao Olival, tendo em consideração a carta de condicionantes do PDM de Mafra relativa aos recursos

	naturais, verifica-se uma pequena sobreposição com a RAN, no limite norte da área de estudo, não existindo infraestruturas projetadas para essa área. Existe também RAN junto ao limite sul da propriedade, sem afetação pelo projeto. Também se considera que não existe afetação de exemplares de oliveira. As principais ações geradoras de impactes sobre os **recursos hídricos superficiais** encontram-se associadas, na fase de construção, às operações de desmatação, terraplanagens, escavações e movimentações de terras e com a circulação de maquinaria. As ações de desmatação, terraplanagens, escavações, aterros e restantes movimentações de terras poderão originar alterações no regime de escoamento superficial. A remoção da cobertura vegetal e a modificação da modelação natural do terreno poderão favorecer o aumento do escoamento superficial e reduzir localmente a infiltração, potenciando fenómenos de concentração de caudais e erosão hídrica em períodos de precipitação mais intensa. Torna-se, assim, necessária a adoção de medidas adequadas, referidas no presente parecer, de modo que o impacte "associado a alterações no regime de escoamento superficial seja negativo (…) temporário (…) e pouco significativo", conforme é referido no EIA. Ao nível da qualidade da água é ainda expetável que ocorra um aumento de partículas em suspensão (SST) nas linhas de água, resultante da maior suscetibilidade dos solos à erosão, associada aos trabalhos de desmatação e movimentação de terras. Por forma a minimizar esta situação recomenda-se que, sempre que possível, a obra ocorra em períodos de menor pluviosidade. Considera-se, contudo, que se trata de uma situação temporária pelo que estas ações induzirão impactes negativos e pouco significativos, desde que implementadas as medidas de minimização constantes no presente parecer. No transporte e manuseamento de óleos e combustíveis entre o estaleiro e a obra, bem como na circulação de maquinaria e veículos, poderão ocorrer derrames acidentais, suscetíveis de escorrência até aos cursos de água, os quais devem ser imediatamente contidos. Esta eventual ocorrência constitui um impacte negativo, dependendo a sua significância da quantidade e natureza das substâncias envolvidas no derrame, e do local. Importa ainda salientar que relativamente à produção de águas residuais domésticas com origem nas instalações sanitárias associadas ao estaleiro, considera-se que os impactes gerados serão negativos e pouco significativos, desde que aquelas águas residuais sejam armazenadas adequadamente, como acontece em wc químicos, recolhidos com a periodicidade adequada e transportadas por operador licenciado para o efeito a destino final adequado. Na fase de exploração, os principais impactes decorrem da impermeabilização do solo, das alterações no escoamento superficial e do funcionamento do aldeamento turístico, incluindo a produção e armazenamento/tratamento de efluentes. O EIA refere que "Os principais impactes nos recursos hídricos superficiais, vertente quantitativa, decorrem da impermeabilização parcial do solo associada à implantação das edificações, vias internas e restantes infraestruturas do empreendimento. A redução

	da capacidade de infiltração poderá originar alterações locais no regime de drenagem superficial, traduzidas no aumento do escoamento superficial e na redução do tempo de concentração dos caudais, potenciando a ocorrência de picos de caudal mais elevados durante episódios de precipitação intensa.", análise com a qual se concorda. Tendo em conta a nova área a impermeabilizar, foi contemplado no projeto um sistema para laminagem dos caudais pluviais, que consiste na execução de três bacias de retenção, calculadas para uma chuvada com um período de retorno de 100 anos – Máxima Cheia Centenária, assim, considera-se que esta medida permite assegurar que o caudal afluente aos cursos de água, após a impermeabilização do solo, seja igual ou menor ao que afluía antes da impermeabilização do solo, não se perspetivando alterações significativas nos fluxos de escoamento superficial ou modificações danosas à natural infiltração das águas, mitigando assim o risco de prejuízos para pessoas e bens, associados a fenómenos de cheias, inundações e erosão hídrica. De acrescentar ainda que para o amortecimento de caudais são propostas três trincheiras de infiltração (duas para águas pluviais, e uma para a rejeição da ETAR) dimensionadas para um período de retorno de 10 anos, complementadas com poços de infiltração nos lotes de forma a garantir a diminuição da velocidade e do caudal. A implantação do aldeamento turístico implicará igualmente a afetação de linhas de água existentes na área de estudo, contudo, a linha de água classificada na REN não terá qualquer interferência. Assim, e atendendo às soluções de laminagem/amortecimento de caudais e desvio/regularização das linhas de água e soluções apresentadas para o atravessamento dos acessos nas linhas de água, considera-se que o aumento da impermeabilização decorrente da implementação do projeto assim como a interferência nas linhas de água/domínio hídrico resultante da implementação do projeto será negativa pouco significativa. Importa salientar que todas as intervenções a realizar na faixa de servidão administrativa do Domínio Hídrico carecem de TURH, bem como, sempre que incidam sobre leitos, margens e águas particulares. De acordo com o EIA "No que se refere à vertente qualitativa, os potenciais impactes sobre a qualidade das águas superficiais, durante a fase de exploração, estarão sobretudo associados ao eventual transporte de poluentes por escorrência superficial provenientes das áreas impermeabilizadas e zonas de circulação automóvel, nomeadamente hidrocarbonetos, sólidos suspensos e outros contaminantes associados ao funcionamento do empreendimento. Adicionalmente, os efluentes produzidos no empreendimento "serão sujeitos a tratamento em ETAR com nível terciário", antes da rejeição no meio hídrico. Atendendo ao nível de tratamento previsto, e à implementação das medidas de gestão e manutenção adequadas, concorda-se com a avaliação de que "os impactes sobre a qualidade das águas superficiais serão negativos, indiretos, locais, pouco prováveis, permanentes, de magnitude reduzida e pouco significativos.". Importa ainda referir que relativamente aos efluentes pecuários, designadamente o estrume e águas de lavagens, deverão os mesmos ter um armazenamento e tratamento adequados, por forma a evitar contaminações dos recursos hídricos. Atendendo a que o

	projeto prevê que o estrume seja armazenado numa nitreira, devidamente impermeabilizada e coberta, com capacidade de armazenamento do estrume por um período de cerca de seis meses, superior ao período mínimo de três meses definido no Artigo 4.º da Portaria n.º 79/2022, de 3 de fevereiro, e que as águas de lavagens serão encaminhadas para a ETAR, considera-se que os impactes induzidos são negativos, cuja significância é minimizável desde que seja efetuada uma adequada gestão dos efluentes pecuários. Na fase de desativação, concorda-se com a avaliação efetuada no EIA: "Nesta fase, à semelhança da fase de construção, as obras associadas ao desmantelamento das infraestruturas, os impactes nos recursos hídricos superficiais, terão uma natureza semelhante aos expectáveis para a fase de construção, embora de significância inferior uma vez que a empreitada de desativação será à partida menor do que a de construção. Após o desmantelamento das infraestruturas, se se proceder à renaturalização e recuperação paisagística das áreas afetadas, ocorrerão impactes positivos ao nível dos recursos hídricos superficiais, dado que serão repostas as condições originais de escoamento e cessarão as atividades com potencial de contaminação de solos e águas subterrâneas. Ocorrerão, assim, impactes positivos, diretos.". Considera-se que os impactes mais relevantes nos **recursos hídricos subterrâneos** serão os resultantes da interseção do nível freático, de derrames de contaminantes na fase de construção, a diminuição da recarga do aquífero e a possível extração de água subterrânea. Na fase de construção, a impermeabilização de 9.847,22 m^2 contribuirá para a diminuição da recarga do aquífero a nível local. Dado que a propriedade possui 448.812,00 m^2 aquela área representa uma fração ligeiramente superior a 2% da área da propriedade. Considera-se este impacte como negativo, local, certo, direto, de médio longo prazo, de magnitude reduzida e pouco significativo. Outro impacte a considerar relaciona-se com a interseção do nível freático o qual está próximo da superfície. Tendo em conta as medições do nível freático realizadas e a profundidade prevista para as escavações poderá ocorrer a sua interseção. As captações identificadas na envolvente na área de intervenção do Projeto têm como finalidade rega e a captação mais próxima ocorre a 250m do limite da área de intervenção. Deste modo considera-se que os impactes, a ocorrer, na quantidade do fluxo afluente aquelas captações, serão negativos, mas de reduzida magnitude e por isso, pouco significativos. Já os impactes na qualidade das águas subterrâneas serão negativos, localizados, temporários, reversíveis e pouco significativos, se forem bombeadas as águas intersetadas, para fora da escavação. Os impactes na qualidade das águas subterrâneas devido ao derrame de substâncias contaminantes e de óleos e combustíveis, assim como à geração de efluentes domésticos, serão negativos, prováveis, minimizáveis, de longo prazo, de reduzida magnitude e pouco significativos, se forem implementadas as medidas de minimização e

	de contenção de derrames, adiante descritas neste parecer, assim como, se houver um tratamento adequado aos efluentes domésticos, o que está previsto, com a implementação de um sistema de tratamento terciário. Na fase de exploração, no caso de haver extração de água subterrânea para rega dos espaços verdes, os impactes na quantidade dos recursos hídricos subterrâneos estarão dependentes do binómio recarga/extração. Salienta-se que, tendo em conta as caraterísticas hidrogeológicas da área do projeto, a recarga anual estima-se em 75 mm. A área da propriedade é de 448.812 m2, subtraindo-se 9.847,22 m2, correspondentes à área impermeabilizada sobra, para efeitos de recarga, 439.325 m2, a que corresponde uma recarga efetiva de 32.950 m3/ano. As extrações não devem suplantar 80% deste valor. Os restantes 20% servem para alimentar as reservas do aquífero. Pelo fato de a área do projeto ser de declive acentuado, em algumas zonas, e de declive suave noutras, mas em todo o caso, sempre com pendente, recomenda-se que os métodos de rega sejam o da micro-aspersão ou o da gota-a-gota (preferencial). Da análise efetuada, considera-se que os impactes induzidos nos recursos hídricos superficiais e subterrâneos são negativos e minimizáveis, desde que cumpridos os elementos, medidas de minimização e do plano de monitorização constantes do presente documento. Quantos aos **valores geológicos**, os principais impactes na Geomorfologia estão associados à fase de construção e relacionam-se com as movimentações de terras (escavações e/ou aterros) necessárias para a infraestruturação dos diferentes núcleos de alojamento e equipamentos de apoio. Para além da necessária modelação do terreno, ocorrerão ainda escavações com secções e desenvolvimento linear modestas para a instalação das redes de abastecimento de águas (potável e industrial), de efluentes (domésticos e industriais), de instalações elétricas e de telecomunicações. Este impacte é considerado negativo, de reduzida magnitude, certo, permanente, pouco significativo. No que se refere aos impactes relacionados com perigosidade sísmica, em caso de ocorrência de evento sísmico, a implementação do projeto não é catalisadora deste tipo de fenómenos, no entanto é vulnerável a eles, podendo existir impactes em pessoas e bens durante a fase de exploração. Considera-se que o impacte de um evento sísmico de grande magnitude na segurança de pessoas e bens na área do projeto será negativo, provável, imediato, de magnitude variável. Não são esperados impactes relacionados ao património geológico, face ao atual estado de conhecimento. Tendo em consideração que os impactes no descritor geologia, geomorfologia e recursos são pouco significativos e minimizáveis, condiciona-se o projeto à aplicação das medidas de minimização presentes neste documento.

