



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL  
*CCDRLVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo*

## **Parecer da Comissão de Avaliação**

### ***Conjunto Comercial Seixal Retail Park***

***Seixal Retail Park, S.A.***

**Processo de AIA nº 598/2008**

#### **Comissão de Avaliação:**

CCDR-LVT (entidade que preside) - Dr.<sup>a</sup> Tânia Pontes;

CCDR-LVT (participação pública) - Dr.<sup>a</sup> Helena Silva;

IGESPAR, I.P. - Dr. José Correia.

Janeiro 2009

**Índice**

|   |    |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO.....                            | 2  |
| 2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO .....            | 2  |
| 3. JUSTIFICAÇÃO E OBJECTIVOS DO PROJECTO..... | 2  |
| 4. DESCRIÇÃO DO PROJECTO.....                 | 3  |
| 5. APRECIÇÃO ESPECÍFICA.....                  | 4  |
| 5.1 Ordenamento do Território.....            | 4  |
| 5.2 Socio-Economia.....                       | 8  |
| 5.3 Qualidade do Ar.....                      | 9  |
| 5.4 Ambiente Sonoro.....                      | 11 |
| 5.5 Recursos Hídricos.....                    | 12 |
| 5.6 Paisagem.....                             | 15 |
| 5.7 Flora, Habitas e Fauna.....               | 16 |
| 5.8 Solos e Uso do Solo.....                  | 17 |
| 5.9 Património.....                           | 17 |
| 5.10 Resíduos.....                            | 18 |
| 7. PARECERES EXTERNOS.....                    | 19 |
| 8. CONSULTA PÚBLICA.....                      | 20 |
| 9. CONCLUSÃO.....                             | 24 |

Anexo I – Pareceres Externos

Anexo II- Delegação Assinatura IGESPAR, I.P.

## 1. INTRODUÇÃO

Dando cumprimento à legislação de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, a Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo – Ministério da Economia e Inovação na qualidade de entidade licenciadora, remeteu à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), em 4 de Junho de 2008 para procedimento de AIA, o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) relativo ao projecto “Seixal Retail Park”, em fase de Estudo Prévio, situado na freguesia de Aldeia de Paio Pires, concelho de Seixal cujo proponente é a *TramCrone, Promoções e Projectos Imobiliários, S.A.*

Para o efeito, foi nomeada a seguinte Comissão de Avaliação (CA):

- CCDR-LVT (entidade que preside) – Eng.ª Ana Rita Pereira, com a colaboração da Dr.ª Joana Bustorff;
- CCDR-LVT (consulta pública) – Dr.ª Helena Silva;
- Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I.P. (IGESPAR, I.P.) – Dr. José Correia.

Internamente, na CCDR-LVT, foram consultados os seguintes serviços: Divisão de Licenciamento Ambiental, Direcção de Serviços de Ordenamento do Território e a Divisão de Planeamento, Prospectiva e Avaliação.

A presente pretensão enquadra-se na alínea b) do n.º 10 do Anexo II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro – *“operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial, nos termos definidos na Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, e parques de estacionamento não abrangidos por plano municipal de ordenamento do território”*.

## 2. PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação seguido pela CA contemplou o seguinte:

- Análise global do EIA e avaliação da sua conformidade com as disposições do artigo 12.º, do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua actual redacção e da Portaria n.º 330/2001, de 2 de Abril. Na sequência da referida análise foram solicitados elementos adicionais ao proponente em 3 de Julho de 2008;
- Análise dos elementos adicionais entregues em 26/09/2008. Da referida análise verificou-se que foram tidos em conta os comentários e solicitações efectuadas pela CA, pelo que, em 9 de Outubro de 2008, foi emitida a Declaração de Conformidade;
- Em 15/10/2008 foram ainda solicitados elementos complementares.
- Consulta às seguintes entidades externas: Estradas de Portugal, S.A., Direcção-Geral dos Recursos Florestais, Câmara Municipal do Seixal, Direcção Regional da Economia de Lisboa e Vale do Tejo, REN – Gasodutos, Administração da Região Hidrográfica do Tejo.
- Realização de uma visita ao local, no dia 10 de Novembro de 2008, com a presença de representantes da CA, da TramCrone, da equipa que realizou o EIA, da DRLVT-MEI e da Câmara Municipal do Seixal;
- Análise dos resultados da consulta pública;
- Realização de reuniões de trabalho, visando a análise técnica do EIA, a integração das diferentes análises sectoriais, específicas e dos resultados da consulta pública.

## 3. JUSTIFICAÇÃO E OBJECTIVOS DO PROJECTO

O EIA refere que a intenção da TramCrone desenvolver um empreendimento comercial segundo o modelo “Retail Park”, tem por objectivo dotar aquela região de um pólo comercial de qualidade, respeitando os conceitos mais actuais aplicáveis a estas superfícies, e que se caracterizam pela atracção, conforto, e oferta variada de comércio e lazer numa área comercial integrada num espaço público de qualidade.

Ainda segundo o EIA, este Projecto visa, portanto, contribuir para a nova dinâmica comercial que se sente já actualmente na península de Setúbal, e também na área do Seixal, numa área de forte influência urbana.

Este Projecto pretende assumir-se como referência nesta zona, apresentando um conjunto de lojas, âncora e médias superfícies, de comércio diversificado e de qualidade.

A justificação para criação do Seixal Retail Park, segundo o EIA, visa a disponibilização de um empreendimento atractivo para a região, nomeadamente para o Seixal e área enquadrante.

#### 4. DESCRIÇÃO DO PROJECTO

O Projecto em análise localiza-se no concelho do Seixal, na freguesia de Aldeia de Paio Pires, na zona industrial do Casal do Marco, Pinhal das Areias, numa área de propriedade da fábrica da ICOMATRO – Madeiras e Derivados, S.A., actualmente parcialmente utilizada como zona de armazenagem, adjacente à EN10, perto do Parque Industrial do Seixal (PIS). O acesso será assegurado a partir da EN 10, através de uma rotunda, e com uma nova via, a definir no interior da propriedade e pela rua do Vale de Cucena.

O terreno, como se referiu anteriormente, corresponde a um terreno que é propriedade da ICOMATRO, e que foi utilizado como parque de materiais (matéria prima) pela empresa, tendo para tal sido terraplenado e impermeabilizado, mas que actualmente tem uma utilização reduzida. Esta fábrica labora desde 1984 e anteriormente o terreno não teve nenhuma outra ocupação.

O terreno objecto do presente estudo tem uma dimensão de 85 000 m<sup>2</sup>, sendo a área a intervir de 70 000 m<sup>2</sup> delimitada a Norte pela EN 10 (Av. 1º de Dezembro de 1640), a Sul pelas instalações fabris da ICOMATRO, a Este por um terreno vazio e a Oeste pela Rua Vale da Cucena.

Este projecto, correspondente à tipologia de Retail Park, integrará unidades comerciais de pequena dimensão (lojas âncora e satélites não baseadas no comércio alimentar), supermercado, espaço para crianças, restauração, áreas complementares de estacionamento coberto e exterior, armazenagem, serviços administrativos e instalações técnicas de suporte. O edifício tem uma configuração em "L" com uma área de estacionamento em frente. O nível 0 terá lojas e um supermercado. Este nível será servido de unidades comerciais. No nível +1 existirão uma loja de grande dimensão e alguns restaurantes. Esta área tem acesso directo a uma zona de esplanada interior para restauração e uma ampla zona exterior para o mesmo efeito. O nível -1 terá uma área técnica/armazém e uma área de estacionamento.

Pelo lado Norte do lote far-se-ão a entrada e saída do estacionamento, incluindo do estacionamento coberto.

O acesso a zona de cargas e descargas, a sul e poente, será efectuado por vias independentes.

Apresenta-se uma síntese dos principais parâmetros de caracterização do empreendimento.

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Área de Intervenção             | 70 000m <sup>2</sup> |
| Área de Construção              | 23 236m <sup>2</sup> |
| Área de Implantação             | 17 050m <sup>2</sup> |
| Área de estacionamento coberto  | 12 100m <sup>2</sup> |
| Área de estacionamento exterior | 17 200m <sup>2</sup> |
| Áreas de cargas e descargas     | 4 672m <sup>2</sup>  |
| Área impermeabilizada           | 50800m <sup>2</sup>  |
| Área bruta locável              | 23236m <sup>2</sup>  |
| Área bruta (estacionamento)     | 29300 m <sup>2</sup> |
| Estacionamento à superfície     | 742                  |
| Estacionamento coberto          | 451                  |

Como projecto associado, o EIA identifica a construção de uma rotunda no entrocamento da EN10 com a Avenida da Siderurgia e a eventual construção de um viaduto que permite desnivelar a EN10 na área do projecto.

## 5. APRECIÇÃO ESPECÍFICA

A CA analisou de forma específica os seguintes factores ambientais: Ordenamento do Território, Socio-económica, Qualidade do Ar, Ambiente Sonoro, Recursos Hídricos, Paisagem, Flora, Habitats e Fauna, Solos e Uso do Solo, Património, Resíduos.

### 5.1 ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

#### Compatibilidade com o Plano Director Municipal do Seixal

De acordo com a Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal do Seixal (ratificado em Conselho de Ministros e publicado nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/93, publicada no Diário da República n.º 264, de 11 de Novembro de 1993) a área de implantação do Seixal Retail Park interfere directamente com as seguintes classes de espaço:

- "Espaços Industriais", categoria de "Áreas Industriais Existentes ou Consolidadas" e "Áreas Industriais Previstas ou de Expansão Industrial".
- "Espaço Canal Ferroviário".

A propriedade onde se localiza o conjunto comercial abrange ainda, na sua extremidade nascente, solos classificados como "Espaços Culturais e Naturais", categoria de "Área de Protecção Paisagística", não havendo porém qualquer interferência com estes solos, que são preservados de ocupação.

#### Áreas Industriais Consolidadas

Esta pretensão foi objecto de apreciação pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo no decurso do procedimento de autorização da instalação de conjuntos comerciais, tendo-se concluído, neste âmbito, da sua incompatibilidade com o disposto no artigo 28.º do Regulamento do Plano Director Municipal (RPDM).

Como resulta da leitura do disposto no n.º 1 do artigo 28.º do RPDM, nas "Áreas Industriais Consolidadas" não é autorizada a alteração da função industrial existente, norma que afasta a possibilidade de localização nestes solos de um conjunto comercial, que consubstancia, invariavelmente, uma alteração da função industrial desta parcela de terreno.

Os argumentos expendidos nos elementos complementares entregues nada acrescentam a este respeito, mantendo-se a posição manifestada no Aditamento ao EIA, que aponta para uma interpretação actualista do conceito de utilização de uma área industrial, para justificar a conformidade da pretensão com o PDM.

Analisada a questão, conclui-se que a pretensão configura um uso incompatível com o disposto no PDM para as denominadas "Áreas Industriais Consolidadas".

#### Área de Expansão Industrial

A pretensão abrange um espaço qualificado no PDM como "Área de Expansão Industrial", tendo-se suscitando dúvidas sobre a sua compatibilidade com o disposto no n.º 1 do artigo 30.º do RPDM.

A este respeito, veio a proponente discordar do entendimento expresso por esta CCDR, referindo que o estudo em causa não interfere com esta categoria de espaço, na medida em que se trata de uma área cedida para o domínio público municipal, considerando, ainda, no mínimo excessivo, depreender que a alusão no preceito a planos ou estudos se refira estritamente a operações de loteamento, como referido por esta CCDR.

Culmina, sublinhando que o projecto não prevê, nem poderia prever, intervenção na zona de "Área de Expansão Industrial", pelo que as observações da CCDR carecem de fundamento.

Ora, da confrontação do projecto com a carta de ordenamento do PDM resulta inequívoco que a área verde cedida, invocada pela proponente, corresponde ao sector nascente da propriedade, actualmente ocupado por sobreiros e na sua maioria qualificado no PDM como "Área de Protecção Paisagística", sendo que a zona qualificada no PDM como "Área de

*Expansão Industrial*”, contrariamente ao referido pela proponente, é parcialmente abrangida pela ocupação proposta, como demonstra a figura abaixo representada.



Resulta, pois, em oposição ao invocado pela proponente, que a ocupação prevista para a propriedade interfere de facto com os solos qualificados no PDM como "Área de Expansão Industrial".

Relativamente à alusão à operação de loteamento realizada por esta CCDR, ela resultou do facto de o n.º 1 do artigo 30.º do RPDM dispor que as condições de ocupação das "Áreas de Expansão Industrial" são determinadas por planos ou estudos.

Ora, muito embora na regulamentação das "Áreas de Expansão Industrial" não seja explicitado o significado dos aludidos planos ou estudos, essa definição consta do artigo 18.º do RPDM, aplicável aos espaços urbanizáveis, onde se refere que os planos ou estudos urbanísticos podem ser planos de pormenor da iniciativa pública ou operações de loteamento da iniciativa particular, desde que enquadradas por estudo urbanístico conjunto, que defina a rede viária principal e volumetrias.

Assim sendo, é lícito concluir que a ocupação das "Áreas de Expansão Industrial" só pode ocorrer mediante a elaboração de plano de pormenor ou, em alternativa, de operação de loteamento, neste último caso, desde que exista um estudo urbanístico de conjunto.

Alega o proponente que a recondução exclusiva à figura de operação de loteamento é excessiva, na medida em que o regime da urbanização e da edificação, para determinados efeitos, equipara os conjuntos comerciais, pela sua dimensão relevante, às operações de loteamento.

De facto, afigura-se redutor considerar que a urbanização de um determinado espaço só pode realizar-se mediante operação de loteamento, quando existem outras operações urbanísticas cuja actual legislação equipara, para determinados fins, à figura de loteamento, nomeadamente para fins de infra-estruturação e dotação de áreas para espaços verdes e equipamentos.

Assim sendo, concedendo-se relativamente a esta possibilidade, cumpre aferir da existência de um estudo urbanístico de conjunto que enquadre esta pretensão, como o PDM dispõe.

A este respeito, defende a proponente que os estudos realizados no âmbito da revisão do PDM permitem enquadrar satisfatoriamente a pretensão.

