

PARECER TÉCNICO FINAL DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova



PROPONENTE: MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

CCDRC-COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO, I.P.

APA - AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE, I. P.

ANEPC - AUTORIDADE NACIONAL DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL

ARSC - ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAÚDE DO CENTRO, I. P.

julho de 2025

INDÍCE

1.	INTRODUÇÃO.....	1
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL E ANTECEDENTES.....	2
3.	JUSTIFICAÇÃO E OBJETIVOS.....	2
4.	LOCALIZAÇÃO	3
5.	DESCRIÇÃO DO PROJETO	4
6.	CONFORMIDADE COM OS IGT.....	8
7.	IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES AMBIENTAIS	13
7.1.	Análise Geral	13
7.2.	Seleção dos principais fatores ambientais.....	14
7.3.	Análise específica	14
7.3.1.	Solos e Uso do Solo	14
7.3.2.	Recursos Hídricos	17
7.3.3.	Qualidade do Ar	23
7.3.4.	Ambiente Sonoro	25
7.3.5.	Análise de Riscos	28
7.3.6.	Saúde Humana	28
7.3.7.	Socioeconomia.....	28
8.	CONSULTA PÚBLICA E PARECERES EXTERNOS.....	30
8.1.	Consulta Pública.....	30
8.2.	Pareceres Externos	30
9.	ELEMENTOS A APRESENTAR, CONDICIONANTES, MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO E/OU COMPENSAÇÃO E RECOMENDAÇÕES	35
9.1.	Elementos a Apresentar	35
9.2.	Condicionantes	36
9.3.	Medidas de Minimização e/ ou Compensação.....	38
9.4.	Recomendações.....	43
9.5.	Planos de Monitorização	44
10.	CONCLUSÕES.....	45
	ANEXOS	45

1. INTRODUÇÃO

Dando cumprimento ao regime jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro (RJAIA), na sua atual redação, o Município de Condeixa-a-Nova, na qualidade de entidade proponente do projeto submeteu, na plataforma eletrónica *SILiAmb – Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente, no Módulo LUA*, o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) relativo ao projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, em fase de Projeto de Execução.

A entidade competente para a autorização do projeto é o Município de Condeixa-a-Nova.

A Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, IP (CCDRC), na sua qualidade de Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental nomeou ao abrigo do artigo 9.º do RJAIA, a respetiva Comissão de Avaliação (CA), constituída pelas seguintes entidades: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC); Agência Portuguesa do Ambiente, IP (APA), Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC) e Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC).

Foram nomeados, pelas entidades acima referidas que integraram a CA, os seguintes representantes:

- CCDRC/DAA – Eng.ª Maria José Carvalhão;
- CCDRC/DAA – Eng.ª Helena Lameiras;
- CCDRC/UF – Dr. Joaquim Marques;
- CCDRC/UPDR – Dr.ª Rita Pinto;
- APA/ARHC – Eng.º Nelson Martins;
- ARSC, I.P. – Dr.ª Joana Carvalho;
- ANEPC - Dr. Carlos Cruz.

A Eng.º Eugénia Matias da UOT-DGT (CCDRC), fez a análise da verificação da conformidade com os Instrumentos de Gestão do Território (IGT), Servidões e Restrições de Utilidade Pública e o Eng.º António Godinho da DIGRH (CCDRC) analisou as questões da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e arranque de oliveiras.

A Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA), respondeu ao pedido de nomeação de um representante ao abrigo da alínea j) do número 2 do artigo 9.º do RJAIA, para análise das alterações climáticas, que, não participa na CA *“dado o aumento do volume de solicitações no âmbito das Alterações Climáticas (AC), houve necessidade de priorizar projetos enquadrados em tipologias com maior potencial de impactos nas AC e/ou mais vulneráveis às AC no longo prazo, não estando o projeto “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, de momento, enquadrado nestas premissas, pelo que não será possível este Serviço acompanhar o procedimento de AIA suprarreferido e, portanto, participar na respetiva Comissão de Avaliação”*.

Salientaram ainda no ofício, os principais aspetos que devem ser considerados no EIA no âmbito do descritor Clima e Alterações Climáticas, contudo, atendendo a que não participam na CA, esses aspetos não foram avaliados.

O EIA foi elaborado entre os meses de maio a outubro de 2024, pelas empresas território XXI e Curso de Água, Ld.ª, e reeditado no âmbito do pedido de elementos adicionais, sendo datado de março de 2025.

A CA reuniu-se pela primeira vez a 13 de janeiro de 2025.

Na sequência da reunião, foram solicitados esclarecimentos à proponente, Anexos I, concretizado em 17 de janeiro de 2025, com resposta em 20 de março de 2025, ações realizadas através do *SILiAmb*.

Disponibilizados os documentos a todos os elementos da CA, verificou-se ter sido dada resposta às questões colocadas, pelo que foi emitida a decisão de Conformidade do EIA em 31 de março de 2025, Anexo II, e disponibilizada no *SILiAmb* no mesmo dia.

Após a emissão da decisão de conformidade do EIA, de acordo com o fixado no artigo 15.º do RJAIA, promoveu-se a consulta pública, por um período de 30 dias úteis, que decorreu entre 07 de abril de 2025 e 21 de maio de 2025, Anexo III.

No período da consulta pública não foram apresentadas participações no portal participa (<http://participa.pt>), tendo o relatório da mesma sido elaborado pela CCDRC, I.P..

Para elaboração do presente parecer técnico, foram considerados os contributos dos elementos da CA, e ainda:

- Os documentos disponibilizados no *SILiAmb*, nomeadamente: Relatório Síntese (RS) e respetivos anexos; Resumo Não Técnico (RNT); Projeto e Elementos Adicionais;
- Os resultados da Consulta Pública;
- A visita ao local do projeto realizada no dia 09 de maio de 2025;
- Os pareceres externos, Anexo IV, emitidos pelas seguintes entidades:
 - Infraestruturas de Portugal;
 - Património Cultural, IP;
 - REN – Rede Elétrica Nacional, S.A;
 - E-Redes, Distribuição de Eletricidade, S.A.;
 - Instituto da Conservação da Natureza e Florestas.

O presente Parecer da Comissão de Avaliação pretende apresentar todos os aspetos que se consideram relevantes na avaliação técnica efetuada, de forma a poder fundamentar/apoiar a tomada de decisão relativamente à viabilidade ambiental do projeto em avaliação.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL E ANTECEDENTES

A Zona Industrial com 55,96 ha não foi submetida a anteriores procedimentos de AIA.

Em 2021 o projeto de alteração foi sujeito a uma análise caso a caso, nos termos do artigo 3.º do RJAIA, por enquadramento na subalínea ii) da alínea b) do n.º 4 do artigo 1.º. Na sequência dessa análise a Autoridade de AIA decidiu sujeitar o projeto de alteração a AIA.

A tipologia do projeto é a fixada no ponto 10, alínea a) do Anexo II do RJAIA, que estabelece a obrigatoriedade de avaliação de impacte ambiental de projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas.

3. JUSTIFICAÇÃO E OBJETIVOS

A informação constante deste capítulo foi retirada dos elementos apresentados pelo proponente no âmbito do procedimento de AIA.

Para dar continuidade à política de desenvolvimento preconizada para o concelho, a Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova pretende reforçar as condições de atração de investimento e consolidação do tecido empresarial existente.

Tirando partido da localização privilegiada da atual Zona Industrial, dando continuidade ao espaço industrial existente, o objetivo central do projeto é a oferta de um espaço ordenado e infraestruturado de qualidade que permita atrair novos investimentos, dando resposta a pedidos de localização de novas unidades empresariais de diversos setores e diversas dimensões.

Para além de proporcionar a diversificação da base produtiva do concelho, permitirá ainda a realocação de indústrias atualmente instaladas em zonas urbanas e evitar que atividades económicas se desloquem para outros concelhos.

4. LOCALIZAÇÃO

A informação constante deste capítulo foi retirada dos elementos apresentados pelo proponente no âmbito do procedimento de AIA.

O projeto localiza-se no parque Industrial Armando Martins Tavares, na União das freguesias de Sebal e Belide, concelho de Condeixa-a-Nova.

Em termos de divisão territorial (NUTS), o Projeto de Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova localiza-se na NUTS II Centro e na NUTS III Região de Coimbra.

A área do projeto dista cerca de 1,6 km da sede do concelho.

Os aglomerados urbanos mais próximos são a Venda da Luísa a 750m a Oeste, Casal do Paraíso e Sobreiro a cerca de 750/800m a Nordeste e Casal da Estrada e Casal dos Pocinhos a cerca de 1000m a Sudoeste da área do projeto, figura 1.

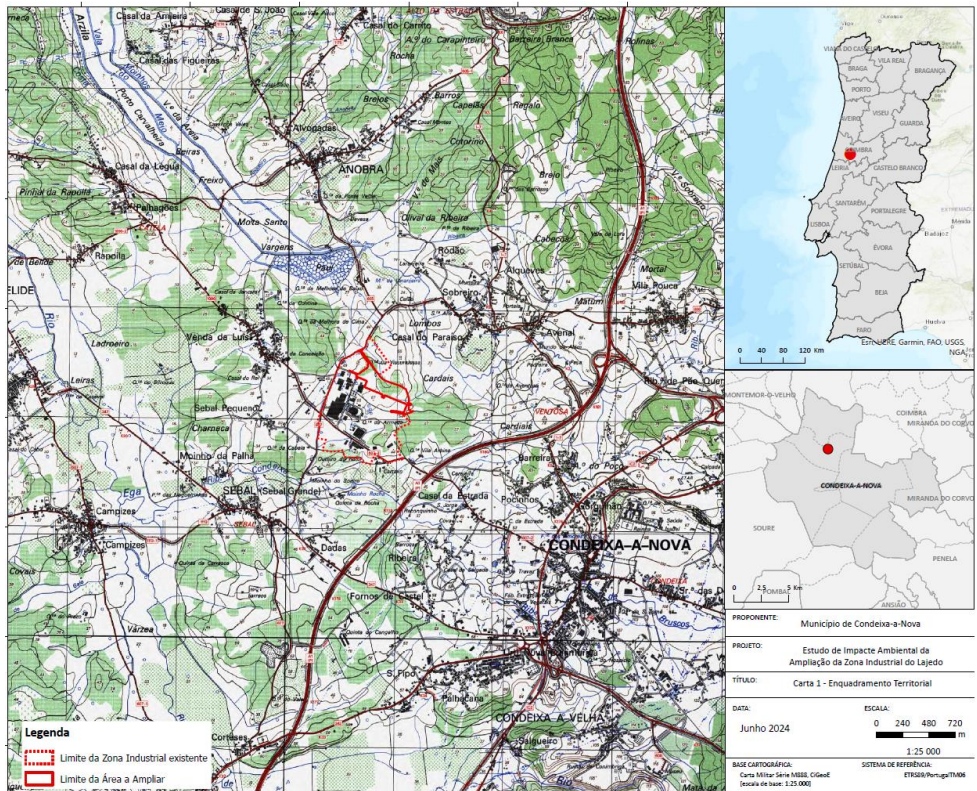


Figura 1- Enquadramento Territorial do projeto - Fonte: RS, Anexo II

O acesso ao local é efetuado pelas EM607 e EM607-2, que ligam à EN347 e EN1 e permitem aceder à A1 e à A13, e aos principais polos urbanos e industriais do país.

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

A informação constante deste capítulo foi retirada dos elementos apresentados pelo proponente no âmbito do procedimento de AIA.

O projeto consiste numa operação de loteamento com obras de urbanização para efeitos de ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, numa área de intervenção com 75.758,15 m².

Com a ampliação, a Zona Industrial de Condeixa-a-Nova passará a ter uma área de 64,01 ha, ou seja, um acréscimo de 14%, sendo a Zona Industrial (ZI) existente também considerada no presente EIA (a área de intervenção do projeto apresenta sobreposição de 0,74ha com a área da ZI existente, devido aos trabalhos necessários numa parte dos arruamentos de conexão da ZI com a ampliação).

Trata-se de uma ZI com 23 empresas instaladas ou em instalação, ocupando uma área total de 55,96 ha, e que se encontra totalmente ocupada ou comprometida, figura 2.

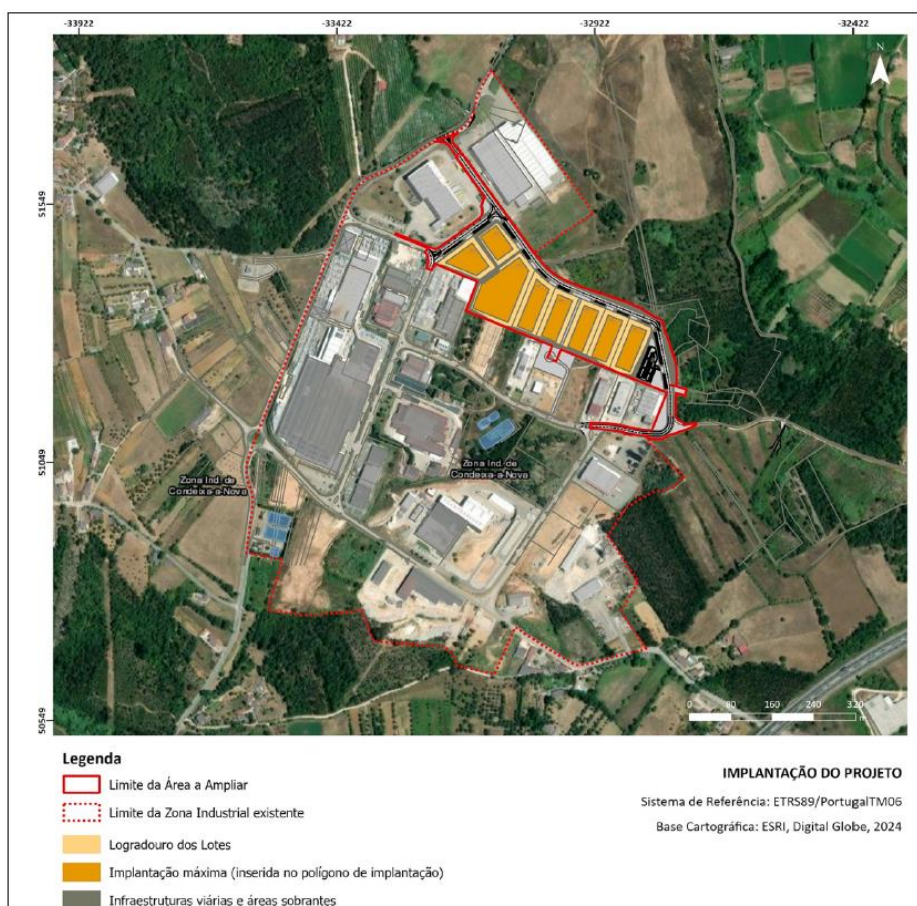


Figura 2- Zona Industrial existente e ampliação - Fonte: RS do EIA

Está prevista a construção de infraestruturas viárias, de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações, necessárias para a implementação de 8 lotes destinados a indústria e atividades empresariais, figura 3.

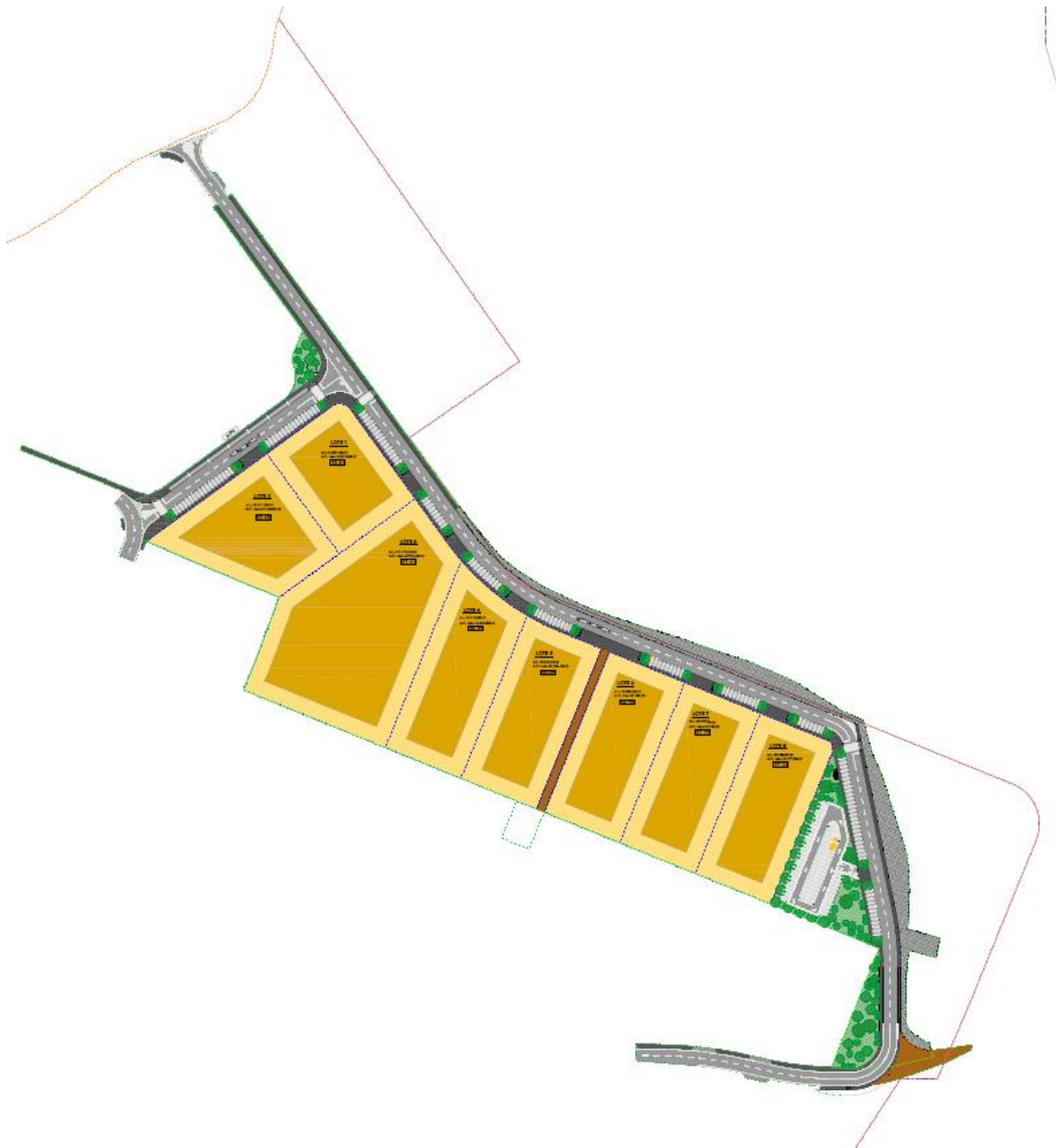


Figura 3- Planta de apresentação da ampliação da ZI - Fonte: Anexo IV2, EIA

Na área de intervenção é proposto o prolongamento do arruamento existente a noroeste, que irá efetuar a ligação entre a estrada municipal e o arruamento existente a sul da área de intervenção. Sete lotes ficarão com frente e acesso para este arruamento, assim como o parque de estacionamento público também terá acesso através deste arruamento.

A intervenção inclui também a criação de um segundo arruamento entre o existente na ZI e o proposto, que permitirá o acesso direto a um lote.

A proposta integra 8 lotes com edificação isolada, destinados a atividades industriais e empresariais e funções complementares, dispostos predominantemente de forma perpendicular aos arruamentos propostos. As áreas dos lotes estão compreendidas entre 4.351,00 m² e 11.174,00 m², quadro 1.