	Relativamente aos **solos e capacidade de uso dos solos**, na fase de construção, a instalação do estaleiro, cumulativamente com a movimentação de pessoas e equipamentos no início da construção, originará a compactação dos solos, principalmente nos locais onde serão implantadas as infraestruturas, originando a degradação do solo por alteração das suas características físicas. Este é um impacte negativo, direto, irreversível e permanente, de reduzida magnitude e significância reduzida. As operações de limpeza e desmatação e de movimentação de terras, nomeadamente por escavação e aterro, cumulativamente com a inerente movimentação de veículos, resultará na alteração do perfil dos solos e na degradação física dos mesmos, condicionando o seu valor pedológico e reduzindo a sua capacidade de uso. Embora o impacte seja classificado como negativo, certo, direto, local, irreversível, imediato, de magnitude reduzida tendo em conta a extensão da área, a sua significância é considerada reduzida. Este é um impacte irreversível e permanente. Durante a fase de construção, é previsível que os necessários trabalhos de limpeza e desmatação dos terrenos e de movimentação de terras tornarão os solos mais suscetíveis à ação dos agentes erosivos, podendo originar processos de erosão e de arrastamento dos solos. Estes impactes podem classificar-se como negativo, direto, certo e de magnitude reduzida, irreversível, permanente e significativo tendo em conta os declives já existentes na área. Existe ainda, nesta fase, um potencial de contaminação do solo, como eventual consequência de derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outras substâncias contaminantes. Embora este seja um cenário pouco provável, uma eventual ocorrência resultará em impactes negativos, considerados pouco significativos, de âmbito local, incertos e cuja magnitude dependerá da quantidade de substâncias envolvidas. Este impacte é mitigável, desde que adotadas medidas de proteção do solo em obra. Para a fase de exploração, considera-se que existe potencial de contaminação do solo, como eventual consequência de derrames acidentais de óleos, combustíveis ou outras substâncias contaminantes, quer relacionado com a circulação de veículos. Embora este seja um cenário pouco provável, uma eventual ocorrência resultará em impactes negativos, considerados pouco significativos, de âmbito local, incertos e cuja magnitude dependerá da quantidade de substâncias envolvidas. Não prevê que ocorram impactes negativos significativos nos solos e na sua capacidade de uso durante a fase de desativação do projeto, desde que utilizados caminhos já existentes para as necessárias atividades de remoção dos componentes e não afetando outras áreas. Considera-se que se deverá proceder-se à reposição das condições naturais em todas as áreas afetadas, através da sua recuperação ecológica e paisagística. Quanto à **ocupação do solo**, na fase de construção, as ações de desmatação e desarborização previstas para as áreas de implantação das infraestruturas do projeto, irão ocorrer essencialmente em áreas de floresta pelo que, se prevê que o impacte gerado seja negativo, de magnitude reduzida e pouco significativo. Para a fase de exploração, considera-se que a presença das infraestruturas do projeto levará à impossibilidade de reinstalação de floresta na área. Este impacte classifica-se

	como negativo, direto, certo, permanente, restrito, de magnitude reduzida, reversível, e pouco significativo. Na fase de desativação estão previstos impactes positivos tendo em consideração a possibilidade de reposição da situação de referência. Este impacte classifica-se como positivo, direto, certo, permanente, restrito, de magnitude reduzida, reversível e pouco significativo. Relativamente à **paisagem**, os principais impactes na fase de construção estão relacionados com a implementação do estaleiro de apoio às obras, que acarreta impactes visuais negativos, associados à intrusão visual de estruturas, remoção de árvores, movimentação de terras, deposição de materiais diversos e circulação de máquinas, entre outras atividades de construção. A concretização do projeto implica uma alteração da atual paisagem: substituição de uma paisagem agroflorestal por uma nova paisagem mais construída, de características urbano-turísticas, mantendo, no entanto, uma forte componente florestal. Os impactes visuais relacionados com a instalação dos estaleiros deverão ter um carácter essencialmente local, sendo considerados temporários, minimizáveis e reversíveis, uma vez que cessarão com a conclusão da obra. As ações necessárias à preparação do terreno, como sejam as limpezas, decapagens e desmatação dos terrenos, bem como os aterros e escavações inerentes aos movimentos de terra deverão levar à degradação das áreas onde ocorrem, contribuindo para alterar a topografia do terreno, modificar e desfigurar visualmente a paisagem. Neste caso esperam-se impactes visuais negativos, diretos, certos, significativos, permanentes e irreversíveis. Estes impactes sendo difíceis de minimizar podem, contudo, ser compensáveis. No que respeita à construção dos edifícios, equipamentos, infraestruturas, vias e estacionamentos, espera-se que venham a ocorrer impactes visuais negativos, certos, diretos e significativos resultantes do erigir de todas as estruturas, da presença das máquinas necessárias à sua construção e das disfunções visuais que se efetivarão até terminarem as obras. Os impactos na fase de exploração constituem, do ponto de vista da perceção da paisagem, pontos negativos e positivos. Por um lado, existe uma transformação da paisagem mais natural, numa paisagem edificada; por outro, existe uma estruturação do espaço e diversificação paisagística. No que respeita à Unidade de Paisagem 1 “Pastagem”, considera-se que a visualização do aldeamento seja franca a partir da via municipal e do envolvente sul à área de intervenção. Assim, são esperados impactes visuais negativos, significativos e minimizáveis dependendo da forma como as construções forem integradas na paisagem e da consideração ou não de medidas para minimização do impacte visual. Considera-se ainda que estes impactes terão um carácter local, direto e certo e uma magnitude moderada.

	Na Unidade de Paisagem 2 “Faixa Florestal”, nas áreas a ocupar com edificados são expectáveis impactes negativos, significativos, certos, diretos, permanentes e locais sobre a paisagem desta área. Já na Unidade de Paisagem 3 “Encostas Verdes”, as intervenções a realizar nesta área não deverão ser facilmente percetíveis a partir da envolvente e os impactes visuais esperados deverão ser negativos, significativos, certos, diretos, permanentes e com uma magnitude reduzida. No EIA é proposto que a área envolvente às unidades de alojamento seja tratada de uma forma o mais natural possível. As construções previstas, e a proposta de estrutura viária presente nos estudos, são tidas como formas de minimizar e compensar os impactes visuais negativos esperados na paisagem atual, e também como forma de criar espaços de descompressão e introdução de elementos visuais qualificadores do espaço que contribuem para a diversificação da própria paisagem. Na fase de desativação, para além dos impactes visuais, relacionados com as eventuais obras de remoção de estruturas, que serão similares aos avaliados para a fase de construção, não se preveem outros impactes importantes ao nível da paisagem. Considera-se que do ponto de vista da paisagem, e tendo em conta a situação de referência descrita no EIA, e as características do projeto, os impactes identificados não são impeditivos da implementação do projeto, devendo, no entanto, ser implementadas as medidas de minimização identificadas no presente documento. No que se refere à **qualidade do ar**, o projeto em análise localiza-se numa área predominantemente rural, caracterizada pela ausência de fontes relevantes de poluição atmosférica na envolvente, pelo que se estima que a qualidade do ar atual na área envolvente seja globalmente boa. Durante a fase de construção, as atividades associadas à movimentação de terras, circulação de maquinaria e veículos pesados, bem como ao armazenamento e manuseamento de materiais, poderão originar um aumento temporário das concentrações de partículas em suspensão. Neste contexto, recomenda-se a implementação das medidas gerais de minimização aplicáveis à fase de obra, com o objetivo de reduzir as emissões difusas de poeiras e, consequentemente, os potenciais incómodos para a população residente e restantes recetores sensíveis localizados na envolvente. Na ausência destas medidas, os impactes poderão assumir significado local, atendendo à proximidade de alguns recetores sensíveis. Contudo, após a adoção das medidas de minimização preconizadas, prevê-se que os impactes sejam temporários, reversíveis e de reduzida significância. Relativamente à fase de exploração, considerando a natureza do projeto, correspondente à implantação de um aldeamento turístico, e a sua dimensão, é expectável um aumento pouco expressivo do tráfego rodoviário local e, consequentemente, das emissões atmosféricas associadas. Atendendo às características da envolvente, marcada por um contexto rural de fundo e por níveis de poluição atmosférica reduzidos, significativamente inferiores aos valores limite legalmente estabelecidos, conclui-se que este acréscimo de emissões não será suscetível de comprometer o cumprimento da legislação aplicável em matéria de qualidade do ar, nem

	de provocar alterações relevantes nas concentrações de poluentes atmosféricos junto dos recetores sensíveis. Assim, prevê-se a manutenção de uma boa qualidade do ar na área de estudo, não sendo expectáveis impactes significativos durante a fase de exploração. Considera-se que do ponto de vista da qualidade do ar, os impactes identificados não são impeditivos da implementação do projeto, devendo, no entanto, ser implementadas as medidas de minimização identificadas no presente documento. Quanto ao **ambiente sonoro**, as emissões sonoras da fase de construção advêm das operações associadas à implantação do estaleiro; à desmatação, limpeza e decapagem do terreno; à movimentação de terras; à movimentação de pessoas, de veículos e de máquinas e à construção de edifícios, de infraestruturas e de áreas pavimentadas. Estas operações poderão originar impactes negativos no recetor sensível mais próximo, localizado a cerca de 80 m a nascente. Estes serão temporários e reversíveis e encontram-se regulados pelo disposto nos artigos 14.º e 15.º do RGR - referentes a Atividades Ruidosas Temporárias - no âmbito dos quais o município detém competências de licenciamento e de fiscalização. Os impactes poderão ser minimizados com o cumprimento das medidas de boa prática propostas no EIA e presentes neste documento. A fase de exploração caracteriza-se pelo funcionamento do aldeamento turístico, estando as emissões de ruído associadas ao tráfego rodoviário gerado pelo mesmo. Não está prevista a instalação de fontes sonoras pontuais com emissões relevantes à escala de análise. No respeitante à área afeta ao aldeamento, os mapas de ruído da situação prevista evidenciam a conformidade da área de intervenção com o RGR, caso a mesma seja classificada como zona mista, mas não em caso de classificação como zona sensível, devido às emissões da EM551 e do arruamento principal do projeto. Contudo, dada a classificação prevista pela CMM – zona mista - conclui-se pela aptidão do espaço para o uso proposto, o que permite dar cumprimento ao disposto no n.º 6 do artigo 12.º do RGR, referente ao controlo prévio das operações urbanísticas. As previsões em pontos discretos apontam para níveis sonoros em R2 de 54 dB(A) e de 45 dB(A), para Lden e Ln, respetivamente. Os núcleos que compõem o projeto ficarão sujeitos a níveis de ruído ambiente relativos a Lden entre 47 e 55 dB(A) e relativos a Ln entre 38 e 45 dB(A). No que se refere aos efeitos do projeto sobre a envolvente, e assumindo que R2 será representativo do ambiente acústico dos recetores sensíveis localizados na envolvente da EM551, espera-se um acréscimo dos níveis sonoros de 5 dB(A) relativamente a Lden e de 13 dB(A) relativamente a Ln. Trata-se de um acréscimo significativo num local de níveis sonoros reduzidos, ficando R2 sujeito a níveis sonoros de 54 dB(A) e de 45 dB(A), referentes a Lden e a Ln, respetivamente, em conformidade dos valores limite aplicáveis com larga margem de segurança.