Ora, sobre revisão do PDM, actualmente em curso, afigura-se pacífico que esta fornece um conjunto de indicadores importantes para o futuro ordenamento deste local, todavia, esta

pretensão não se conforma integralmente com a proposta de plano remetida a este organismo.

Relembra-se, que a aludida proposta de plano qualifica este local como "*Área Industrial e Logística Consolidada*" e "*Estrutura Ecológica*", sendo que na primeira passa a ser admitido o uso comercial, situação que viabilizaria no futuro a instalação do conjunto comercial.

No entanto, para além da alteração do conceito funcional destas áreas industriais que poderá vir a operar-se na revisão do PDM, também esta prevê, neste caso em concreto, o estabelecimento de uma área verde de descompressão e de enquadramento entre a zona industrial e a E.N.10, integrada na Estrutura Ecológica, que não é devidamente acautelada na presente pretensão – justifica a proponente, nos elementos complementares, que tal se deveu ao facto de não ter tido conhecimento da actual proposta de revisão do PDM, e que, caso tivesse conhecimento dessa restrição, ela certamente teria sido contemplada no projecto.

Esclarecidos estes aspectos, persiste ainda uma questão de fundo relacionada com o regime de ocupação estabelecido no n.º 1 do artigo 30.º do RPDM para a "*Área de Expansão Industrial*", o qual estabelece que estas áreas se destinam à instalação de indústrias e outras actividades afins, o que nos leva a concluir que, na esteira do estabelecido para as "*Áreas Industriais Consolidadas*", também nestas áreas não é admissível a instalação deste uso comercial.

### **Espaço Canal Ferroviário**

A questão que se suscita prende-se com a cessação da servidão ferroviária do ramal de ligação à Siderurgia Nacional – verificada com a publicação do Decreto-Lei n.º 63/2006, de 21 de Março – e com o facto de não ter sido promovida a actualização do PDM, que continua a identificar o "Espaço Canal Ferroviário", que se constitui como uma *área non aedificandi*, segundo o disposto no artigo 44.º do RPDM.

Vem a requerente, a este propósito, apresentar a sua fundamentação jurídica, defendendo que a cessação da servidão entretanto operada, implica que o disposto no artigo 44.º do RPDM não tem aplicação *in casu*, sendo portanto insusceptível de fundamentar qualquer vinculação concreta do particular, sob risco de se violar o princípio da legalidade.

Consultado a Divisão de Apoio Jurídico (DAJ), vem esta informar que o PDM consagra já uma orientação urbanística para a parcela que subjaz ao espaço canal, reconduzindo a sua análise para a argumentação jurídica expendida pela proponente.

Assim sendo, considera-se que esta questão se encontra sanada, concluindo-se que a cessação da servidão e a consequente revogação do espaço canal não implica um vazio regulamentar, neste caso em concreto, na medida em que o referido espaço canal, segundo a carta de ordenamento do PDM, encontra-se aposto à "*Área Industrial Consolidada*", aplicando-se, como tal, as regras associadas a esta categoria de espaço.

### **Compatibilidade com o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa**

O PROTAML, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, publicada no Diário da República n.º 82, I Série-B, de 8 de Abril, enquadra a pretensão na Unidade Territorial 5 – **Arco Ribeirinho Sul**, sub-unidade **Área Urbana Almada Montijo**, inserindo-se esta na **Área Urbana a Articular e/ou Qualificar**, segundo o Esquema do Modelo Territorial.

A área de intervenção é parcialmente abrangida, a Nascente, por uma *Área Vital* da Rede Ecológica Metropolitana (REM).

O PROTAML é um instrumento de natureza estratégica que integra um conjunto de orientações territoriais essencialmente dirigidas para os planos municipais de ordenamento do território e planos sectoriais da responsabilidade da administração central.

O Despacho MAOTDR n.º 12722/2006, de 20 de Junho, vem esclarecer que o PROTAML é um instrumento orientador que não vincula directamente os interesses particulares, mas que vincula a administração e todos os actos autorizativos por si praticados a acolher as orientações dele emanadas, tanto na adaptação dos instrumentos de gestão territorial que lhe estão sujeitos, como na apreciação das pretensões que com ele possam conflitar.

As orientações territoriais estabelecidas para este território não focam especificamente a área em apreço, destacando-se, apenas, a orientação para se estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o interior dos concelhos de Almada e Seixal (norma 1.3.5.5.).

Tendo presente este quadro, e o facto de estarmos perante uma operação urbanística isolada, considera-se que a mesma, por si só, não compromete a estratégia e o modelo territorial estabelecido no PROTAML, pelo que, neste âmbito, não existem razões que obstem à localização da pretensão.

No que concerne à *Área Vital* – que se constitui, segundo o PROTAML, como uma zona de descompressão, livre de edificação – verifica-se que a proposta não consagra intervenções que colidam com esta área, pelo que, também aqui, nada há a obstar.

### **Compatibilidade com as condicionantes legais**

Relativamente às condicionantes legais, verifica-se que a pretensão interfere com a *servidão rodoviária associada à E.N. 10*, integrando ainda uma *mancha de sobreiros* sujeita a estatuto legal de protecção, caso em que se deverá atender aos pareceres emitidos pelas entidades competentes (Estradas de Portugal e Autoridade Florestal Nacional).

A pretensão é ainda tangente, no seu limite nascente, a uma linha de água classificada como REN, que na presente proposta se encontra salvaguardada de qualquer ocupação, pelo que, sem prejuízo do parecer que venha a ser emitido no âmbito do domínio hídrico, não se afigura existir qualquer incompatibilidade a este nível.

### **Avaliação dos impactes cumulativos**

Sobre este aspecto, considera-se que justificação apresentada no EIA era manifestamente insuficiente, na medida em que assentava num conjunto de generalidades.

Neste sentido, sugeriu-se o aprofundamento desta avaliação, com base numa metodologia e em critérios técnicos que lhe conferisse alguma efectividade.

Nos elementos complementares entregues a proponente explana a dificuldade na obtenção de informação de base que suporte uma análise profunda dos impactes cumulativos, não se eximindo porém de concluir que não são esperadas afectações conjuntas que possam justificar preocupações acrescidas.

Considera-se que a avaliação dos impactes cumulativos apresentada continua a assentar num conjunto de generalidades e numa argumentação opinativa e subjectiva da proponente acerca dos expectáveis impactes cumulativos, o que, necessariamente, fragiliza esta avaliação.

### **Conclusão**

Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

- A pretensão não colide com a estratégia e do modelo territorial do PROTAML, muito embora se deva ter presente que o PROTAML, pela sua natureza estratégica e orientadora, tem como principal função enquadrar os programas e planos desenvolvidos pela administração pública.
- A pretensão ocupa solos qualificados no PDM como "*Área Industrial Consolidada*" e "*Área de Expansão Industrial*", sendo incompatível com o regime de uso do solo estabelecido para estas áreas, constante do n.º 1 do artigo 28.º e do n.º 1 do artigo 30.º do RPDM, respectivamente.
- Melhor precisando, para as "*Áreas Industriais Consolidadas*" é imposto impedimento quanto à alteração da função industrial existente, sendo que nas "*Áreas de Expansão*

*Industrial*” apenas é admitida a instalação de indústrias e afins, assim se concluindo, da impossibilidade de localização nestes solos de um conjunto comercial.

- A pretensão interfere com a *servidão rodoviária associada à E.N. 10*, integrando ainda uma *mancha de sobreiros* com estatuto legal de protecção, cabendo às entidades competentes pronunciar-se a este respeito (Estradas de Portugal e Autoridade Florestal Nacional).
- A pretensão é ainda tangente, no seu limite nascente, a uma linha de água classificada como REN, que na presente proposta se encontra salvaguardada de qualquer ocupação, pelo que, sem prejuízo do parecer que venha a ser emitido no âmbito do domínio hídrico, não se afigura existir qualquer incompatibilidade a este nível.
- A avaliação dos impactes cumulativos apresentada assenta num conjunto de generalidades e numa argumentação opinativa e subjectiva da proponente acerca dos expectáveis impactes cumulativos, o que, necessariamente, fragiliza esta avaliação.

## 5.2 SÓCIO-ECONOMIA

### Ambiente Afectado

A área envolvente apresenta-se muito desqualificada e é marcada por espaços industriais, alguns espaços de armazenagem e comerciais, áreas residenciais dispersas e desorganizadas, de características peri-urbanas, intercalados por manchas florestais, incultos e algumas áreas agrícolas. Os núcleos habitacionais mais próximos são Foros da Catrapona (794 hab), Casal do Marco (5142 hab), Qta da Galega (234 hab) e Vale de Cucena (70 hab).

### Impactes na Fase de Construção

Na fase de obras poderão registar-se algumas perturbações no quotidiano da população que reside na proximidade imediata da área de intervenção, designadamente, na R. Vale de Cucena, pelo aumento de ruído e poeiras e algumas perturbações na circulação rodoviária pela deslocação de veículos de transporte de material, maquinaria e pessoal, porém os impactes serão temporários e reversíveis.

Estima-se que o impacte associado ao acréscimo de tráfego de apoio às obras seja pouco significativo e de âmbito local (15 veículos pesados/dia), podendo gerar contudo algumas perturbações na circulação no entroncamento da Av. da Siderurgia com a EN10 e nas vias de acesso, mas apesar das incertezas existentes nesta fase (falta de informação sobre origem/destino dos materiais, circuitos e nº de deslocações) não é expectável que provoque afectações sensíveis nas vias utilizadas ou na qualidade de vida da população da envolvente, para além dos receptores sensíveis situados no início da R.Vale de Cucena. São esperados impactes negativos na circulação decorrentes da reformulação do cruzamento, prevendo-se algumas situações de congestionamento de tráfego na EN10 e na Av. da Siderurgia.

A estimativa média do nº de trabalhadores nesta fase é de 150 trabalhadores, mas não foram identificados impactes significativos da sua presença ao nível local, embora a oferta de trabalho possa vir a determinar algum impacte sobre as condições locais de emprego, se for recrutada mão-de-obra local.

### Impactes na Fase de Exploração

Na fase de exploração esperam-se impactes positivos de magnitude elevada no emprego, prevendo-se a criação de 737 postos de trabalho qualificado ou a qualificar, sendo expectável que seja recrutada grande parte da mão-de-obra ao nível concelhio.

É previsível um maior afluxo de tráfego nas vias adjacentes (+42% de acréscimo ao tráfego previsto sem empreendimento, em 2020), nomeadamente na EN10, na Av. da Siderurgia e na Rua Vale de Cucena, porém a construção de uma rotunda na área do actual entroncamento da EN10 com a Av. da Siderurgia, assegurando capacidade de resposta aos fluxos esperados sobre o nó, e dos novos acessos ao empreendimento irão permitir uma melhor gestão do tráfego gerado pelo projecto, pelo que não se prevê que ocorram problemas de circulação, pese embora o acréscimo de tráfego venha a causar impactes

negativos na qualidade do ar e no ambiente sonoro que se reflectem na saúde humana. Dado que a área comercial disporá de estacionamento para 1193 viaturas não se prevê que haja ocupação de áreas adjacentes para estacionamento.

A tipologia de actividades previstas irá complementar a oferta existente na medida em que o projecto procura disponibilizar actividades em falta na área envolvente e pretende apostar em operadores distintos.

O investimento a realizar, cerca de 33 milhões de euros, terá certamente reflexos positivos na economia local e regional, gerando riqueza, permitindo a dinamização do tecido empresarial e a diversificação das actividades económicas.

#### Impactes Cumulativos

Na área de influência do Seixal Retail, considerando a isócrona de 30 minutos, foram identificados 5 empreendimentos comerciais existentes e previstos, um deles à distância de 750m, também apoiado na EN10 e com características semelhantes às do projecto em estudo, pelo que poderá haver impactes cumulativos sobre o tráfego e acessibilidades, contudo o EIA não procedeu à avaliação dos eventuais impactes cumulativos resultantes por não dispor de informação de base suficiente sobre os referidos empreendimentos.

No caso de haver coincidência de fases de obra do projecto e da reformulação do cruzamento da EN10 com a EN10-4 (construção da rotunda) poderá haver efeitos cumulativos nas acessibilidades e mobilidade local.

#### Conclusão

O presente conjunto comercial insere-se num espaço industrial pouco qualificado cuja revitalização passa pela atracção de novos investimentos e empresas e pela diversificação das actividades económicas, numa lógica de complementaridade e neste sentido o projecto poderá contribuir para a dinâmica pretendida.

A maioria dos impactes negativos do projecto ocorrem na fase de construção e os mais relevantes quer nesta fase quer na fase de exploração verificam-se na qualidade do ar, no ambiente sonoro e na mobilidade, devido ao acréscimo de tráfego gerado, considerando-se que os seus efeitos sobre a envolvente ambiental e humana.

O projecto tem impactes positivos significativos ao nível do emprego e da economia local e regional.

### 5.3 QUALIDADE DO AR

#### Ambiente Afectado

O projecto localiza-se no concelho do Seixal, freguesia de Paio Pires, num terreno com cerca de 85 ha adjacente à Estrada Nacional 10 (EN10), próxima do Parque Industrial do Seixal (PIS), tendo uma Área Bruta Locável (ABL) de cerca de 23 ha. O projecto prevê um estacionamento para veículos com 1 193 lugares (742 lugares à superfície e 451 lugares cobertos) e é esperado um máximo de 2 600 000 visitantes por ano. O acréscimo de tráfego induzido pelo empreendimento é, em 2020 e face à situação de referência, cerca de 1 044 veículos por hora<sup>1</sup>. Está previsto para este projecto um investimento global de cerca de 33,28 milhões de euros.

Em termos de unidades funcionais de gestão da qualidade do ar, o projecto localiza-se na aglomeração da Área Metropolitana de Lisboa Sul.

Embora o Índice de Qualidade do Ar (IQA<sub>r</sub>) desta zona fosse, em 2006, Bom (61%)<sup>2</sup> ou Muito Bom (5%) registaram-se dias com IQA<sub>r</sub> Médio (19%) e Fraco (15%). As principais fontes de emissão de poluentes atmosféricos no concelho do Seixal são o tráfego rodoviário

<sup>1</sup> Fonte: EIA Seixal Retail Park, Março 2008, ref.ª T02607\_EIA, página 229.