Quadro 1- Quadro de áreas dos lotes - Fonte: RS do EIA

Lote	Área do Lote (m ²)	Área máxima de Implantação (m ²)	Área máxima de construção acima do solo (m ²)	Área máxima impermeabilizada (m ²)	Cércea (m)	Uso	Nº mínimo de lugares de estacionamento no interior do Lote	
							Ligeiros	Pesados
Lote 1	4351,00	2096,50	2610,60	3045,70	15	Indústria e atividades empresariais	35	5
Lote 2	5211,00	2630,30	3126,60	3647,70	15	Indústria e atividades empresariais	42	6
Lote 3	11174,00	6704,40	6704,40	7821,80	15	Indústria e atividades empresariais	89	13
Lote 4	5718,00	2802,70	3430,80	4002,60	15	Indústria e atividades empresariais	46	7
Lote 5	5324,00	2588,90	3194,40	3726,80	15	Indústria e atividades empresariais	43	6
Lote 6	5309,00	2585,60	3185,40	3716,30	15	Indústria e atividades empresariais	42	6
Lote 7	5307,00	2584,60	3184,20	3714,90	15	Indústria e atividades empresariais	42	6
Lote 8	5296,00	2581,70	3177,60	3707,20	15	Indústria e atividades empresariais	42	6
Total	47690,00	24.574,70	28.614,00	33.383,00	-	-	381	55

No exterior dos lotes, ao longo das vias, estão previstos 7 lugares para pesados e 230 lugares para ligeiros, localizando-se 154 lugares ao longo dos arruamentos e 76 lugares num parque de estacionamento proposto a nascente.

O perfil dos arruamentos garante uma faixa de rodagem com 2 sentidos e 9,00 m de largura e passeios com 2,00 m de largura.

As baias de estacionamento com 5,0 m de largura permitem o estacionamento de veículos ligeiros de modo perpendicular à via. O estacionamento com 2,50 m de largura paralelo à via destina-se a veículos pesados.

Entre o Lote 5 e Lote 6 é proposto um corredor com 5m de largura que permite a passagem de tubagem adutora e rede de distribuição, que ligam ao depósito existente.

Todas as infraestruturas necessárias são objeto de projetos específicos, que são parte integrante do projeto de loteamento, garantindo-se a ligação às diferentes redes existentes, bem como o prolongamento destas na área da intervenção.

A rede de abastecimento de água garantirá a alimentação a todos os lotes e aos marcos de incêndio a implantar nos arruamentos.

Os serviços afetados, nomeadamente a adutora ao reservatório elevado e condutas de distribuição atualmente existentes nos terrenos que serão ocupados pelos lotes, serão devidamente reposicionadas, tendo sido criado para o efeito um espaço canal entre os lotes 5 e 6 que permitirá a passagem destas tubagens

A rede de saneamento será ligada à rede pública existente na caixa de inspeção localizada no arruamento da atual ZI, a Oeste área do projeto, sendo as águas residuais encaminhadas para a ETAR da ZI, figura 4.



-  Limite da Zona Industrial existente
 Limite da Área a Ampliar
 ETAR da ZI

Localização da ETAR da ZI

Sistema de Referência: ETRS89/PortugalTM06

Base Cartográfica: Carta Militar Série M888. CiGeoE

Figura 4- Localização da ETAR da ZI - Fonte: RS do EIA

A recolha das águas pluviais será dividida em dois setores. Cerca de metade da área será drenada para uma linha de água a noroeste. A outra metade da área será drenada para sueste, com prolongamento ao longo de um caminho existente, descarregando numa linha de água situada a sul desse caminho.

Está ainda prevista a colocação de contentores de 800 litros para deposição de resíduos sólidos urbanos.

O município de Condeixa-a-Nova é detentor da totalidade dos terrenos na área de intervenção, com exceção de uma parcela de 0,7 ha localizada no extremo oeste da área a lotear, que se encontra em processo de negociação direta com o proprietário, figura 5.

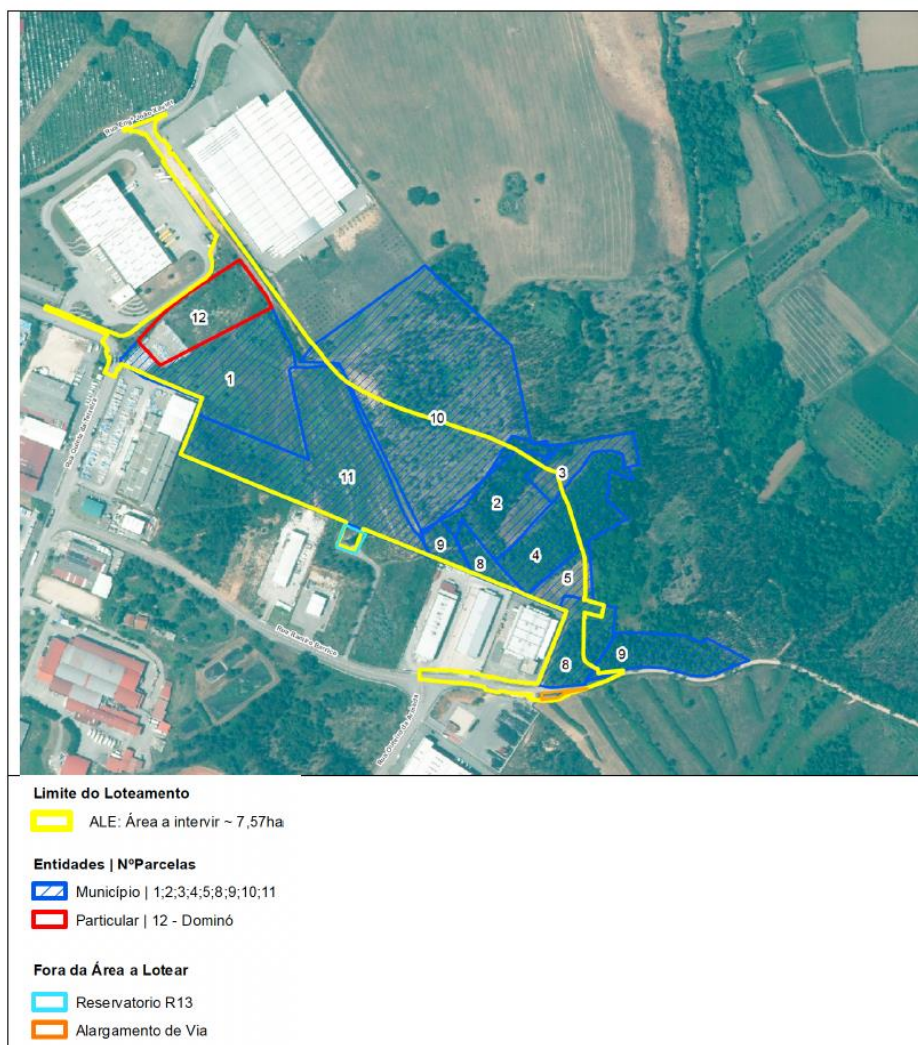


Figura 5- Cadastro da área do projeto - Fonte: RS do EIA

6. CONFORMIDADE COM OS IGT

O Instrumento de Gestão Territorial (IGT) aplicável à área em estudo é o Plano Diretor Municipal (PDM) de Condeixa-a-Nova com as aprovações /alterações do quadro 2.

Quadro 2- Alterações ao PDM de Condeixa-a-Nova - Fonte: CCDRC

IGT	REGIÃO	MUNICÍPIO	DESIGNAÇÃO	DINÂMICA	PUBLICAÇÃO D.R.	DATA D.R.
PDM	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PDM - CONDEIXA-A-NOVA			
PDM	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	CONDEIXA-A-NOVA	SUSPENSÃO DA INICIATIVA DO MUNICÍPIO	AVISO 21759/2021	18/11/2021
PDM	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	CONDEIXA-A-NOVA	REVISÃO	AVISO 11025/2015	29/09/2015

De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Condeixa-a-Nova, a ampliação abrange “Solos urbanizados – Espaços de atividades económicas”.

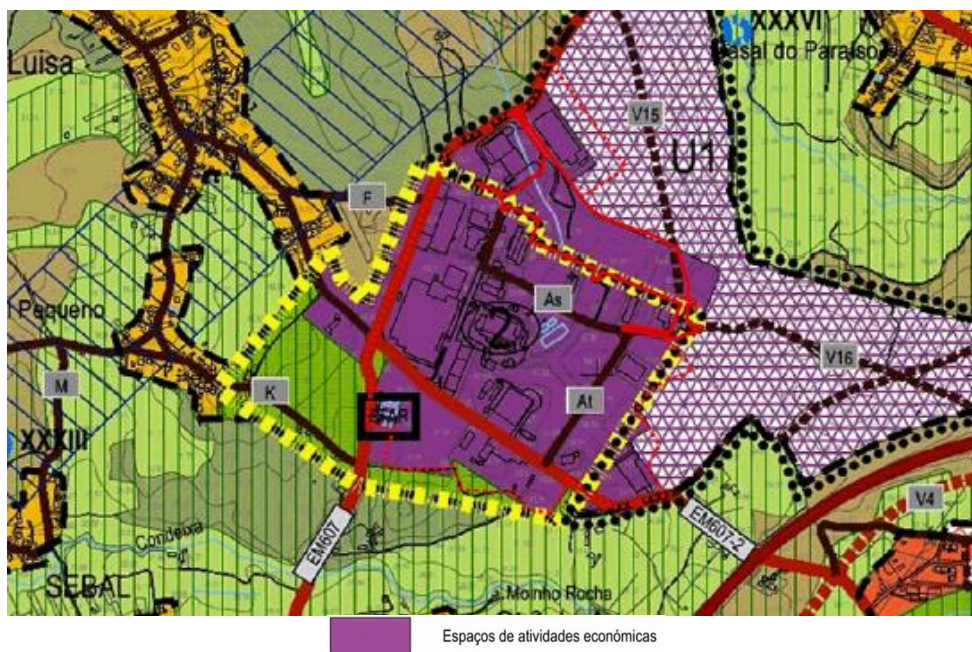


Figura 6- Enquadramento do projeto na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDM de Condeixa-a-Nova
- Fonte: RS do EIA

Às intervenções são aplicáveis os seguintes artigos do regulamento do PDM:

“Disposições gerais

Artigo 34.º

Identificação

O solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

a) Solos Urbanizados:

- i) Espaços centrais;
- ii) Espaços residenciais urbanizados tipo I, II e III;
- iii) Espaços de atividades económicas;
- ...”

“Solo urbano

Artigo 35.º

Disposições comuns

1 — Por forma a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, todas as obras de edificação de imóveis devem procurar integrar -se na paisagem e na morfologia do terreno de forma harmoniosa, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolvente, nomeadamente em termos de alinhamentos, altura da fachada, volumetria, materiais e cores.

2 — Pode o Município, com base em informação técnica devidamente fundamentada, impedir, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais e trabalhos de remodelação de terrenos.

3 — É permitida a instalação de estabelecimentos industriais e outras atividades económicas desde que compatíveis com o uso dominante.

4 — Sem prejuízo da legislação em vigor as edificações ficam sujeitas à aplicação dos parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e às seguintes disposições:

- a) Têm de garantir o controlo de efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos no ambiente;
- b) Não podem perturbar ou agravar as condições de tráfego e segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- c) Têm de garantir a segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas afetadas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir.”

...

“Espaços de atividades económicas

Artigo 42.º

Identificação

1 — Os Espaços de atividades económicas destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares.

2 — Os Espaços de atividades económicas urbanizados correspondem à Zona Industrial de Condeixa -a -Nova, Zona industrial do Sangardão e uma área no perímetro urbano de Avenal.

Artigo 43.º

Ocupações e utilizações

Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, atividades relativas a operações de gestão de resíduos, bem como comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Artigo 44.º

Regime de edificabilidade

Nos Espaços de atividades económicas, na ausência de planos de urbanização ou planos de pormenor as obras de alteração e ampliação de edifícios e de construção de novos edifícios têm que cumprir os seguintes condicionamentos e parâmetros:

a) Nas operações de loteamento:

i) O índice máximo de utilização do solo é de 0,60;

ii) O índice máximo de impermeabilização do solo a aplicar ao lote é de 70 %;

....

c) A altura da edificação não deve exceder os 15 m, exceto nos casos tecnicamente justificados;

d) Os afastamentos aos limites dos lotes ou parcelas não podem ser inferiores a 10 m, com exceção para as fachadas das construções geminadas ou em banda coincidentes com a estrema do lote ou parcela;

e) Constitui exceção às alíneas c) e d):

i) A construção de edificações destinadas a habitação de encarregados e pessoal afeto à vigilância, com uma área máxima de construção de 250 m², 2 pisos, altura máxima da fachada de 8 m e afastamento às extremas do lote ou parcela de 10 m;

...

g) O tratamento de resíduos sólidos e de efluentes, quando necessário, tem de ser efetuado em instalações próprias, conforme definido em legislação específica ou em regulamentação municipal;

h) Tem de ser assegurada uma correta integração paisagística e atender-se às condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços livres não impermeabilizados como espaços verdes, através da elaboração de projetos de arranjos exteriores.”

“Artigo 86.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias

1 — As áreas objeto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes no Quadro 11.

QUADRO 11

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar.....	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva.....	28 m ² //120 m ² / Ac hab.	35 m ² //120 m ² / Ac hab.
Comércio.....	28 m ² //100 m ² / Ac com.	25 m ² //100 m ² / Ac com.
Serviços.....	28 m ² //100 m ² / Ac serv.	25 m ² //100 m ² / Ac serv.
Indústria e armazéns.....	23 m ² //100 m ² / Ac ind./ armaz.	10 m ² //100 m ² / Ac ind./ armaz.

2 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o número anterior, consideram -se quer as parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de natureza privada, quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

3 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os que constam no Quadro 12, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e demais legislação específica aplicável.

QUADRO 12

Parâmetros de dimensionamento de estacionamento (1)

Tipo de Ocupação	Número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela (a)	Número mínimo de lugares de estacionamento a ceder para domínio público (b)
Indústria e armazéns (c).....	a) 1 lugar/75 m ² de Ac; b) 1 lugar para pesados/500 m ² de Ac, com um mínimo de 1 lugar.	O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios da coluna anterior acrescido de 20 %.

a) No caso de edificações sujeitas a propriedade horizontal os lugares de estacionamento, devem ficar afetos a cada uma das parcelas.

b) Os lugares de estacionamento a ceder para o domínio público aplicam -se nas operações de loteamento e na edificação de novas construções.

c) É obrigatória a elaboração de estudo de tráfego, conforme n.º 5 do presente artigo.

5 — As operações de loteamento industriais, empresariais, armazéns, logística e funções complementares não inseridas em PU ou PP eficaz, e a construção nova e a ampliação, assim como a alteração de utilização, de estabelecimentos comerciais e serviços, com uma área de construção superior a 2500 m², e de estabelecimentos industriais e armazéns, com uma área de lote ou parcela superior a 5000 m², têm como valores mínimos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 12, sendo obrigatória a elaboração de estudos de tráfego e transportes que permitam avaliar:

a) A acessibilidade do local em relação ao transporte individual e veículos pesados;

b) A capacidade das vias envolventes;

c) A capacidade de estacionamento no interior do lote ou parcela e nas vias existentes na sua envolvente imediata;

d) O funcionamento das operações de carga e descarga;

e) O serviço de transportes públicos prestado e as condições de mobilidade.

6 — Constituem exceção ao número anterior os lotes já previstos para este tipo de ocupação e com áreas de estacionamento definidas no respetivo alvará de loteamento.

7 — Os parâmetros de dimensionamento no que se refere aos novos arruamentos projetados no âmbito de operações de loteamento, que não integram os sistemas da hierarquia funcional definida para a rede rodoviária, obedecem aos parâmetros de dimensionamento definidos no quadro seguinte, com exceção de áreas com alinhamentos definidos, devendo ser tecnicamente justificados.”

QUADRO 13

Parâmetros de dimensionamento mínimos de arruamentos

Tipo de ocupação	Perfil tipo dos arruamentos
Quando exista indústria e ou armazéns	Perfil tipo $\geq 12,2$ m: a) faixa de rodagem = 9 m; b) passeio = 1,6 m (x2); c) estacionamento = 2,5 m (x2) (opcional); d) caldeiras para árvores = 1,0 m (x2) (opcional).

...

Face às disposições do regulamento do PDM de Condeixa-a-Nova, estabelecidas para os “Espaços de Atividades Económicas”, considera-se que a ampliação da Zona Industrial, concretizada através de criação de lotes e respetivas infraestruturas é genericamente compatível com o uso e parâmetros urbanísticos previstos nos artigos 42.º a 44.º, no que se refere ao regime de edificabilidade, devendo ainda ser salvaguardadas as disposições definidas no n.º 3 do artigo 35.º, nas alíneas g) e h) do artigo 44.º, e ainda os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, estacionamentos e infraestruturas viárias previstos no art.º 86.º do regulamento do PDM.

CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Reserva Ecológica Nacional (REN)

De acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho de Condeixa-a-Nova, verifica-se que a área de estudo não se insere em áreas abrangidas por esta condicionante.

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

A área em estudo não abrange Reserva Agrícola Nacional.

Domínio Hídrico

A área em estudo interfere com linha de água, matéria da competência da Agência Portuguesa do Ambiente, IP, que está representada na Comissão de Avaliação.

Áreas classificadas

A área em estudo não interfere com áreas classificadas.

Outras condicionantes

A área em estudo interfere com estradas e caminhos municipais.

No que respeita ao ordenamento do território o projeto, é compatível com o Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.

De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) de Condeixa-a-Nova, a área do projeto insere-se em “Solos urbanizados – Espaços de atividades económicas”, sendo-lhe aplicáveis os artigos 34.º, 35.º, 42.º a 44.º e 86.º do regulamento do PDM.

A pretensão não se insere em áreas de REN, não lhe sendo aplicável o seu regime jurídico, aprovado pelo DL n.º 166/2008, de 22/08, na redação atual.

O projeto interfere com linha de água e com estradas e caminhos municipais, devendo ser salvaguardados os respetivos regimes jurídicos específicos.

Neste contexto, tendo em conta o acima exposto, considera-se que em termos de Ordenamento do Território, a ampliação da Zona Industrial, concretizada através de criação de 8 lotes e respetivas infraestruturas, é genericamente compatível com o uso e parâmetros urbanísticos previstos nos artigos 42.º a 44.º, no que se refere ao regime de edificabilidade, condicionado à salvaguarda das disposições definidas no n.º 3 do artigo 35.º e nas alíneas g) e h) do artigo 44.º, bem como aos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, estacionamento e infraestruturas viárias previstos no art.º 86.º do regulamento do PDM de Condeixa-a-Nova, e ainda ao cumprimento dos regimes jurídicos específicos relativos ao domínio hídrico e estradas e caminhos municipais.

7. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMPACTES AMBIENTAIS

7.1. Análise Geral

O EIA encontra-se elaborado de acordo com as exigências do Anexo V do RJAIA.

Em termos formais, encontra-se bem estruturado, apresentando uma metodologia de análise correta e uma linguagem técnica de fácil entendimento em termos do seu conteúdo, permitindo o apoio à tomada de decisão.

Na avaliação de impactes, verifica-se que o EIA, após apresentação dos Elementos Adicionais, sob a forma de aditamento ao EIA, concentrou informação suficiente para avaliar eficazmente os impactes do projeto.