	A distância da habitação unifamiliar considerada no estudo (R1) à EM551 e a inexistência de fontes pontuais relevantes no aldeamento, levam a concluir que os efeitos do projeto neste recetor serão negligenciáveis. Os impactes poderão ser minimizados com o cumprimento das medidas de boa prática propostas no EIA e presentes neste documento. No EIA, não é proposto programa de monitorização para este fator ambiental, o que se encontra em consonância com os resultados da avaliação de impactes. Conclui-se pela aptidão do espaço para o uso proposto, tendo em conta o ambiente sonoro atual e previsto. Prevê-se que a exploração do projeto não origine impactes negativos significativos no ambiente sonoro dos recetores sensíveis da envolvente. Para o **património cultural**, a fase de construção é considerada a mais lesiva, uma vez que tem inerente um conjunto de intervenções e obras potencialmente geradoras de impactes genericamente negativos, definitivos e irreversíveis, nomeadamente relacionadas com operações de preparação do terreno e construção das distintas componentes do projeto. As principais ações capazes de gerar impactes no âmbito arqueológico: desmatação e decapagem do solo; intrusão ao nível do solo e subsolo; aberturas de rodeiras, caminhos e acessos; movimentação de terras, com ou sem transporte de sobrantes ou de empréstimo para depósito (temporário e/ou definitivo) e consequente implantação de estaleiros de obra. Prevê-se a afetação das ocorrências patrimoniais, nos seguintes termos: ▪ OP 1: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência; ▪ OP 2: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência; ▪ OP3: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência; ▪ OP4: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência; ▪ OP5: impacte indireto, negativo, provável, de magnitude indeterminada e pouco significativo, devido ao valor cultural nulo da ocorrência. É indeterminado o impacte sobre ocorrências inéditas, ocultas no subsolo, decorrentes da movimentação de terras e escavação no solo e no subsolo em particular na área de incidência direta do loteamento, na fase de construção. Na fase de exploração, as ações de ampliação, remodelação, manutenção ou reparação das infraestruturas do futuro projeto, com escavação no solo, nomeadamente sobre ocorrências arqueológicas, incógnitas, têm um impacte negativo indeterminado. No EIA é preconizado um conjunto de medidas gerais de minimização que se revelam insuficientes e que, em alguns casos, não se encontram corretamente formuladas, designadamente no que respeita ao acompanhamento arqueológico. Contrariamente ao

	que é proposto, o acompanhamento arqueológico não deve ser realizado apenas quando a área potencialmente afetada apresente património arqueológico identificado. Este acompanhamento deve ser assegurado sempre que ocorram escavações, revolvimento do solo ou movimentações de terras suscetíveis de afetar vestígios arqueológicos, independentemente da existência prévia de ocorrências patrimoniais conhecidas. Assim, considera-se estarem reunidas as condições para a emissão de parecer favorável condicionado ao cumprimento das medidas de minimização que constam do presente parecer. Relativamente à **socioeconomia**, a execução do projeto necessitará de mão de obra para as fases de construção e exploração, aumentando o mercado de trabalho e a atividade económica local. Assim, são gerados postos de trabalho que podem empregar empresas e trabalhadores locais, ou atrair novas pessoas para o concelho. Os trabalhadores e clientes servir-se-ão de uma série de serviços locais, como de alojamento, restauração e comércio, estimulando a economia local. A mobilização de trabalhadores e clientes para o aldeamento poderá também causar um impacto na qualidade de vida da população local. Nos 3 anos previstos para a fase de construção, estima-se a criação de 75 postos de trabalho diretos. São esperados 60 trabalhadores no primeiro ano, 70 no segundo e 100 no terceiro. Este é um impacte positivo, certo, direto, temporário e significativo. O pessoal afeto à obra irá também contribuir para a economia local, devido à procura de alojamento, restaurantes e outros estabelecimentos, tendo, por isso, um impacto indireto também positivo, local e temporário. Pode, ainda, existir a criação de emprego de forma indireta devido ao aumento de procura dos serviços locais, de matérias-primas e outros serviços necessários para a concretização da obra. Como impacto negativo, destaca-se apenas a movimentação de viaturas pesadas na área circundante. Contudo, tendo em conta que a área de estudo se situa numa zona isolada, considera-se este impacto pouco significativo. Na fase de exploração prevê-se a criação de emprego direto e indireto, sendo o número de postos diretos cerca de 14 a 18, podendo aumentar se a procura for mais elevada do que o esperado. A criação de emprego, constitui um impacto positivo local, permanente e significativo. Tanto os trabalhadores como os clientes irão procurar usufruir de serviços locais, de comércio, restauração, entre outros, bem como explorar as oportunidades de turismo que o concelho oferece, sendo estes impactos indiretos, prováveis, positivos e permanentes. Caso se verifique uma grande afluência ao aldeamento, poderá existir também um aumento do tráfego rodoviário na área envolvente, e, consequentemente, o congestionamento das vias rodoviárias, verificando-se assim um impacto negativo local, indireto, mas pouco provável e pouco significativo, tendo em conta o isolamento da área. O aldeamento turístico complementa a oferta turística existente no concelho de Mafra, oferecendo uma alternativa ao turismo no litoral, que está sob pressão. Assim, espera-se um impacto positivo pouco significativo local, provável, indireto e de magnitude reduzida. Por fim, o empreendimento acrescenta valor na economia portuguesa, tendo

	um impacto positivo nacional direto, provável, permanente, de magnitude e significância elevada. Assim, considera-se que estão reunidas as condições para a emissão de parecer favorável, desde que respeitadas as medidas de minimização presentes neste documento. A avaliação efetuada permitiu concluir que, para os diversos fatores ambientais analisados, não foram identificados impactes negativos significativos e não minimizáveis, sendo os impactes previsíveis, na sua generalidade, passíveis de minimização através da adoção das medidas e plano de monitorização propostos, e das condições que vierem a ser estabelecidas em sede de licenciamento. Considera-se, igualmente, que a Exclusão E11 mantém-se válida e eficaz, porque a delimitação da REN aprovada pela Portaria n.º 292/2015 continua em vigor enquanto não ocorrer nova publicação em Diário da República, mantendo plena eficácia jurídica. A caducidade da DIA não conduz automaticamente à perda de eficácia da exclusão, tendo o projeto, no entanto, de ser objeto de nova Avaliação de Impacte Ambiental, onde devem ser avaliados e ponderados os impactes sobre áreas caracterizadas por riscos geológicos, erosivos e de estabilidade de vertentes. A viabilidade ambiental do projeto traduz-se nas conclusões do presente documento. Assim, e face ao acima exposto emite-se parecer favorável condicionado ao projeto Aldeamento Turístico "Quinta do Tarejo", às condicionantes, aos elementos a apresentar, às medidas de minimização, e ao plano de monitorização descritos neste parecer.

ASSINATURAS DA CA	**P'la Comissão de Avaliação** Jorge Manuel Barth Duarte

Anexo I

Delegação de Assinaturas

Jorge Barth Duarte

De: Carina Ramos <carina.ramos@apambiente.pt>
Enviado: 19 de outubro de 2026 12:12
Para: Jorge Barth Duarte
Cc: Mariana Pedras
Assunto: EIA 1820 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo

Aviso de Segurança CCDR LVT:

Este e-mail tem origem fora da CCDR LVT, I.P. Não clique em links e não abra anexos a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro. Reporte e-mails suspeitos.

Bom dia Jorge,

Conforme solicitado envio a minha delegação de assinatura.

Relativamente ao procedimento de AIA do projeto em assunto, e dada a impossibilidade de assinar pessoalmente o parecer da Comissão de Avaliação (CA), venho por este meio delegar a minha assinatura no coordenador, Dr. Jorge Duarte.

Cumprimentos,

Carina Ramos
Técnico superior
Divisão de Planeamento e Informação (DPI)
Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste





Rua Artilharia Um, 107
1099-052 Lisboa
(+351) 21 843 04 00
apambiente.pt

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!

Jorge Barth Duarte

De: Sofia Santos <sofiasantos@cm-mafra.pt>
Enviado: 28 de outubro de 2026 12:05
Para: Jorge Barth Duarte; Carina Ramos; Mariana Pedras; arht.geral; aestorninho; secretariadodpaa; Álvaro Oliveira; info.geral; brunomiranda; Bruno Pereira; Rafael Teixeira Fernandes
Cc: Maria Miguel Pereira; João Leitão
Assunto: RE: EIA 1820 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo - V0 do parecer final da CA, sentido favorável condicionado, solicito resposta até dia 21/10/2026
Anexos: V0 - Quinta da Tarejo - Parecer Final_ CMM.docx

Sinal. de seguimento: Dar seguimento
Estado do sinalizador: Concluído

Aviso de Segurança CCDR LVT:

Este e-mail tem origem fora da CCDR LVT, I.P. Não clique em links e não abra anexos a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro. Reporte e-mails suspeitos.

Bom dia,
Envio apenas umas pequenas notas para as páginas 7 e 57, que espero irem ainda com possibilidade de serem consideradas.
Relativamente à restante informação concordo com o parecer final da CA e delego no coordenador desta comissão a sua assinatura.

Com os melhores cumprimentos,

No uso da competência subdelegada, Despacho n.º 32/2026-DPGT, de 22 de outubro,

Sofia Branco dos Santos
Chefe de Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território
Departamento de Planeamento e Gestão Territorial
Município de Mafra

Praça do Município, 2644-001 Mafra
Telef.: **261 810 217**
e-mail: sofiasantos@cm-mafra.pt
Site: www.cm-mafra.pt
portal: smot-cmmafra.opendata.arcgis.com

o ordenamento por missão •
o território no coração •

De: Jorge Barth Duarte <jorge.duarte@ccdr-lvt.pt>
Enviada: 19 de outubro de 2026 05:57

Para: Carina Ramos <carina.ramos@apambiente.pt>; Mariana Pedras <mariana.pedras@apambiente.pt>; arht.geral <arht.geral@apambiente.pt>; Alexandra Estorninho <aestorninho@patrimoniocultural.gov.pt>; Secretariado DPAA <secretariadodpaa@patrimoniocultural.gov.pt>; Álvaro Oliveira <alvaro.oliveira@lneg.pt>; LNEG - Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP <info@lneg.pt>; Sofia Santos <sofiasantos@cm-mafra.pt>; Bruno Miranda <brunomiranda@cm-mafra.pt>; Bruno Pereira <BrunoPereira@cm-mafra.pt>; Rafael Teixeira Fernandes <rafael.fernandes@ccdr-lvt.pt>
Cc: Maria Miguel Pereira <maria.pereira@ccdr-lvt.pt>
Assunto: EIA 1820 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo - V0 do parecer final da CA, sentido favorável condicionado, solicito resposta até dia 21/10/2026
Importância: Alta

ATENÇÃO: Este e-mail vem de fora da nossa organização. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Procedimento de avaliação de impacte ambiental
EIA 1820/2026
Projeto: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo
Proponente: Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA.
Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Mafra
Concelho: Mafra

Olá, bom dia,

Enviamos, em anexo, a versão 0 do parecer final da Comissão de Avaliação do projeto em assunto, para comentários, sugestões e/ou correções que considerem.

Solicitamos a vossa resposta até 4ª feira dia 21 de outubro de 2026.

Devido a agenda cheia, não nos é possível agendar reunião da CA. Caso considerem pertinente, façam-nos chegar a vossa intenção, com sugestão de data e hora, para podermos calendarizar.

Agradeço igualmente, caso concordem com o conteúdo do documento, uma resposta individualizada (num email à parte) com a vossa delegação de assinatura.

Muito obrigado.

Com os melhores cumprimentos,

Jorge Barth Duarte

Técnico
Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental

CCDR LVT
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

jorge.duarte@ccdr-lvt.pt
+351 213 837 100 Ext:2217

Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 Lisboa - Portugal

Todas as informações contidas nesta mensagem eletrónica da CCDR LVT estão abrangidas pelo aviso de confidencialidade disponível em: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade
All the information contained within this electronic message from the CCDR LVT is covered by the disclaimer at: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade

This email was scanned by Bitdefender

Jorge Barth Duarte

De: Rafael Teixeira Fernandes
Enviado: 23 de outubro de 2026 12:44
Para: Jorge Barth Duarte
Cc: Maria Miguel Pereira
Assunto: Delegação de Assinatura

Procedimento de avaliação de impacte ambiental
Projeto: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo
Proponente: Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA.
Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Mafra
Concelho: Mafra
EIA 1820/2026

Bom dia,

relativamente ao Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental acima identificado, na qualidade de responsável pela Consulta Pública,
venho por este meio delegar a minha assinatura do Parecer Final da Comissão de Avaliação (CA), com o qual se concorda,
no Dr. Jorge Duarte, coordenador da CA do referido projeto.