<sup>2</sup> Percentagem em termos do número de dias no ano de 2006.

e algumas fontes industriais relacionadas com a actividade siderúrgica, nomeadamente, as empresas Lusosider e SN Longos<sup>3</sup>.

Relativamente aos receptores sensíveis localizados na proximidade do projecto, foram identificadas pelo EIA zonas com habitações:

- 300 metros a Sul do local de implantação do projecto, na envolvente da Rua dos Pinheiros;
- a Oeste do projecto, adjacente ao limite do terreno para implantação.

Com base na informação disponível no EIA identificam-se ainda os seguintes receptores sensíveis:

- 190 metros a Norte do local de implantação do projecto, na envolvente da Rua da Alegria;
- 350 metros a Noroeste do local de implantação do projecto, na envolvente do Largo da antiga Escola Primária.

A avaliação do impacte ambiental sobre a qualidade do ar foi efectuada para os poluentes óxidos de azoto (NO<sub>x</sub>), monóxido de carbono (CO) e partículas inaláveis em suspensão com diâmetro inferior a 10 µm (PM<sub>10</sub>), tendo sido aplicado o modelo de dispersão atmosférica ISCST3 (Industrial Source Complex - Short Term Version 3) desenvolvido pela Environmental Protection Agency (EPA), Estados Unidos da América.

Os resultados apresentados no EIA sugerem um acréscimo de emissão de poluentes atmosféricos com origem no tráfego rodoviário associado ao funcionamento do empreendimento o que terá como consequência uma degradação da qualidade do ar na envolvente da área em estudo pese embora este acréscimo não resultar numa alteração significativa das características da região em termos de qualidade do ar.

#### Impactes na Fase de Construção

Durante a construção do projecto é expectável um aumento das emissões de poluentes atmosféricos, principalmente, PM<sub>10</sub>, associadas às acções construtivas, nomeadamente, desmantelamento e remoção de infra-estruturas na área de intervenção, movimentação de terras, funcionamento de maquinaria e circulação de veículos, funcionamento de centrais de betão e asfalto.

Face à direcção dos ventos predominantes, do quadrante Norte, é expectável que os impactes resultantes destas acções afectem com maior intensidade os receptores localizados a Sul do local de intervenção. É também expectável uma afectação com maior intensidade do receptor adjacente ao limite face à proximidade do local de implantação do projecto.

Durante a fase de construção pode ser afectada a normal circulação nas vias rodoviárias próximas do projecto gerando-se situações de congestionamento do tráfego automóvel, sobretudo em horas de ponta, com consequências negativas para a qualidade do ar local.

Os impactes sobre a qualidade do ar na fase de construção são negativos, directos e indirectos, localizados, temporários, prováveis, reversíveis, de elevada magnitude e significância e minimizáveis através da implementação das medidas propostas no EIA para o efeito.

#### Impactes na Fase de Exploração

Na fase de exploração, e de acordo com os resultados obtidos recorrendo ao modelo de dispersão atmosférica mencionado, é esperado um acréscimo de emissão de poluentes atmosféricos com origem no tráfego rodoviário associado ao funcionamento do empreendimento o que terá como consequência uma degradação da qualidade do ar na envolvente da área em estudo pese embora este acréscimo não resultar numa alteração significativa da qualidade do ar da zona de influência do projecto. Cabe referir que os poluentes avaliados foram o NO<sub>x</sub>, o CO e as PM<sub>10</sub>.

---

<sup>3</sup> Fonte: EIA Seixal Retail Park, Março 2008, ref.º T02607\_EIA, páginas 131-132.

Os impactes sobre a qualidade do ar na fase de exploração são negativos, directos e indirectos, localizados, permanentes, prováveis, de reduzida magnitude e significância e não minimizáveis.

#### Impactes cumulativos

A fase de construção do projecto poderá ser coincidente com a reformulação do traçado do cruzamento da EN10 com a EN10-4. Esta reformulação de traçado deverá estar concluída no início da fase de exploração do projecto. O faseamento das obras, a concretizar durante a fase de Projecto de Execução, deverá ser definido de modo a que os impactes cumulativos sobre a qualidade do ar sejam minimizados.

#### Conclusão

Em síntese, e tendo por base a análise da informação disponível no presente EIA relativa ao descritor qualidade do ar, conclui-se que a implementação do projecto Seixal Retail Park não provocará impactes negativos significativos ao nível da qualidade do ar, na zona envolvente ao projecto.

### 5.4 AMBIENTE SONORO

#### Ambiente Afectado

O EIA identificou os receptores sensíveis mais afectados pela concretização do projecto e procedeu à caracterização da situação acústica de referência, com e sem superfície comercial. Desta caracterização, constata-se que à excepção do receptor sensível RS4, todos os receptores objecto de avaliação estão expostos a níveis sonoros que ultrapassam, já na situação actual e em alguns casos significativamente, os valores limite aplicáveis. Esta violação é motivada "quer pelo intenso fluxo de tráfego que actualmente já circula na EN 10, quer pela velocidade atingida em determinados troços da referida via". O ruído proveniente de indústrias próximas também contribui para estes resultados. De acordo com as previsões efectuadas para o ano horizonte, na ausência do projecto, esta situação permanecerá.

Veja-se que de acordo com o parecer emitido pela EP, Estradas de Portugal, "o empreendimento em análise localiza-se junto de uma grande infra-estrutura de transportes, dado que a EN 10 neste local, e de acordo com os dados do recenseamento do tráfego de 2005, tem mais de 3 milhões de passagens ano". Por este facto, e de acordo com a alínea c) nº1 do artigo 11º do DL nº 9/2007 (RGR), os limites de exposição são de  $L_{den} \leq 65$  dB(A) e  $L_n \leq 55$  dB(A).

#### Impactes

O EIA identifica como fontes sonoras de interesse para a avaliação do impacto do projecto na qualidade do ambiente sonoro, o tráfego induzido pelo mesmo e o funcionamento dos equipamentos electromecânicos a instalar no exterior da superfície comercial.

Resultante do tráfego associado, a concretização do projecto contribuirá com acréscimos aos valores actualmente registados inferiores a 2 dB(A) para o caso de ser adoptada a solução de acessos denominada "A" e inferiores a 3 dB(A) para o caso de ser adoptada a solução de acessos denominada "B".

Considerando as competências cometidas à EP, Estradas de Portugal e à Câmara Municipal do Seixal em termos de elaboração de planos e adopção de medidas de redução de ruído, foi-lhes solicitado parecer relativamente aos impactes do projecto no ambiente sonoro e à viabilidade dos planos existentes ou em desenvolvimento para a zona -função das violações identificadas – poderem comportar ou eventualmente redimensionar-se em função dos acréscimos previstos.

A EP, S.A. informou que "na EN 10, estão a decorrer obras de beneficiação com execução de um pavimento novo, camada de desgaste betuminosa e dispositivos de redução de velocidade, pelo que, com a execução destas medidas se prevê a diminuição dos valores dos níveis acústicos actuais" e acrescenta que revistas algumas das questões apontadas no seu parecer e "verificando-se o aumento dos níveis de ruído existentes, com a entrada em funcionamento deste empreendimento, devem ser equacionadas medidas de

minimização". Ou seja, apesar do parecer emitido não traduzir a posição inequívoca desta entidade sobre a viabilidade das acções em desenvolvimento comportarem os acréscimos previstos resultantes da concretização do projecto em avaliação, depreende-se que esta não se responsabiliza pelo acréscimo de ruído associado à fase de exploração do projecto em avaliação.

A Câmara Municipal do Seixal refere que o Mapa de Ruído do Município foi aprovado pela Câmara Municipal em Maio de 2008, que está em curso a elaboração da carta de zonas sensíveis e mistas e que só após aprovação desta carta terá início a elaboração dos Planos Municipais de Redução de Ruído que terão - que ser articulados com acções de gestão com as entidades competentes na execução do plano, enquadrando o Plano de Acção da grande infra-estrutura rodoviária-EN10 (troço Fogueteiro-Coina).

A C.M. conclui que "não vê objecção à implementação do projecto do equipamento comercial em apreço, apesar de apresentar impactes significativos no ambiente sonoro, em particular junto dos receptores sensíveis", devendo "ser exigido no âmbito do projecto de acessibilidades referido no EIA, previsto para garantir o acesso ao equipamento, a concretização de medidas de minimização na fonte de ruído e no meio de propagação que garantam a conformidade com o requisito acústico de exposição máxima junto dos receptores sensíveis".

Relativamente ao equipamento a instalar no exterior, e apesar de verificar "que poderão causar impacto negativo nos receptores sensíveis mais próximos", designadamente no receptor sensível RS1, o EIA constata que face à inexistência de dados - resultante da fase em que o estudo se encontra - a necessidade de adoptar medidas adicionais para a minimização do ruído destes equipamentos deverá ser avaliada em sede própria. Por esta razão, e ainda devido ao facto da decisão sobre a solução definitiva de acessibilidades para o empreendimento ainda não ter sido tomada considera-se, que todas as soluções de projecto a estudar na fase de projecto de execução deverão atender aos seguintes aspectos fundamentais:

- níveis sonoros resultantes da solução de acessibilidades adoptada e da concretização de medidas que a Câmara Municipal exige no âmbito do projecto de acessibilidades e a EP, Estradas de Portugal considera indispensável para a verificação dos valores limite legais;
- níveis sonoros resultantes do funcionamento do equipamento a instalar no exterior;
- parecer da EP, Estradas de Portugal.

Os estudos que fundamentam as opções tomadas e a verificação dos requisitos legais deverão acompanhar o RECAPE.

As medidas de minimização e a Proposta de Plano de Monitorização deverão adequar-se às conclusões dos estudos elaborados em fase de projecto de execução e à conclusão que resulta do parecer da EP, Estradas de Portugal (devem ser revistas as questões apresentadas por esta entidade e equacionadas medidas de minimização) e da Câmara Municipal do Seixal (concretização de medidas de minimização no âmbito do projecto de acessibilidades) - não obstante o projecto de acessibilidades não fazer parte do âmbito do EIA e do procedimento de AIA.

Deverá ser definida a localização do estaleiro e o traçado dos acessos, complementada com a fundamentação que demonstre ser a solução que melhor se adapta às condições locais, nas quais se inclui a localização dos receptores mais expostos.

Atendendo ao disposto no RGR relativamente ao funcionamento de actividades ruidosas temporárias, os relatórios de monitorização relativos à fase de construção não deverão ser enviados para apreciação da CCDR, mas sim da Câmara Municipal do Seixal.

## **5.5 RECURSOS HÍDRICOS**

Segundo o EIA, na fase de construção e atendendo a que o projecto encontra-se na fase de Estudo Prévio não dispõem ainda de elementos que permitam detalhar os efluentes líquidos a serem produzidos, uma vez que estes dependem do tipo de estaleiro, da tipologia de acções construtivas e das operações que serão realizadas em obra e que são opção do empreiteiro que após o concurso será seleccionado para realizar a obra.

No entanto, tendo em conta as operações típicas de uma obra, o EIA refere que os efluentes que são gerados são, no essencial, os seguintes:

- Efluentes com características domésticas resultantes da permanência dos trabalhadores em obra;
- Efluentes resultantes da lavagem de betoneiras, quando esta é efectuada na própria obra;
- Efluentes resultantes da lavagem de veículos e equipamentos, quando esta é efectuada na zona da obra.

O EIA prevê que as águas residuais domésticas produzidas no estaleiro sejam ligadas à rede municipal de colectores de águas residuais domésticas.

Quanto às restantes águas residuais produzidas no estaleiro, se existentes, serão encaminhadas para um decantador, de forma a permitir separar os sólidos sedimentáveis e em suspensão, sendo o sobrenadante igualmente ligado à rede municipal de colectores de águas residuais domésticas, se autorizado.

Na fase de exploração, a descarga dos efluentes líquidos do futuro Seixal Retail Park processar-se-á na rede municipal do Seixal. A estação de tratamento de águas residuais que deverá receber os efluentes descarregados na rede municipal, provenientes do Seixal Retail Park é a ETAR de Cucena que descarrega no Esteiro de Coina.

#### Ambiente Afectado

##### Recursos Hídricos Subterrâneos

Do ponto de vista hidrogeológico, a área de estudo situa-se no sistema aquífero designado por "Bacia Tejo/Sado - Margem Esquerda", no sector aquífero correspondente à Península de Setúbal, em formações do Pliocénico.

Segundo o EIA, nenhum dos furos identificados se situa no interior da área de estudo. O poço mais próximo localiza-se a cerca de 400 m a N da área de estudo e a captação pública pertencente à zona de abastecimento de Casal do Marco localiza-se a cerca de 450 m a WNW da área de estudo.

O EIA refere que a vulnerabilidade do sistema hidrogeológico da área em estudo é considerada média a elevada.

As captações FR7 e FR8 encontram-se muito próximas do local previsto para o empreendimento, no entanto atendendo a que área de intervenção é muito restrita não se prevê afectação.

##### Recursos Hídricos Superficiais

A área de estudo insere-se na Região Hidrográfica n.º 3, correspondente à bacia hidrográfica do rio Tejo. Encontra-se na bacia hidrográfica da Vala Brejos da Palmeira, um afluente da margem esquerda do rio Coina. Não ocorrem linhas de água no terreno previsto para o Projecto.

Apresenta uma forma alongada, definindo uma área de drenagem de cerca de 3,8 km<sup>2</sup>, tendo a linha de água principal uma extensão de cerca de 4,9 km desenvolvendo-se com uma inclinação média de 1,2%, desde a Quinta dos Morgados, na freguesia de Fernão Ferro, até à confluência com a lagoa da Palmeira, que constitui um "braço" do rio Coina.

Segundo o EIA, nas proximidades da área de intervenção foi observada a ocorrência de escoamentos superficiais fora do leito das linhas de água com provocação de erosões e ravinamentos do solo.

Em termos da qualidade da água, a área de estudo localiza-se num concelho que se insere na sub bacia (cf. PBH Tejo), onde as fontes de poluição industrial, no âmbito da qualidade da água, são muito significativas, sobrepondo-se à poluição de origem urbana. No contexto da sub bacia estuário o concelho do Seixal é um concelho com problemas graves de poluição industrial. Em termos urbanos, existem quatro estações de tratamento em operação e uma em construção, sendo a responsabilidade da sua gestão da SIMARSUL.