7.2. Seleção dos principais fatores ambientais

Os fatores ambientais estudados no EIA foram população e saúde humana, ambiente sonoro, clima e alterações climáticas, qualidade do ar, geologia e geomorfologia, solo e uso do solo e território, recursos hídricos superficiais e recursos hídricos subterrâneos, biodiversidade e sistemas ecológicos, paisagem e património cultural.

No sentido de resumir e limitar a fundamentação técnica deste parecer ao mais relevante, entendeu a CA fazer uma análise específica dos fatores ambientais tratados no EIA, que considerou mais relevantes para o apoio à decisão.

Assim, foram analisados os fatores ambientais solos e usos do solo, recursos hídricos, qualidade do ar, ambiente sonoro, riscos ambientais, saúde humana, socio economia. Também foi analisada a conformidade do projeto com os instrumentos de gestão territorial, servidões e restrições, constando as respetivas apreciações nos respetivos capítulos.

7.3. Análise específica

7.3.1. Solos e Uso do Solo

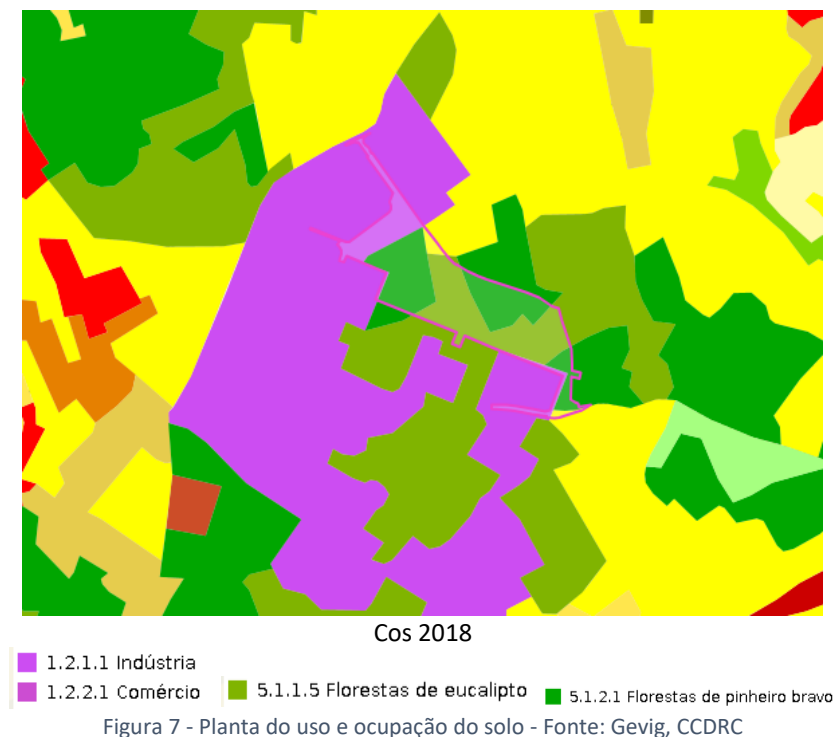
Tendo em conta a Carta de Solos de Portugal, na área do projeto verifica-se a presença das seguintes tipologias de solos: Solos Argiluvitados pouco insaturados, Solos Litólicos, não húmicos pouco insaturados, Solos Mediterrâneos, Pardos, de Materiais Não Calcários, Para-Solos Hidromorficos, de arenitos ou conglomerados argilosos ou argilas (de textura arenosa ou franco-arenosa), Solos Mediterrâneos, Vermelhos ou Amarelos, de Materiais Não Calcários, Normais, de arenitos finos, argilas ou argilitos (de textura franco-argilosa a argilosa) e Solos Litólicos, Normais, avermelhados, de arenitos finos micáceos (de textura franco-arenosa a franca).

A área do projeto insere-se maioritariamente em solos da classe F que corresponde a solos sem utilização agrícola devido a limitações muito severas. Uma pequena parte da área apresenta solo da Classe A, embora a sua capacidade esteja alterada devido à atual ocupação industrial.

A caracterização dos solos efetuada no EIA teve por base as Cartas dos Solos de Portugal e Cartas de Capacidade de Uso do Solo. A análise da ocupação do solo foi feita com base na cartografia da COS 2018, complementada com imagens de satélite e visitas de campo.

A área de intervenção caracteriza-se, essencialmente, pela presença de matos, pinheiros e eucaliptos. O uso florestal ocorre na maior parte da área do projeto, figura 7.

Na envolvente, ocorrem os seguintes usos de solo: industrial, agrícola, florestal e aglomerados urbanos. O uso predominante na envolvente é o uso agrícola que também envolve a zona industrial existente, assim como ocorrem diversas manchas florestais com povoamentos de eucalipto e de pinheiro bravo.



Os principais impactes nos solos estão relacionados com a limpeza e decapagem do terreno, bem como os movimentos de terras, que têm como consequência a mobilização do solo e a sua exposição aos fenómenos erosivos.

Na fase de construção proceder-se-á à limpeza do terreno e desmatização. Para a remoção da vegetação serão adotados meios mecânicos e não o recurso a fitofármacos. Na decapagem do terreno, as terras serão armazenadas em local adequado. As terras vegetais serão armazenadas em pargas para reutilizar posteriormente, nas zonas verdes.

Os movimentos de terras (escavações e aterros) serão efetuados de forma a obter as cotas de trabalho previstas para as plataformas dos arruamentos, passeios, estacionamento e diferentes arranjos exteriores.

O solo resultante da escavação será transportado para o estaleiro e permanecerá empilhado, para posterior triagem e reutilização em zonas de aterro. As terras em excesso serão transportadas para vazadouro, cujo destino ainda não está definido, mas será licenciado pelo Município. Não se prevê necessidade de terras de empréstimo.

Após a modelação do terreno, segue-se a abertura das valas para a implantação das restantes infraestruturas, colocação das tubagens, caixas de visita, aterro das valas, colocação de lancis, pavimentações e revestimentos.

O estaleiro de apoio à obra será localizado no lote 2, numa área que já se encontra artificializada, e ocupará uma área de 2500m².

Os terrenos dos lotes previstos para a área de ampliação serão mantidos com a vegetação atual, até à sua ocupação pelas empresas.

Em relação ao uso atual do solo, o projeto incide numa área de povoamento florestal de pinheiro e eucalipto. A construção do projeto determinará a ocupação irreversível destes solos, impedindo a sua recuperação e consequentemente a regeneração do coberto vegetal dessa

área. Implica assim a alteração no uso atual do solo na área de implantação do projeto, que se traduz, essencialmente, numa redução da área afeta ao uso florestal.

O impacto destas ações será negativo, direto, permanente, certo, de magnitude reduzida, irreversível e local. A importância do impacto é considerada baixa, dado que na área do projeto serão na sua grande maioria afetados solos com fraca aptidão agrícola.

Durante a fase de construção está previsto um volume global de escavação com transporte para operador licenciado ou vazadouro de 192 777,31 m³. As terras escavadas serão parcialmente reaproveitadas para a modelação da área do projeto, não havendo necessidade de materiais de empréstimo. Os volumes envolvidos são os seguintes:

Decapagem/desmatação, a transportar para operador licenciado – 68 199,00 m³;

Saneamento de solos a transportar para operador licenciado – 35 547,07 m³;

Escavação geral com materiais a reaproveitar na obra – 121 818,12 m³;

Aterro com solos provenientes da escavação – 32 786,88 m³;

Excedente de matérias a transportar para operador licenciado (vazadouro) – 89 031,24 m³.

Identificaram-se as principais ações geradoras de impactos sobre os solos que ocorrem na fase de construção:

- A limpeza e decapagem do terreno, bem como os movimentos de terras, têm como consequência a mobilização do solo e a sua exposição aos fenómenos erosivos.
- A movimentação de máquinas e veículos provoca a compactação e degradação física do solo, ao promoverem o destacamento das partículas constituintes da camada superficial do solo, facilitando o seu arrastamento.
- Os movimentos de terras vão colocar o solo exposto aos fenómenos erosivos, originando o seu potencial arrastamento, deslizamento e alteração do perfil.
- As atividades desenvolvidas no estaleiro, bem como a circulação de veículos e maquinaria, poderão provocar derrames acidentais de substâncias poluentes (combustíveis, óleos e outras substâncias químicas), associados quer a operações de armazenamento temporário de resíduos, quer a operações de manutenção e derrame direto com origem nas máquinas e veículos, originando a contaminação do solo.

Na fase de funcionamento, a presença do projeto conduzirá a uma impermeabilização progressiva até cerca de 4,21 ha originando a redução da infiltração das águas pluviais e a alteração do escoamento superficial, podendo originar situações de erosão do solo. Contudo, a implementação da rede de drenagem de águas pluviais fará com que estas sejam convenientemente conduzidas, pelo que não será esperada a ocorrência deste tipo de fenómenos, tal como na ZI atual.

A presença de atividades industriais poderá acarretar um maior risco de derramamento de poluentes no solo, contudo, devido às medidas de gestão que deverão ser adotadas pelas empresas, o impacto deverá ser de baixa importância.

Assim, relativamente ao fator ambiental “*Solos e Uso do Solo*”, verifica-se que os impactos negativos associados à implementação do Projeto, na sua generalidade consistem na alteração que irá provocar no uso atual do solo em resultado das ações associadas à fase de construção do projeto, pelo que, salvaguardadas as medidas de minimização referidas no capítulo 9.3., o parecer é favorável.

7.3.2. Recursos Hídricos

1. Aspetos do Projeto

Na área de intervenção é proposto o prolongamento do arruamento existente a noroeste (designado por arruamento 1) o qual atualmente tem apenas 40m de desenvolvimento. A intervenção inclui também a criação de um segundo arruamento (arruamento 2), figura 3.

Os passeios serão revestidos a pavê retangular em betão cinzento. Os arruamentos e área de estacionamento serão em betuminoso.

A rede de abastecimento de água prevista será uma rede emalhada com as extremidades ligadas em dois pontos da rede existente.

A rede de abastecimento de água garantirá a alimentação a todos os lotes e aos marcos de incêndio a implantar nos arruamentos.

A rede de drenagem de águas residuais desenvolver-se-á ao longo das vias de circulação rodoviária, a meio da faixa de rodagem. Todo o funcionamento da rede será gravítico. A rede de drenagem será ligada à rede pública já existente, sendo as águas residuais encaminhadas para a ETAR da ZI.

As águas pluviais da área de intervenção serão drenadas por uma rede de drenagem a construir. Esta rede comporta a drenagem longitudinal dos arruamentos, estacionamentos e do parque de estacionamento, por intermédio de sumidouros colocados junto aos lances dos passeios, e ainda a ligação de caixas de ramal de ligação, para ligação das futuras unidades industriais.

A recolha das águas pluviais na área de intervenção está dividida em dois setores e as águas pluviais resultantes das áreas impermeabilizadas do projeto são conduzidas a 2 pontos, A e B, figura 8.

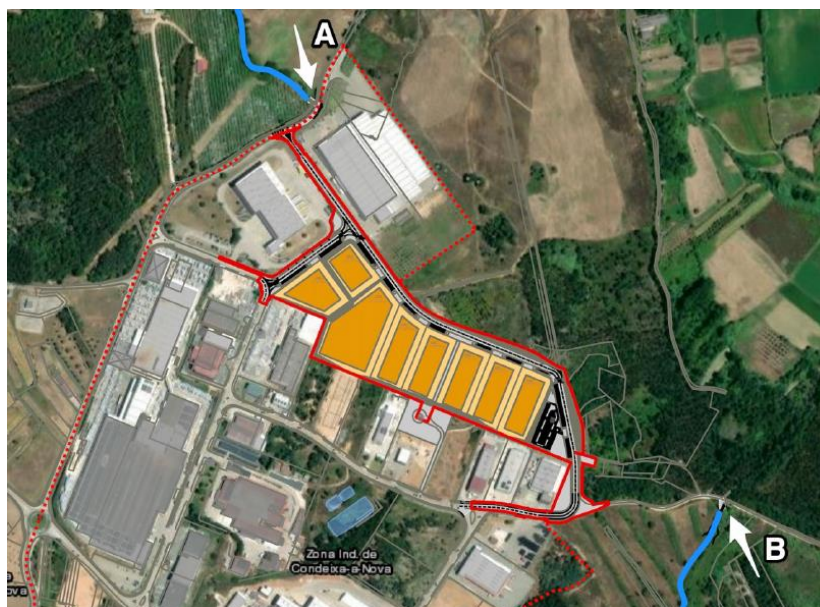


Figura 8- Pontos de descarga das águas pluviais e linhas de água recetoras - Fonte: RS do EIA

Cerca de metade da área, correspondendo ao arruamento 2 e parte do arruamento 1 (e aos lotes 1 a 4), será drenada para noroeste. As águas serão descarregadas para uma linha de água situada imediatamente a norte da EM 607 através de órgão de descarga (A).

A outra metade da área, correspondendo a parte do arruamento 1 (e aos lotes 5 a 8), será drenada para sueste, com prolongamento ao longo de um caminho existente, garantindo a

descarga numa linha de água situada imediatamente a sul desse caminho através de órgão de descarga (B).

Os espaços verdes perfazem uma área de 0,3ha. Nos arruamentos prevê-se implantar vegetação constituída por estratos arbóreos, arbustivo de grande porte e herbáceo de revestimento (prado florido de sequeiro), com espécies bem-adaptadas às condições edafoclimáticas do local, de modo a criar espaços ajardinados, simples e ao mesmo tempo, de fácil manutenção.

No estacionamento e ao longo dos arruamentos, serão colocadas árvores (bordo) autóctones em caldeiras.

O Relatório Síntese (RS) refere que não está prevista a aplicação de produtos fitofarmacêuticos seletivos, porque esse tipo de intervenção não é adequada para a manutenção dos espaços verdes da ampliação da ZIC, e porque não se pretende afetar negativamente a qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

O consumo médio de água para rega deste espaço estima-se em cerca de 185m³/ano em condições climáticas normais, estando previsto utilizar água da rede pública.

Durante a fase de construção estima-se que o consumo de água no estaleiro seja da ordem de 1m³/dia (considerando 20 trabalhadores e um consumo per capita de 50L/dia). Este consumo é satisfeito pela rede pública (fornecimento em alta pela Águas do Centro Litoral e em baixa pela CM de Condeixa-a-Nova), cuja origem é a captação da Boavista (Coimbra), no aquífero aluvionar do Mondego.

Durante a fase de exploração o RS estima um consumo de água, da rede pública, de 4,2m³/dia (120 trabalhadores com captação de 35L/dia).

Em resultado do funcionamento do estaleiro, serão produzidos cerca de 900L/dia de águas residuais domésticas provenientes das instalações sanitárias. Estas serão descarregadas na rede existente e conduzidas até à ETAR da ZIC.

Na fase de funcionamento, com toda a área do projeto ocupada, estima-se que a produção de águas residuais seja da ordem de 3780L/dia. Para proceder à descarga deste efluente líquido no coletor público, as suas características têm de estar de acordo com o regulamento de saneamento de águas residuais do Município de Condeixa-a-Nova. Se necessário, o utilizador terá de fazer um pré-tratamento do esgoto de modo a compatibilizar as suas características com o referido no mencionado regulamento.

2. Situação de Referência

A área do projeto insere-se nas massas de água (MA) superficiais Vala dos Moinhos (PT04MON0664) e Vala de Alfarelos (PT04MON0673), ambas com estado global inferior a bom devido ao estado/potencial ecológico medíocre.

De acordo com a carta militar, a linha de água (Vala dos Moinhos) onde se encontra o ponto A prolongava-se para o interior da ZI, ver figura 8. Atualmente a linha de água não existe para além do ponto A, provavelmente devido a alterações no terreno resultantes da implantação das indústrias.

A ampliação da ZIC implicará um acréscimo de descarga no ponto A e no ponto B (Linha de Água afluyente da ribeira de Condeixa). Atualmente cerca de 86% da área (48ha) drena para a ribeira de Condeixa/Vala de Alfarelos e 14% (8ha) para a Vala de Moinhos. No futuro, haverá um acréscimo de 4,5ha a drenar para a Vala de Moinhos (ponto de descarga A) e um acréscimo de 3ha a drenar para a Vala de Alfarelos (ponto de descarga B). Não haverá qualquer interferência no ponto C, figura 9.



Figura 9- Pontos de descarga de águas pluviais e linhas recetoras - Fonte: RS do EIA

Não se prevê que em resultado da implementação deste projeto ocorram inundações significativas, dado que apenas na linha de água Vala de Moinhos se prevê que o caudal de ponta de cheia centenária ultrapasse o caudal de vazão da LA (caudal de cerca de 1,3 vezes o caudal de vazão). A jusante do ponto de descarga (A) das águas pluviais nesta linha de água, a área envolvente é constituída por campos agrícolas.

A atual ZIC possui rede de drenagem de águas residuais, que são enviadas para tratamento na ETAR da ZIC. Esta ETAR tem capacidade para tratar cerca de 730m³/dia e o caudal que aflui à ETAR é de cerca de 400m³/dia.

Não são conhecidas queixas da população relativas a fenómenos de poluição hídrica com origem na ZI existente.

Em termos de recursos hídricos subterrâneos, o projeto encontra-se sobre a massa de água Condeixa-Alfarelos (PT04O31_C2), na Orla Mesocenozoica Ocidental.

Na área de projeto o escoamento subterrâneo tem uma orientação global aproximada a SE-NO.

A classificação global desta massa de água é *mediocre*, devido ao seu estado quantitativo. O estado químico apresenta a classificação de *bom*, mas em risco no terceiro ciclo de planeamento.

Na envolvente da área do projeto existem 192 captações subterrâneas privadas licenciadas e na atual ZIC existem 8 furos licenciados para utilização industrial. O RS refere que tendo em atenção o volume de águas residuais industriais descarregadas e o volume de água consumida, se estima um volume de extração de água subterrânea na atual ZIC de 8,5 m³/dia.

3 - Identificação e avaliação de impactes

3.1 Recursos Hídricos Superficiais

Na fase de construção a remoção do coberto vegetal, movimentação de terras e circulação de maquinaria, poderão provocar a afetação da drenagem natural em consequência da compactação e impermeabilização do solo afetando negativamente o binómio infiltração/escoamento, diminuindo o primeiro e aumentando o segundo. No entanto, como o substrato presente na área do projeto é constituído por material permeável e a orografia do terreno é aplanada, a infiltração da água no subsolo é predominante, pelo que o escoamento superficial é reduzido.

Na área de implantação do projeto a rede hidrográfica é escassa, pelo que se considera que do ponto de vista quantitativo os RH superficiais não serão afetados de modo significativo. De qualquer modo, deverão ser implementadas medidas de minimização (MM) para evitar o arraste de sólidos para as linhas de água da envolvente.

Em resultado do funcionamento do estaleiro e das atividades de construção civil pode haver afetação negativa da qualidade da água, devido a eventuais derrames de produtos como hidrocarbonetos (óleos, combustíveis, etc.).

Durante a fase de construção prevê-se a produção de cerca de 900L/d de águas residuais nas instalações sanitárias. Estes efluentes líquidos serão descarregados na rede de drenagem que os conduzirá á ETAR da ZIC, onde serão tratados.

Face ao anteriormente afirmado, considera-se que na fase de construção o impacte sobre a qualidade da água será negativo, temporário, provável, de magnitude reduzida, reversível, local e de baixa significância, desde que implementadas as adequadas MM.

Na fase de exploração não há afetação direta de linhas de água, dado que na área a ampliar não há linhas de água cartografadas.