Com os melhores cumprimentos,

Rafael Teixeira Fernandes

Técnico
Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental

CCDR LVT
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

rafael.fernandes@ccdr-lvt.pt
+351 213 837 100 Ext:2225

Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 Lisboa - Portugal

Todas as informações contidas nesta mensagem eletrónica da CCDR LVT estão abrangidas pelo aviso de confidencialidade disponível em: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade
All the information contained within this electronic message from the CCDR LVT is covered by the disclaimer at: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade

Delegação de Assinatura

Álvaro Filipe Monteiro Oliveira, geólogo e Investigador Auxiliar, representante do LNEG – Laboratório Nacional de Energia e Geologia na Comissão de Avaliação do EIA, relativo ao projeto:**" Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo."**, declara que delega assinatura no Dr. Jorge Barth Duarte, presidente da Comissão de Avaliação, promovida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, para sua representação, no Parecer de conformidade, desta Comissão de Avaliação, sobre este projeto, conforme deliberação da mesma.

S. Mamede de Infesta, 19 de outubro de 2026

Assinado por: **Álvaro Filipe Monteiro Oliveira**
Num. de Identificação: 10324391
Data: 2026.10.19 17:45:21+01'00'

Álvaro Filipe Monteiro Oliveira
(Investigador Auxiliar)

Jorge Barth Duarte

De: Alexandra Estorninho <aestorninho@patrimoniocultural.gov.pt>
Enviado: 19 de outubro de 2026 13:53
Para: Jorge Barth Duarte
Assunto: RE: EIA 1820 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo - V0 do parecer final da CA, sentido favorável condicionado, solicito resposta até dia 21/10/2026

Aviso de Segurança CCDR LVT:
Este e-mail tem origem fora da CCDR LVT, I.P. Não clique em links e não abra anexos a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro. Reporte e-mails suspeitos.

Boa tarde Jorge

Concordo com o teor do parecer. Será enviado a delegação de assinatura.

Alexandra Estorninho
Técnico Superior | Arqueóloga
Unidade de Coordenação de Avaliação de Impactes Ambientais | UCAIA
Divisão de Arqueologia, Território e Valores Ambientais | DATVA
Departamento dos Bens Culturais | DBC
Património Cultural, Instituto Público
Tel. Geral 213614200
Ext. 1107

EDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL

GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

T. +351 213 614 200
T. +351 226 000 454

REPÚBLICA PORTUGUESA
CULTURA, JUVENTUDE
PATRIMÓ CULTURA
INSTITUTO PÚBL

De: Jorge Barth Duarte <jorge.duarte@ccdr-lvt.pt>
Enviado: 19 de outubro de 2026 05:57
Para: Carina Ramos <carina.ramos@apambiente.pt>; Mariana Pedras <mariana.pedras@apambiente.pt>; arht.geral <arht.geral@apambiente.pt>; Alexandra Estorninho <aestorninho@patrimoniocultural.gov.pt>; Secretariado DPAA <secretariadodpaa@patrimoniocultural.gov.pt>; Álvaro Oliveira <alvaro.oliveira@lneg.pt>; LNEG - Laboratório Nacional de Energia e Geologia, IP <info@lneg.pt>; sofiasantos <sofiasantos@cm-mafra.pt>; brunomiranda <brunomiranda@cm-mafra.pt>; Bruno Pereira <brunopereira@cm-mafra.pt>; Rafael Teixeira Fernandes <rafael.fernandes@ccdr-lvt.pt>
Cc: Maria Miguel Pereira <maria.pereira@ccdr-lvt.pt>
Assunto: EIA 1820 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo - V0 do parecer final da CA, sentido favorável condicionado, solicito resposta até dia 21/10/2026

Procedimento de avaliação de impacte ambiental
EIA 1820/2026

Projeto: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo
Proponente: Montarejo - Empreendimentos Imobiliários, SA.
Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Mafra
Concelho: Mafra

Olá, bom dia,

Enviamos, em anexo, a versão 0 do parecer final da Comissão de Avaliação do projeto em assunto, para comentários, sugestões e/ou correções que considerem.

Solicitamos a vossa resposta até 4ª feira dia 21 de outubro de 2026.

Devido a agenda cheia, não nos é possível agendar reunião da CA. Caso considerem pertinente, façam-nos chegar a vossa intenção, com sugestão de data e hora, para podermos calendarizar.

Agradeço igualmente, caso concordem com o conteúdo do documento, uma resposta individualizada (num email à parte) com a vossa delegação de assinatura.

Muito obrigado.

Com os melhores cumprimentos,

Jorge Barth Duarte

Técnico
Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental

CCDR LVT
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

jorge.duarte@ccdr-lvt.pt
+351 213 837 100 Ext:2217

Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 Lisboa - Portugal

Todas as informações contidas nesta mensagem eletrónica da CCDR LVT estão abrangidas pelo aviso de confidencialidade disponível em: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade
All the information contained within this electronic message from the CCDR LVT is covered by the disclaimer at: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade

Anexo II

Pareceres Externos

AUTORIDADE NACIONAL
DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

C/c: CSREPC Grande Lisboa

Exma. Senhora Presidente da
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Arq. Maria Teresa Mourão de Almeida
Rua Alexandre Herculano nº 37
1250-009 Lisboa

2746 19 AGO '26

V. REF.	V. DATA	N. REF.	N. DATA
S24183202605UACNB/ DAMAS	03/06/2026	**OF/4523/DRO/2026**	

ASSUNTO Procedimento de AIA do EIA do Projeto: Aldeamento Turístico Quinta do Tarejo - parecer externo

Exma. Senhora Presidente.

Em resposta ao solicitado através do v/ofício em referência, analisada a documentação disponibilizada, considera-se que a implementação do projeto em análise, poderá constituir-se como um fator dinamizador para o incremento dos níveis de vulnerabilidade local já existentes, em virtude do surgimento de novos elementos expostos que necessariamente aumentam o grau de risco associado. Neste contexto, o EIA deverá indicar medidas de minimização em função da avaliação dos riscos realizada (para todas as fases do projeto), designadamente medidas preventivas e mitigadoras a serem implementadas para controlar os riscos até níveis aceitáveis, garantindo a segurança de pessoas e bens.

Pelo exposto, atenta à tipologia do projeto e à sua localização, considera-se que deverão ser acautelados os seguintes aspetos, na ótica da salvaguarda de pessoas e bens:

- Elaborar um Plano de Emergência do projeto, extensível a todas as suas fases de desenvolvimento pós-licenciamento, de modo a permitir obter uma melhor identificação quanto aos riscos existentes no mesmo (e seu potencial impacto, se algum, para utilizadores, trabalhadores e visitantes do Aldeamento Turístico), ou na sua envolvente, e, consequentemente, uma mais expedita definição de procedimentos e ações a desencadear para responder a situações de emergência no interior da área de projeto (a este propósito, assinala-se que algumas parcelas da área de implantação do projeto se encontram localizadas em zona de suscetibilidade moderada a elevada a riscos naturais,

Número: E52464-202608-UACNB Data: 19/08/2026 Tipo: 0005 - Ofício Data de Registo: 21/08/2026

designadamente ao risco sísmico e de incêndio rural). Este Plano deverá ser do conhecimento da ANEPC / Comando Sub-regional de Emergência e Proteção Civil da Grande Lisboa e dos Serviços e Agentes de Proteção Civil do concelho de Mafra.

- No âmbito deste mesmo planeamento, equacionar a promoção da realização de ações de sensibilização dirigidas à população presente na área de projeto, em qualquer momento, quanto às condutas de autoproteção a adotar em caso de ocorrência, ou iminência de ocorrência, de qualquer dos riscos que se venham a aferir como críticos para a salvaguarda de pessoas e bens, tendo em linha de conta os principais riscos identificados, com o envolvimento dos Agentes de Proteção Civil e do Serviço Municipal de Proteção Civil de Mafra.

- Dada a proximidade à área de implantação do projeto de uma mancha florestal, classificada como de perigosidade Muito Alta a incêndio rural, e tendo em linha de conta um potencial cenário de rápida propagação de um incêndio rural, prever espaços de abrigo e/ou refúgio no interior do empreendimento hoteleiro (com a correspondente sinalética) bem como a instalação sistemas de aviso à população presente. Adicionalmente, assegurar o cumprimento das disposições legais relativamente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro), em particular ao nível dos condicionamentos à edificação e à observância de faixas de gestão de combustível

- Atendendo a que, do ponto de vista sísmico, a zona de intervenção se insere numa zona de intensidade moderada, adotar as normas técnicas antissísmicas adequadas nas construções (aprovadas pela entidade competente pelo licenciamento) face à perigosidade sísmica da zona, bem como aos efeitos de sítio associados.

- Assegurar o cumprimento do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua atual redação, e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, na sua redação atual, no âmbito da Segurança Contra Incêndio em Edifícios, designadamente:

  - Aplicando os critérios de segurança relativos às condições exteriores de segurança e acessibilidade a edifícios e recintos para as vias de acesso local e vias internas;

  - Garantindo disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de água (seja em domínio

Número: E52464-202608-UACNB Data: 19/08/2026 Tipo: 0005 - Ofício Data de Registo: 21/08/2026

privado ou público), a ser instalados junto ao lancil dos passeios que marginam as vias de acesso, de forma a que fiquem a uma distância não superior a 30m de qualquer das saídas dos edifícios que façam parte dos caminhos de evacuação;

- Assegurando uma área de parqueamento especial de reserva para as viaturas de socorro.

Adicionalmente, na fase prévia de execução:

- Deverão ser alertadas do início dos trabalhos as entidades envolvidas em operações de socorro e de proteção civil, nomeadamente os corpos de bombeiros locais e o Serviço Municipal de Proteção Civil de Mafra, dependente da respetiva Câmara Municipal.
- Deverão ser asseguradas as acessibilidades para os organismos afetos ao socorro a envolver em situações de acidente/emergência. Em especial na fase de construção, tendo particular atenção ao eventual aumento do fluxo de trânsito provocado pela movimentação de veículos afetos às obras, os trabalhos a desenvolver não deverão comprometer a operacionalidade das ações de proteção civil e socorro, devendo ser equacionadas alternativas que salvaguardem a passagem de veículos afetos ao socorro e emergência.
- Pelo fato da zona a intervencionar ser atravessada por uma área classificada como de risco de instabilidade de vertentes, deverão ser adotadas medidas de estabilização de acessos e taludes, sendo de monitorizar as vias de circulação de máquinas, garantindo que as mesmas tenham consolidação, por forma a que não coloquem em risco a segurança de pessoas e equipamentos.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Nacional

Carlos Mendes

Carlos Mendes
Diretor Nacional de Prevenção e Gestão de Riscos
Por Delegação de Competências
Despacho n.º 3768/2025
Diário República n.º 60, Série II de 26-03-2025

RS/

REPÚBLICA PORTUGUESA
AMBIENTE E ENERGIA

Direção-Geral de Energia e Geologia

28 JUL 2026 04325

À,

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.

Rua Alexandre Herculano, 37

1250-009, Lisboa

geral@ccdr-lvt.pt

Sua referência:	Processo:	Nossa referência:
S24213-202605-UACNB/DAMA	450.10.229.01.00010.2026	

Assunto: Parecer externo. Procedimento de avaliação de impacto ambiental – EIA 1820/2026
Projeto: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo
Proponente: Montarejo – Empreendimentos Imobiliários, SA.
Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Mafra
Concelho: Mafra

Na sequência da análise do processo em referência, verificou-se que a área em apreço, situada na "Quinta do Tarejo", na União de Freguesias de Azueira e Sobral de Abelheira, concelho de Mafra, não se encontra abrangida por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no domínio dos recursos geológicos, da competência da Direção de Serviços de Minas e Pedreiras.