O EIA refere que não existem estações de monitorização da qualidade da água, que permitam caracterizar a qualidade da água da vala dos Brejos da Palmeira..

Os dados de qualidade analisados referem-se a uma estação de qualidade situada a jusante da ETAR da Cucena, no Estuário do Tejo, da responsabilidade da SIMTEJO e a duas estações do INAG (estação de Coina e Quinta do Conde), cujos dados disponíveis terminam em 2005. Segundo o EIA, os dados da estação da SIMTEJO apontam para alguns problemas de poluição ao nível dos parâmetros oxigénio dissolvido e microbiológicos.

Os dados de qualidade da água disponíveis para a Estação de Coina, segundo o EIA, apontam para uma água onde não são cumpridos os limites de qualidade mínima.

Na estação da Quinta do Conde, a montante da estação de Coina, os dados disponíveis para os últimos quatro anos, apontam para uma qualidade relativamente melhor que na outra estação, com alguns parâmetros que respeitam os limites de qualidade mínima. Nesta estação os parâmetros analisados que violam os limites estabelecidos pelos objectivos de qualidade mínima, são muito menos do que na estação de Coina.

Segundo o EIA, a linha de água que se identifica, no limite nascente do terreno, não será objecto de qualquer intervenção. Referem ainda que, que possui uma área de protecção de 10 m e que qualquer intervenção deverá ser objecto de autorização prévia.

## Impactes

### Recursos Hídricos Subterrâneos

Como impactes do projecto sobre os recursos hídricos subterrâneos, identificaram-se os seguintes:

O impacte determinado pelas alterações morfológicas e pelo aumento da erosão considerando negativo, de reduzida magnitude, temporário, pouco significativo e de âmbito estritamente local.

Durante o período de movimentações de terras, poder-se-á verificar a contaminação do sistema hidrogeológico em resultado de derrames acidentais de óleos, combustíveis, ou outras substâncias, o que poderá resultar num impacte negativo, pouco provável, dependendo a magnitude e significado das substâncias e quantidades envolvidas.

Possibilidade de ocorrência de uma ruptura nos sistemas de drenagem de águas residuais poderá afectar o sistema hidrogeológico e por conseguinte as águas subterrâneas. Trata-se de um impacte negativo, pouco provável atendendo às exigências dos processos construtivos e da legislação aplicável, de magnitude variável em função das quantidades e substâncias envolvidas e de âmbito local.

### Recursos Hídricos Superficiais

Como impactes do projecto sobre os recursos hídricos superficiais, identificaram-se os seguintes:

Os impactes na fase de construção, em termos de intervenções directas em linhas de água são nulos, uma vez que o local previsto para o projecto situa-se numa zona já bastante artificializada.

No que se refere à rede de pluviais, os impactes relacionam-se com o eventual assoreamento dos órgãos de drenagem, tais como sarjetas e colectores, pela afluência de águas com elevado teor de sedimentos com origem nas obras durante os períodos de maior pluviosidade. Este impacte negativo é, no entanto, temporário, pouco significativo e minimizável.

Em termos de qualidade da água, os potenciais impactes estão associados às movimentações de terras, à circulação de máquinas e equipamentos ligados à obra e à gestão inadequada de resíduos e efluentes. São impactes negativos, pouco prováveis, pouco significativos, de magnitude reduzida, temporários, locais e minimizáveis, face à inexistência de linhas de água na área de intervenção e aos cuidados que serão previstos na fase de obra de acordo com o Sistema de Gestão Ambiental a implementar em obra.

Globalmente, os impactes resultantes da fase de construção são negativos, pouco significativos, temporários e minimizáveis. Após a conclusão da obra serão naturalmente atenuadas as alterações introduzidas durante a fase de construção.

Na fase de exploração os impactes estão relacionados com os consumos de água e com as descargas de efluentes líquidos. São impactes negativos, mas face aos consumos serem pouco expressivos e ao facto de os efluentes serem encaminhados para a rede municipal e tratados na ETAR de Cucena antes da sua descarga no meio hídrico, consideram-se pouco significativos, de magnitude reduzida, permanentes, de âmbito regional e minimizáveis.

### Conclusão

Relativamente aos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, os impactes resultantes da fase de construção são negativos, pouco significativos, temporários e minimizáveis. Após a conclusão da obra serão naturalmente atenuadas as alterações introduzidas durante a fase de construção. Na fase de exploração os impactes estão relacionados com os consumos de água e com as descargas de efluentes líquidos consideram-se pouco significativos, de magnitude reduzida, permanentes, de âmbito regional e minimizáveis, ligação ao colectador.

## 5.6 PAISAGEM

### Ambiente Afectado

Segundo o EIA a área do projecto localiza-se numa unidade homogénea de paisagem (Outra Banda Interior) que faz parte da Área Metropolitana de Lisboa, localizando-se na margem esquerda do rio Tejo. Trata-se de uma unidade de superfície plana, com substrato arenoso, ocupado quer por manchas de pinhal e zona agrícolas nos vales das linhas de água, quer por aglomerados urbanos dispersos e unidades industriais.

Na paisagem onde se insere à área de intervenção predomina um carácter suburbano de reduzido valor paisagístico devido à sua desorganização visual, decorrente pressão industrial sem planeamento e regras de ocupação do território.

Toda a área de intervenção e a sua envolvente apresenta uma paisagem de reduzida qualidade visual e com reduzida expressão a nível das visibilidades, apresentando um reduzido sistema de vistas e sem pontos de vista dominantes.

### Impactes

A implantação do projecto irá, inevitavelmente provocar alterações na paisagem devido às acções inerentes à fase de construção, e posteriormente à consolidação da superfície comercial durante a fase de exploração.

#### Fase de Construção

Os impactes mais significativos ocorrem durante a fase de construção do projecto, uma vez que, a esta fase estão associadas as movimentações de maquinaria pesada, alteração da morfologia do terreno e ainda a demolição e desmantelamento do edifício industrial actual e implantação dos estaleiros. Esta é uma fase em que a paisagem se encontra profundamente descaracterizada.

Na fase de construção os impactes serão negativos, de elevada magnitude, localizados, certos, temporários, reversíveis, imediatos, directos e minimizáveis se forem devidamente implementadas as medidas de minimização propostas no EIA.

#### Fase de Exploração

A edificação terá uma volumetria predominantemente horizontal e será integrada no terreno natural, destacando-se na paisagem envolvente, devido à sua elevada volumetria, mais concretamente decorrente da sua altura máxima (15,5 m, ainda que a maior parte do edifício não ultrapasse os 6,0 m). No entanto, a presença de edifícios com elevadas volumetrias na área envolvente ao Seixal Retail Park em estudo, com é o exemplo de diversos pavilhões industriais e comerciais, a perturbação na paisagem, ou melhor, a intrusão visual causada pelo equipamento comercial em estudo não será sentida com tanto significado, uma vez que não se trata de um elemento totalmente estranho à paisagem. Por

outro lado, tendo como ponto de partida para avaliação a situação actual da área de intervenção, considera-se que irá ocorrer uma valorização da paisagem com a substituição de um espaço industrial por um equipamento comercial de qualidade arquitectónica, bem integrado na paisagem envolvente.

Na fase de exploração, e devido à requalificação da área de intervenção, o impacte visual durante será potencialmente positivo, directo, localizado, certo, imediato, irreversível, de elevada magnitude e de importância significativa.

## 5.7 FLORA, HABITATS E FAUNA

### Ambiente Afectado

A área em estudo encontra-se ocupada por uma área de depósito de matérias-primas da ICOMATRO, onde existem alguns sobreiros dispersos, e por uma área de sobreiral com algum mato em subcoberto.

De acordo com os elementos complementares, a área de sobreiral pode ser classificada como habitat de Florestas de *Quercus suber* – habitat 9330 –, incluído na Directiva 92/43/CEE (Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro).

A área de implantação do projecto não faz parte integrante de nenhuma área sensível.

Das espécies de flora observadas na área em estudo, apenas uma apresenta estatuto de conservação, o *Quercus suber* (sobreiros), cujo corte/arranque está condicionado ao abrigo da legislação nacional, nomeadamente do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio – regime de protecção do sobreiro e da azinheira. Esta espécie está classificada como espécie RELAPE (espécies raras, endémicas, localizadas, ameaçadas e em perigo de extinção) e surge como a espécie de maior representatividade na área de implementação do projecto.

No EIA, Aditamento e Elementos Complementares apresentados, é referido que a mancha de sobreiral existente não será objecto de qualquer intervenção, sendo referido, nas medidas de minimização, que deverá ser garantida a ausência de intervenções na mancha de sobreiral existente na limite do terreno que possam por em causa a sua existência. Contudo, da análise da figura 5.11 apresentada nos Elementos Complementares, verifica-se que o acesso ao retail park, a construir, irá ocupar parte desta área de sobreiros.

Relativamente ao elenco faunístico, de acordo com o EIA, a área em estudo caracteriza-se pela presença de espécies ubíquistas, não tendo sido identificadas espécies com estatuto de protecção.

### Impactes

#### Fase de Construção

Relativamente aos potenciais impactes do projecto, considera-se que estes ocorrerão, essencialmente, na fase de construção, assumindo um carácter definitivo.

Deste modo, face à tipologia do projecto em avaliação, para a fase de construção, são previsíveis os seguintes impactes:

- Destruição de parte da área de sobreiral existente na zona Este da área de implantação do projecto, como resultado da desmatação e da ocupação directa com destruição do coberto vegetal, para construção de um novo acesso. Considera-se este impacte como negativo, directo, permanente, localizado, irreversível, significativo e de elevada magnitude, dada a importância do habitat em questão.
- A destruição da flora, vegetação e habitats existentes tem ainda como consequência a diminuição das disponibilidades alimentares, de refúgio e reprodução para as diferentes espécies de fauna presentes na área em estudo. Neste sentido, apesar de se considerar este impacte como negativo e directo, dada a inexistência de espécies com estatuto de protecção, considera-se que este é pouco significativo e de magnitude reduzida.

- Perturbação/degradação ambiental na área envolvente ao projecto, em virtude da movimentação de terras, circulação de trabalhadores e máquinas, do aumento do risco de ocorrência de derrames de poluentes, com conseqüente degradação do ambiente sonoro, da qualidade do ar, dos solos e dos cursos de água que poderá induzir alterações fisiológicas e comportamentais, ao nível da flora e fauna existente na envolvente da área de implantação do projecto. Considera-se este impacte como negativo, directo, de média magnitude, temporário e reversível.

### Conclusão

Face ao anteriormente exposto e tendo em conta que a área em estudo se encontra significativamente intervencionada, caracterizando-se pela presença de espécies de fauna e flora de carácter ubiquista, sem interesse conservacionista, com excepção dos exemplares de sobreiros existentes, considera-se que o projecto não é susceptível de gerar impactes ambientais significativos.

## 5.8 SOLOS E USO DO SOLO

### Ambiente Afectado

A área de implantação do projecto onde se verificarão as intervenções de construção corresponde a uma plataforma de aterro, pavimentada, utilizada actualmente como zona de depósito de madeiras e outros materiais pela unidade industrial ICOMATRO, não apresentando qualquer aptidão agrícola.

Numa faixa do terreno a nascente ocorrem solos litólicos pertencem à classe de capacidade de uso E, com limitações muito severas, riscos de erosão muito elevados, não susceptíveis de utilização agrícola, servindo apenas para vegetação natural ou floresta de protecção ou de recuperação. Actualmente estes solos encontram-se ocupados por povoamento misto de pinheiro e sobreiro.

Segundo o EIA esta área não será objecto de qualquer intervenção, prevendo-se, em conjunto com a Câmara Municipal do Seixal, promover o seu enquadramento e aproveitamento, enquanto espaço de características naturais.

### Impactes

Assim, dado que os solos na área de intervenção correspondem a um aterro e na área envolvente não apresentam capacidade de utilização agrícola, não se prevêem impactes com significado nos solos na fase de construção e exploração.

Relativamente aos usos dos solos, durante a fase de construção, todos os elementos que existem na área de apoio à actividade industrial serão desmantelados, a utilização actual da área será terminada, verificando-se uma alteração total da tipologia da ocupação do solo, uso industrial para uso comercial. Esta alteração induz um impacte negativo, mas de magnitude média.

Quanto à área ocupada pelos sobreiros não se irá verificar alteração da tipologia da ocupação do solo, apenas se irá fazer uma conservação e eventualmente requalificação da área. Esta alteração induz um impacte positivo, de magnitude média.

Ao nível dos usos do solo, vai existir uma alteração marcada dos usos -, que terá impactes, sobretudo ao nível da sócio-economia. Ao nível dos usos, serão previsíveis alterações das características básicas do território, de tipologia industrial, que passará a comercial.

## 5.9 PATRIMÓNIO

A metodologia utilizada na elaboração do descritor "Património cultural e arqueológico" apresenta-se adequada ao tipo de projecto e à fase em que este foi apresentado em sede de AIA. A caracterização da situação de referência do descritor baseou-se, assim, na pesquisa bibliográfica, na prospecção arqueológica [sistemática da área de implantação do projecto] e no reconhecimento de elementos edificados.

A referida prospecção incidiu, de acordo com o descritor, em terreno vedado onde "... a instalação das infra-estruturas existentes terá implicado a necessidade de proceder a escavações, movimentações de solos e regularizações, que reduzem muito significativamente a possibilidade de conservar contextos arqueológicos" (v. pág.182). Nesse recinto, quer as áreas artificializadas quer as de baldio limitaram muito a visibilidade da superfície do solo.

A metodologia aplicada não resultou na identificação de quaisquer vestígios arqueológicos ou elementos edificados de interesse patrimonial, na área de afectação do projecto. O Estudo considera, assim, não serem expectáveis impactes devido ao diminuto potencial arqueológico e à inexistência de património edificado (v. pág.259). No entanto, em Arqueologia, a ausência de resultados na prospecção superficial não prova a inexistência de vestígios, pelo que o mais correcto teria sido considerar os impactes como indeterminados.