Em resultado da ampliação, a impermeabilização (novos arruamentos e lotes) da área da ZI corresponde a um aumento de aproximadamente 4,21ha. Daqui pode resultar a diminuição da infiltração da água e consequente aumento do escoamento superficial. No entanto, e como já anteriormente referido, atendendo ao tipo de substrato que ocorre na área, o acréscimo de escoamento superficial deverá ser reduzido. Refere-se ainda a prática da CM de Condeixa-a-Nova obrigar a implementação de poços de infiltração de águas pluviais, aquando da aprovação de projetos de edifícios, o que atenua a alteração do binómio escorrência superficial /infiltração no terreno. Face ao exposto, considera-se que o impacte no binómio escorrência superficial/infiltração da água pluvial como negativo, mas não significativo.

O projeto de ampliação terá dois pontos de descarga das águas pluviais, A e B , figuras 7 e 8. No ponto A (que se encontra na massa de água Vala de Moinhos) espera-se um caudal máximo de descarga de 475L/s, em resultado da ampliação, sendo a capacidade de vazão da linha de água de 1322L/s. Adicionando ao caudal de descarga esperado em resultado da ampliação o já existente (1249L/s) obtém-se um caudal cerca de 1,3 vezes superior ao caudal de vazão desta linha de água, o que acontecerá em situações de cheia centenária. Isto significa que em situações de cheia centenária podem ocorrer inundações, no entanto, dado que a envolvente a jusante deste ponto de descarga é área agrícola, espera-se que possa haver atenuação dos possíveis impactes.

No ponto B (que se encontra na massa de água Vala de Alfarelos) espera-se um caudal máximo de descarga de 490L/s, sendo a capacidade de vazão da linha de água de 930L/s.

Verifica-se que a linha de água onde se encontra o ponto B (afluente da Vala de Alfarelos) tem capacidade para receber o caudal gerado pela ampliação da ZIC, não sendo esperado qualquer outro contributo relevante para o caudal de ponta da cheia centenária.

O impacto associado aos acréscimos de descargas de pluviais considera-se negativo, temporário provável, de reduzida magnitude, reversível, local e pouco significativo.

A descarga de águas pluviais nas linhas de água acarreta um risco de contaminação devido ao potencial arraste de poluentes depositados na zona industrial. O impacto associado considera-se negativo, indireto, de magnitude baixa, pouco provável, reversível, local, mas pouco significativo se implementadas as adequadas MM.

Na fase de exploração as águas residuais da ZIC serão recolhidas e encaminhadas para a ETAR da ZIC. O volume a recolher estima-se em 3780L/d. O efluente líquido tratado é descarregado na ribeira de Condeixa (massa de água Vala de Alfarelos).

Conforme já referido, se a natureza do esgoto industrial de qualquer lote não estiver de acordo com o regulamento de descarga no coletor público, o industrial necessitará de efetuar um pré-tratamento de modo a adequar a sua descarga.

O impacto associado à produção e tratamento das águas residuais considera-se negativo, permanente, provável de magnitude reduzida, local e não significativo.

3.2 Recursos Hídricos Subterrâneos

Na fase de construção os principais impactes sobre os RH subterrâneos estão relacionados com as operações de remoção do coberto vegetal, movimentação de terras e circulação de maquinaria pesada, que implicarão a compactação dos solos nas zonas de trabalho. Nestes locais é esperada uma diminuição da taxa de infiltração da água no solo e, consequentemente, o aumento do escoamento superficial. A área de implantação do estaleiro irá provocar igualmente a compactação e impermeabilização do solo. Esta situação pode originar a diminuição da recarga dos níveis aquíferos mais superficiais. No entanto, a reduzida área afetada e a permeabilidade do substrato presente, fazem com que o impacto esperado seja negativo, mas pouco significativo.

O funcionamento do estaleiro e as atividades de construção podem interferir com a qualidade da água subterrânea, decorrente de eventuais contaminações acidentais com hidrocarbonetos ou outros produtos químicos.

Não se espera que as obras interfiram com o nível freático.

O impacto da fase de construção sobre os RH subterrâneos estima-se como negativo, temporário provável, de magnitude reduzida, local e não significativo. Ainda assim, o EIA propõe MM para evitar situações de potencial contaminação.

Na fase de exploração a redução da área de recarga pode conduzir ao eventual rebaixamento do nível freático. No entanto, uma vez que a área adicional a impermeabilizar é pequena e localiza-se fora da área de recarga direta do aquífero, considera-se que o impacto associado é negativo, mas pouco significativo.

O pleno funcionamento das atividades que se instalarão na área do projeto corresponderá a um acréscimo no consumo total de água diário. O impacto do consumo de água na massa de água subterrânea 'Condeixa-Alfarelos' é insignificante, dado que o abastecimento de água é feito a partir das captações da Boavista, na massa de água 'Aluviões do Mondego'.

O acréscimo de fornecimento de água para a ampliação do projeto estima-se em 4,2m³/d. O impacto associado estima-se como negativo, mas não significativo.

A presença de atividades industriais, do tráfego rodoviário e das infraestruturas associadas à existência da ZIC, leva a um acréscimo do risco de poluição do solo e do meio hídrico.

Em resultado da atividade desenvolvida na ZIC o impacto sobre a qualidade da água subterrânea estima-se como negativo, permanente, provável, de magnitude reduzida, reversível e local. Uma vez que está prevista a infraestruturização da área, considera-se o impacto de baixa significância.

3.3 – Impactes cumulativos

Para o projeto em análise os impactes cumulativos estão principalmente associados aos efeitos resultantes deste projeto com os da atual ZI.

Os impactes cumulativos sobre os RH superficiais estimam-se como negativos, temporários, de reduzida magnitude, locais e pouco significativos, dado que as linhas de água terão capacidade para receber o caudal gerado pela ZI, exceto nas situações de caudal de ponta de cheia com período de retorno de 100 anos, em que este caudal é superior (0,3 vezes) à capacidade de vaso da linha de água vala de Moinhos e a envolvente é constituída por campos agrícolas. Do ponto de vista da qualidade dos RH não se espera afetação negativa da sua qualidade, se implementadas as adequadas MM.

Os impactes cumulativos sobre os RH subterrâneos estimam-se como negativos e não significativos, dado que o projeto não se encontra sobre as áreas de recarga direta do aquífero Condeixa-Alfarelos, o solo da envolvente da ZIC é permeável, a orografia é aplanada, a CM implementa a prática de efetuar poços de infiltração de águas pluviais aquando da aprovação de projetos de edifícios, o abastecimento público de água é feito a partir das captações da Boa Vista e do ponto de vista da qualidade dos RH não se espera afetação negativa da sua qualidade, se implementadas as adequadas MM.

3.4 – Síntese dos impactes ambientais sobre os RH

Em conclusão considera-se que os impactes ambientais sobre os RH superficiais e subterrâneos, resultantes deste projeto se consideram globalmente negativos e de baixa significância, se implementadas as adequadas medidas de minimização.

4 - Medidas de minimização

De um modo geral concorda-se com as medidas de minimização apresentadas, devendo ser acrescentadas as seguintes medidas:

- A rega dos espaços verdes deve ser efetuada com água cuja origem/qualidade não seja a da rede de abastecimento humano.
- Qualquer nova ampliação da ZIC deve ter em atenção as condições atuais de descarga da água pluvial, devendo prever a criação de mecanismos de atenuação dos picos de caudal de descarga (da cheia) das águas pluviais com período de retorno de 100 anos.

5 – Condicionantes

- Dado que o **estado quantitativo** da massa de água Condeixa-Alfarelos tem a classificação de **mediocre, não deverão ser permitidas novas captações de água subterrânea** nesta massa de água.
- Qualquer intervenção efetuada nas linhas de água necessita de obter título prévio a essa intervenção.

6 – Monitorização ambiental

Deverá ser implementado o plano de monitorização dos RH superficiais (PMRH) referido no capítulo 9.5.

Relativamente aos Recursos Hídricos, o parecer é favorável, condicionado à satisfação das condições anteriormente referidas para o projeto em análise.

7.3.3. Qualidade do Ar

Para a caracterização do projeto de ampliação da Zona Industrial de Condeixa, em termos da qualidade do ar ambiente, o RS começou por proceder ao enquadramento geográfico da área de implementação do projeto, de modo a compreender a zona ao nível da poluição atmosférica, a saber:

- A área de intervenção é caracterizada essencialmente por áreas de matos, pequenas manchas florestais, terras de cultivo, com a presença de algumas habitações unipessoais;
- Os recetores sensíveis mais próximos da Zona Industrial são os aglomerados populacionais de Venda da Luísa, Sebal Pequeno, Sebal Grande e Sobreiro e existem dispersas na envolvente da área de projeto diversas habitações, estando as mais próximas localizadas a cerca de 171m, 723m, 644m, 435m e 585m da área de ampliação da Zona Industrial;
- Próximo da área de projeto as principais vias rodoviárias existentes, são a A1, N347 e M607. O acesso direto ao local é efetuado pelas EM607 e EM607-2;
- As principais fontes de emissão de poluentes atmosféricos identificadas na área de estudo são a atividade das indústrias que laboram na Zona Industrial de Condeixa e o tráfego automóvel que circula nas vias rodoviárias existentes na zona.

1. Situação Referência

Para a caracterização da situação de referência da qualidade do ar na área envolvente do projeto em apreço o EIA recai

- para a caracterização regional da qualidade do ar, na análise dos dados da qualidade do ar monitorizados na estação fixa de Montemor-o-Velho (do tipo regional de fundo), que se trata da estação mais próxima da área de estudo, que integra a Zona Centro Litoral, que se trata da Zona em termos da qualidade do ar na qual se insere o projeto em análise. Os dados apreciados são referentes aos anos 2019 a 2023, cuja análise efetuada, revela que os poluentes de maiores concentrações medidos são relativos aos poluentes partículas e ozono. O histórico de dados regista, para o poluente ozono, algumas situações de excedência dos valores normativos legais estabelecidos no âmbito da qualidade do ar ambiente;

- para a caracterização local, na análise dos dados do inventário nacional de emissões gasosas de 2019, desenvolvido pela APA, relativo ao concelho de Condeixa-a-Nova, e o seu contributo no contexto nacional, tendo sido concluído que os poluentes mais representativos

são o dióxido de carbono (CO₂), monóxido de carbono (CO), compostos orgânicos voláteis não metânicos (COVNM) e óxidos de azoto (NOx), tendo sido verificado que o setor de atividade responsável pelas maiores emissões de poluentes atmosféricos são os setores dos transportes e da indústria. No âmbito nacional as emissões do concelho não são consideradas expressivas.

2. Situação futura e avaliação de impactes

Para a avaliação dos impactes futuros na qualidade do ar esperados com a implementação do projeto, foi feita no RS uma apreciação dos efeitos previstos na sua fase de construção e de exploração, a saber:

- na fase de construção, com o desenvolvimento das atividades executadas em fase de obra, nomeadamente, desmatização e decapagem para limpeza do terreno, movimentações de terras e circulação de veículos e máquinas, são esperadas emissões difusas de vários poluentes atmosféricos, sendo as emissões mais expressivas aquelas que estão associadas ao poluente partículas em suspensão (PM₁₀), e as outras emissões são dos poluentes o NO₂, COV e CO, as quais estão essencialmente associados à circulação automóvel e ao funcionamento das máquinas. Os impactes negativos na qualidade do ar nesta fase são considerados negativos, diretos, temporários, pouco significativos, devendo ser implementadas medidas de minimização e/ou boas práticas relacionadas com os trabalhos de construção civil, que permitam minimizar a emissão de poeiras e outros poluentes;

- na fase de exploração, os impactes negativos esperados estão relacionados com as indústrias nele a instalar (8 lotes), contudo as unidades industriais encontram-se sujeitas ao cumprimento individual da legislação vigente, no que respeita à qualidade do ar ambiente e especificamente às emissões atmosféricas. Os impactes negativos nesta fase estão também relacionados com o aumento da circulação de veículos para utilização da zona industrial, quer dos veículos ligeiros dos trabalhadores, quer dos veículos pesados afetos às unidades industriais, cujas emissões estão associadas aos poluentes atmosféricos CO, NOx, PM₁₀ e COV.

Para avaliar o contributo do tráfego rodoviário na qualidade do ar, foram calculadas as emissões atmosféricas associadas ao tráfego rodoviário previsto com a implementação do projeto, que é na ordem dos 32 uvl (tráfego horário máximo). Assim, foram calculadas as estimativas recorrendo a fatores de emissão, seguindo a metodologia da *EMEP/EEA air pollutant emission inventory guidebook 2019*, cujos resultados revelam que na pior hora do dia, com maior tráfego, as emissões de CO podem atingir os 18,88 g/km, para o poluente NOx podem atingir os 41,60 g/km e para o poluente partículas, PM₁₀, as emissões podem ser de 0,64 g/km.

Destaca-se que, as emissões gasosas provenientes da circulação automóvel associadas à atividade da zona industrial são em princípio dispersas geograficamente, à medida que os veículos se deslocam ao longo dos seus percursos, nomeadamente os veículos pesados de transporte de mercadorias (com uma abrangência regional ou até mesmo nacional), pelo que se considera que estas emissões não deverão contribuir muito significativamente para a degradação da qualidade do ar da zona envolvente da Zona Industrial.

Assim, na incerteza do volume de tráfego associado à laboração da área de ampliação da zona industrial, mas que se estima ser no máximo de 32 veículos/hora, entre veículos ligeiros e pesados, e das emissões atmosféricas resultantes, bem como das demais considerações tecidas, conclui-se que, os impactes negativos na qualidade do ar ambiente afetos ao projeto, associados ao tráfego, são considerados pouco significativos.

3. Conclusão

Assim, com o objetivo de minorar os impactes negativos associados ao projeto, principalmente na fase de construção, será necessário proceder à adoção de boas práticas relacionadas com os trabalhos de construção civil, que permitam minimizar a emissão de poeiras e outros poluentes

na zona de estaleiro e zonas adjacentes da área de intervenção, conforme referido no capítulo 9.4, Recomendações.

Considera-se dispensável a existência de um plano de monitorização da qualidade do ar, contudo poderá vir a ser necessária a realização de avaliações da qualidade do ar para acompanhamento dos impactes negativos associados à laboração da zona industrial, caso se venham a registar reclamações relacionadas com a ocorrência de episódios de poluição atmosférica.

7.3.4. Ambiente Sonoro

De acordo com o EIA, o tráfego global durante a fase de construção (duração de 12 meses) será de cerca de 43 veículos/hora (dos quais, 33 veículos pesados), sendo que a fase de exploração gerará cerca de 32 veículos/hora (dos quais, 10 veículos pesados). Foram realizadas contagens de tráfego nas vias de acesso direto das 16,30h – 18,30 h e foi efetuada previsão de aumento de 5% do volume de tráfego para 2030.

Em termos de situação de referência, quanto ao fator ambiental Ruído Ambiente, o EIA refere que as habitações mais próximas se localizam a cerca de 260 m (P1), 600 m (P2) e a 420 m (P3), sendo os aglomerados populacionais mais próximos, Casal do Paraíso e Sobreiro a cerca de 750/800 m a nordeste, Venda da Luísa a 750 m a oeste e Casal da Estrada e Casal dos Pocinhos a cerca de 1000 m a sudeste da área do projeto.

Foram identificadas as principais fontes de ruído: fase de construção: retroescavadoras, equipamentos de corte, perfuradora hidráulica, dumpers e camiões de transporte. Para a fase de exploração, a atividade na zona industrial e o tráfego nas estradas e caminhos municipais próximos e na A1 (mais distante).

Foram realizadas medições nos dias 25, 26, 30 e 31 de julho de 2024 nos locais assinalados na figura 10, tendo os mesmos sido equiparados a zonas mistas (cumprimento dos valores legais: 65 dB(A) para o L_{den} e 55 dB(A) para o L_n) para efeitos de verificação da conformidade com o Regulamento Geral do Ruído (RGR) (Anexo ao Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação, dada a proximidade a essas zonas, tal como delimitadas em sede de 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova.



Figura 10 - Representação da localização dos recetores sensíveis mais próximos (P1, P2 e P3). Fonte: RS do EIA

O resultado das medições consta em relatório específico (Anexo V do EIA) datado de 31 de julho de 2024. O laboratório de acústica que realizou as medições e elaborou o referido relatório foi a ECO14 – Serviços e Consultadoria Ambiental, Lda., detentor da acreditação L0366, emitido pelo Instituto Português de Acreditação (IPAC).

As medições contemplaram duas amostras por cada um dos três períodos de referência: diurno, entardecer e noturno, sendo que cada amostra teve uma duração acumulada de 45 minutos. Os resultados obtidos nas medições e a comparação com os Valores Limite de Exposição encontram-se sistematizados no Quadro 3, donde se conclui pelo cumprimento atual dos limites nos três recetores sensíveis localizados em zonas mistas:

Quadro 3- Resultados obtidos no ensaio - Fonte: RS do EIA

Período	Local	L _{Aeq,Ai} , [dB(A)]		L _{Aeq,LT} [dB(A)]
		Amostra 1	Amostra2	
Diurno	P1	58,4	59,9	58,6
		60,1	56,6	
		57,7	58,1	
Entardecer		50,1	52,1	52,3
		52,8	52,3	
		52,7	53,1	
Noturno		47,7	46,6	46,3
		45,5	45,8	
		45,9	46,1	
Diurno	P2	54,8	56,0	55,3
		56,6	53,3	
		56,1	53,8	
Entardecer		48,8	49,2	48,7
		47,9	48,4	
		49,1	48,6	
Noturno		46,6	46,9	46,2
		45,5	44,4	
		45,4	43,8	
Diurno	P3	54,1	54,5	53,8
		53,3	53,9	
		53,8	52,7	
Entardecer		46,6	45,9	46,7
		46,7	47,7	
		46,4	46,8	
Noturno		41,8	43,1	42,9
		42,9	43,5	
		43,6	42,4	

Classificação do Local → Recetores Sensíveis Isolados equiparados a Zonas Mistas ^{a)}

Resultados Finais			
Descritor	Local de medição	L _{Aeq,LT} [dB(A)]	Conclusão (Artigo 11.º do RGR)
L _{den} [dB(A)]	P1	58	≤ 65 ^{b)} dB(A) → Conforme
L _n [dB(A)]		46	≤ 55 ^{b)} dB(A) → Conforme
L _{den} [dB(A)]	P2	55	≤ 65 ^{b)} dB(A) → Conforme
L _n [dB(A)]		46	≤ 55 ^{b)} dB(A) → Conforme
L _{den} [dB(A)]	P3	53	≤ 65 ^{b)} dB(A) → Conforme
L _n [dB(A)]		43	≤ 55 ^{b)} dB(A) → Conforme

^{a)} De acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 11.º do RGR “Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no presente artigo”.

^{b)} Valores limite aplicáveis a zonas mistas.

No que concerne à avaliação de impactos, o EIA considerou para a fase de construção, os níveis sonoros produzidos pelos equipamentos a utilizar já referenciados, em função da distância à fonte emissora de ruído e que a propagação ocorre em espaço livre, originando impactos negativos, temporários e reversíveis. O EIA considera que o tráfego a gerar terá pouca importância, atendendo à localização dos recetores face às vias a utilizar. O funcionamento do estaleiro, face à sua localização, originará um impacto negativo sem significado.