Acresce que o local se insere numa envolvente predominantemente caracterizada pela presença de edificações e infraestruturas dispersas, o que configura uma ocupação territorial consolidada.

Assim, e sem prejuízo do cumprimento das restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis, informa-se que esta Direção de Serviços de Minas e Pedreiras **não tem nada a opor** ao Parecer Externo EIA do Projeto Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo.

Com os melhores cumprimentos,

José Miguel Pais
Diretor de Serviços da DSMP

Av. 5 de Outubro 208,
1069-203 Lisboa
Tel.: 217 922 700/800
Linha Azul: 217 922 861
Email: geral@dgeg.gov.pt
www.dgeg.gov.pt

Área Norte:
Rua Manuel Pacheco de Miranda 29 G
4200 - 804 Porto
Telef.: 226 192 000

Área Centro:
Rua Câmara Pestana, 74
3030 - 163 Coimbra
Telef.: 239 700 200

Área Sul – Alentejo:
Preceta das Empresas 3 18.
7005-639 Évora
Telef.: 266 750 450

Área Sul – Algarve:
Rua Prof. António Pinheiro e Rosa, 1
8005 - 546 Faro
Telef.: 289 896 600

E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.
Rua Dom Luís I, 12
1249-008 Lisboa – Portugal

Exmos/as. Senhores/as

CCDR LVT - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, 37

1250-009 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
S24192-202605-UACNB/DAMA	03-06-2026	Carta/5605/2026/E-REDES	16-07-2026

Assunto: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo (Concelho de Mafra)

Exmos/as. Senhores/as

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido assunto, vimos por este meio dar conhecimento da apreciação da E-REDES sobre as condicionantes que o projeto em causa poderá apresentar, na atividade e nas infraestruturas existentes ou previstas por esta empresa.

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

A área do EIA é atravessada pelo traçado aéreo da Linha a 15 kV "LN 1109L1127255 LA 1272/R55" (conforme Planta em Anexo).

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

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

Alertamos, ainda, para a necessidade de serem tomadas todas as precauções, sobretudo durante o decorrer de trabalhos, de modo a impedir a aproximação de pessoas, materiais e equipamentos, a distâncias inferiores aos valores dos afastamentos mínimos expressos nos referidos Regulamentos de Segurança, sendo o promotor e a entidade executante considerados responsáveis, civil e criminalmente, por quaisquer prejuízos ou acidentes que venham a verificar-se como resultado do incumprimento das distâncias de segurança regulamentares.

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

Com os melhores cumprimentos,

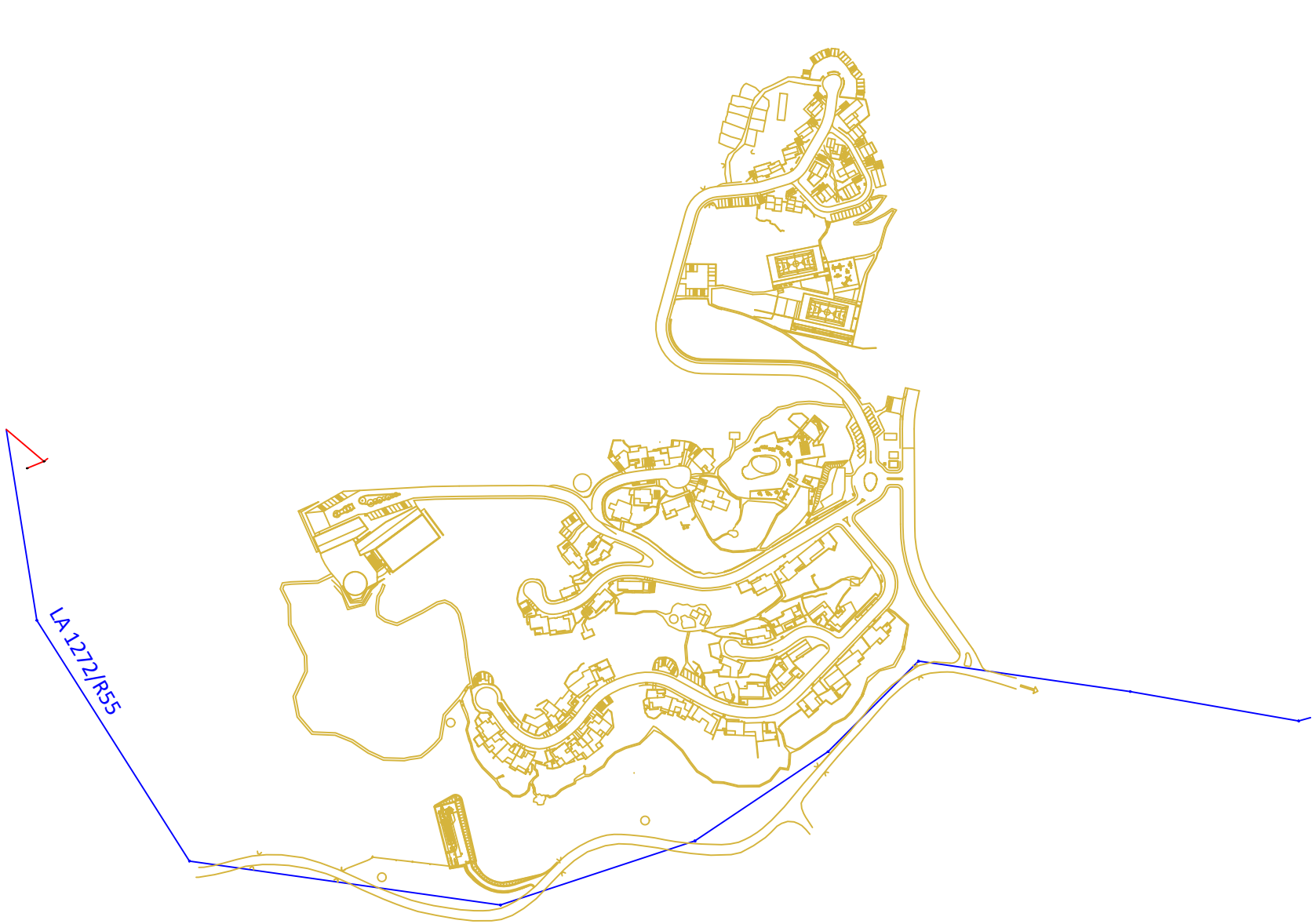
Direção de Gestão de Ativos
e Planeamento de Rede

João Vasco Ferreira
(Técnico Superior ESP/GEN)

Anexo: O referido no Texto.

Aldeamento Quinta do Tarejo_Anexo da Carta

Aldeamento Quinta do Tarejo_Anexo da Carta



E-REDES

Legenda:

- Linha 60kV Aérea
- Linha 60kV Subterrânea
- Linha 30kV Aérea
- Linha 30kV Sunterrânea
- Linha 15kV Aérea
- Linha 15kV Subterrânea
- Linha 10kV Aérea
- Linha 10kV Subterrânea
- Linha 6kV Aérea
- Linha 6kV Subterrânea
- Linha Serviço Particular Aérea
- Linha Serviço Particular Subterrânea
- Rede BT e IP Aérea
- Rede BT e IP Subterrânea
- Rede Desligada/Reserva
- Rede Desligada/Reserva Subterrânea
- Subestação REN
- Subestação E-REDES
- Produtor
- Posto de Corte
- Posto de Transformação de Distribuição
- Intervenções Previstas Realizar
- Apoio AT/ MT
- Área de Estudo
- Concelho

Nome do Desenho:

Área do Estudo de Condicionantes (EC)

Aldeamento Quinta do Tarejo

Notas:

ICNF
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas

Lisboa e Vale do Tejo
Centro Nacional de Exposições (CNEMA) Quinta das Cegonhas,
2000-471 SANTARÉM

30222771

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.
Rua Alexandre Herculano 37
1250-009 LISBOA

www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
gdp.lvt@icnf.pt
243306530

geral@ccdr-lvt.pt
ambiente@ccdr-lvt.pot
maria.miguel@ccdr-lvt.pt

vossa referência *your reference*	nossa referência *our reference*	nosso processo *our process*	Data *Date*
	S-029799/2026	P-038865/2026	2026-09-06

Assunto *subject*: AIA nº 1820/2026: Aldeamento Turístico Quinta do Tarejo, Mafra
Pedido de PARECER EXTERNO
PARECER ICNF

Ex.mo(a) senhor(a),

Vem a CCDRLVT, na qualidade de Autoridade de AIA, solicitar o parecer do ICNF enquanto entidade externa à CA. O âmbito do pedido é o Regime Jurídico de Proteção do Sobreiro e Azinheira, o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais e o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo.

No âmbito das competências deste Instituto informa-se o seguinte:

O projeto não interfere com Áreas Classificadas (DL nº 142/2008 de 24 julho alterado e republicado pelo DL nº 242/2015 de 15 de outubro) nem com Regime Florestal.

REGIME JURÍDICO DE PROTEÇÃO DO SOBREIRO E DA AZINHEIRA (RJPSA) - (Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio na sua atual redação)

A autorização para o corte de sobreiros emitida em 2017 encontra-se caducada, não estando atualmente prevista qualquer possibilidade de atualização ou prorrogação dos respetivos prazos.

Nestas circunstâncias, deverá ser apresentado um novo pedido de autorização através da plataforma RUBUS, no módulo de Proteção do Sobreiro e da Azinheira, sendo necessário apresentar o levantamento atualizado com todos os sobreiros/azinheiras existentes, de acordo com a metodologia, utilizada para a delimitação de povoamentos de sobreiro/azinheira que se encontra disponível no site do ICNF através do link: https://www.icnf.pt/florestas/protecaodearvoredo/sobreiroeazinheira, bem como todas as

NIPC 510 342 647 | Em futuras comunicações referencie o nosso número de documento e/ou de processo

construções previstas (conforme planta de implantação), em formato *shapefile* no sistema de coordenadas ETRS89.

O projeto deverá ser desenvolvido e ajustado de forma a não interferir com áreas de povoamento de sobreiro/azinheira, uma vez que, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 2º do referido diploma legal não são permitidas conversões em povoamentos de sobreiro/azinheira, com exceção das condições admitidas no n.º 2 do artigo 2º do referido diploma legal, a saber:

- Empreendimentos de imprescindível utilidade pública;
- Empreendimentos agrícolas com relevante e sustentável interesse para a economia local, com as condicionantes constantes no n.º 6 do artigo 3.º e no artigo 6.º;
- Alteração do regime referido no artigo 10.º do presente diploma.

Importa ainda salientar que o artigo 7º do Decreto-lei n.º 169/2001 refere que "*as disposições contidas no presente diploma prevalecem sobre os regulamentos ou quaisquer normas constantes de instrumentos de gestão territorial*".

REGIME JURÍDICO APLICÁVEL AO CONTROLO, À DETENÇÃO, À INTRODUÇÃO NA NATUREZA E AO REPOVOAMENTO DE ESPÉCIES EXÓTICAS (Decreto-Lei nº 92/2019 de 10 de julho)

Uma vez que ocorrem na parcela espécies exóticas invasoras, estas devem ser eliminadas em condições de biossegurança, substituídas por espécies autóctones e controlado o seu reaparecimento.

SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA DE FOGOS RURAIS (SGIFR) - (Decreto-Lei nº 82/2021 de 13 de outubro na sua redação atual)

As restrições e condicionantes específicas, como proibições ou limitações a operações de edificação e infraestruturas no território, incidem principalmente em solos rústicos e em Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS), as quais são inscritas nos Programas sub-regionais de ação de gestão integrada de fogos rurais, sendo competência da Câmara municipal de Mafra a verificação das exceções e condicionamentos previstos de acordo com artigo. º 60 e 61.º, devendo ser acautelado a inexistência de incompatibilidades por este município.