## 5.10 Resíduos

### Ambiente Afectado

O Projecto em avaliação envolve a produção de elevados quantitativos de resíduos, de diversas tipologias e que, para a concretização da obra, será necessário remover do local os elementos anteriormente existentes, esta questão foi cuidadosamente avaliada e estudada, sendo identificados os destinos licenciados para recepção dos resíduos em causa, pelo que apresentada uma listagem dos principais resíduos produzidos durante a fase de construção.

Na fase de exploração, este empreendimento prevê a visita de cerca de 2 600 000 de visitantes por ano (situação máxima). Associados às lojas e aos serviços de administração e gestão estão previstos cerca de 737 trabalhadores (valor máximo). No EIA foi apresentada uma a estimativa de produção de resíduos equivalentes a sólidos urbanos, e uma estimativa das produções das mais variadas tipologias de resíduos.

Para além destes resíduos, esperam-se também resíduos específicos de algumas actividades lojistas. Embora actualmente não se saiba quais serão as referidas actividades, admite-se, pela experiência, que possam ser gerados resíduos como pilhas, lamas de lavandaria, químicos de revelação de fotografia (em caso de ocorrência das actividades geradoras dos resíduos), lâmpadas, resíduos de equipamento eléctrico e electrónico, entre outros. Podem também ocorrer outros tipos de resíduos provenientes das operações de limpeza e manutenção das instalações, como lubrificantes, absorventes, materiais filtrantes, panos, resíduos equivalentes a urbanos (papel e cartão, vidro, embalagens plásticas e plásticos e resíduos orgânicos).

### Impactes

#### Fase de construção

Na fase de construção os resíduos produzidos estão directamente associados às actividades de preparação do terreno para a edificação e ainda todo o tipo de resíduos resultantes da remoção das infra-estruturas existentes localmente com armazenamento e transporte dos resíduos de demolição e construção a destino adequado. Estes impactes são negativos pouco significativos e minimizáveis através da correcta gestão dos mesmos, conforme é proposto no EIA.

#### Fase de Exploração

Na fase de exploração serão gerados resíduos equiparáveis a RSU provenientes das áreas comerciais e dos serviços administrativos ou actividades cuja produção diária e fracção valorizável se prevê que seja significativa, bem como uma grande diversidade de resíduos das lojas e espaços comerciais, alguns dos quais com características de perigosidade.

Dependendo da perigosidade, grau de contaminação e do destino final assegurado, os resíduos segregados induzirão impactes negativos, de significado variável, indirectos e reversíveis, quer na fase de construção, como na fase de exploração.

A gestão sustentável dos resíduos, através de práticas ambientalmente e energeticamente mais eficazes, permitirá reduzir os impactes directos e indirectos no ambiente e no sistema de gestão de resíduos da área de influência do Projecto.

## 6. PARECERES EXTERNOS

No âmbito dos pareceres externos foram recepcionados os contributos da Direcção Regional de Lisboa e Vale do Tejo do Ministério da Economia e Inovação (DRLVT-MEI), Estradas de Portugal, S.A. (EP), Câmara Municipal de Seixal (CMS) e a Autoridade Florestal Nacional (Anexo I).

A **Autoridade Florestal Nacional** após análise do RNT informou o seguinte:

*“Embora seja referido por diversas vezes, que a mancha de sobreiros não será objecto de qualquer intervenção, recordamos que os sobreiros, tal como as azinheiras são espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho, que condicionam o corte ou arranque de exemplares dessas espécies, mesmo que em elementos isolados (art.3º), e a mobilização do solo nos povoamentos (art. 16º).*

*Uma vez que todo o território nacional foi considerado, pela Portaria n.º 553-B/2008, de 27 de Junho, afectado pelo nemátodo da madeira do Pinheiro, o corte de resinosas encontra-se sujeito às restrições impostas para o controlo e erradicação dessa doença constante na Portaria n.º 103/2006, de 6 de Fevereiro.*

*Assim e face ao acima exposto, o parecer da Autoridade Florestal Nacional relativamente ao Projecto é favorável condicionado à preservação integral dos Sobreiros.”*

A **Câmara Municipal do Seixal** no seu parecer referiu o seguinte:

“A) O desenvolvimento urbanístico da área que o PDM classifica como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA, em Casal do Marco (onde se insere a área do projecto relativo ao Seixal Retail Park), encontra-se refém de um equívoco na classificação do solo, que surgiu no pressuposto de existirem infra-estruturas nque, na realidade, não existem, e que, não obstante, não podem fundamentar o indeferimento de uma pretensão edificativa;

B) Este facto tem levado a que, nos últimos anos, poucas pretensões tenham vingado naquela área, levando, em consequência, à interrupção do desenvolvimento das infra-estruturas e, inevitavelmente, à obstrução do seu desenvolvimento urbanístico;

C) Esta Edilidade está a prever a integração da área objecto do presente parecer no âmbito de um procedimento de medidas preventivas a desenvolver para a toda a área classificada como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA, do Casal do Marco, nos termos do disposto no artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, com as alterações introduzidas pelo Decreto- Lei n.º 316/2007, de 10/12;

D) As medidas preventivas a desenvolver terão como objectivo evitar que se torne mais onerosa a execução do PDM em revisão, pois que, se, entretanto, não forem criadas as condições adequadas a um expedito desenvolvimento das infra-estruturas mínimas, a ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco continuará a não conseguir receber a actividade industrial (e logística, agora proposta), sendo certo que, a Câmara Municipal não tem capacidade financeira para (sozinha) realizar todas as infra-estruturas necessárias à execução do PDM;

**E) Através do procedimento de medidas preventivas será possível, nos termos do nº 3 do artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, suspender a eficácia do PDM do Seixal na área abrangida (incluindo a área do Seixal Retail Park), deixando de existir, na sequência da sua implementação, qualquer incompatibilidade do uso proposto com aquele instrumento de gestão territorial;**

F) Quanto ao factor ambiental Ambiente Sonoro, verifica-se que, actualmente, é registado um incumprimento dos valores - limite na área envolvente do local de implantação do projecto em análise, devido, essencialmente, ao tráfego que circula nas principais rodovias existentes -

EN10 e EN 10-2.

G) Face ao disposto no Regulamento Geral do Ruído, sempre que uma área esteja em incumprimento com os valores - limite legalmente impostos, deverá ser objecto de Plano Municipal de Redução de Ruído (PMRR), da responsabilidade da Câmara.

H) Após a aprovação da Carta de Zonas Sensíveis e Zonas Mistas, o Município do Seixal dará início à elaboração do seu PMRR, nas zonas com ocupação expostas a ruído ambiente excessivo, contendo medidas faseadas de acordo com os critérios de prioridade. Os PMRR terão que ser articulados com acções de gestão com as entidades competentes na execução do plano, nomeadamente INIR (ex EP), enquadrando o Plano de Acção da Grande Infra-

estrutura de Transporte Rodoviário – EN 10 (troço Fogueteiro – Coina), realizado nos termos do Decreto-Lei n.º 146/2006 de 31 de Julho.

**I) Nesta perspectiva, e como consideração final, importa referir não se vê objecção à implementação do projecto do equipamento comercial em apreço, apesar de apresentar impactes significativos no ambiente sonoro, em particular junto a receptores sensíveis, pois garantido a implementação das medidas de minimização referidas no EIA, acrescido da obrigatoriedade de elaboração, em sede de licenciamento, de Plano de Gestão Ambiental de Obra, com implementação de Programa de Monitorização de Ruído em Obra, bem como, de Projecto de Acondicionamento Acústico com Avaliação Acústica de Verificação da Conformidade dos Requisitos Acústicos do Regulamento Geral de Ruído (designadamente, Critério de Incomodidade Sonora), os impactes verificados poderão ser reduzidos e minimizados.**

Paralelamente, deverá ser exigido no âmbito do Projecto de acessibilidades referido no EIA, previsto para garantir o acesso ao equipamento, a concretização de medidas de minimização na fonte de ruído e no meio de propagação que garantam a conformidade com o requisito acústico de exposição máxima junto dos receptores sensíveis.”

A **EP** referiu os seguintes aspectos:

1. No EIA, é referido que os valores limites de exposição são  $L_{den} \leq 63\text{dB(A)}$  e  $L_n \leq 53\text{dB(A)}$ , dado que não existe no PDM do Seixal classificação de zonas sensíveis e mistas. Porém o empreendimento em análise localiza-se junto de uma grande infra-estruturas de transportes, dado que a EN 10 neste local, e de acordo com os dados do recenseamento de tráfego de 2005, tem mais de 3 milhões de passagens ano, pelo que, de acordo com a alínea c) do n.º 1 do art. 11º do decreto-lei n.º 9/2007 (RGR), os limites de exposição são de  $L_{den} \leq 65\text{dB(A)}$  e  $L_n \leq 55\text{dB(A)}$ ;

2. No quadro 7.12 o valor do ruído de  $L_n$ , num dos receptores diminui da situação de referência para o ano horizonte, o que não está de acordo com os restantes valores;

3. Não são apresentados no EIA os valores de tráfego para a situação de referência para o ano horizonte nem qual é o tráfego gerado pelo empreendimento, pelo que não se pode concluir se os mapas de ruído estão ou não correctos, e qual a influência do empreendimento sobre a rede rodoviária sob jurisdição da EP;

4. No EIA, não são referidas as velocidades de circulação para o tráfego de veículos ligeiros e pesados da EN10;

5. Em várias fotografias do estudo, figuras 7 e 9 pode-se visualizar que os sonómetros foram colocados junto da faixa de rodagem e não no alinhamento da fachada mais exposta das habitações, o que não está correcto de acordo com o Decreto-Lei n.º 9/2007 (RGR).

Importa referir que na EN 10, estão a decorrer obras de beneficiação com execução de um pavimento novo, camada de desgaste betuminosa e dispositivos de redução de velocidade, pelo que, com a execução destas medidas se prevê a diminuição dos valores dos níveis acústicos actuais;

Em face do exposto, considera-se que devem ser revistas as questões apontadas e que verificando-se o aumento dos níveis de ruído existentes, com a entrada em funcionamento deste empreendimento, devem ser equacionadas medidas de minimização.

Informa-se também que o projecto Retail Park, não interfere com a rede viária existente e ainda que para a referida área de estudo não existem em curso estudos ou projectos de novas estradas.”

*Todos os aspectos abordados no âmbito da Consulta Pública foram analisados e tidos em consideração no presente parecer.*

## **7. CONSULTA PÚBLICA**

A Consulta Pública decorreu durante 25 dias úteis, tendo o seu início no dia 27 de Outubro de 2008 e o seu termo no dia 28 de Novembro de 2008.

No âmbito da Consulta Pública foram recebidos três pareceres provenientes de:

- Direcção-Geral da Saúde
- Direcção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo – DRAP LVT - parecer recepcionado fora do prazo, analisado e aceite para ser integrado no âmbito da Consulta Pública.
- Associação Portuguesa de Geólogos – APG - parecer recepcionado fora do prazo, analisado e aceite para ser integrado no âmbito da Consulta Pública.

- Câmara Municipal do Seixal - parecer recepcionado fora do prazo, analisado e aceite para ser integrado no âmbito da Consulta Pública.

A **Direcção-Geral da Saúde** no seu parecer propõe que no desenvolvimento do projecto sejam tidos em consideração os aspectos que seguidamente se enunciam.

Deve ser tido em conta as condições climáticas do local, nomeadamente o número de dias de precipitação, intensidade e direcção do vento, exposição solar e o número de dias de temperaturas extremas de modo a maximizar o conforto humano e minimizar as perturbações que surgem aquando da ocorrência de situações adversas.

Considera importante privilegiar soluções que permitam e incentivem a utilização de transportes públicos, de modo a diminuir os problemas de congestionamento de trânsito e de poluição atmosférica.

A fim de serem minimizados os elevados níveis de ruído registados na área, considera que deverão ser adoptados materiais de revestimento e vedações que possuam propriedades absorventes ou isoladoras.

No que respeita aos passeios e aos espaços públicos, refere que estes devem permitir a circulação de pessoas com mobilidade condicionada, através de rampas e com medidas ajustadas à circulação de cadeiras de rodas. Refere, ainda, que devem ser previstas formas de acesso e utilização para pessoas com outros tipos de deficiências, nomeadamente invisuais.

Relativamente ao parque de estacionamento à superfície, considera que devem ser previstas formas de permitir o ensombramento dos veículos, de modo a evitar grandes diferenças de temperatura, entre o interior e exterior do veículo.

A **Associação Portuguesa de Geólogos** (APG) refere que, no âmbito da avaliação dos impactes geológicos, geomorfológicos e hidrogeológicos, e tendo em conta a tipologia do empreendimento, considera que o Estudo de Impacte Ambiental do projecto em apreço inclui uma caracterização adequada da situação de referência e dos impactes potenciais sobre os referidos descritores para as fases de construção e exploração. Considera igualmente adequado o Plano de Monitorização e Gestão Ambiental.

A **Direcção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo** (DRAP LVT) informa que não havendo matérias da competência deste organismo, nada obsta ao prosseguimento do processo. Refere que a nova via de acesso a construir e ainda não definida, deverá evitar as áreas de maior produtividade agrícola, nomeadamente solos integrados na Reserva Agrícola Nacional. Relativamente à existência de sobreiros recomenda a consulta à Entidade competente.

A **Câmara Municipal do Seixal** após análise, refere que há desconformidade do polígono apresentado como Área de Estudo do EIA e a área alvo de intervenção efectiva. O polígono apresenta uma sobreposição com a área de intervenção.

Relativamente aos descritores ambientais nomeadamente Recursos Hídricos Subterrâneos informa que não existe o cruzamento da área em estudo com nenhuma das zonas de protecção definidas. Salaria que as captações FR7 e FR8 encontram-se muito próximas do local previsto para o empreendimento, mas tendo em conta que a área de intervenção é muito restrita não estão previstas alterações com significado nas captações. Ao nível do aquífero propõe monitorização dado que a vulnerabilidade do sistema hidrogeológico é considerada média e elevada.

No que respeita ao Solos e Uso do Solo, a área em causa, do ponto de vista da ocupação, corresponde a uma plataforma de aterro, pavimentada, utilizada actualmente como estaleiro e depósito de madeiras e outros materiais pela unidade industrial ICOMATRO.