Para a fase de exploração, o EIA, considerando a situação mais desfavorável (pleno funcionamento dos lotes e nos três períodos de referência), procedeu à modelação do ruído particular nos locais avaliados na situação de referência e respetivos mapas de ruído para os indicadores L_{den} e L_n , com modelação para as fontes de ruído industrial e de tráfego. Conclui pelo acréscimo de ruído no local P1 e no período noturno e que os níveis sonoros são inferiores aos valores limites de exposição para zonas mistas nos três recetores sensíveis nos referidos indicadores, tal como consta no Quadro 4. O impacto será negativo, permanente e de baixa importância.

Quadro 4- Comparação dos valores de L_{den} e L_n entre a situação futura (Atual + Projeto) e a situação atual, com indicação dos acréscimos de ruído estimados em cada local, por indicador (valores expressos em dB(A)) – Fonte: RS do EIA

Local	Situação Atual		Situação Futura		Acréscimo	
	L_{den}	L_n	L_{den}	L_n	L_{den}	L_n
P1	58	46	59	50	1	4
P2	55	46	56	47	1	1
P3	53	43	54	45	1	2
VL – Zona Mista	≤ 65	≤ 55	≤ 65	≤ 55	--	--

As medidas de minimização consideram-se adequadas, devendo ser implementadas as referidas no capítulo 9.3.

O EIA, para a fase de exploração, centra a atenção no cumprimento dos níveis de ruído por parte das unidades a instalar, condição de cada uma e não do projeto em avaliação. A limitação da velocidade no interior da zona industrial não constitui medida de minimização, mas cumprimento da sinalização específica.

Da Consulta Pública e dos Pareceres Externos não resultou qualquer situação que suscitasse medidas de minimização para o descritor ambiente sonoro.

Sobre os impactos cumulativos o EIA considera-os marginais, tendo em conta o significado do projeto na globalidade da zona industrial ampliada.

Sobre a monitorização proposta pelo EIA, não se considera a mesma necessária, face à tipologia do projeto, dada a incerteza das unidades industriais a instalar e a eventual necessidade de serem as mesmas monitorizadas, da responsabilidade das próprias unidades.

Considera-se que o projeto reúne condições ao nível do descritor Ruído Ambiente para a sua viabilização, condicionado à implementação das medidas de minimização referidas no capítulo 9.3..

7.3.5. Riscos Ambientais

Para o fator ambiental “Riscos Ambientais”, de acordo com o previsto no DL 151-B/2013, de 31 de outubro, a ANEPC emite parecer favorável, não identificando impactes significativos e negativos relacionados com o projeto de ampliação da ZI, incidindo a sua análise nos documentos, em particular ao Relatório Síntese e na visita efetuada.

O proponente deverá promover os devidos procedimentos na fase de licenciamento para o cumprimento da legislação de Segurança Contra incêndio em Edifícios (SCIE) do layout industrial. Adicionalmente e na fase de exploração garantir o cumprimento do n.º 7 do Art.º 49.º do DL 82/2021, de 13 de outubro, relativo ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, realçando a necessidade da garantia de uma gestão de combustível na periferia e envolvente das infraestruturas industriais.

7.3.6. Saúde Humana

O parecer da Autoridade de Saúde é favorável, desde que cumpridos os dispostos legais em vigor.

7.3.7. Socioeconomia

A instalação do Projeto de Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova envolve um investimento de 4,2 milhões de euros.

Estima-se que a mão de obra necessária para os trabalhos de construção das infraestruturas seja, em média, de 20 trabalhadores.

Relativamente à socioeconomia, o RS apresenta a caracterização do ambiente afetado pelo projeto (População e Saúde Humana) e são indicados dados relativos a:

1. Demografia
 - Quadro com dados sobre a evolução da população residente (2011 e 2021) e respetiva variação
 - Quadro com dados da estrutura demográfica (2011 e 2021)
 - Quadro com a distribuição da população por grandes grupos etários (2011 e 2021)
 - Quadro com a população residente nas freguesias de Condeixa-a-Nova (2011 e 2021)
 - Quadro com a população residente com 15 e mais anos por nível de escolaridade (2011 e 2021)
2. População na envolvente ao projeto
 - População residente nas subsecções estatísticas contíguas à área de implantação do projeto
3. Evolução e estrutura da população ativa
 - Quadro com taxas de atividade (2011 e 2021)
 - Quadro com a variação da população ativa e da população residente (2011 a 2021)
 - Quadro com a distribuição por setor da população residente ativa

- Quadro com o desemprego
- 4. Estrutura da atividade económica
 - Quadro com a atividade económica das empresas com sede em Condeixa-a-Nova segundo a CAE
- 5. Atividades no local e na envolvente
- 6. Habitações e núcleos populacionais
- 7. Atividades económicas
- 8. Equipamentos
- 9. Rede viária e tráfego
- 10. Saúde pública

Os dados apresentados afiguram-se os mais recentes disponíveis e permitem uma adequada caracterização da situação de referência da área do projeto.

Destaca-se, da análise dos dados, a diminuição de 2,3% da população residente entre 2011 e 2021; o aumento do envelhecimento populacional; o aumento do saldo migratório; o aumento dos níveis de escolaridade mais elevados; a diminuição da taxa de desemprego; e o comércio e a indústria transformadora como sendo os setores de atividade com maior importância no concelho.

Relativamente aos impactos na socioeconomia, o EIA identifica as ações causadoras de impacto e os impactos para as fases de construção e de exploração.

Os impactos a nível local e regional são essencialmente positivos e importantes, tanto na fase de construção como na fase de exploração, traduzindo-se numa melhoria das condições sociais e económicas na área de influência.

I. Fase de construção

a. Impactes positivos

- Fomento da economia e emprego (impacte de média importância)

b. Impactes negativos

- Alteração dos níveis sonoros e emissão de poeiras (impacte de baixa importância)

II. Fase de exploração

a. Impactes positivos

- Alteração da estrutura populacional (impacte de baixa importância)
- Fomento da economia e emprego (impacte de elevada importância)

b. Impactes negativos

- Perturbação das condições de circulação (impacte de baixa importância)
- Alteração dos níveis sonoros (impacte de baixa importância)

A situação de referência já reflete a presença e os efeitos da atual zona industrial, pelo que os impactos do projeto já incluem, por inerência, a alteração incremental relativa ao impacto cumulativo. A expressão do projeto é reduzida no conjunto total da zona industrial ampliada.

O Relatório Síntese apresenta medidas de minimização gerais e específicas para os vários fatores ambientais.

No âmbito da socioeconomia salientam-se as medidas referidas no capítulo 9.3 para a fase do projeto de execução, para a fase de construção e para a fase de construção e exploração, que se consideram adequadas.

8. CONSULTA PÚBLICA E PARECERES EXTERNOS

8.1. Consulta Pública

A Consulta Pública, decorreu por um período de 30 dias úteis entre 07 de abril de 2025 e 21 de maio de 2025.

Durante esse período não foram recebidas participações.

8.2. Pareceres Externos

Foi solicitado parecer externo às seguintes entidades:

- Junta de Freguesia da União de Freguesias de Sebal e Belide;
- Infraestruturas de Portugal, S.A;
- ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas;
- E-Redes, Distribuição de Eletricidade, S.A.;
- REN – Rede Elétrica Nacional, S.A.
- Património Cultural, I.P.

Destas entidades, responderam as Infraestruturas de Portugal, E-Redes, REN, ICNF e o Património Cultural, I.P.

A Infraestruturas de Portugal, informa que a pretensão se localiza fora da sua jurisdição, pelo que não há lugar à emissão de parecer.

A REN informa que relativamente às infraestruturas da RNTG e RNT, atuais ou previstas em sede de planeamento de redes, nomeadamente nos respetivos planos de desenvolvimento e investimento para o período 2025-2034, recentemente submetidos a consulta pública, não se encontram previstas novas infraestruturas na área de estudo do projeto em apreciação.

O ICNF comunicou que o projeto não se encontra inserido em áreas integrantes do Sistema Nacional de Áreas Classificadas, no entanto, a cerca de 2 km da área do projeto, encontra-se a Reserva Natural do Paul de Arzila, classificada pelo Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de junho e regulamentada pelo Decreto Regulamentar n.º 45/97, de 17 de novembro. Esta área é ainda integrante da Zona Especial de Conservação (ZEC) do Paul de Arzila, da Zona de Proteção Especial (ZPE) do Paul de Arzila, do sítio RAMSAR Paul de Arzila (3PT003) e da Reserva Biogenética do Paul de Arzila.

A área do projeto de ampliação da ZIC encontra-se na bacia hidrográfica de uma das valas que alimenta o Paul de Arzila, nomeadamente a Vala de Moinhos.

Para efeitos de caracterização da situação de referência a área estudada incidiu na área do projeto e na sua envolvente mais próxima, num raio de 500 m, tendo o trabalho de campo sido desenvolvido em junho de 2024.

Relativamente à componente da vegetação e habitats, conclui-se que na área estudada predomina o tipo de coberto vegetal associado à presença de áreas florestais de pinheiro-bravo. Verifica-se uma mancha de outras folhosas, que constitui a galeria ripícola que acompanha a Ribeira de Condeixa (a sul), áreas agrícolas e áreas sem coberto vegetal (associadas aos meios

artificiais). Na área de incidência do projeto, ocorrem povoamentos florestais, uma pequena área agrícola (a norte) e alguns edifícios de atividades económicas já instaladas.

Áreas florestais: ocorrem povoamentos florestais de produção de pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*) e de eucalipto (*Eucalyptus* sp.). O subcoberto destas áreas florestais é maioritariamente dominado por espécies de baixo porte, sobretudo herbáceas. Destaca-se, ainda, a presença de espécies exóticas invasoras, como *Arundo donax* (canavieira) e *Cortaderia selloana* (erva-das-pampas).

Áreas artificiais: A grande maioria da área estudada integra áreas artificiais, nomeadamente áreas urbanas (povoado rural de baixa densidade), instalações industriais e a rede rodoviária associada à A1. O elenco florístico é constituído principalmente por espécies arbustivas e herbáceas com características ruderais e invasoras.

Relativamente à componente da fauna, foi realizada a consulta dos atlas faunísticos existentes e disponíveis, para a quadrícula de referência UTM10 – ND44, sendo analisada a probabilidade de ocorrência das espécies consoante o tipo de coberto vegetal existente na área estudada; devido ao tipo de coberto vegetal presente, foram apenas consideradas as espécies terrestres: mamíferos, aves, e anfíbios e répteis. Relativamente à mamofauna, identificam-se 14 espécies potencialmente ocorrentes na área estudada, três delas com incluídas nos anexos da Diretiva Habitats. De acordo com o Atlas dos Morcegos, não existe registo deste grupo de espécies na quadrícula em estudo. No que respeita à avifauna, estão referenciadas 54 espécies como tendo nidificação possível e confirmada na quadrícula da área de estudo. Das espécies de aves possíveis de ocorrer na área estudada, apenas uma delas apresenta estatuto de conservação, designadamente a cegonha-branca. Relativamente à herpetofauna, verifica-se que para esta área estão referenciadas 18 espécies com nidificação possível e confirmada, oito das quais estão integradas nos anexos da Diretiva Habitats.

Em suma, dado o tipo de coberto vegetal e o elevado grau de perturbações existentes, considera o EIA que a área de estudo apresenta um valor ecológico reduzido em relação à flora e à fauna, não se identificando áreas ecologicamente sensíveis.

O ICNF informa que o projeto não se localiza em áreas que integram o Sistema Nacional de Áreas Classificadas conforme definido na alínea a) do n.º 1 do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua atual redação. No entanto, destaca a proximidade a áreas classificadas (ca. 2 km), nomeadamente:

- i. Reserva Natural do Paul de Arzila (RNPA), criada pelo Decreto-Lei nº 219/88, de 27 de junho, e reclassificada pelo Decreto Regulamentar n.º 45/97, de 17 de novembro;
- ii. Zona Especial de Conservação (ZEC) do Paul de Arzila (PTCON0005), conforme Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março;
- iii. Zona de Proteção Especial (ZPE) do Paul de Arzila (PTZPE0005), conforme Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro;
- iv. Sítio Ramsar do Paul de Arzila, classificado como Zona Húmida de Importância Internacional como Habitat de Aves Aquáticas, ao abrigo da Convenção de Ramsar, ratificada e transposta para o direito interno pelo Decreto n.º 101/80, de 9 de outubro.

Relativamente às demais áreas sob competência do ICNF, I.P, ressalva-se que o projeto não se localiza em áreas submetidas à servidão pública do Regime Florestal, por força do Decreto de 24 de dezembro de 1901, do Decreto de 24 de dezembro de 1903 e legislação complementar.

Conforme mencionado no Relatório Síntese do EIA (RS), para a área do projeto e envolvente alargada está referenciada a ocorrência de valores naturais com estatuto de proteção legal definido no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, e no Decreto-Lei n.º

38/2021, de 31 de maio, sendo que algumas das espécies potencialmente ocorrentes têm estatutos de ameaça definidos na *Lista Vermelha das Aves de Portugal Continental* (Almeida *et al.*, 2022) e no *Livro Vermelho dos Mamíferos de Portugal Continental* (Mathias *et al.*, 2023). Apesar de estar localizada na proximidade de áreas relevantes para a conservação, *i.e.* Reserva Natural do Paul de Arzila, ZEC, ZPE e Sítio Ramsar do Paul de Arzila, face às alterações verificadas no território, pela presença e funcionamento da atual zona industrial, pela presença de outras áreas artificializadas/antrópicas, e pela ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, será expectável que a área do projeto demonstre fracas aptidões para constituir uma área de valor ecológico de relevância para espécies de interesse conservacionista. No entanto, os biótopos em presença poderão constituir áreas de *habitat* para espécies da fauna e da flora com requisitos ecológicos mais generalistas.

O RS é omissa quanto à ocorrência de áreas de *habitat* natural de interesse comunitário e com estatuto de proteção legal estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, sendo igualmente omissa quanto à ocorrência confirmada de espécies da fauna e/ou da flora de maior interesse conservacionista, referindo-se apenas ao elenco de espécies potencialmente presentes na área do projeto, conforme referenciado em bibliografia de base. É ainda omissa quanto à caracterização dos vários biótopos identificados na área de estudo, dedicando-se apenas a caracterizar o biótopo associado às “áreas florestais” e às “áreas artificiais”, pese embora exista referência a áreas agrícolas e áreas de matos (ver figura 4), bem como a uma mancha de folhosas que constitui a galeria ripícola da ribeira de Condeixa (página 146 do RS). O RS é ainda omissa quanto à presença de arvoredado protegido (sobreiro e/ou azinheira).

O ICNF informa ainda que, durante vistoria à área de ampliação da ZIC, para confirmação da ocorrência de espécimes de arvoredado protegido, foi observado:

- 1) Presença de pinheiro-bravo, nomeadamente em povoamento, muito reduzida, com sobreiros e carvalhos dispersos, que são tanto mais abundantes quanto nos afastamos da área de intervenção;
- 2) Maciço arbóreo denso composto por quercíneas, nomeadamente carvalhos e sobreiros, acompanhados por medronheiros e pilriteiros, sendo visíveis sobreiros quer na bordadura, quer no interior desse maciço. O extremo desta mancha mais próximo da atual zona industrial foi objeto de intervenção com redução da densidade dos exemplares de carvalho e corte de vegetação arbustiva;
- 3) Zonas de matos com regeneração natural de carvalhos;
- 4) Zonas de mato com arvoredado disperso, principalmente eucalipto, mas também algum pinheiro-bravo, onde o tojo e as silvas dominam, e onde também surge com alguma expressão as espécies exóticas invasoras referidas no EIA como a canaveira e a erva-das-pampas. Apesar de com reduzida expressão foi também observado um exemplar de háquea-picante (*Haquaea sericea*) e de acácia-de-espigas (*Acacia longifolia*).
- 5) Ao longo de todo o percurso, em qualquer um dos pontos anteriores, à exceção da área agrícola (vinha) foram observados sobreiros.

Conclui-se, portanto, que a caracterização da situação de referência apresentada no EIA é pouco detalhada, sendo omissa quanto às áreas que se podem constituir como *habitats* de maior relevância ecológica, como é o caso das áreas de quercíneas e demais vegetação autóctone espontânea. Ademais, verifica-se a presença de sobreiro na área de intervenção do projeto, apesar de o RS nada referir acerca desta espécie, sendo a presença de sobreiro como arvoredado disperso relativamente frequente e fácil de detetar, ocorrendo associado a diversas formas de ocupação do solo. Apesar de ser referido que nas áreas destinadas aos lotes não serão cortadas

as árvores presentes, pela movimentação de terras previsto (escavação e aterros), considera-se provável a necessidade de proceder ao corte ou arranque de sobreiros.

Pela execução do projeto é esperado um aumento do grau de artificialização do território, com a destruição direta de comunidades vegetais, que levarão à perda de áreas que configuram *habitat* para espécies mais generalistas. No que se refere à fauna, e com a diminuição da representatividade/destruição dos biótopos mais naturalizados (perda de *habitat*) espera-se a diminuição, ainda que pouco significativa, da diversidade faunística local. Ainda que possam assumir menor significância, pela capacidade de mobilidade das espécies, destacam-se os impactos sobre a fauna gerados pela circulação de viaturas e maquinaria, suscetíveis de causar perturbação (e potencial mortalidade) de indivíduos, contribuindo também como veículos de dispersão de espécies invasoras.

O ICNF é de parecer que, com a execução do projeto nos termos propostos registrar-se-á a perda de áreas de valor ecológico desprezado pelos estudos de caracterização do EIA, áreas essas que constituem suporte a valores naturais (espécies da fauna e da flora), ainda que ubíquistas e de ampla distribuição a nível local e regional.

Ressalva-se, uma vez mais, que o EIA negligencia uma avaliação da afetação de arvoredo protegido, designadamente de sobreiros e/ou azinheiras, sendo omissa quanto à sua ocorrência na área do projeto e envolvente.

Em face das alterações verificadas no território, nomeadamente pela presença e funcionamento da atual zona industrial, pela presença de outras áreas artificializadas/antrópicas, e pela ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, considera-se que a área do projeto demonstra fracas aptidões para constituir uma área de suporte relevante para espécies de interesse conservacionista, sendo os impactos negativos identificados passíveis de minimização, pela adoção de determinadas medidas e pelo cumprimento de condicionantes.

O parecer do ICNF é favorável condicionado ao que consta no capítulo 9.

O Património Cultural, IP, refere no parecer que a fase de construção é considerada a mais lesiva para o fator Património Cultural, uma vez que tem inerente um conjunto de intervenções e obras potencialmente geradoras de impactos genericamente negativos, diretos, permanentes e irreversíveis sobre ocorrências patrimoniais arqueológicas nomeadamente relacionadas com a instalação e funcionamento do estaleiro, operações de preparação do terreno em áreas de sítios arqueológicos relacionadas com a construção do projeto (desmatção, remoção do coberto vegetal, demolições, revolvimento e movimentação de terras e intrusões no subsolo com maior ou menor profundidade, associadas à implantação das distintas componentes do Projeto), depósitos temporários e de empréstimos e circulação de maquinaria e de veículos pesados afetos à obra.

O estudo refere que os trabalhos “não permitiram a revelação de quaisquer ocorrências patrimoniais à superfície do solo nas Área de Intervenção Direta e Área de Intervenção Indireta”, pelo que, “com base nas informações disponíveis, à data, não se prevê a afetação direta de qualquer ocorrência patrimonial identificada, como resultado das intervenções a executar na área de projeto que impliquem a interferência no subsolo ou a criação de aterros ou depósitos temporários”, concluindo que na fase de construção o impacto “será negligenciável”. Já na fase de exploração, prevê que o impacto deste projeto “seja nulo”.