Importa referir que, a esta data e à data da elaboração dos documentos analisados, os Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) foram substituídos pelos

NIPC 510 342 647 | Em futuras comunicações referencie o nosso número de documento e/ou de processo

Programas sub-regionais de ação de gestão integrada de fogos rurais e pelos Programas municipais de execução de gestão integrada de fogos rurais, assim como a respetiva cartografia associada (Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança, Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível, Rede Viária Florestal, Áreas Estratégicas de Mosaicos de Gestão de Combustível, etc.), tendo o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa sido publicado em diário da república a 19 de agosto de 2024 (Aviso n.º 17830/2024/2 de 19 de agosto), verificando-se que essa circunstância não foi tida em conta.

O Decreto-Lei nº 82/2021 define o âmbito de intervenção de todas as entidades que concorrem para o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais e para a gestão do "risco de incêndio", sendo que o seu artigo n.º 7 define o âmbito de intervenção do ICNF.

Em relação às redes de defesa, o artigo nº 46 do mesmo diploma define as responsabilidades do ICNF.

Assim, de acordo com as competências deste Instituto verifica-se a não existência de qualquer matéria que justifique a pronúncia no âmbito deste projeto.

Recomendações:

- Deverá ser verificado e acautelado pelas entidades competentes pela definição da nova Rede Secundária de Faixas de Gestão de Combustível (RSFGC) associadas à pretensão, nas situações em que esta for aplicável, que a Faixa de Gestão de Combustíveis da Rede Secundária não acarrete ónus a terceiros, os proprietários dos terrenos adjacentes, quer na instalação desta RSFGC, quer na sua futura manutenção.
- Deverá ser feito o devido enquadramento com o Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa e com o Decreto-Lei n.º 82/2021 na sua atual redação, acautelando o município a inexistência de incompatibilidades.
- Deverão ser revistas as referências ao Decreto-lei n.º 124/2006 e aos condicionamentos em áreas ardidas de acordo com o Decreto-Lei n.º 82/2021 na sua atual redação.

PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DE LISBOA E VALE DO TEJO (PROFLVT)

(Portaria nº 52/2019 de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019 de 12 de abril e alterada pela Portaria n.º 18/2022 de 5 de janeiro)

NIPC 510 342 647 | Em futuras comunicações referencie o nosso número de documento e/ou de processo

O terreno em causa inclui-se na sub-região homogénea (SRH) "Região Saloia", para a qual estão definidas as funções "geral de produção", "geral de proteção" e "silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores". A área do projeto não abrange corredor ecológico.

No terreno em causa são aplicáveis as normas de intervenção nos espaços florestais, quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal estabelecidas PROFLVT. Este IGT vincula não só as entidades públicas, mas também vincula, direta e imediatamente, os particulares relativamente às normas de intervenção sobre a ocupação e utilização dos espaços florestais, em conformidade com o disposto no n.ºs 5 e 6 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de Janeiro na sua redação atual, em conjugação com o n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, que aprova revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O PROFLVT define orientações estratégicas para a gestão sustentável dos espaços florestais na região de Lisboa e Vale do Tejo, em alinhamento com a Estratégia Nacional para as Florestas e com a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade, pelo que importa que as atividades desenvolvidas nas instalações, pelos eventuais impactes ambientais nos territórios florestais existentes na envolvente à área de intervenção do projeto, não colidam com os seus objetivos e as suas orientações, sistematizadas em normas técnicas de intervenção (gerais, específicas e de aplicação localizada) e modelos de silvicultura, que se encontram definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROFLVT, em conformidade com o estipulado no artigo 11.º.

Releva para a área em questão, e atendendo aos objetivos preconizados para o projeto, a contribuição dos espaços florestais para a função de proteção, manutenção e restabelecimento da continuidade espacial e a conectividade das componentes da biodiversidade no território. Quando a presença de espaços florestais é determinante para a proteção do regime hídrico e do solo e mitigação das alterações climáticas, o PROFLVT estabelece que a proteção figura como uma das principais funções gerais dos espaços florestais, devendo ser respeitadas as normas descritas no PROFLVT para esta função, e em particular, de proteção da rede hidrográfica e dos solos.

O projeto em análise deve garantir que todas as situações previstas referentes à ocupação, uso e transformação do solo com implicações florestais cumpram, especificamente, e objetivamente, todas as orientações do PROFLVT, em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

NIPC 510 342 647 | Em futuras comunicações referencie o nosso número de documento e/ou de processo

No princípio da abordagem multifuncional dos espaços florestais e na perspetiva da promoção e garantia da produção de bens e serviços e do desenvolvimento sustentado destes espaços, além de uma gestão consonante com os princípios orientadores da lei de bases da política florestal, as ações de arborização e de rearborização devem ter por base as espécies a privilegiar do grupo I ou do grupo II para a SRH "Região Saloia" do PROFLVT.

As orientações constantes nas normas técnicas estabelecidas no âmbito do PROFLVT têm um alcance para além da silvicultura e devem ser adequadas à escala local em função dos objetivos preconizados para a área de intervenção. O PROFLVT determina que nas áreas em que a proteção for uma das funções gerais dos espaços florestais, deve ser cumprido o conjunto de normas sistematizadas com o código PT, e respetivas subfunções, estabelecidas no Capítulo E do Documento Estratégico do PROFLVT: PT1 Proteção da rede hidrográfica; PT2 Proteção contra a erosão hídrica; PT3 Proteção microclimática; PT4 Proteção ambiental.

As intervenções a preconizar para estas áreas, bem como o conjunto de operações previstas devem contribuir de forma positiva para potenciar a respetiva função de proteção e contribuir para a persecução dos objetivos específicos da respetiva SRH.

Normas a Aplicar:

- Conservação e Recuperação de Galerias Ripícolas: Priorizar a manutenção e o restauro da vegetação natural ao longo das linhas de água, usando espécies ripícolas adaptadas.
- Proteção contra erosão: evitar práticas que causem erosão, como corte excessivo de vegetação ou compactação do solo, e promover a estabilidade das margens.
- Gestão de combustíveis com Cautela: realizar a gestão de combustíveis (corte ou remoção de biomassa) sem comprometer a vegetação que protege as linhas de água.
- Uso de espécies adequadas: plantar ou manter espécies ripícolas prioritárias (conforme indicado para cada sub-região homogénea) para reforçar as faixas de proteção.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional de Conservação da Natureza e Florestas de Lisboa e Vale do Tejo

Assinado por: **CARLOS ALBERTO MARCELINO DE ALBUQUERQUE**
Data: 2026.09.09 23:41:23+01'00'

Carlos Albuquerque

Documento processado por computador, nº S-029799/2026

NIPC 510 342 647 | Em futuras comunicações referencie o nosso número de documento e/ou de processo

Departamento de Gestão de Serviços da Rede
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Praça da Portagem
2809-013 ALMADA
Portugal
T +351 212 279 000
gsr@infraestruturasdeportugal.pt

À
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano
1250-009 Lisboa
geral@ccdr-lvt.pt

V/ REFª	ANTECEDENTE	N/ REFª	PROCESSO	DATA
Email de 2026-06-03 S24210-202605-UACNB/DAMA	-	007-5118210	8815LSB260605	2026-06-25

Assunto: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental: Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo
Proc: 450.10.229.01.00010.2026
Req.: Empreendimentos Imobiliários, SA.

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe, informa-se que a pretensão não conflitua com nenhuma estrada sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A., pelo que não há lugar à pronúncia desta empresa.

Mais se informa que, na área em análise, não existem projetos de desenvolvimento rodoviário ou ferroviário em curso.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora
Isabel Caspurro
(Ao abrigo da Decisão n.º 1/2024-DRP)

Assinado por: **Isabel Maria Neves dos Santos Caspurro**
Num. de Identificação: 08078303
Data: 2026.06.25 11:30:54+01'00'
CHAVE MÓVEL

Sede
INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL, S.A.
Praça da Portagem · 2809-013 ALMADA · Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 212 951 997
ip@infraestruturasdeportugal.pt · www.infraestruturasdeportugal.pt

NIPC 503 933 813
CRC Lisboa
Capital Social 15.851.510.000,00€

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.
Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 Lisboa

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
S24199-202605-UACNB/DAMA	Clique aqui para introduzir texto.	REN 4252/2026	17/07/2026

Assunto: EIA 1820/2025 - Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo. Parecer específico relativo à Rede Nacional de Transporte de Gás e Eletricidade.

Exmos. Senhores,

No seguimento do pedido formulado no ofício S18628-202605-UACNB/DAMA, relativo ao "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", as concessionárias das atividades de transporte de gás através da Rede Nacional de Transporte de Gás ("**RNTG**") e de transporte de eletricidade através da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade ("**RNT**"), respetivamente, REN – Gasodutos, S.A. ("**REN-G**") e REN – Rede Eléctrica Nacional, S.A. ("**REN-E**"), com a presente missiva pretendem compilar as informações consideradas relevantes para vossa consideração sobre as zonas de servidão da RNTG e RNT e eventuais interferências com as servidões destas infraestruturas na área de implementação deste projeto.

Informa-se que a área de estudo do projeto em análise não interfere com nenhuma infraestrutura da RNTG e RNT, tanto existentes como previstas nos respetivos planos de desenvolvimento e investimento para o período de 2025-2034.

Ficamos ao dispor para eventuais informações adicionais.

Com os melhores cumprimentos,

Assinado por: **SOFIA ISABEL CORREIA BATISTA**
Num. de Identificação: 11953821
Data: 2026.07.17 10:29:58+01'00'

Sofia Batista
Qualidade, Ambiente e Segurança

REN - Rede Eléctrica Nacional, S.A.
Av. Estados Unidos da América, 55
1749-061 LISBOA
Telefone:(+351) 210 013 500 Fax: (+351) 210 013 310
Apartado 50316 - 1708-001 LISBOA

Capital Social:1.909.614.476 euros
NIPC: 507 866 673
Info.portal@ren.pt www.ren.pt

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e
Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, n.º 37
1250-009 LISBOA

V/Comunicação: 31.08.2026

N/Refª.: SAI/2026/10250/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.13/392
Data: 04.09.2026

ASSUNTO: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo" (EIA 1820/2026), concelho de Mafra / Aditamento
Proponente: Montarejo – Empreendimentos Imobiliários, SA

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia parecer Ref.ª PROP/2026/5721 [DRO/DEOT/HR], deste Instituto.

Com os melhores cumprimentos,

Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Informação de Serviço nº PROP/2026/5721 [DRO/DEOT/HR]

Assunto: Estudo de Impacte Ambiental do Projeto "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo" (EIA 1820/2026), concelho de Mafra / Aditamento
Promotor: Montarejo – Empreendimentos Imobiliários, SA
Processo: 14.01.13/392

Despacho:

Considerando os elementos aduzidos pela Câmara Municipal de Mafra, que sustentam o enquadramento da pretensão no n.º 2 do artigo 5.º (Pré-existências) do PDM vigente, justificado pela "*existência de direitos conferidos e validamente constituídos",* e, por conseguinte, sujeito às disposições do PDM de 2005, nada temos a observar quanto ao enquadramento do projeto neste plano territorial.

Assim, emite-se parecer favorável ao EIA do "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", condicionado à retificação dos aspetos identificados nos pontos III.1 e nas alíneas c) e d) do ponto III.2.1 da Informação.

Alerta-se para o mencionado nas alíneas b)ii, b)iii e b)iv do ponto III.2.2.

Comunique-se à CCDR Lisboa e Vale do Tejo.

A Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico

Fernanda Praça
(Por subdelegação de competências)

02.09.2026

Informação Técnica:

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

Na sequência do parecer específico sobre o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo" emitido pelo Turismo de Portugal, IP (TdP) a 27.07.2026 (N/ Ref.ª SAI/2026/8731/ DRO/DEOT/SS), a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), através de e-mail de 31.08.2026 (N/ Ref.ª ENT/2026/16494), dá conhecimento a este Instituto dos pareceres da Câmara Municipal de Mafra relativos, nomeadamente, ao enquadramento do projeto no Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra questionando sobre se os mesmos alteram o sentido do parecer emitido.

Face aos elementos agora facultados procede-se à reapreciação do pedido efetuado pela CCDR-LVT através do ofício n.º S24203-202605-UACNB/DAMA, anexo ao e-mail de 03.06.2026 (N/ Ref.ª ENT/2026/11634).

Foi disponibilizado para apreciação o Estudo de Impacte Ambiental (EIA), contendo os elementos aditados em resposta ao solicitado pela CCDR-LVT para efeitos de conformidade do EIA, nomeadamente, *Resumo Não Técnico* atualizado (Volume I), *Relatório Síntese* atualizado (Volume II), *Resposta a Pedido de Elementos Adicionais* e *Anexos* (incluindo, entre outros, imagem de apresentação do projeto, localização do estaleiro e elementos relativos a várias infraestruturas).

Como antecedentes do presente procedimento de AIA no TdP, destaca-se:

- A informação de serviço n.º INT/2012/6420 [DQO/DOT/MM], com despacho superior de 08.08.2012, de teor favorável condicionado, sobre o EIA do Projeto de um Aldeamento Turístico de 4*(N/ Ref.ª SAI/2012/15346/DQO/DOT/IP de 09.08.2012), do mesmo proponente. O projeto do Aldeamento Turístico de 4*, ocupando uma área de intervenção de 16,27ha, previa a capacidade de 410 camas

distribuídas por 64 unidades de alojamento, a área total de implantação e de construção de 10.445,80m2 e 12.495,88m2, respetivamente, e incluía, para além dos cinco núcleos destinados às unidades de alojamento (moradias/apartamentos), um edifício principal (destinado a restaurante, bar, pequeno comércio, instalações de apoio à piscina, serviços de lavandaria e área destinada ao pessoal) e outros equipamentos como, piscina de adultos e crianças, receção/portaria, picadeiro, hortas de recreio, unidades de apoio para divulgação dos produtos da quinta e para outras atividades lúdicas, campo de jogos, parques infantis e restaurante/bar.

O parecer referenciava ainda o projeto de um Aldeamento Turístico de 4*, com parecer favorável relativamente à classificação provisória, sendo fixada a capacidade máxima de 406 camas distribuídas por 64 unidades de alojamento (informação de serviço n.º DSEAP/DPEE/2007/121 da então Direção-Geral do Turismo).

- A disponibilização de informação relevante para a fase de elaboração do novo EIA do Projeto do Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo (N/ Ref.ª SAI/2024/7427 de 03.07.2024), requerida pela empresa Sobral Monteiro *Consulting*.

O presente projeto sujeito a AIA ao abrigo da alínea c) do n.º 12 do Anexo II do RJAIA, encontra-se em fase de projeto de execução.

O projeto, designado por "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", de 4*, ocupa parte da "Quinta do Tarejo" com 44,88ha, localizada no concelho de Mafra, na união de freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira. Na imagem seguinte[1] assinala-se a localização do projeto e do alojamento turístico situado no concelho de Mafra e nos territórios próximos dos concelhos limítrofes:



Figura 1: SIGTUR 03.09.2026

A título informativo, refere-se que o concelho de Mafra possui, atualmente, a capacidade total de alojamento turístico de 10.490 camas/utentes, distribuídas por 21 empreendimentos turísticos (3.415 camas/utentes) e 1.136 estabelecimentos de alojamento local (7.075 utentes).

[1] Fonte: SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo. Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de alojamento local foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização indicativa

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

II – DESCRIÇÃO

O presente EIA identifica e avalia os impactes ambientais resultantes do projeto do "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", o qual abrange a área de estudo de 16,27ha, que faz parte integrante da "Quinta do Tarejo", propriedade do proponente, localizando-se na zona poente da mesma.

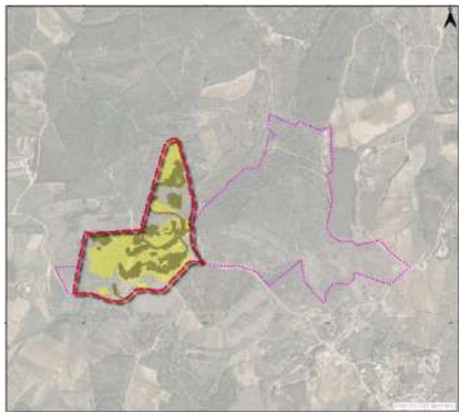


Figura 2: Propriedade e área de estudo

Projeto

"*O projeto visa a construção de um aldeamento turístico, que tem como objetivo criar uma alternativa de turismo rural no interior do concelho de Mafra, promovendo o desenvolvimento de uma das zonas mais rurais do concelho e contrariando a tendência de sobre exploração turística que se verifica no litoral*.

O projeto em avaliação encontra-se em fase de Projeto de Execução e pretende, de uma forma estruturada e integrada, aproveitar os recursos naturais e paisagísticos de uma zona interior, que se encontra, atualmente, abandonada, e que apresenta uma baixa aptidão agrícola".

O acesso ao empreendimento turístico será feito a partir da Estrada Municipal 551 (EM551), que confina a sul com a área de intervenção, utilizando um caminho existente em "terra batida", de características rurais e que será melhorado no troço entre a entrada do Aldeamento Turístico e a EM551 e que, da leitura do Relatório Síntese (pág. 44), virá a ser cedido à CM de Mafra permitindo o acesso a terrenos adjacentes.

O projeto do Aldeamento Turístico, idêntico ao que acompanhou o anterior EIA apreciado em 2012, é agora enquadrado como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), integrando as seguintes componentes:

- Unidades de alojamento (UA) do tipo moradia, totalizando 410 camas/utentes distribuídas por 64 UA (14T2, 23T3 e 27T4), agrupadas em cinco núcleos:
  - núcleo 1 com 78 camas/utentes distribuídas por 15 UA (8T2, 5T3 e 2T4);
  - núcleo 2 com 62 camas/utentes distribuídas por 9 UA (1T2, 3T3 e 5T4);
  - núcleo 3 com 46 camas/utentes distribuídas por 7 UA (2T2, 1T3 e 4T4);
  - núcleo 4 com 128 camas/utentes distribuídas por 19 UA (2T2, 8T3 e 9T4);
  - núcleo 5 com 96 camas/utentes distribuídas por 14 UA (1T2, 6T3 e 7T4).
- Edifício principal (também designado por edifício de apoio) com restaurante, bar, "estabelecimento de abastecimento dos utentes em viveres, bebidas e tabacaria", instalações sanitárias comuns e de apoio à piscina, serviços de lavandaria e engomadoria e área destinada ao pessoal com instalações sanitárias e vestiário.
- Equipamentos de lazer e instalações de apoio:
  - portaria/receção;
  - instalações de apoio (bar);
  - campos de jogos com instalação de apoio;
  - parques infantis;
  - hortas e pomar;
  - instalações de apoio agrícola;
  - piscina de adultos e crianças;

- centro hípico com picadeiro e estábulo (boxes para 9 equinos) vocacionado para atividades de recreio, treino e manutenção dos cavalos.

- Infraestruturas:
  - arruamentos (vias, passeios e estacionamento);
  - caminhos para passeio a pé, a cavalo ou de bicicleta e miradouros;
  - praças ou "eirados";
  - ETAR, nitreira, bacias de retenção de águas pluviais, depósito de água, depósito de gás, depósito de lixos e PT.
- Zonas verdes: zona verde envolvente (das moradias e instalações de apoio), zona verde de transição e zona verde natural.

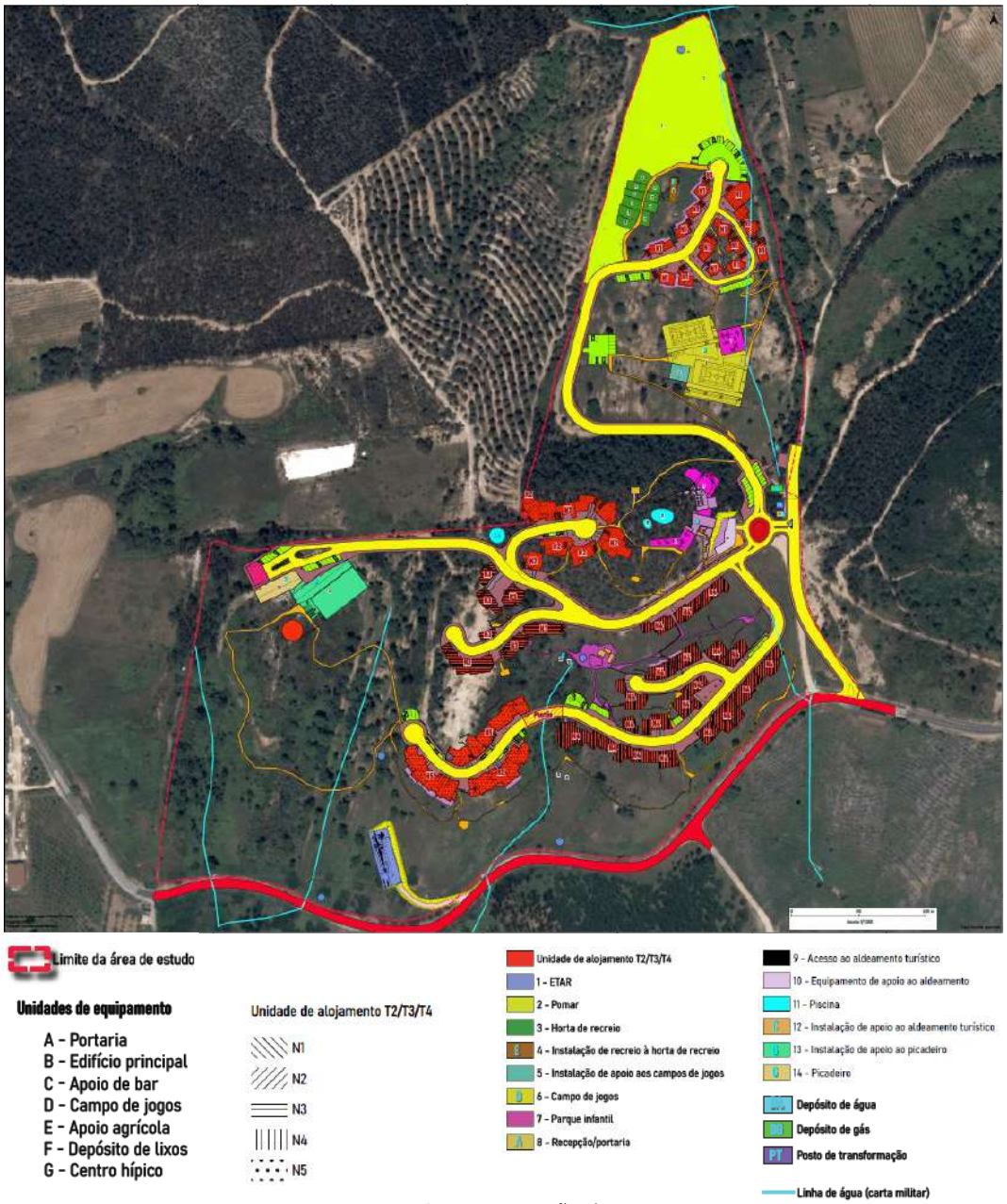


Figura 3: *Apresentação do Projeto*

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

No quadro seguinte sintetizam-se os parâmetros urbanísticos globais do projeto:

Área de estudo	**162.713,34m2**
Área do Aldeamento Turístico de 4*	**n.d.**
Área de cedência	**n.d.**
N.º total de UA	64 UA (do tipo moradia: 14T2 + 23T3 + 27T4)
N.º total de camas/utentes	410 camas/utentes
Área total de implantação	10.445,86m2
Área total de construção	12.490,76m2
Área total de impermeabilização	9.847,22m2
N.º máximo de pisos acima do solo	3 pisos (no edifício de apoio), 1 e 2 pisos nos restantes edifícios
N.º máximo de pisos abaixo do solo	Possibilidade de 1 piso abaixo do solo nas UA (moradias)
Altura máxima da fachada	9,39m no edifício de apoio, e 7,87m ou inferior nos restantes edifícios
N.º total de lugares de estacionamento	252 lugares (121 lugares associados às UA e 131 lugares de uso comum)
Área de construção/UA (m2/UA)	127,89m2/UA (8.185,24m2 de área de construção para as 64 UA)
Total do ET/capacidade	~396,86m2/utente (valor a retificar após definição da área do ET)

Nota: É referido que "*As áreas descritas podem ser objeto de uma variação até mais 10% de forma a permitir uma maior flexibilidade na realização dos projetos de arquitetura*"

A proposta pretende aproveitar os recursos naturais e paisagísticos do local, implementando atividades rurais típicas de uma quinta, através da criação de hortas, pomar e picadeiro. Relativamente à qualidade ambiental e paisagística o projeto evidencia a valorização da paisagem e a eficiência hídrica, prevendo a instalação de "*unidades de alojamento construídas com respeito à arquitetura tradicional*", uma estrutura viária seguindo os caminhos existentes e adaptada à morfologia do terreno, caminhos para passeios a pé, de bicicleta ou a cavalo e miradouros localizados em zonas de grande amplitude paisagística, a preservação de espécies locais da fauna e flora, e ainda, a reutilização de águas cinzentas e a recolha de águas pluviais das coberturas para rega e dos espaços verdes e outros usos não potáveis, a utilização de equipamentos que promovam um menor consumo de água, a instalação de piscina biológica ou natural, a preservação e implementação de espécies autóctones, o eventual tratamento de efluentes pecuários (associada ao efetivo de 9 equinos) depositado em nitreira, através de processo de compostagem podendo ser utilizado como fertilizante orgânico e a instalação de depósito de resíduos sólidos urbanos para reunião seletiva dos mesmos e posterior encaminhamento para o exterior através de entidade responsável.

É referido que não foram consideradas localizações alternativas para o Aldeamento Turístico uma vez que a localização proposta é a única possível dentro da propriedade do proponente, tendo em conta as condicionantes legais.

A nível de programação temporal, prevê-se que a execução total do empreendimento tenha a duração de 36 meses (3 anos).

Impactes, Medidas de Minimização e Plano de Monitorização

Relativamente aos impactes gerados pelo projeto, são identificados como sendo mais significativos:

- Os impactes negativos sobre o descritor Sistemas ecológicos, nas fases de construção e de exploração, associados à destruição e degradação da vegetação (nomeadamente sobreiros) e perturbação da fauna; sobre o descritor Solo e capacidade de uso do solo, na fase de construção, devido à limpeza, desmatação e movimentação de terras; sobre o descritor Ocupação do solo,

nas fases de construção e de exploração, por destruição de floresta e impossibilidade da sua reinstalação; sobre o descritor Paisagem, nas fases de construção e de exploração, devido à alteração da topografia e à fragmentação e degradação visual; sobre o descritor Recursos hídricos superficiais e subterrâneos, na fase de construção e exploração, em virtude na diminuição da capacidade de infiltração por impermeabilização do solo e modificação de linha de água, degradação da qualidade da água subterrânea e consumo de água da rede pública (na fase de exploração); sobre o descritor Património, na fase de construção, por destruição de elementos de valor patrimonial.

- Os impactes positivos sobre o descritor Socioeconomia, nas fases de construção e exploração, devido ao incremento de atividades económicas diretas e indiretas associadas à implementação do projeto e dinâmicas económicas, prevendo-se a criação de emprego direto e indireto permanentes.

Destacam-se como impactes cumulativos, associado ao descritor Ambiente sonoro, o tráfego rodoviário a circular na rede viária municipal e, associado ao descritor Recursos hídricos, a qualidade das águas superficiais e subterrâneas face à existência de uma exploração de suínos localizada a cerca de 500m para oeste da área de intervenção.

Para a mitigação dos impactes é proposto um conjunto de medidas de minimização (gerais e específicas), de onde se salientam:

- Na fase pré-construção: divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas; implementar um mecanismo de atendimento ao público para esclarecimento de dúvidas e atendimento de eventuais reclamações; realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para trabalhadores e encarregados envolvidos na execução das obras; assegurar que a calendarização da execução das obras tenha em consideração a redução dos níveis de perturbação das espécies de fauna; elaborar um Plano de Integração Paisagística das Obras; elaborar um Plano de Gestão Ambiental (PGA) que deve incluir um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) das obras.

- Na fase de construção: adotar um conjunto de boas práticas relativamente à implantação do estaleiro e parque de materiais, à desmatação, limpeza e decapagem dos solos, às escavações e movimentações de terras, à construção e reabilitação de acessos, à circulação de veículos e funcionamento de maquinaria, e à gestão de produtos, efluentes e resíduos.

  Na fase final da execução das obras (fase pós-construção) proceder à desativação da área afeta aos trabalhos, através do restabelecimento e recuperação paisagística da mesma.

- Na fase de exploração: assegurar a adequada gestão de resíduos e efluentes; limitar a velocidade de circulação de veículos; dar preferência a fertilizantes orgânicos e, se indispensável, a escolha deverá ter em conta características de toxicidade.

- Na fase de desativação: adotar medidas idênticas às previstas para a fase de construção e garantir a recuperação paisagística do local.

Adicionalmente às medidas de minimização é proposto um conjunto de compromissos assumidos ao nível da responsabilidade social e ambiental, nomeadamente, através da celebração de protocolos colaborativos com parceiros inseridos na comunidade e da contratação de trabalhadores locais, e através da promoção sustentável de recursos e da adoção de "soluções circulares", e da implementação de medidas de redução do consumo de energia, água e resíduos.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Os planos de monitorização propostos são o "Plano de monitorização dos níveis piezométricos" que incidem sobre o descritor Recursos hídricos subterrâneos, e o "Plano de Acompanhamento Ambiental de Obra", instrumento de cariz operacional que enquadra e estabelece as bases para um adequado seguimento ambiental da fase de construção, e cujo objetivo é verificar e controlar os principais e mais sensíveis fatores ambientais e socioeconómicos.

III - APRECIAÇÃO

1. Enquadramento em IGT

Considerando as Informações Internas da Câmara Municipal (CM) de Mafra de 18.05.2026 e de 28.08.2026, agora disponibilizadas pela CCDR-LVT (N/ Ref.ª ENT/2026/16494 de 31.08.2026) que sustentam o enquadramento da pretensão no n.º 2 do artigo 5.º (Pré-existências) do PDM vigente, justificado pela "*existência de direitos conferidos e validamente constituídos, consagrados pelo PDM anterior*", enquadrando, portanto, a pretensão no PDM de 2005, nada temos a observar.

Contudo, o TdP alerta para que, face ao enquadramento indicado, o projeto não deverá ser identificado como um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), uma vez que esta figura apenas surge no PDM de 2015 e condicionada à criação de novos empreendimentos turísticos com a tipologia Conjunto Turístico, carecendo assim de ser eliminada a sua referência (constante do RNT, pág. 8 e 33 e do RS, pág. xx, e 102 a 104).

2. Análise do ponto de vista do turismo

2.1. Projeto

a) Da análise dos elementos disponibilizados conclui-se ser intenção do promotor a instalação de um Aldeamento Turístico de 4*, com a capacidade total 410 camas/utentes distribuídas por 64 UA.

b) Da planta de "Apresentação do Projeto" e da descrição do mesmo não é possível aferir o cumprimento dos requisitos obrigatórios definidos para a instalação do Aldeamento Turístico de 4*, verificáveis nesta fase (Anexo II da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual), alertando-se, especificamente, para a previsão de área para armazenagem (requisito 6 – zona de armazenagem) e para a indicação da área do empreendimento (necessária para a verificação do cumprimento do requisito 144 – relação da área total do empreendimento com a capacidade, que, por se tratar de Aldeamento Turístico de 4*, deverá ser de 120 m2/cama). Sobre este último ponto, note-se que o projeto indica a área de estudo, mas desta deverá ser retirada a área a ceder ao domínio público para acesso ao empreendimento e aos terrenos adjacentes (cf. referido no RS, pág. 44).

c) Relativamente à estrutura viária interna do Aldeamento Turístico, e contrariamente ao referido no RS, pág. 41, a mesma não está sujeita às dimensões definidas para as vias públicas, devendo, no entanto, permitir o trânsito de veículos de emergência e ser funcional (n.º 1 do artigo 13.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos – Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual).

d) Deverão, ainda, ser atualizados/corrigidos conceitos e designações face ao RJET (em vigor desde 2008), eliminando a menção a "Meios Complementares de Alojamento Turístico" (tipologia entretanto extinta), substituindo a referência a "habitantes" por "utentes" quando relativos a um empreendimento turístico (não existindo o uso habitacional nos empreendimentos turísticos),

substituindo os termos "comunitárias" e "públicos" por "comuns do empreendimento" (uma vez que um empreendimento turístico é espaço privado, onde existem áreas de uso comum, nomeadamente, os lugares de estacionamento distribuídos ao longo dos arruamento) e compatibilizando quadros (p. ex. o Quadro 3.3 do RS).

Registe-se que a maioria dos comentários tecidos neste ponto 2.1. já constavam do parecer emitido pelo TdP em 2012 (INT/2012/6420 [DQO/DOT/MM]).

2.2. Estudo de Impacte Ambiental

a) Salientam-se os impactes positivos do projeto ao nível Socioeconómico através da criação de emprego e da dinamização das atividades económicas.

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

i. Sublinha-se a importância para o turismo da implementação da globalidade das medidas de minimização, do conjunto de compromissos assumidos ao nível da responsabilidade social e ambiental e dos planos de monitorização previstos no EIA que contribuem para os objetivos e metas de sustentabilidade ambiental e social preconizados na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27 – RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

ii. Devem, ainda, ser introduzidas medidas para a fase de pré-construção que acautelem a avaliação de soluções de eficiência ambiental, designadamente a certificação do projeto de acordo com o sistema de BREAM, ou outro equivalente, e com o sistema Aqua+.

iii. Sugere-se o reforço das medidas de minimização destinadas à gestão eficiente dos resíduos na fase de exploração, prevendo-se, para além da recolha seletiva, a valorização e reutilização dos biorresíduos (resíduos alimentares e dos espaços verdes), e ainda, o efetivo tratamento dos efluentes pecuários para utilização como fertilizante orgânico.

iv. Propõe-se também a introdução de um sistema de monitorização da pegada de carbono do empreendimento turístico.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de parecer favorável ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Aldeamento Turístico da Quinta do Tarejo", condicionado à retificação dos aspetos identificados no ponto III.1 e nas alíneas c) e d) do ponto III.2.1, alertando-se para o mencionado nas alíneas b)ii, b)iii e b)iv do ponto III.2.2.

Propõe-se ainda que a presente informação seja comunicada à CCDR-LVT alertando para que a mesma substitui a anteriormente emitida por este Instituto a 27.07.2026.

À consideração superior,

Maria Henriqueta Reis

Henriqueta Reis (arquiteta) l 04.09.2026

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.