Relativamente ao Ordenamento do Território e Condicionantes – Instrumentos de Gestão e Planeamento do Território informa que o Plano Director Municipal, em vigor, refere que dada a desconformidade de delimitação da Área de Estudo entre o polígono no EIA e a área efectiva de intervenção e de acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Director

Municipal (PDM) do Seixal, a área do empreendimento integra-se: Espaços Industriais – Áreas Industriais Existentes; Áreas Industriais Previstas; Espaço Canal. Segundo o Regulamento do PDM em vigor, há incompatibilidade entre o Uso Industrial previsto e o uso comercial proposto. No entanto, pondera-se a integração desta área no âmbito de um procedimento de medidas preventivas a desenvolver para toda a área classificada como Área Industrial Consolidada do Casal do Marco, com o objectivo de conseguir concretizar a execução das infra-estruturas que, praticamente não existem naquela área e que não permitem um desenvolvimento urbanístico ajustado à própria classificação do solo oferecida pelo PDM.

Relativamente aos Espaços Canais, informa que o Regulamento do PDM refere que não se admite qualquer outro uso além daquele para que foram reservados e são considerados áreas non aedificandi . Estas áreas de protecção encontram-se legalmente estabelecidas e qualquer acção nas mesmas obriga a parecer da respectiva entidade tutelar. Refere ainda, que o espaço canal estava reservado para uso ferroviário que, entretanto deixou de ter enquadramento legal, deixando de ser aplicável, em termos de ordenamento do território.

No que respeita aos condicionantes, serão cumpridas as distâncias impostas pela servidão à EN 10, e não existirão intervenções, quer ao nível da marcha de sobreiros existentes a nascente da área de estudo. Alerta para a execução da via de acesso prevista junto a um dos limites da mancha de sobreiros que poderá provocar algum impacte nos exemplares presentes.

Informa que no âmbito do processo de revisão do Plano Director do Seixal, na sua Proposta de Ordenamento em Maio de 2008, a área em estudo apresenta a seguinte classificação: Área Industrial e Logística consolidada, Solo afecto à Estrutura Ecológica em Solo Urbano.

Relativamente ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), a área de estudo integra-se na Unidade 5, Arco Ribeirinho Sul. Ao nível das suas Normas Orientadoras/Orientações Territoriais, aponta para esta Unidade Territorial a reconversão “das áreas industriais em declínio ou abandonas, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às actividades económicas e para a criação de espaço público”.

Informa que a nível da Rede Ecológica Metropolitana (REM), a área em estudo é abrangida por Áreas e Ligações/Corredores Vitais, que se definem por espaços não edificados que assumem importância na rede ecológica como corredores de ligação entre as diversas áreas importantes que compõem a REM. Esta área diz respeito essencialmente à mancha de sobreiros. Salaria que a área de estudo apresenta inconformidade em termos de uso do solo com o disposto no Regulamento do PDM do Seixal em vigor. Por outro lado, a pretensão encontra-se parcialmente abrangida por Área Vital da REM que coincide com a área ocupada com povoamento de sobreiros.

Refere ainda, relativamente aos condicionantes, que serão cumpridas as distâncias impostas pela servidão à EN 10 e que apesar do EIA fazer referência há ausência de intervenção na área ocupada por sobreiros, é previsto que um dos acessos ao empreendimento faça fronteira com a área definida pela mancha de sobreiros. Sendo uma espécie protegida, mesmo sendo elementos isolados, o abate de exemplares carece de pedido de autorização. Sugere que o planeamento e execução dos trabalhos na fase de construção, reduza ao mínimo a afectação de exemplares desta espécie, preservando-os o mais possível. Sugere ainda, como medida de minimização, aquando do projecto de integração paisagística do empreendimento, a utilização de espécies arbóreas como o sobreiro associadas a espécies de crescimento rápido, nas áreas verdes previstas.

No que respeita ao descritor Qualidade do Ar informa que a implementação do projecto encontra-

-se inserido numa área intercalada com áreas comerciais, espaços incultos e área de pequenas hortas urbanas. Existem duas pequenas áreas com algumas habitações que se constituem como receptores sensíveis. Actualmente a fonte poluente dominante é o tráfego rodoviário. Salaria que na fase de construção haverá um aumento de tráfego, principalmente de pesados, o que aumentará as emissões atmosféricas.

Refere que deve ser aplicada a medida de minimização mencionada no EIA, que se refere à sensibilização dos transportadores de mercadorias para que tenham cuidados nas manobras de carga e descarga, de modo a minimizar as emissões de gases poluentes. Considera que na fase de construção, os impactes na qualidade do ar devem-se a desmantelamento e

remoção de infra-estruturas, movimentação de terras para construção, operações de aterro e escavações, circulação de máquinas e veículos e funcionamento de centrais de betão e asfalto. Considera importante que sejam implementadas todas as medidas de minimização previstas nesta fase. Refere ainda, que o estaleiro deve ficar afastado dos receptores sensíveis.

Relativamente ao descritor Ruído, informa que o Município do Seixal possui um mapa de ruído, contrariamente ao que é mencionado no EIA. Mais informa, que relativamente à classificação acústica se encontra em elaboração a Carta das Zonas Sensíveis e Zonas Mistas (CZSZM), pelo que, já existe uma proposta de classificação acústica, na qual a área de implantação do equipamento comercial, por se tratar em termos de uso do solo – Área Industrial Logística, onde por não existirem ou não estarem previstos receptores sensíveis, bem como por poderem constituírem áreas onde existam ou estejam previstos Fontes de Ruído surgem como “Zonas não Classificadas”.

Relativamente à avaliação dos impactes decorrentes da implantação do equipamento comercial em apreço prevêem que os impactes serão negativos mas temporários e reversíveis, não considerando um obstáculo à concretização do Projecto. Para a fase de construção, as conclusões do EIA apontam para um aumento dos níveis sonoros nos receptores sensíveis devendo-se principalmente ao aumento do tráfego automóvel que servirá o equipamento, junto à EN 10 e respectivos acessos, levando a situações de incumprimento em praticamente todos os pontos de avaliação.

Refere que a situação de referência já apresenta uma sobre-exposição dos níveis de exposição máxima do ruído, pelo que competirá às entidades gestoras ou concessionárias das fontes de ruído elaborar os planos de acção para a redução destes níveis com o objectivo de garantir o cumprimento dos limites legais sujeitos a este tipo de infra-estruturas.

Relativamente à Gestão de Resíduos, menciona a necessidade de garantir que todos os resíduos sejam caracterizados, quantificados, transportados e encaminhados para um destino final adequado, por entidades licenciadas para o efeito .

No que respeita ao descritor Sócio-Economia, salienta que este projecto terá efeitos positivos ao nível local e regional. Estima um impacte positivo no mercado dos materiais de construção e na criação de empregos. Na fase de exploração estima um impacte francamente positivo no emprego, pois prevê-se a criação de mais de 730 postos de trabalho. Realça que durante a fase de construção deverão ser colmatados ou minimizados os impactes negativos de modo a evitar situações de incomodidade junto da população residente, bem como a minimização dos impactes negativos no que concerne à circulação rodoviária.

Relativamente às Acessibilidades considera essencial que, quando o Empreendimento entrar em exploração, as acessibilidades que estão previstas construir se encontrem concluídas.

Em conclusão verificou uma desconformidade da dimensão e da configuração da área de estudo apresentada no EIA relativamente à área alvo de intervenção efectiva. Apesar de apresentar impactes significativos no ambiente sonoro, não vê objecções à implementação do projecto, uma vez que seja garantida a implementação das medidas de minimização referidas no EIA, acrescida da obrigatoriedade de elaboração, do Plano de Gestão Ambiental de Obra, com implementação do Programa de Monitorização de Ruído em Obras, bem como de Projecto de Acondicionamento Acústico com Avaliação Acústica de Verificação da Conformidade dos Requisitos Acústicos do Regulamento Geral do Ruído, designadamente, o Critério de Incomodidade Sonora, os impactes verificados poderão ser reduzidos e minimizados.

Salienta que deverá ser exigido no âmbito do Projecto de acessibilidades referido no EIA, previsto para garantir o acesso ao equipamento, a concretização de medidas de minimização na fonte de ruído e no meio de propagação que garantam a conformidade com o requisito acústico de exposição máxima junto dos receptores sensíveis. Considera necessário a aplicação de todas as medidas de minimização previstas. Considera ainda necessário a monitorização do aquífero, uma vez que a vulnerabilidade do sistema hidrológico é considerada média a elevada.

## 8. CONCLUSÃO

O presente projecto, em fase de estudo prévio, prevê a criação de uma nova superfície comercial, no concelho do Sei-xal, freguesia de Aldeia de Paio Pires. Propõem a implementação de uma unidade comercial correspondente à tipologia de Retail Park, estruturada num supermercado, criação da área afecta a comércio em unidades de pequena dimensão (lojas-âncora e satélites não baseadas no comércio alimentar), e ainda as correspondentes áreas complementares de estacionamento, armazenagem, serviços administrativos e instalações técnicas de suporte, dimensionadas face às necessidades deste empreendimento.

Este empreendimento comercial tem por objectivo dotar esta região de um local de qualidade, respeitando os conceitos actuais aplicáveis a estas superfícies, e que se caracterizam pela atracção, conforto, e com uma oferta variada de comércio e lazer.

Da avaliação global efectuada, ressaltam os impactes mais significativos que passamos a detalhar:

### ➤ IMPACTES POSITIVOS

#### Fase de Exploração

- Devido à requalificação da área de intervenção, o impacte visual será potencialmente positivo, directo, localizado, certo, imediato, irreversível, de elevada magnitude e de importância significativa.
- A tipologia de actividades previstas irá complementar a oferta existente na medida em que o projecto procura disponibilizar actividades em falta na área envolvente e pretende apostar em operadores distintos.
- O investimento a realizar, cerca de 33 milhões de euros, terá certamente reflexos positivos na economia local e regional, gerando riqueza, permitindo a dinamização do tecido empresarial e a diversificação das actividades económicas.

### ➤ IMPACTES NEGATIVOS

- A pretensão ocupa solos qualificados no PDM como "Área Industrial Consolidada" e "Área de Expansão Industrial", sendo incompatível com o regime de uso do solo estabelecido para estas áreas, constante do n.º 1 do artigo 28.º e do n.º 1 do artigo 30.º do RPDM, respectivamente.
- Para as "Áreas Industriais Consolidadas" é imposto impedimento quanto à alteração da função industrial existente, sendo que nas "Áreas de Expansão Industrial" apenas é admitida a instalação de indústrias e afins, assim se concluindo, da impossibilidade de localização nestes solos de um conjunto comercial.

#### Fase de Construção

- Destruição de parte da área de sobreirral existente na zona Este da área de implantação do projecto, como resultado da desmatação e da ocupação directa com destruição do coberto vegetal, para construção de um novo acesso. Considera-se este impacte como negativo, directo, permanente, localizado, irreversível, significativo e de elevada magnitude, dada a importância do habitat em questão.
- Nesta fase estão associadas as movimentações de maquinaria pesada, alteração da morfologia do terreno e ainda a demolição e desmantelamento do edifício industrial actual e implantação dos estaleiros. Esta é uma fase em que a paisagem se encontra profundamente descaracterizada.
- Durante a construção do projecto é expectável um aumento das emissões de poluentes atmosféricos, principalmente, PM<sub>10</sub>, associadas às acções construtivas, nomeadamente, desmantelamento e remoção de infra-estruturas na área de intervenção, movimentação de terras, funcionamento de maquinaria e circulação de veículos, funcionamento de centrais de betão e asfalto.
- Durante a fase de construção pode ser afectada a normal circulação nas vias rodoviárias próximas do projecto gerando-se situações de congestionamento do

tráfego automóvel, sobretudo em horas de ponta, com consequências negativas para a qualidade do ar local.

- A fase de construção do projecto poderá ser coincidente com a reformulação do traçado do cruzamento da EN10 com a EN10-4. Esta reformulação de traçado deverá estar concluída no início da fase de exploração do projecto. O faseamento das obras, a concretizar durante a fase de Projecto de Execução, deverá ser definido de modo a que os impactes cumulativos sobre a qualidade do ar sejam minimizados.

#### Fase de Exploração

- Serão gerados resíduos equiparáveis a RSU provenientes das áreas comerciais e dos serviços administrativos ou actividades cuja produção diária e fracção valorizável se prevê que seja significativa, bem como uma grande diversidade de resíduos das lojas e espaços comerciais, alguns dos quais com características de perigosidade.
- Acréscimo de emissão de poluentes atmosféricos com origem no tráfego rodoviário associado ao funcionamento do empreendimento o que terá como consequência uma degradação da qualidade do ar na envolvente da área em estudo pese embora este acréscimo não resultar numa alteração significativa da qualidade do ar da zona de influência do projecto.

Face ao exposto, propõe-se a emissão de **parecer desfavorável** à pretensão, por esta ser incompatível com o estabelecido no PDM para as "*Áreas Industriais Consolidadas*" e "*Áreas de Expansão Industrial*".

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

**COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE  
DE TEJO (CCDR-LVT)**



**Eng.ª Ana Rita Pereira**



**Dr.ª Helena Silva**

**INSTITUTO DE GESTÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO E ARQUEOLÓGICO, I.P.**



**Dr. José Correia**



**ANEXO I**  
**PARECERES EXTERNOS**



NUI: NUI-2008-052886-E Número do Registo: DSA-004175-2008 Data do Registo: 15-12-2008 Tipo do Documento: 01.01 - Offício 05/2008 Data do Documento: 10-12-2008



Exmo Senhor  
Engº António Fonseca Ferreira  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale  
do Tejo  
Rua Braancamp, 7  
1250 - 048 Lisboa

Sua Referência: Of. nº 33062  
Sua Comunicação de: 2008-10-27  
Nossa referência: 2217/GAMB/2008  
Antecedente:  
Salda: 153533  
Data: 10. DEZ 2008

**Assunto: Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental - EIA 598/2008  
Seixal Retail Park**

Para resposta à V. comunicação acima referida, e relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, foi analisado o Estudo de Impacte Ambiental, com especial incidência no factor Ambiente Sonoro.