Dadas as ações previstas para a implementação do projeto, considera-se que este é passível de gerar, na fase de construção, impactos negativos, diretos e indiretos sobre elementos de interesse patrimonial inéditos, que possam estar ocultos pela vegetação ou pelo subsolo sendo considerados “indeterminados”.

Estes impactes poderão ocorrer na fase de preparação do terreno, envolvendo a desmatção e remoção da camada vegetal, assim como revolvimentos no solo e no subsolo.

MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO DO EIA

Face aos resultados apresentados o EIA preconiza, genericamente, medidas de minimização de carácter genérico que incluem nomeadamente:

- A realização de trabalhos de “acompanhamento arqueológico permanente e presencial durante todas as operações que impliquem movimentações de terras (desmatções, escavações, terraplanagens, depósitos e empréstimos de inertes), quer estas sejam efetuadas em fase de construção, quer nas fases preparatórias, como a instalação de estaleiros, abertura de caminhos ou desmatção”.
- Os trabalhos devem ser desenvolvidos, de acordo com o número de frentes, por um arqueólogo ou uma equipa devidamente credenciada para o efeito pela Entidade da Tutela e de acordo com a legislação vigente.
- Após a desmatção do terreno será necessário proceder a novas prospeções arqueológicas sistemáticas, no solo livre de vegetação, por forma a confirmar as observações constantes neste documento e identificar eventuais ocorrências patrimoniais numa fase prévia à escavação.
- No caso de serem descobertos vestígios arqueológicos durante os trabalhos, as movimentações de terras devem ser suspensas de imediato e o mesmo comunicado à Tutela e ao dono de obra, para serem tomadas as necessárias medidas de minimização” (idem, p. 186).

Da análise do EIA verifica-se que o projeto é passível de gerar impactes negativos, diretos e indiretos sobre ocorrências patrimoniais, na fase de preparação do terreno, envolvendo a desmatção e remoção da camada vegetal e revolvimentos do solo e subsolo, bem como a circulação de máquinas.

Tendo presentes os dados disponíveis e face à sensibilidade arqueológica da área envolvente, nomeadamente com testemunhos de natureza antrópica na época romana, não se deve excluir a possibilidade de ocorrência de impactes sobre o património arqueológico durante a fase de construção, fase esta potencialmente impactante para eventuais vestígios arqueológicos que se possam encontrar ocultos quer pelo solo e subsolo.

O Património Cultural, IP considera que os impactes do projeto sobre o Património Cultural são suscetíveis de serem minimizados através da implementação das medidas previstas no parecer, destinadas a garantir a salvaguarda de património arqueológico existente e/ou que não tenha sido detetado, e que constam no capítulo 9.

A E-Redes assinala a importância de respeitar as servidões administrativas constituídas, uma vez que a área interfere com infraestruturas elétricas de Média Tensão, Baixa Tensão e Iluminação Pública, integradas na Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) e concessionadas à E-Redes.

A E-Redes informa que a área do Projeto é atravessada, pelos traçados aéreos de diversas Linhas de Média Tensão a 15 kV, que constituem a ligação a partir das subestações da RESP a postos de transformação MT/BT de distribuição de serviço público, conforme planta que consta no Anexo IV.

E ainda, que todas as intervenções ficam obrigadas a respeitar as servidões administrativas constituídas, com a inerente limitação do uso do solo sob as infraestruturas da RESP, decorrente, nomeadamente, da necessidade do estrito cumprimento das condições regulamentares expressas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (RSLEAT) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro e no Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (RSRDEEBT) aprovado pelo Decreto

Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro, bem como das normas e recomendações da DGEG e da E-REDES em matéria técnica.

Refere quais as condições e precauções a que os proprietários ou locatários ficam obrigados, que constam nos capítulos 9.2. e 9.4.

O parecer da E-Redes é favorável, uma vez garantida a observância das condicionantes e precauções acima descritas, em prol da garantia da segurança de pessoas e bens, bem como o respeito das obrigações inerentes às servidões administrativas existentes.

O teor completo dos pareceres recebidos encontra-se no Anexo IV.

9. CONDICIONANTES, MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO E/OU COMPENSAÇÃO, RECOMENDAÇÕES E PLANOS DE MONITORIZAÇÃO

9.1. Elementos a apresentar previamente ao licenciamento

Decorrentes dos Pareceres Externos:

Parecer do Património Cultural, IP

1. Plano de Acompanhamento Ambiental da Obra (PAAO) revisto de acordo com a presente apreciação. O PAAO deve incluir todas as medidas a implementar na fase prévia à obra, na fase de obra (incluindo a construção dos distintos Lotes) e na fase de conclusão da obra e a programação das várias ações a realizar durante estas fases.
2. Enquadramento Histórico-Arqueológico da área de estudo, tendo como objetivo contextualizar a área do projeto e avaliar o potencial arqueológico da área de estudo do projeto. O enquadramento deve refletir o conhecimento histórico e arqueológico numa faixa envolvente de 1000 metros

Parecer do ICNF

3. Previamente à fase de obra, deve ser realizado o levantamento efetivo dos exemplares de sobreiro/azinheira presentes, verificando a necessidade do seu abate.
4. O levantamento de exemplares de sobreiro deve abranger todos os exemplares de sobreiro em presença, incluindo aqueles para os quais é considerada a possibilidade de transplante. Dado que as metodologias de transplante implicam uma prévia mutilação de copas e raízes (ação proibida pelo n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual) a operação de transplante não pode ser autorizada e as árvores que se pretender transplantar terão de ser incluídas em processo de arranque, sujeito à disciplina do já referido diploma.
5. Caso venha a ser detetada a necessidade de abate ou afetação de sobreiros ou azinheiras, nas operações de aterro ou escavação a realizar, deve ser previamente solicitado ao ICNF, I.P a respetiva autorização, nos termos impostos pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual. Esta ressalva/ condicionante deve, em sede própria, ser estabelecida de forma clara, não havendo lugar à aplicação do estabelecido na alínea a) do n.º 3 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, uma vez que no âmbito do EIA não foi detetada a presença de sobreiros e/ou azinheiras na área de intervenção do projeto.

6. Desenvolvimento e implementação de um plano de gestão/monitorização de espécies exóticas classificadas como invasoras, com detalhe e rigor necessários, e com a determinação de metodologias de amostragem e de controlo adequadas. O desenho deste plano deverá prever a realização de uma amostragem prévia à fase de exploração, para estabelecimento da situação de referência, e deverá permitir a avaliação e monitorização dos efeitos do projeto na eventual dispersão daquelas espécies durante a fase de exploração do projeto.

9.2. Condicionantes

Recursos Hídricos

Do parecer setorial

1. Dado que o estado quantitativo da massa de água Condeixa-Alfarelos tem a classificação de medíocre, não deverão ser permitidas novas captações de água subterrânea nesta massa de água.
2. Qualquer intervenção efetuada nas linhas de água necessita de obter título prévio a essa intervenção.
3. Obrigar a implementação de poços de infiltração de águas pluviais, aquando da aprovação de projetos de edifícios, o que atenua a alteração do binómio escorrência superficial /infiltração no terreno.

Decorrentes dos Pareceres Externos:

Parecer da E-Redes

4. Permitir a entrada nas suas propriedades das pessoas encarregadas de estudos, construção, manutenção, reparação ou vigilância dessas infraestruturas, bem como a permitir a ocupação das suas propriedades enquanto durarem os correspondentes trabalhos, em regime de acesso de 24 horas;
5. Não efetuar nenhuns trabalhos e sondagens, na vizinhança das referidas infraestruturas sem o prévio contacto e obtenção de autorização por parte da E-REDES;
6. Assegurar o acesso aos apoios das linhas, por corredores viários de 6 metros de largura mínima e pendente máxima de 10%, o mais curtos possível e sem curvas acentuadas, permitindo a circulação de meios ligeiros e pesados como camião com grua;
7. Assegurar na envolvente dos apoios das linhas, uma área mínima de intervenção de 15 m x 15 m;
8. Não consentir, nem conservar neles, plantações que possam prejudicar essas infraestruturas na sua exploração.

Parecer do ICNF

9. A localização dos exemplares de sobreiros deverá ser contemplada em Carta de Condicionantes;
10. Adoção e cumprimento de todas as medidas de minimização propostas no EIA;

11. Nas áreas onde esteja prevista a realização de trabalhos de corte de vegetação, decapagem e mobilização de solo, os mesmos devem seguir a sequência:
 - i. Corte de vegetação;
 - ii. Remoção da camada superficial do solo;
12. Caso sejam encontrados ninhos localizados em árvores a abater, o abate daquelas árvores só pode ocorrer após comunicação ao ICNF, I.P e obtida a autorização devida;
13. Em áreas em que estejam presentes espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho:
 - i. A realização dos trabalhos de corte da vegetação devem contemplar a adoção de medidas que previnam a dispersão de propágulos de espécies invasoras;
 - ii. A gestão da biomassa resultante do corte de espécies invasoras deve ser realizada de modo diferenciado, para minimizar o seu risco de dispersão para novos locais;
 - iii. A gestão dos solos mobilizados deve ser realizada de modo diferenciado, para minimizar o seu risco de dispersão para novos locais;
 - iv. Os solos mobilizados só poderão ser utilizados em ações de aterro a profundidades superiores a um metro (1 m);
14. As terras vegetais das áreas onde não se verifica a ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras devem ser armazenadas em pargas e geridas de forma a serem reutilizadas nas ações de recuperação paisagística, e de modo a favorecer a criação de *habitats* para espécies nativas da flora;
15. Durante as operações de mobilização de solo devem ser implementadas medidas que reduzam as possibilidades de arrastamento de materiais para as linhas de água com representação na Folha da Carta Militar (Série M888) do Centro de Informação Geoespacial do Exército (CIGeoE);
16. Os caudais formados pela água da chuva, que percorram áreas intervencionadas pela exploração de materiais, devem ser conduzidos para local apropriado e autorizado, com vista ao tratamento adequado antes da restituição a linhas de água naturais, de modo a reduzir a afetação dos habitats ribeirinhos e as populações das espécies da flora e da fauna, deles dependentes;
17. Pelo projeto se encontrar na bacia da ribeira de Cernache, devem ser adotados os procedimentos necessários para reduzir ou eliminar o potencial de contaminação hídrica, de modo a minimizar a afetação dos valores naturais que ocorrem na área da Reserva Natural do Paul de Arzila.
18. As espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas a utilizar nas ações de recuperação ambiental e paisagística devem ser exclusivamente autóctones e devem ter uma proveniência que permita salvaguardar o património local;
19. O abastecimento de combustível e a realização de eventuais operações de reparação de máquinas e equipamentos deverá ser efetuado num único local, devidamente preparado para a realização destas operações, de modo a prevenir derrames de lubrificantes e de combustíveis e a consequente possível contaminação do solo e das águas;
20. À implementação de outras medidas consideradas necessárias para corrigir eventuais problemas que possam ocorrer em consequência da implementação do projeto;

21. À realização dos trabalhos em observância das regras necessárias à segurança de pessoas e bens.

9.3. Medidas de Minimização e/ ou Compensação

Comuns a vários fatores ambientais

1. Realizar ações de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores envolvidos na execução das obras relativamente às ações suscetíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar, designadamente normas e cuidados a ter no decurso dos trabalhos.
2. Proceder à manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos à obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização das emissões gasosas, dos riscos de contaminação dos solos e das águas, e de forma a dar cumprimento às normas relativas à emissão de ruído.

Solos e Uso do Solo

Do EIA

Prévias à Construção

3. Caderno de Encargos da empreitada de execução nas infraestruturas deve garantir o encaminhamento dos resíduos a operador de gestão licenciado devendo ser privilegiada a sua valorização.
4. Na contratação com a entidade executante, o proponente devesse garantir o bom armazenamento e o destino final adequado dos resíduos produzidos.

Fase de construção

5. Antes do início de qualquer trabalho, devesse ser demarcada a área do terreno a intervir, através da implantação de estacas pintadas, que sejam bem visíveis, de forma a evitar danos nos terrenos circundantes, e limitar a circulação de maquinaria pesada sobre os solos, de forma a evitar a sua compactação.
6. A desmatamento devesse realizar-se faseadamente e apenas devesse ser realizada nas áreas estritamente necessárias, sempre que possível devessem ser salvaguardados os exemplares arbóreos e/ou arbustivos presentes.
7. O solo removido devesse ser colocado em pilhas ao longo do terreno, para posterior utilização nas modelações finais e nos arranjos paisagísticos.
8. Os trabalhos que envolvam a movimentação de terras devessem ocorrer nos períodos de menor pluviosidade, de forma a minimizar a exposição dos solos, a erosão hídrica e o transporte de partículas sólidas.
9. Devesse ser minimizado o período de tempo entre a remoção do solo e a construção, por forma a evitar a exposição do solo aos agentes erosivos (vento e chuva), evitando os fenómenos de erosão e de lixiviação.
10. Antes dos trabalhos de escavação, proceder a decapagem da terra viva e ao seu armazenamento em pilhas, com altura máxima de 3 m, para posteriormente ser utilizada na recuperação paisagística.
11. Prever, no estaleiro, uma zona impermeável para a manipulação de combustíveis, óleos ou outras substâncias poluentes.

12. Interditar a colocação nos solos de qualquer tipo de efluente produzido na obra, tais como, efluentes domésticos, ou os resultantes da lavagem de camiões ou outros equipamentos.
13. Proceder a manutenção e revisão periódica de todas as máquinas e veículos afetos a obra, de forma a manter as normais condições de funcionamento e assegurar a minimização dos riscos de contaminação dos solos e das águas.
14. No caso de ocorrer um derrame acidental de combustível, óleos ou produtos químicos, a origem do derrame devesse ser controlada o mais rapidamente possível e a camada de solo contaminada devesse ser removida e enviada para destino final adequado.
15. No final da obra, nos terrenos temporariamente ocupados (áreas afetas ao estaleiro, áreas de depósito, etc.) deverão ser recolhidos todos os materiais e resíduos e os solos deverão ser alvo de escarificação, por forma a assegurar, tanto quanto possível, a sua estrutura e equilíbrio
16. Embora as obras da fase de construção decorram fora das áreas rurais, deverão ser apresentadas pela entidade executante medidas de prevenção de incêndios para aprovação das entidades competentes na matéria, no âmbito da legislação geral em vigor.
17. A Entidade Executante devesse, antes do início da obra, apresentar um plano de gestão de resíduos, que garanta o correto armazenamento e o adequado destino final dos resíduos produzidos, privilegiando a sua valorização e reciclagem, em detrimento da deposição em aterro. O plano devesse apresentar a identificação e classificação dos resíduos, em conformidade com a Lista Europeia de Resíduos, e a definição das responsabilidades de gestão;
18. A Entidade Executante devesse dar garantias de que os resíduos produzidos terão destino adequado;
19. A biomassa vegetal resultante da desmatção/desarborização do terreno deve ser encaminhada para valorização;
20. É expressamente proibida a queima de qualquer tipo de resíduo a céu aberto;
21. Devesse ser mantido um registo atualizado das quantidades de resíduos gerados e os respetivos destinos finais, com base nas guias de acompanhamento de resíduos;
22. Devesse ser assegurado o correto armazenamento temporário dos resíduos produzidos, de acordo com a sua tipologia e em conformidade com a legislação em vigor;
23. Os resíduos produzidos nas áreas sociais e equiparáveis a resíduos urbanos devem ser depositados em contentores especificamente destinados para o efeito, devendo ser promovida a separação das frações recicláveis e posterior envio para reciclagem;
24. Devesse ser proibida a deposição de resíduos lixiviáveis a céu aberto, para evitar o arraste, pelas águas pluviais, de substâncias nocivas ao ambiente;
25. Deve ser prevista a contenção/ retenção de eventuais escorrências/ derrames;
26. Os óleos, lubrificantes, tintas, colas e resinas usados devem ser armazenados em recipientes adequados e estanques.

Fase de funcionamento

27. Proceder a manutenção de todos os espaços verdes e zonas não impermeabilizadas.
28. No caso de derrame acidental de substâncias contaminantes, devesse ser delimitada a área, devendo os solos ser sujeitos a remediação através de técnicas apropriadas, ou totalmente removidos e encaminhados para destino final adequado.

29. Deverá ser garantido que o manuseamento de substâncias químicas e efetuado em locais impermeabilizados e com bacias de retenção.
30. Deverá ser proibida a descargas no solo e nas linhas de água de substâncias poluentes.
31. Todas as empresas a instalar na área do projeto devem respeitar as boas práticas de gestão de resíduos, consoante a sua tipologia, promovendo a valorização dos mesmos

Recursos Hídricos

Do parecer setorial

32. A rega dos espaços verdes deve ser efetuada com água cuja origem/qualidade não seja a da rede de abastecimento humano.
33. Qualquer nova ampliação da ZIC deve ter em atenção as condições atuais de descarga da água pluvial, devendo prever a criação de mecanismos de atenuação dos picos de caudal de descarga (da cheia) das águas pluviais com período de retorno de 100 anos.

Do EIA

Fase de construção

34. Limitar a circulação de maquinaria pesada, de forma a evitar a diminuição da taxa de infiltração.
35. A exposição do solo desprovido de vegetação e as movimentações de terras deverão ser reduzidas durante os períodos de maior pluviosidade, para minimizar a erosão hídrica;
36. Deverá ser garantida a correta limpeza das zonas preferenciais do escoamento, devendo ser realizada uma visita a estes locais sempre que ocorrer precipitação intensa, para se proceder a limpeza imediata de qualquer obstáculo ao escoamento;
37. Na área de estaleiro devera ser constituída uma zona impermeável para o armazenamento e manipulação de combustíveis, óleos ou outras substâncias químicas poluentes. Deverão estar disponíveis materiais absorventes para conter eventuais derrames de óleos e combustíveis
38. Na área de estaleiro todos os WC devem estar ligados a rede de saneamento existente;
39. Todos os produtos lixiviáveis devem ser armazenados em local coberto e impermeável, mesmo que se tratem de embalagens lacradas;
40. Deve ser assegurada a manutenção e revisão periódica de todos os veículos e maquinaria afeta a obra;
41. Os geradores utilizados em obra devem estar permanentemente sobre uma superfície, impermeável, por forma a evitar a contaminação do solo e águas decorrente de derrames acidentais de combustível;
42. Evitar sempre que possível a obstrução dos percursos preferenciais de escoamento superficial das águas, devendo por isso ser garantida a sua correta limpeza;
43. Sempre que necessário, devem ser criadas zonas de retenção para evitar o arraste de inertes para fora da área do projeto;
44. Deve ser assegurada a desobstrução e limpeza de todos os elementos hidráulicos de drenagem que possam ter sido afetados pelas obras de construção;
45. Deve ser prevista a contenção/retenção de eventuais escorrências/derrames dos resíduos armazenados temporariamente

46. Deverá ser proibida a deposição de resíduos lixiviáveis a céu aberto, para evitar o arraste, pelas águas pluviais.
47. É proibida a descarga diretamente no solo ou linhas de água de qualquer tipo de resíduo ou Efluente;
48. Realizar a limpeza e desobstrução do leito e margens das linhas de água recetoras das águas pluviais provenientes da área do projeto, designadamente a erradicação e combate de espécies invasoras, sem colocar em perigo a estabilização das margens e utilizando apenas meios mecânicos. Após esta operação deverá ser efetuada uma plantação com espécies autóctones ripícolas de modo a assegurar a fixação das margens;
49. Privilegiar a reutilização da água proveniente da limpeza de qualquer tipo de maquinaria, que contenha cascalho, areia, cimento, ou inertes similares, após tratamento. Os inertes que resultem do processo de tratamento devem ser recolhidos e encaminhados para destino final adequado. As águas de lavagem associadas ao fabrico de betões (exceto betuminoso) deverão ser encaminhadas para um local único e impermeabilizado, afastado das linhas de água, para que, quando terminada a obra, se possa proceder ao saneamento de toda a área utilizada e ao encaminhamento para destino final adequado dos resíduos resultantes;
50. A lavagem de veículos e máquinas deve ser efetuada em locais próprios, devidamente impermeabilizados e dotados de caixas separadoras de hidrocarbonetos;
51. As águas que contenham, ou potencialmente possam conter, substâncias químicas, assim como as águas com elevada concentração de óleos e gorduras, deverão ser conduzidas para um depósito estanque, sobre terreno impermeabilizado, devendo posteriormente ser encaminhadas para destino final adequado.