Desta análise referem-se os seguintes aspectos:

1.1 – No EIA, é referido que os valores limites de exposição são de  $L_{den} \leq 63$  dB(A) e  $L_n \leq 53$  dB(A), dado que não existe no P.D.M. do Seixal classificação de zonas sensíveis e mistas. Porém, o empreendimento em análise localiza-se junto de uma grande infra-estrutura de transportes, dado que a EN 10 neste local, e de acordo com os dados do recenseamento de tráfego de 2005, tem mais de 3 milhões de passagens ano, pelo que, de acordo com a alínea c) n.º 1 do Art.º 11 do Decreto – Lei n.º 9/2007 (RGR), os limites de exposição são de  $L_{den} \leq 65$  dB(A) e  $L_n \leq 55$  dB(A);

1.2 – No quadro 7.12 o valor do ruído de  $L_n$ , num dos receptores diminui da situação de referência para o ano horizonte, o que não está de acordo com os restantes valores;

1.3 – Não são apresentados no EIA os valores de tráfego para a situação de referência para o ano horizonte nem qual é o tráfego gerado pelo empreendimento, pelo que não se pode concluir se os mapas de ruído estão ou não correctos, e qual a influência do empreendimento sobre a rede rodoviária sob jurisdição da EP;

1.4 – No EIA, não são referidas as velocidades de circulação para o tráfego de veículos ligeiros e pesados da EN 10;

1.5 – Em várias fotografias do estudo, figuras 7 e 9, pode-se visualizar que os sonómetros foram colocados junto da faixa de rodagem e não no alinhamento da fachada mais exposta das habitações, o que não está correcto do acordo com o D.L. 9/2007 (RGR);

Importa referir que na EN 10, estão a decorrer obras de beneficiação com execução de um pavimento novo, camada de desgaste betuminosa e dispositivos de redução de velocidade, pelo que, com a execução destas medidas se prevê a diminuição dos valores dos níveis acústicos actuais;

Em face do exposto considera-se que devem ser revistas as questões apontadas e que verificando-se o aumento dos níveis de ruído existentes, com a entrada em funcionamento deste empreendimento, devem ser equacionadas medidas de minimização.

EP – Estradas de Portugal, S.A.  
Capital Social: 200.000.000 Euros  
NIF: 504598686

1/2

Sede: Praça da Portagem 2809-013 ALMADA - PORTUGAL  
Telefone: +351-21 287 90 00 / Fax: +351-21 285 19 97  
e-mail: ep@estradasdeportugal.pt • www.estradasdeportugal.pt

ModQ:18.11.05; 27-11-2007

N.º NUI-2008-052886-E Número do Registo: DSA-004175-2008 Data do Registo: 15-12-2008 Tipo do Documento: 01.01 - Ofício 05/2008 Data do Documento: 10-12-2008



Informa-se também que o projecto do Seixal Retail Park, não interfere com a rede viária existente e ainda que para a referida área de estudo não existem em curso estudos ou projectos de novas estradas.

Com os melhores cumprimentos.

O Conselho de Administração,

Almerindo da Silva Marques

Eduardo Andrade Gomes

MedQ.18.11.05.12711-2007

(TC/ISR/GAMB)

EP – Estradas de Portugal, S.A.  
Capital Social: 200.000.000 Euros  
NIF: 504598686

2/2

Sede: Praça da Portagem 2808-013 ALMADA- PORTUGAL  
Telefone: +351-21 287 90 00 / Fax:+351-21 295 19 97  
e-mail: ep@estradasdeportugal.pt • www.estradasdeportugal.pt

23/01/2009 10:27 262842537

▲ GAT CALDAS DA RAINHA

PÁG. 01/01

262842537



Ministério da  
Agricultura,  
do Desenvolvimento  
Rural e das Pescas



Autoridade  
Florestal  
Nacional

Ex.mo Senhor  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do  
Tejo  
R. Braamcamp, 7

1250m- 048 LISBOA

| S/ referência        | S/ data    | N/ referência | N/ data  |
|----------------------|------------|---------------|----------|
| DAS/DAMA-001288-2008 | 27/10/2008 | DUGG-1085     | 04/12/08 |

Assunto: Procedimento de AIA – “Seixal Retail Park”.

Após análise do Resumo Não Técnico do EIA relativo ao projecto acima referido em fase de Estudo Prévio, informa - se V.Exa. do seguinte:

A área em causa para a instalação da unidade comercial, 7ha, insere-se em “Espaços Industriais, Espaços Culturais e Naturais e Espaço Canal ” do PDM do Seixal. Em termos de ocupação do solo, a maior parte da área constitui uma plataforma pavimentada e a restante ocupada por pinheiros e sobreiros.

Embora seja referido, por diversas vezes, que a mancha de sobreiros não será objecto de qualquer intervenção, recordamos que os sobreiros, tal como as azinheiras, são espécies protegidas nos termos do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com as alterações introduzidas pela Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho, que condicionam o corte ou arranque de exemplares dessas espécies, mesmo que em elementos isolados (art.3º), e a mobilização do solo nos povoamentos (art.18º).

Uma vez que todo o território nacional foi considerado, pela Portaria n.º 553-B/2008, de 27 de Junho, afectado pelo nemátodo da madeira do Pinheiro, o corte de resinosas encontra-se sujeito às restrições impostas para o controlo e erradicação dessa doença constante na Portaria n.º 103/2006, de 6 de Fevereiro.

Assim e face ao acima exposto, o parecer desta Autoridade Florestal Nacional relativamente ao Projecto é favorável condicionado à preservação integral dos Sobreiros.

Com os melhores cumprimentos,

O Director Nacional

(João Pinho)

Anexo:

AA

AUTORIDADE FLORESTAL NACIONAL

SEDE  
Av. João Crisóstomo, 28-29, 1069-040 LISBOA, Portugal  
☎ +351.21 312 4800 ☎ +351.21 312 4890  
info@afn.min-agricultura.pt  
www.afn.min-agricultura.pt

Direcção da Unidade de Gestão Florestal  
Av. João Crisóstomo, 28-29, 1069-040 LISBOA, Portugal  
☎ +351.21 312 4848 ☎ +351.21 312 4891

NIPC  
800989588



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL  
Rua Fernando de Sousa, 2 2840-515 SEIXAL  
Tel. 21 227 67 00 - Fax 21 227 57 01  
NIPC 506 173 968

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E  
VALE DO TEJO  
RUA BRAAMCAMP 7

1250 – 048 LISBOA

Ofício Registrado

| Sua Referência | Sua Data | Nossa Referência | Data de Expedição |
|----------------|----------|------------------|-------------------|
| OFIC. N.º      |          | OFIC. N.º 59961  | 2008-12-29        |
| P.º N.º        |          | P.º N.º          |                   |

Assunto: **Procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental – AIA 598/2008**  
**Projecto: Seixal Retail Park**  
**Proponente: Tramcrone – Promoções e Projectos Imobiliários**  
**Entidade Licenciadora: DRLVT - MEI**

Em resposta ao V. Ofício DAS/DAMA-001251-2008, sobre o Proc AIA 598/2008 serve o presente ofício para enviar parecer sobre o assunto em título.

Com os melhores cumprimentos,

O VEREADOR DO PELOURO DO URBANISMO E  
EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS

  
JORGE CARVALHO DA SILVA

ICM  
Departamento de Planeamento e Urbanismo  
Largo dos Restauradores 13, 2840-482 Seixal  
Telef. 212275615; Fax: 212276763  
E-mail: icm@cm-seixal.pt  
Modelo CMS\_Oficio\_Div Inf V.1 Maio 2002

Página 1 de 1



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

De: Departamento de Planeamento e Urbanismo  
Divisão de Planeamento Urbanístico

Informação  Proposta  Parecer

|         |          |        |
|---------|----------|--------|
| SGD N.º | Ano 2008 | Tipo I |
|---------|----------|--------|

Para : Director de Departamento - Arq. João Luiz Gabriel  
C/c: SEIXAL RETAIL PARK - Procedimento de avaliação de impacte ambiental  
Assunto: SEIXAL RETAIL PARK - Procedimento de avaliação de impacte ambiental  
Data: 22.12.2008 SRCC Tipo E ou S N.º 60949 Em 30.10.2008 Informação N.º

DESPACHO

1. Através do ofício com o registo de entrada acima identificado, a CCDR-LVT, na qualidade de Autoridade de AIA, veio solicitar parecer a esta Edilidade, ao abrigo do n.º 9 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, relativamente a dois factores ambientais do projecto Seixal Retail Park: o Ambiente Sonoro e o Ordenamento do Território. Começamos por este último.

2. De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) do Seixal, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 65/93, de 11 de Novembro, a área do projecto relativo ao Seixal Retail Park integra-se na classe de ESPAÇOS INDUSTRIAIS – categoria de ÁREAS INDUSTRIAIS CONSOLIDADAS e ÁREAS DE EXPANSÃO INDUSTRIAL – e na classe de ESPAÇOS CANAIS.

Nos termos do artigo 9.º do Regulamento do PDM, a classe de ESPAÇOS INDUSTRIAIS, "abrange as áreas onde se encontram instaladas as indústrias transformadoras e respectivos serviços de apoio e aquelas onde se pretende a instalação de novas unidades ou parques industriais. Possuem normalmente sistemas de infra-estruturas próprios" (cfr. al. c) do artigo 9.º).

Esta classe de espaços integra a categoria de ÁREAS INDUSTRIAIS CONSOLIDADAS, "que se caracterizam por possuírem as infra-estruturas adequadas à função predominante – as actividades industriais ou de armazenamento, e onde os alinhamentos se encontram definidos", e a categoria de ÁREAS DE EXPANSÃO INDUSTRIAL, que, ao contrário daquelas, "se destinam a edificação de instalações para actividades industriais e serviços de apoio, servidas das respectivas infra-estruturas", a implementar na concretização de cada projecto urbanístico (cfr. artigo 10.º, n.º 3 do Regulamento do PDM).

3. A execução do projecto em análise pretende desenvolver-se, concretamente, na área que o PDM do Seixal classifica como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA de Casal do Marco, na freguesia de Aldeia de Paio Pires.

A classificação resultante do PDM do Seixal teve por fundamento a circunstância de, para aquela área (cfr. planta de localização, adiante junta),

Página 1 de 2  
*mlw*



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

se encontrar aprovado (pela Câmara Municipal e pelo Secretário de Estado do Urbanismo), desde 1973, um plano urbanístico com base no qual se promovia o desenvolvimento em curso na altura e que fez pressupor uma evolução consolidada, que, naturalmente, justificava a classificação da área como INDUSTRIAL CONSOLIDADA.

Acontece, porém, que esta premissa nunca correspondeu à realidade dos factos, porquanto, apesar de classificada como INDUSTRIAL CONSOLIDADA, a área industrial do Casal do Marco (onde a pretensão que estamos analisando se insere) nunca foi acompanhada por um estudo urbanístico consolidado que permitisse afirmar, em 1993, que toda a área possuía as infra-estruturas adequadas à função dominante, o que como vimos, constitui elemento fundamental ao conceito constante da al. a) do nº 3º do artigo 10º do Regulamento do PDM do Seixal.

Assim, a realidade que hoje existe na ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco é a mesma que existia em 1993, ou seja, a inexistência de infra-estruturas suficientes e adequadas à função dominante.

Não obstante este facto, a verdade é que, desde a entrada em vigor do PDM do Seixal que, esta Edilidade tem vindo a ser confrontada com a impossibilidade legal de indeferir as pretensões edificativas para aquela área com fundamento na sobrecarga inoportável nas infra-estruturas existentes, porquanto elas, do ponto de vista formal existem, e até justificaram a classificação do solo como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA.

Mas, se este impedimento formal de indeferir as pretensões edificativas com fundamento no facto de representarem uma sobrecarga inoportável nas infra-estruturas (que, materialmente, não existem) se revelava, até há bem pouco tempo, contornável com soluções de compromisso encontradas entre os requerentes de pretensões vocacionadas para a indústria e esta Edilidade, neste momento esta possibilidade está totalmente bloqueada, em face da enorme crise que tem afectado toda a economia, e, em especial, o sector da indústria.

Na sequência deste facto, têm sido raras as pretensões que têm vingado na ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco (cfr. planta com identificação das viabilidades apresentados nos últimos anos, adiante junta), o que, inevitavelmente, leva a uma interrupção no desenvolvimento das infra-estruturas e impede o desenvolvimento urbanístico desta área.

Tal significa, portanto, que, neste momento, o desenvolvimento urbanístico da ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA de Casal do Marco, se encontra refém de um equívoco na classificação do solo, que surgiu no pressuposto de existirem infra-estruturas (que, na realidade, não existem, e que, não obstante, não podem fundamentar o indeferimento de uma pretensão edificativa) e limita o objecto das pretensões à actividade industrial.

Décimo 2.º do R

*J. Silva*



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

4. Acresce ainda que, no âmbito do processo de revisão PDM, que se encontra em curso, constitui proposta pacífica (nomeadamente junto da Comissão de Mista de Coordenação) a classificação desta área como ÁREA INDUSTRIAL E LOGÍSTICA CONSOLIDADA (cfr. Proposta de Ordenamento, de Maio 2008).

Ou seja, após a conclusão do processo de revisão do PDM do Seixal, continuará a dar-se a este solo a classificação de área consolidada (não obstante a sua fraca infra-estruturação), prevendo-se apenas a ampliação do uso a dar às edificações, que poderão ser destinadas a indústria e também logística (uso que, do ponto de vista ambiental, não pode deixar de ser considerado mais "leve" que a uso industrial actualmente previsto, mas com ele compatível).

5. Em face do enquadramento acabado de relatar, esta Edilidade está a prever a integração da área objecto do presente parecer no âmbito de um procedimento de medidas preventivas a desenvolver para a toda a área classificada como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco, nos termos do disposto no artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 10/12, com o objectivo de conseguir concretizar, antes da entrada em vigor do PDM revisito, a execução das infra-estruturas que, actualmente, não permitem um desenvolvimento urbanístico ajustado à própria classificação do solo oferecida pelo PDM, que considera que, *as áreas industriais consolidadas se caracterizam por possuírem infra-estruturas adequadas à função predominante – as actividades industriais ou de armazenamento, e onde os alinhamentos se encontram definidos (al. a) do n.º 3 do artigo 10º).*

Estas medidas preventivas terão como finalidade evitar que se torne mais onerosa a execução do PDM em revisão, pois que, se, entretanto, não forem criadas as condições adequadas a um expedito desenvolvimento das infra-estruturas mínimas, a ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco continuará a não conseguir receber a actividade industrial (e logística, agora proposta), sendo certo que, a Câmara Municipal não tem capacidade financeira para (sozinha) realizar todas as infra-estruturas necessárias à execução do PDM.