Fase de exploração

52. Deverá ser garantida a correta limpeza das zonas preferenciais do escoamento, devendo ser realizada uma visita a estes locais sempre que ocorrer precipitação intensa, de modo a proceder à imediata limpeza de qualquer obstáculo ao escoamento;
53. Promover sistemas de tratamento adequados nas redes de drenagem de águas pluviais dos parques de estacionamento no interior das parcelas, onde se preveja que a qualidade da água se degrada, em resultado da atividade desenvolvida;
54. Garantir que as empresas apenas se possam instalar após assegurarem a ligação à rede de saneamento e, se necessário, instalarem sistemas de pré-tratamento das águas residuais, que protejam a qualidade dos recursos hídricos e dos solos;
55. Sensibilizar as empresas da ZI para a poupança e reutilização da água;
56. Implementar um plano de monitorização para controlar periodicamente a qualidade das águas pluviais descarregadas, por forma a que, se necessário, possam ser acionadas medidas de pré-tratamento caso não sejam cumpridos os parâmetros exigidos;
57. Toda a água recolhida dentro dos lotes deverá de ser encaminhada para um poço de infiltração, promovendo a sua infiltração no solo, de modo a minimizar os caudais de ponta de cheia em caso de fenómenos extremos de precipitação;
58. Como medida de controlo adicional para promover a infiltração e o armazenamento das águas da chuva, poderão ser contempladas em cada lote, assim como nas zonas comuns as seguintes situações:

-utilização de pavimentos permeáveis em zonas em que seja tecnicamente viável; deverá no entanto, ser acautelado, que face a natureza das atividades previstas na zona, se evitem pavimentos permeáveis em zonas onde possa existir contaminação.

- Telhados verdes;

- instalação de sistema de coleta de águas pluviais para posterior filtragem e utilização como água de lavagem, rega, arrefecimento, etc.

59. No processo de licenciamento das atividades a instalar, o Município deve incentivar a utilização de equipamentos com baixo consumo de água, quer no uso doméstico, com soluções como torneiras e autoclismos de baixo caudal, quer no uso industrial, incentivando a utilização das melhores técnicas disponíveis a nível ambiental, nomeadamente no que diz respeito ao consumo de água.

60. Recomenda-se que em fase de licenciamento, o Município incentive a coleta e reutilização das águas pluviais para usos não potáveis, como, por exemplo: lavagem de veículos; lavagem de pavimentos; descargas nos sanitários; rega de plantas e jardins; limpeza da via pública; sistemas de climatização, etc.

61. Atendendo a que uma parte das águas pluviais provenientes da área do projeto são descarregadas na Vala de Moinhos, que se encaminha para o Paul de Arzila, deve ser instalado um separador de hidrocarbonetos no ponto de descarga nesta linha de água, de modo a evitar a sua contaminação.

Ambiente Sonoro

Do parecer setorial

Fase de construção:

62. Assegurar a manutenção e revisão periódica dos veículos e maquinaria de apoio à obra.

63. Selecionar técnicas e processos construtivos que gerem menos ruído.

64. Divulgar o programa de execução das obras às populações interessadas. A informação disponibilizada deve incluir o objetivo, a natureza, a localização da obra, as principais ações a realizar, respetiva calendarização e eventuais afetações à população, nomeadamente trajetos e implicações acústicas.

Análise de Riscos

Do parecer setorial

65. Promover os devidos procedimentos na fase de licenciamento para o cumprimento da legislação de Segurança Contra incêndio em Edifícios (SCIE) do layout industrial. Adicionalmente e na fase de exploração garantir o cumprimento do n.º 7 do Art.º 49.º do DL 82/2021, de 13 de outubro, relativo ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, realçando a necessidade da garantia de uma gestão de combustível na periferia e envolvente das infraestruturas industriais.

Socioeconomia

Do parecer setorial

Fase de projeto

66. Promover a mobilidade em ciclovias, criando equipamentos de apoio e estacionamento de bicicletas.

Fase de construção

67. Divulgar o programa de execução às populações residentes e às empresas já instaladas na envolvente;
68. Evitar a circulação de veículos pesados durante as horas de ponta (de maior tráfego) da manhã e da tarde.

Fases de construção e exploração

69. Estimular a contratação de mão de obra local, tanto na fase de construção como na fase de funcionamento, por parte das empresas que irão ocupar os novos lotes da zona industrial;
70. Encontrar formas de evitar a utilização do automóvel individual para o acesso quotidiano à área do projeto, devendo ser estudada, em articulação com os operadores de transportes coletivos, a possibilidade de alterar os circuitos e a localização das paragens;
71. Promover a implementação das vias previstas no PDM que ligam a zona industrial à estrada nacional EN1 e à autoestrada A1 (nomeadamente as V15/V8 e V16/V4) de modo a evitar os atravessamentos das áreas urbanas e de outras áreas congestionadas;
72. Efetuar a recuperação de caminhos e vias utilizados como acesso aos locais em obra, assim como os pavimentos e passeios públicos que tenham sido danificados ou destruídos.

9.4. Recomendações

Qualidade do ar

Do parecer setorial

Fase de construção

Na fase de construção:

1. Limitar a movimentação de terras a zonas estritamente indispensáveis para a execução da obra.
2. Garantir que o transporte de materiais de natureza pulverulenta ou do tipo particulado seja efetuado em transporte fechado ou com cobertura por lona no caso de transporte em veículo de caixa aberta.
3. Assegurar que os caminhos ou acessos nas imediações da área do projeto não fiquem obstruídos ou em más condições.
4. Efetuar a desmatagem e limpeza do terreno exclusivamente na área de intervenção do projeto (área de implantação e estaleiro), não devendo ocorrer desmatagem fora desta área.
5. Garantir a manutenção e conservação adequada das máquinas, equipamentos e viaturas.
6. Proceder à pavimentação provisória ou ao humedecimento das vias de circulação dentro da área de obra.
7. Garantir a limpeza regular dos acessos e da área afeta à obra.
8. Definir a velocidade máxima de circulação dos veículos nas áreas não pavimentadas (não superior a 30 km/h).

9. Avaliar periodicamente a necessidade de realizar alterações nas vias de comunicação, na sinalização, ou nos equipamentos de regulação de tráfego.
10. Garantir a manutenção periódica das vias de comunicação e dos equipamentos de sinalização rodoviária e de regulação da velocidade de tráfego.
11. Garantir que a maquinaria pesada circule apenas no interior da área de intervenção, ou em áreas na envolvente já infraestruturadas para o efeito.
12. Adotar velocidades moderadas sempre que a travessia de zonas habitadas for inevitável.
13. Garantir que a saída de veículos da zona de estaleiro e das frentes de obra para a via pública evite a sua afetação por arrastamento de terras e lamas pelos rodados dos veículos.

Decorrentes dos Pareceres Externos:

Parecer da E-Redes

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

Parecer do ICNF

15. A proponente do projeto fica ainda obrigada ao cumprimento da seguinte legislação:
 - I. Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações produzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho, relativo à proteção ao sobreiro e da azinheira;
 - II. Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, relativo à prevenção da introdução e dispersão das espécies exóticas classificadas como invasoras;
 - III. Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, relativo ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

9.5. Planos de Monitorização

1. Deverá ser executado o plano de monitorização da Qualidade dos RH superficiais (PMRH):
 - a) **Locais de amostragem:** Pontos A e B (ver fig. 2). Os locais de amostragem devem ser imediatamente anteriores aos pontos de descarga das referidas águas.
 - b) **Amostragem:** Efetuada por pessoal credenciado.
 - c) **Frequência da amostragem:** Semestral (período de águas altas e período de águas baixas), em períodos semelhantes, de modo a comparar os valores dos diferentes anos.
 - d) **Parâmetros a analisar:** Condutividade elétrica, pH, sólidos suspensos totais (SST), carência bioquímica de oxigénio (CBO₅), carência química de oxigénio (CQO), hidrocarbonetos totais derivados de petróleo (C10 - C40) nitratos, azoto amoniacal, azoto total, fosfatos, sulfatos, cloretos, coliformes fecais e *Escherichia coli*.
 - e) **Métodos analíticos:** os utilizados por laboratório acreditado.
 - f) **Duração do PM:** Fase de exploração e de desativação/desmantelamento.

g) **Periodicidade dos relatórios de monitorização:** Anual.

Os relatórios de monitorização devem ser entregues até ao último dia de fevereiro do ano imediatamente a seguir ao ano a que se refere a monitorização. Os relatórios devem ser elaborados em conformidade com o estipulado no anexo V da Portaria 395/2015, de 4 de novembro. Na análise anual a efetuar aos valores analíticos medidos, além da referência legal (Anexo I, classe A1, do DL 236/98, de 1 de agosto), deve comparar-se os valores medidos em cada ano com os do registo histórico, de modo a encontrar a tendência de evolução da qualidade das águas. Caso sejam detetadas desconformidades (este PMRH deverá ser alargado aos parâmetros correlacionados com os problemas detetados) deverão ser apresentadas as medidas para a sua correção.

h) O promotor pode solicitar a **revisão do plano de monitorização** ao fim de 5 anos, tendo em atenção a análise do respetivo registo histórico, entre outros possíveis fatores.

10. CONCLUSÃO

O projeto em avaliação tem como objetivo a oferta de um espaço ordenado e infraestruturado de qualidade que permita atrair novos investimentos, dando resposta a pedidos de localização de novas unidades empresariais de diversos setores e dimensões.

Para além de proporcionar a diversificação da base produtiva do concelho, permitirá ainda a realocação de indústrias atualmente instaladas em zonas urbanas e evitar que atividades económicas se desloquem para outros concelhos.

Trata-se da ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, que tem 23 empresas instaladas ou em instalação, ocupando uma área total de 55,96 ha, e que se encontra totalmente ocupada ou comprometida, e que passará a ter uma área de 64,01 ha, ou seja, um acréscimo de 14%, sendo a Zona Industrial (ZI) existente também considerada no presente EIA.

Está prevista a construção de infraestruturas viárias, de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações, necessárias para a implementação de 8 lotes destinados a indústria e atividades empresariais.

No presente parecer foram considerados os pareceres técnicos emitidos pelas entidades que constituem a Comissão de Avaliação, os pareceres emitidos pelas entidades consultadas ao abrigo do artigo 12.º do RJAIA, nomeadamente as Infraestruturas de Portugal, a REN-Rede Elétrica Nacional, SA, a E-Redes, o ICNF e o Património Cultural, IP.

Foi ainda realizada uma consulta pública que decorreu por um período de 30 dias úteis entre 07 de abril de 2025 e 21 de maio de 2025, não tendo sido recebidas participações.

No que respeita ao ordenamento do território verifica-se que o projeto, é compatível com o PDM em vigor.

De acordo com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) de Condeixa-a-Nova, a área objeto de AIA insere-se em “Solos urbanizados – Espaços de atividades económicas”, sendo-lhe aplicáveis os artigos 34.º, 35.º, 42.º a 44.º e 86.º do regulamento do PDM.

A pretensão não se insere em áreas de REN, não lhe sendo aplicável o seu regime jurídico, aprovado pelo DL n.º 166/2008, de 22/08, na redação atual.

A área do projeto interfere com linha de água e com estradas e caminhos municipais, devendo ser salvaguardados os respetivos regimes jurídicos específicos.

Relativamente ao fator ambiental “*Solos e Uso do Solo*”, verifica-se que os impactes negativos associados à implementação do Projeto, na sua generalidade consistem na alteração que irá provocar no uso atual do solo em resultado das ações associadas à fase de construção do projeto e de exploração

Os impactes induzidos nos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, resultantes deste projeto, são globalmente negativos, e de baixa significância, se implementadas as adequadas medidas de minimização.

Relativamente à qualidade do ar e ao ruído, não foram identificados impactes negativos significativos, pelo que é dispensável a implementação de planos de monitorização da qualidade do ar e de ruído. Deverão, contudo, ser implementadas as medidas de minimização indicadas.

Do ponto de vista da socioeconomia, o projeto assume-se como relevante e o parecer é favorável com indicação de medidas de minimização para integrar a DIA.

Relativamente aos riscos e saúde humana, o projeto deverá dar cumprimento à legislação em vigor.

Face ao exposto, considera-se que, num balanço da análise realizada ao projeto e da ponderação dos impactes dele resultantes, a CA emite parecer favorável condicionado ao cumprimento das condicionantes e medidas de minimização que integram o capítulo 9 deste parecer.

P’ COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Maria José Carvalhão

ANEXOS

ANEXO I



Pedido de elementos adicionais

Processo: AIA_2024_0051_060412
Projeto: Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova
Localização: União das freguesias de Sebal e Belide, concelho de Condeixa-a-Nova
Classificação: ii), alínea b), n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA
Proponente: Município de Condeixa-a-Nova
Licenciador: Município de Condeixa-a-Nova

No âmbito do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) relativo ao projeto acima referido, a Comissão de Avaliação (CA) considerou ser necessário, ao abrigo do n.º 9 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, solicitar os elementos a seguir mencionados.

Salienta-se que a resposta ao pedido de elementos deve ser elaborada em documento autónomo, identificando em cada resposta a que ponto do pedido de elementos se refere.

Acréscie que devem ser apresentados o Relatório Síntese (RS) e o Resumo Não Técnico (RNT) consolidados, integrando as alterações decorrentes da resposta ao pedido de elementos.

Aspetos Gerais do Projeto/EIA

1. Evidenciar a legitimidade procedimental;
2. Correção do formulário de forma a incluir o existente e preenchimento dos campos não preenchidos;
3. Na resposta ao pedido de elementos adicionais submeter os elementos reorganizados agrupando os anexos relativos ao projeto e ao EIA e renomeando-os da mesma forma como são identificados nesses documentos. Relativamente aos anexos do projeto incluir apenas os necessários em sede de AIA;
4. Enviar a informação geográfica, em formato vetorial do projeto (polígonos, linhas e/ou pontos) no sistema de coordenadas ETRS_1989_TM06-Portugal com as respetivas tabelas de atributos devidamente preenchidas, nomeadamente:
 - a. Limite do projeto de alteração;
 - b. Rede viária;
 - c. Rede de abastecimento de água;
 - d. Rede de água residuais;
 - e. Rede de águas pluviais;
 - f. Limite dos lotes;
 - g. Parques de estacionamento;
 - h. Zonas verde;
 - i. Outra informação disponível.



A submissão de informação geográfica vetorial deverá ser realizada no formato .gpkg "OGC Geo Package". Caso utilizem software ESRI, poderão em alternativa usar o formato .lpx "Layer Package". Esta informação consta da ligação <https://apoiosiliamb.apambiente.pt/content/formatos-de-submiss%C3%A3o-de-anexos>, que é indicada, para consulta do requerente, logo no início do pedido de elementos;

5. Esclarecer se há Oliveiras que venham a ser sujeitas a arranque e ou corte nos termos do Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio, e caso existam, indicar o número de oliveiras, área ocupada e localização de cada uma, acompanhada da respetiva delimitação sob a forma de informação geográfica no formato acima referido.

Ordenamento do Território

6. Apresentar Quadro Síntese com a indicação, para além dos dados constantes no "Quadro 3.1 – quantificação dos lotes", dos seguintes parâmetros para as áreas máximas de implantação e construção previstas na operação de loteamento:
 - Índice de impermeabilização do solo de cada lote;
 - N.º de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes e a ceder para domínio público;
 - N.º de lugares de estacionamento no interior do lote e a ceder para domínio público exigidos pelo PDM.

Qualidade do Ar

7. Indicação a que distância se encontram os recetores sensíveis da zona industrial a ampliar.
8. Proceder à caracterização da situação de referência da qualidade do ar ambiente, a nível regional, recorrendo ao histórico de 5 anos de dados da qualidade do ar, monitorizados na Zona Centro Litoral, que se trata da zona em termos da qualidade do ar onde se insere o projeto em preço, com a verificação da conformidade com os normativos legais para a proteção da saúde humana estabelecidos para cada poluente.

Salienta-se que, existem imprecisões no RS, na definição dos normativos legais dos vários poluentes atmosféricos analisados, bem como na interpretação dos dados estatísticos, factos que devem ser corrigidos quando for feita a apreciação dos dados da qualidade do ar para a caracterização regional.

9. Eliminar, do Relatório Síntese, a informação relativa aos índices diários da qualidade do ar, obtidos com base nos dados das estações da qualidade do ar. Considera-se que, essa informação não é a adequada para uma avaliação técnica de verificação de cumprimento da legislação numa base anual, como é requerido num estudo de impacte ambiental. Essa informação é produzida com o objetivo de disponibilizar diariamente à população informação sobre a qualidade do ar, de cariz qualitativo e agregando vários poluentes.

2/4

geral@codrc.pt
www.codrc.pt

Linha de Atendimento ao Cidadão 808 202
777



Recursos Hídricos

10. No quadro 3.2 do RS (relatório síntese) do EIA é referido que a área de impermeabilização nos lotes (limp 0,7) é de 3,34ha. A área de arruamentos, passeios e estacionamento é de 1,68ha o que perfaz **5,02ha**. O referido quadro refere que a área de impermeabilização máxima total é de **4,21ha**. Como estes valores são diferentes, solicita-se explicação/correção;
11. O RS refere que os espaços verdes perfazem uma área de 0,3ha (página 39/215). No quadro 3.2 é referido que a área dos lotes é de 4,77ha. Como a área não impermeabilizada dos lotes deve ser no mínimo de 30% desta área (Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro), o valor 0,3ha não parece correto. Solicita-se explicação/correção da afirmação anterior;
12. A previsão do consumo de água para rega dos espaços verdes, mencionada no RS é de 185m³/ano. Tendo em atenção o mencionado no ponto anterior e o uso eficiente da água, informar sobre a origem /tipo de água a utilizar (água bruta, cinzenta tratada, pluvial, de abastecimento humano, etc.);
13. Explicar/corrigir dos dados apresentados para os consumos de águas e de produção de águas residuais e referir as fontes de informação que sustentam as estimativas apresentadas.