Nesta perspectiva, considera-se que, através do referido procedimento de medidas preventivas será possível, nos termos do n.º 3 do artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, suspender a eficácia do PDM do Seixal na área abrangida (incluindo a área do Seixal Retail Park), deixando de existir, na sequência da sua implementação, qualquer incompatibilidade do uso proposto com aquele instrumento de gestão territorial.

D.ª Maria A. da R.  
[Assinatura]



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

6. Relativamente aos Espaços Canais, cumpre chamar a atenção para o facto de o Regulamento do PDM referir que, os espaços canais não admitem qualquer outro uso além daquele para que foram reservados, sendo considerados áreas *non aedificandi*, as quais se encontram legalmente estabelecidas e obrigam a parecer da respectiva entidade tutelar quando se pretenda promover o desenvolvimento de qualquer acção (cfr. artigo 44º do Regulamento do PDM).

Considerando que, o espaço canal reservado para uso ferroviário deixou de ter enquadramento legal na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 63/2006, de 21 de Março, neste momento, não parece existir qualquer servidão *non aedificandi* que seja impedimento à concretização da pretensão objecto do presente parecer, pois que, na área reservada àquele espaço canal passou a vigorar a classificação que, desde 1993, se encontra prevista na Planta de Ordenamento do PDM, i.e., ÁREA INDUSTRIAL EXISTENTE (cfr. extracto da Planta de Ordenamento, adiante junta).

7. Ainda sobre o factor ambiental Ordenamento do Território, importa chamar à colação o disposto no PROTAML, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros N.º 68/2002, de 8 de Abril, que determina que, a área objecto do presente parecer está integrada na Unidade 5, Arco Ribeirinho Sul, para a qual é apontada, ao nível das Normas Orientadoras / Orientações Territoriais, a necessidade de reconversão "*das áreas industriais em declínio ou abandonadas, privilegiando a sua utilização para serviços de apoio às actividades económicas e para a criação de espaço público*".

8. Relativamente ao factor ambiental Ambiente Sonoro importa, desde já, chamar a atenção para o facto de o Município do Seixal, ao contrário do que é referido no Estudo apresentado relativo à componente acústica, no âmbito do EIA, ter mapa de ruído – Mapa de Ruído do Município do Seixal (MRMS) – que foi aprovado pela Câmara Municipal, em 28 de Maio de 2008. Relativamente à classificação acústica – Carta das Zonas Sensíveis e Zonas Mistas (CZSZM), encontra-se em elaboração, uma vez que faz parte do conteúdo documental do Plano Director Municipal do Seixal em revisão, de acordo com os nº2 e 3 do Artigo 6º do Regulamento Geral do Ruído (RGR). Neste sentido, já existe uma proposta de classificação acústica, na qual a área de implantação do equipamento comercial, por se tratar em termos de uso do solo – Área Industrial e Logística (Proposta de Planta de Ordenamento no âmbito da revisão do PDM), onde por não existirem ou não estarem previstos receptores sensíveis, bem como por poderem constituir áreas onde existam ou estejam previstos Fontes de Ruído surgem como "Zonas não Classificadas".

Plano de Avaliação  
Seixal



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

Após a aprovação da Carta das Zonas Sensíveis e Zonas Mistas, terá início a elaboração do Plano Municipal de Redução de Ruído. A sobreposição da Carta das Zonas Sensíveis e Zonas Mistas com o Mapa de Ruído do Município do Seixal resultará num Mapa de Conflitos com a delimitação das "zonas sensíveis ou mistas com ocupação expostas a ruído ambiente exterior que exceda os valores limite fixados" no artigo 11º do RGR. As áreas resultantes são as que deverão integrar o Plano Municipal de Redução do Ruído (PMRR), constituído por:

- Identificação das áreas onde é necessário reduzir o ruído ambiente exterior;
- Quantificação, para essas áreas onde são excedidos os valores-limite, da redução global de ruído ambiente exterior relativa aos indicadores Lden e Ln;
- Quantificação, para cada fonte de ruído, da redução necessária, e identificação das entidades responsáveis pela execução de medidas de redução;
- Indicação das medidas de redução de ruído e respectiva eficácia.

9. Sobre a predição e avaliação dos impactes decorrentes da implantação do equipamento comercial em apreço, verifica-se que, em fase de construção, apesar de se prever o aumento dos níveis sonoros junto dos receptores sensíveis integrados nas áreas de influência acústica, caso sejam implementadas todas as medidas de minimização estabelecidas no EIA e seja implementado um Programa de Monitorização de Ruído, no âmbito da implementação de um Plano de Gestão Ambiental de Obra, os impactes serão negativos mas temporários e reversíveis, não se considerando um obstáculo à concretização do Projecto.

10. Na fase de exploração, as conclusões do EIA apontam para aumentos dos níveis sonoros nos receptores sensíveis num intervalo de 0 a 2 dB(A), sendo a principal causa deste impacte o aumento do tráfego automóvel que servirá o equipamento, junto à EN 10 e aos respectivos acessos. Este incremento ao nível do ambiente sonoro, leva a situações de incumprimento em praticamente todos os pontos de avaliação, com a excepção do ponto R7.

No entanto, da observação aos valores recolhidos constata-se que, actualmente, já se verifica uma sobre-exposição ao ruído para o indicador de ruído Lden e para o indicador de ruído Ln. Esta situação é motivada quer pelo intenso fluxo de tráfego que circula na E.N.10, quer pela velocidade atingida em determinados troços da referida via. Ruídos provenientes de indústrias próximas condicionam igualmente o ambiente acústico no local.

**Assim, uma vez que a situação de referência apresenta já uma sobre-exposição dos níveis de exposição máxima do ruído, tal como é igualmente confirmado pela análise do Mapa de Ruído do Município do Seixal, competirá**

D. Maria R. da R.  
*[Handwritten signature]*



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

às entidades gestoras ou concessionárias das fontes de ruído – designadamente, das infra-estruturas de transporte rodoviário: EN 10, EN 10-2 e Estrada Municipal de acesso ao equipamento a instalar –, de acordo com o artigo 19.º do Decreto-Lei 9/2007, de 17 de Janeiro, elaborar os planos de acção para redução dos níveis de ruído com o objectivo de garantir o cumprimento dos limites legais sujeitos a este tipo de infra-estruturas.

11. A situação descrita segundo o EIA apresenta como solução, quer do incumprimento actual, quer da situação futura, a necessidade de elaboração do Plano Municipal de Redução de Ruído, da competência da Câmara Municipal do Seixal.

No entanto, para além deste instrumento legal, que garantirá a integração a nível municipal de todas as situações de conflito, integrando num único documento as medidas de redução a implementar com a vinculação das entidades responsáveis pela respectiva implementação, importa referir que, a fonte de ruído apontada como principal no EIA é, actualmente, uma grande infra-estrutura de transporte, para a qual, segundo o n.º 9 do já referido artigo 19.º, terá que ser igualmente elaborado Mapa de Ruído Estratégico e Plano de Acção, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de Julho. Neste contexto, os acréscimos de ruído imputados pelo equipamento em análise terão que ser estudados e integrados no Plano de Acção da EN 10 – troço Fogueteiro-Coína.

**12. Soluções do Estudo**

Do ponto de vista acústico as duas situações diferem das características de emissão, ou seja, a geometria de viaduto (solução B) permite uma maior propagação no espaço das emissões, não obstante poder proporcionar maiores velocidades de circulação.

Assim sendo, o estudo conclui que, em termos de emissão acústica, a solução A é mais favorável.

Relativamente à instalação/colocação de equipamento electromecânicos o EIA aponta para a adopção de medidas de contenção do ruído em sede de projecto de condicionamento acústico do edifício.

**CONCLUSÕES:**

A) O desenvolvimento urbanístico da área que o PDM classifica como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA, em Casal do Marco (onde se insere a área do projecto relativo ao Seixal Retail Park), encontra-se refém de um equívoco na classificação do solo, que surgiu no pressuposto de existirem infra-estruturas que, na realidade, não existem, e que, não obstante, não podem fundamentar o indeferimento de uma pretensão edificativa;

Página A de B



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

- B)** Este facto tem levado a que, nos últimos anos, poucas pretensões tenham vingado naquela área, levando, em consequência, à interrupção do desenvolvimento das infra-estruturas e, inevitavelmente, à obstrução do seu desenvolvimento urbanístico;
- C)** Esta Edilidade está a prever a integração da área objecto do presente parecer no âmbito de um procedimento de medidas preventivas a desenvolver para a toda a área classificada como ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA, do Casal do Marco, nos termos do disposto no artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/09, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 10/12;
- D)** As medidas preventivas a desenvolver terão como objectivo evitar que se torne mais onerosa a execução do PDM em revisão, pois que, se, entretanto, não forem criadas as condições adequadas a um expedito desenvolvimento das infra-estruturas mínimas, a ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA do Casal do Marco continuará a não conseguir receber a actividade industrial (e logística, agora proposta), sendo certo que, a Câmara Municipal não tem capacidade financeira para (sozinha) realizar todas as infra-estruturas necessárias à execução do PDM;
- E)** **Através do procedimento de medidas preventivas será possível, nos termos do nº 3 do artigo 107º do Decreto-Lei n.º 380/99, suspender a eficácia do PDM do Seixal na área abrangida (Incluindo a área do Seixal Retail Park), deixando de existir, na sequência da sua implementação, qualquer incompatibilidade do uso proposto com aquele instrumento de gestão territorial;**
- F)** Quanto ao factor ambiental Ambiente Sonoro, verifica-se que, actualmente, é registado um incumprimento dos valores - limite na área envolvente do local de implantação do projecto em análise, devido, essencialmente, ao tráfego que circula nas principais rodovias existentes – EN10 e EN 10-2.
- G)** Face ao disposto no Regulamento Geral do Ruído, sempre que uma área esteja em incumprimento com os valores - limite legalmente impostos, deverá ser objecto de Plano Municipal de Redução de Ruído (PMRR), da responsabilidade da Câmara.
- H)** Após a aprovação da Carta de Zonas Sensíveis e Zonas Mistas, o Município do Seixal dará início à elaboração do seu PMRR, nas zonas com ocupação expostas a ruído ambiente excessivo, contendo medidas faseadas de acordo com os critérios de prioridade. Os PMRR terão que ser articulados

Página 7 de 8

*Amêve*

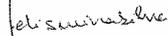


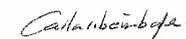
MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

com acções de gestão com as entidades competentes na execução do plano, nomeadamente INIR (ex EP), enquadrando o Plano de Acção da Grande Infra-estrutura de Transporte Rodoviário – EN 10 (troço Fogueteiro – Coima), realizado nos termos do Decreto-Lei n.º 146/2006 de 31 de Julho.

1) Nesta perspectiva, e como consideração final, importa referir não se vê objecção à implementação do projecto do equipamento comercial em apreço, apesar de apresentar impactes significativos no ambiente sonoro, em particular junto a receptores sensíveis, pois garantido a implementação das medidas de minimização referidas no EIA, acrescido da obrigatoriedade de elaboração, em sede de licenciamento, de Plano de Gestão Ambiental de Obra, com implementação de Programa de Monitorização de Ruído em Obra, bem como, de Projecto de Acondicionamento Acústico com Avaliação Acústica de Verificação da Conformidade dos Requisitos Acústicos do Regulamento Geral de Ruído (designadamente, Critério de Incomodidade Sonora), os impactes verificados poderão ser reduzidos e minimizados. Paralelamente, deverá ser exigido no âmbito do Projecto de acessibilidades referido no EIA, previsto para garantir o acesso ao equipamento, a concretização de medidas de minimização na fonte de ruído e no meio de propagação que garantam a conformidade com o requisito acústico de exposição máxima junto dos receptores sensíveis.

JUNTA: 3 plantas

  
Felismina Silva  
(Consultora Jurídica)

  
Carla Ribeiro Borges | MANUELA CASTANHEIRA  
(arquitecta paisagista) | ENG. AMBIENTE

  
Carla Jardim, ara.  
(Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico)

CÂMARA MUNICIPAL DO SEIXAL  
  
António Luís Gabriel  
Direcção de Serviços de Planeamento  
e Urbanismo

Página 8 de 8

**ANEXO II**

**DELEGAÇÃO ASSINATURA IGESPAR**



---

Departamento de Salvaguarda  
Divisão de Arqueologia Preventiva e de Acompanhamento

**Assunto: Procedimento de AIA 598/2008 do Projecto: *Seixal Retail Park***  
**Processo: 2007/1 (452)**

Na impossibilidade da minha presença, na qualidade de representante do IGESPAR, IP, na assinatura do Relatório final da Comissão de Avaliação (CA), relativo ao processo de AIA mencionado em epígrafe, venho por este meio delegar a sua assinatura, na Eng.<sup>a</sup> Ana Rita Pereira, presidente da referida CA.

**José Correia**

(Representante do IGESPAR, IP)

**De:** Jose Correia [mailto:jcorreia@igespar.pt]

**Enviada:** quarta-feira, 28 de Janeiro de 2009 18:09

**Para:** 'Tania Pontes'

**Assunto:** FW: AIA 598/2008: Seixal Retail Park - Delegação de assinatura



---

Departamento de Salvaguarda  
Divisão de Arqueologia Preventiva e de Acompanhamento

**Assunto:** Procedimento de AIA 598/2008 do Projecto: *Seixal Retail Park*  
**Processo:** 2007/1 (452)

Na impossibilidade da **minha** presença, na qualidade de representante do IGESPAR, IP, na assinatura do Relatório final da Comissão de Avaliação (CA), relativo ao processo de AIA mencionado em epígrafe, venho por este meio delegar a **sua** assinatura, na **Eng.<sup>a</sup> Ana Rita Pereira**, presidente da referida CA.

**José Correia**

(Representante do IGESPAR, IP)