Nas estimativas do consumo de água são referidos os valores:

- a) Consumo humano na fase de construção: $50l/(\text{trabalhador} \times \text{dia}) \times 20\text{traba} = 1000l/d$
- b) Consumo humano na fase de funcionamento: $50l/(\text{trabalhador} \times \text{dia}) \times 120\text{traba} = 6000l/d$
- c) Uso industrial na fase de funcionamento: $35l/(\text{traba} \times \text{dia}) \times 120\text{traba} = 4200l/d$

No entanto, o RS refere que são consumidos 1750l/d, com 20% para uso não industrial

Nas estimativas de produção de águas residuais são referidos os valores:

- a) Fase de construção: $50l/(\text{traba} \times \text{dia}) \times 20\text{traba} \times 0,9 = 900l/d$
- b) Fase de funcionamento: $50l/(\text{trabalhador} \times \text{dia}) \times 120\text{traba} \times 0,9 = 5400l/d$
- c) Uso industrial na fase de funcionamento: $35l/(\text{traba} \times \text{dia}) \times 120\text{traba} \times 0,9 = 3780l/d$

No entanto, o RS refere que são consumidos 1750l/d, com 20% para uso não industrial e que quando toda a área do projeto estiver ocupada o caudal médio deverá ser 10,29m³/d.

14. A massa de água superficial Vala de Alfarelos é referida com dois códigos (PT04MON0612) e com (PT04MON0673) no RS. Identificar qual o código correto e eliminar outro;
15. O RS refere que atualmente a ETAR da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova (ZIC) recebe cerca de 400m³/d de esgotos provenientes da ZIC (caudal muito superior ao caudal consumido da rede de abastecimento público) e que tem capacidade para receber 730m³/d. Como a ETAR parece também receber esgotos urbanos da população (ver figura 4.7.6). Esclarecer sobre qual a capacidade ainda disponível (em termos de carga hidráulica e de carga orgânica) para receber os esgotos da ampliação ZIC;

3/4



16. O RS refere que a CM adotou a prática de implementar poços de infiltração de águas pluviais na aprovação de edifícios. No entanto esta prática (caraterísticas dos poços, qualidade e volume da água infiltrada e plano de manutenção de modo a garantir o seu bom funcionamento e boa qualidade da água infiltrada) não é descrita, desconhecendo-se a sua relevância ambiental. Apresentar a descrição dessa prática;
 17. No RS frequentemente aparecem referências a anexos, cuja designação não se encontra na documentação anexa. A documentação enviada em anexo tem muitos documentos, cujos títulos são de difícil interpretação, o que dificulta muito a sua consulta. Articular a informação constante no RS com a organização dos anexos, de modo a tornar possível a sua consulta;
 18. Na página 151/215 são apresentadas medidas de minimização relativas à fase de funcionamento. Dado que estas não parecem adequadas para esta fase, mas para a de construção, corrigir/explicar terem essas medidas sido consideradas para a fase de funcionamento;
 19. O RS refere que os impactes cumulativos são marginais face à reduzida expressão da ampliação. Com efeito, a área da ampliação é de cerca de 7,5ha e a área da ZIC passará a ser de 60,01ha. Uma vez que esta ZI não foi anteriormente sujeita a AIA, do ponto de vista dos RH é necessário conhecer os efeitos cumulativos associados ao binómio escoamento superficial/infiltração (com particular destaque para a recarga do aquífero e possíveis inundações essencialmente nas linhas de água a jusante da área do projeto) e à captação de água subterrânea.
- Se necessário deverão ser previstas medidas de minimização de modo a tornar o projeto ambientalmente sustentável.

A Gestora do Processo

Assinado por: MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA CARVALHÃO

Num. de Identificação: BI07350808

Data: 17/01/2025 às 10:36:39



Maria José Carvalhão

4/4

geral@ccdr.pt
www.ccdr.pt

Linha de Atendimento ao Cidadão 808 202
777

ANEXO II



DECISÃO SOBRE A CONFORMIDADE DO EIA

Identificação	
Processo LUA_PLI	PL20241209010949
Cota CCDRC	AIA-2024-0051
Designação do Projeto	Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova
Localização	União das freguesias de Sebal e Belide, concelho de Condeixa-a-Nova
Proponente	Município de Condeixa-a-Nova
Assunto	Conformidade do EIA

Na sequência da receção dos elementos adicionais ao EIA do citado projeto, esta CCDR, na qualidade de Autoridade de AIA, emite, nesta data, Decisão de Conformidade do EIA, de acordo o n.º 11 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação.

A Presidente

Isabel
Damasceno

Assinado de forma digital
por Isabel Damasceno
Dados: 2025.03.31
09:23:19 +01'00'

(Dra. Isabel Damasceno Campos)

ANEXO III



Consulta Pública

Projeto: Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

Proponente: Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

Localização: União das Freguesias de Sebal e Belide, Condeixa-a-Nova

Encontra-se a decorrer na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) o processo de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto acima referido, conforme estabelecido no Decreto-Lei n.º 151/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, e disponível para ser consultado, durante 30 dias úteis de **07/04/2025 a 21/05/2025**.

De forma a garantir o acesso à informação e participação pública, a CCDRC, enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, informa que o Estudo de Impacte Ambiental e o Resumo Não Técnico se encontram disponíveis para consulta, durante o período acima referenciado, no Portal Participa em <http://participa.pt>.

O licenciamento (ou a autorização) do projeto só poderá ser concedido após Declaração de Impacte Ambiental Favorável ou Favorável Condicional, emitida pela Autoridade de AIA ou pelo Secretário de Estado do Ambiente, ou decorrido o prazo para a sua emissão.

Os interessados gozam da possibilidade de impugnação administrativa, através de reclamação ou recurso hierárquico, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e contenciosamente, nos termos do Código de Processo dos Tribunais Administrativos, de qualquer decisão, ato ou omissão ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação.

A Presidente

Isabel
Damasceno

Assinado de forma
digital por Isabel
Damasceno
Dados: 2025.04.04
15:26:46 +01'00'

(Dr.ª Isabel Damasceno Campos)

Por delegação de competências ao abrigo da Deliberação n.º 445/2024,
publicada no Diário da República n.º 70º, 2ª Série, de 9 de abril de 2024,
república pela Deliberação n.º 384/2025, publicada no Diário da República
n.º 51, 2ª Série, de 13 de março de 2025

ANEXO IV



Engenharia e Inovação

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro, I.P.
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 Coimbra

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
UACNB-DAA 599/2025	04/04/2025	REN 2814/2025	01/05/2025

Assunto: AIA_2024_0051_060412: Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova. Parecer específico relativo à Rede Nacional de Transporte de Gás e Eletricidade

Exmos. Senhores,

No seguimento do pedido formulado no ofício UACNB-DAA 599/2025, de 4 de abril, da Consulta Pública do projeto “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova” as concessionárias das atividades de transporte de gás através da Rede Nacional de Transporte de Gás (“RNTG”) e de transporte de eletricidade através da Rede Nacional de Transporte de Eletricidade (“RNT”), respetivamente, REN - Gasodutos, S.A. (“REN-G”) e REN - Rede Eléctrica Nacional, S.A. (“REN-E”), com a presente missiva pretendem compilar as informações consideradas relevantes para vossa consideração sobre as zonas de servidão da RNTG e da RNT e eventuais interferências com estas infraestruturas na Área de Estudo do projeto agora em Consulta Pública.

Relativamente às infraestruturas da RNTG e RNT, atuais ou previstas em sede de planeamento de redes, nomeadamente nos respetivos planos de desenvolvimento e investimento para o período 2025-2034, recentemente submetidos a consulta pública, informa-se que não se encontram previstas novas infraestruturas na área de estudo do projeto em apreciação.

Ficamos ao dispor para eventuais informações adicionais.

Com os melhores cumprimentos,

FRANCISCO
MANUEL PARADA
PEREIRA SIMÕES
COSTA

Digitally signed by
FRANCISCO MANUEL
PARADA PEREIRA SIMÕES
COSTA
Date: 2025.05.01 22:18:05
+01'00'

Francisco Parada
Engenharia e Inovação
Qualidade, Ambiente, Segurança e Desempenho



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

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

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



Despacho Conselho Diretivo

Despacho Diretor Departamento

Despacho Chefe Divisão

CS
45407

Informação
2024/1(300)

Data
05-05-2025

Assunto

AIA n.º
005/2024 -
Ampliação da
Zona Industrial
de Condeixa-a-
Nova. Pedido de
Parecer
Externo.□

Mensagem

Processo de Arqueologia – 2024/1(300)

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro, que cria o Património Cultural, Instituto Público.
- Portaria n.º 388/2023, de 23 de novembro, que aprovou os estatutos do Património Cultural, Instituto Público.
- Decreto-Lei n.º 164/97 de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Portaria n.º 395/2015 de 4 de novembro, que estabelece os requisitos técnicos formais a que devem obedecer os procedimentos respeitantes à apreciação prévia e decisão de sujeição a AIA, à dispensa do procedimento de AIA, a proposta de definição de âmbito (PDA), o modelo de declaração de impacto ambiental (DIA) e a pós-avaliação.
- Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, que estabelece o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental (AIA), na sua atual redação.

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



PARECER

I. ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO

1. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (APACCDRC) remeteu para este Instituto Público, através do ofício n.º UACNB-DAA 633/2025), de 8 de abril de 2025, um pedido de parecer externo na sequência da emissão da Decisão sobre a Conformidade do EIA do projeto de Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, ao abrigo do n.º 12 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação. O Projeto encontra-se em fase de Projeto de Execução.

2. O proponente do projeto é a *Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova*, igualmente entidade licenciadora, sendo a Autoridade de AIA a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR).

II. LOCALIZAÇÃO, OBJETIVOS E DESCRIÇÃO DO PROJETO

1. A área de localização industrial de Condeixa-a-Nova localiza-se na freguesia da Comporta e na União de freguesias de Sebal e Belide, no concelho de Condeixa-a-Nova (Figuras 1 e 2).



Figura 1 (esquerda) – Planta de localização geográfica do Projeto sobre excerto da CMP

Figura 2 (direita) – Planta Síntese – Imagem de satélite com a localização Projeto

(Fonte: RS – EIA)

2. ÁREAS SENSÍVEIS

A classificação do património cultural está prevista na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural. Em termos de RJAIA, são consideradas áreas sensíveis as que possuem estatuto legal de proteção, designadamente os bens imóveis (monumentos conjuntos ou sítios) classificados como de interesse nacional (designados por «monumento nacional»), de interesse público, ou de interesse municipal e os bens imóveis em vias de classificação, bem como as respetivas zonas de proteção (gerais e especiais), definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro. A estas acresce ainda o património arqueológico igualmente protegido pela Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (artigo 74.º a 79.º).

De acordo com o EIA a área de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova” (ZIC), não se localiza em área qualificada como sensível nos termos do RJAIA (alínea a) do artigo 2.º), nomeadamente em zonas de proteção de bens imóveis classificados ou em vias de classificação.

3. OBJETIVOS E JUSTIFICAÇÃO DO PROJETO

O Projeto insere-se na categoria de “Espaços de Atividades Económicas” delimitada na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM). A Zona Industrial de Condeixa-a-Nova é ocupada por 23 empresas instaladas com uma área total de 55,96 ha (Relatório Síntese, doravante designado RS, p. 5).

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T: +351 226 000 454
T: +351 213 614 200



O projeto em avaliação consiste numa “operação de loteamento com obras de urbanização para ampliação da ZIC, numa área de intervenção com 75.758,15 m², que resultará na constituição de 8 lotes”, destinados à indústria, atividades empresariais e funções complementares, com as respetivas infraestruturas viárias (rede viária e estacionamento), de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de água, gás, eletricidade e telecomunicações (idem, p. 8). Os 8 lotes terão edificação isolada e serão “dispostos predominantemente de forma perpendicular aos arruamentos propostos em que se apoiam (arruamento 1 e arruamento 2), com áreas dos lotes compreendidas entre 11.174,00 m² e 4.351,00 m²” (Quadro 3.1 e Anexo IV.1 – Arquitetura – MD e Quadro de áreas). (Idem, p. 17).

O projeto contempla ainda a criação de espaços verdes [área de 0,3 ha, correspondente a cerca de 4% da área a lotear).

As infraestruturas necessárias terão projetos específicos que são parte integrante do projeto de loteamento, sendo garantida a respetiva ligação às diferentes redes existentes (idem, p. 20).

Estão previstos movimentos de terra (escavações e aterros) para obtenção das cotas de trabalho, prevendo-se um volume global de escavação com transporte a operador licenciado ou vazadouro de 192.777,31 m³ (idem, p. 33).

O estaleiro de apoio à obra com cerca de 2.500 m² será localizado numa área artificializada, no lote 2 (idem, p. 35).

A implementação do projeto contempla as seguintes ações principais na fase de construção:

- Limpeza, demolições e desarborização;
- Movimentos de terras;
- Funcionamento do estaleiro;
- Construção das infraestruturas;
- Transporte de pessoas e materiais.

Na fase de exploração as principais atividades são:

De referir primeiramente, a construção nos vários Lotes.

- Presença física das infraestruturas e edifícios;
- Funcionamento das atividades instaladas;
- Transporte de pessoas e bens.

III. CARATERIZAÇÃO DA PROPOSTA E BREVE DESCRIÇÃO DO PROJETO

A caracterização da situação de referência do património cultural foi efetuada tendo em vista a identificação de condicionantes à execução do Projeto, nomeadamente de natureza arqueológica e arquitetónica.

Para efeito da descrição do ambiente no que concerne ao fator Património Cultural o EIA refere que a metodologia usada teve como base de orientação da Circular “Termos de Referência para o Património Arqueológico no Fator Ambiental Património Cultural em Avaliação de Impacto Ambiental”, de 29 de março de 2023, que preconiza uma fase de pesquisa documental e uma outra de trabalho de campo, de prospeção sistemática da área de incidência do projeto.

1. METODOLOGIA APLICADA

No âmbito da caracterização da situação de referência foi considerada uma área de Intervenção Direta (AID) considera “a área prevista para a implementação efetiva do projeto”. Como foi definida uma delimitação através de um buffer de 50m relativamente ao perímetro Externo da AID e como Área de Estudo (AE) uma delimitação num raio de 1km relativamente aos limites externos da AID (RS, p. 184).

A fase de pesquisa documental consistiu na recolha de informação referente ao património arqueológico e arquitetónico da área de estudo (AE) e respetiva envolvente, procedendo-se ao levantamento dos valores patrimoniais aí existentes através da consulta de bases de dados patrimoniais das entidades oficiais com tutela sobre o património cultural e bibliografia seletiva, nomeadamente: Bases de dados da administração do Património Cultural relativas ao património arqueológico e arquitetónico (incluindo relatórios de trabalhos arqueológicos de estudos precedentes), Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



que se sobreponham à área do projeto, análise toponímica e fisiográfica da cartografia militar e cartografia geológica (idem).

2. RESULTADOS OBTIDOS

De acordo com o Anexo IX – Arqueologia, tendo por base a ortofoto com a localização das ocorrências identificadas na Área de Estudo e Zona Envolvente (ZE), do levantamento documental e bibliográfico resultou o inventário de 10 ocorrências patrimoniais (oc. 1 a 10), abrangendo sítios arqueológicos e património arquitetónico:

- Oc. 1 – ~~Selão~~ – Achado isolado (aplique de asa de situla) / Romano, localizada na AE, à qual foi atribuído valor patrimonial 2 (reduzido);
- Oc. 2 – Capela de Sta. Ana, localizada na AE;
- Oc. 3 – Quinta da Melhora, localizada na AE;
- Oc. 4 – Capela Sra. Conceição, localizada na AE;
- Oc. 5 – Venda da Luisa, localizada no limite da AE;
- Oc. 5a - Venda da Luisa, localizada na ZE;
- Oc. 6 – Capela de S. Tiago, localizada na AE;
- Oc. 7 – Palácio Matos, localizada no limite da AE;
- Oc. 8 – Fonte de S. Pedro, localizada na ZE;
- Oc. 9 – Igreja de S. Pedro, localizada na ZE;
- Oc. 10 – Capela de S. Jorge, localizada na AE.

Os trabalhos de levantamento documental e bibliográfico não revelaram a presença de ocorrências patrimoniais no interior da AID e AII do Projeto, “tendo-se apenas detetado ocorrências na AE (ver Quadro 4.11.1 e Anexo IX – Património)”. (Idem, p. 185).



Figura 3 – Implantação das ocorrências identificadas na área de Estudo
(Fonte: Anexo IX - Património - EIA)

Relativamente às ocorrências identificadas na AE o RS, reporta a sua identificação para o Quadro 4.11.1 que não consta do mesmo. No Anexo IX – Património é apresentada a Ficha de ocorrência n.º 1 – ~~Selão~~, de cariz arqueológico. As restantes ocorrências patrimoniais apenas são enumeradas na ortofoto, apresentada naquele Anexo, sendo difícil aferir a que tipo de património correspondem alguns elementos patrimoniais (caso da Oc. 5 e 5a). Acresce que estas duas ocorrências têm a mesma designação, sendo que estão posicionadas em locais distintos, não permitindo descortinar se correspondem a ocorrências distintas.

Os trabalhos de prospeção arqueológica foram efetuados de forma sistemática na AID e na AII do projeto.

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



Os trabalhos tiveram início “na extremidade noroeste da AID em direção à extremidade sudeste da AII. Procurou-se, sempre que possível, efetuar uma progressão linear o que foi bastante dificultado pela densidade e tamanho da vegetação verificada no local, impedindo a observação do solo em diversas áreas” (idem, p. 185).

No que se refere às condições de observação do solo o estudo informa ainda que as “áreas de zonas artificiais, ocultas por construções ou em que o solo se encontra impermeabilizado são também bastante significativas, nomeadamente toda a área oeste onde atualmente se encontra implantada a Zona Industrial de Condeixa-a-Nova” (idem).

Dos trabalhos de campo realizados não resultou a identificação de novas ocorrências patrimoniais quer na AID, quer na AII.

3. LACUNAS DE CONHECIMENTO

O RS do EIA não reconhece a existência de lacunas de conhecimento que impeçam a tomada de decisão relativamente ao projeto em análise.

IV. AVALIAÇÃO DE IMPACTES E MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO PROPOSTAS

A fase de construção é considerada a mais lesiva para o fator Património Cultural, uma vez que tem inerente um conjunto de intervenções e obras potencialmente geradoras de impactos genericamente negativos, diretos, permanentes e irreversíveis sobre ocorrências patrimoniais arqueológicas nomeadamente relacionadas com a instalação e funcionamento do estaleiro, operações de preparação do terreno em áreas de sítios arqueológicos relacionadas com a construção do projeto (desmatção, remoção do coberto vegetal, demolições, revolvimento e movimentação de terras e intrusões no subsolo com maior ou menor profundidade, associadas à implantação das distintas componentes do Projeto), depósitos temporários e de empréstimos e circulação de maquinaria e de veículos pesados afetos à obra.

O estudo refere que os trabalhos “não permitiram a revelação de quaisquer ocorrências patrimoniais à superfície do solo nas AID e AII”, pelo que, “com base nas informações disponíveis, à data, não se prevê a afetação direta de qualquer ocorrência patrimonial identificada, como resultado das intervenções a executar na área de projeto que impliquem a interferência no subsolo ou a criação de aterros ou depósitos temporários”, concluindo que na fase de construção o impacto “será negligenciável” (idem, p. 186). Já na fase de funcionamento, prevê que o impacto deste projeto “seja nulo” (idem).

Dadas as ações previstas para a implementação do projeto, considera-se que este é passível de gerar, na fase de construção, impactos negativos, diretos e indiretos sobre elementos de interesse patrimonial inéditos, que possam estar ocultos pela vegetação ou pelo subsolo sendo considerados “indeterminados”.

Estes impactos poderão ocorrer na fase de preparação do terreno, envolvendo a desmatção e remoção da camada vegetal, assim como revolvimentos no solo e no subsolo.

MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO DO EIA

Faça aos resultados apresentados o EIA preconiza, genericamente, medidas de minimização de carácter genérico que incluem nomeadamente:

- A realização de trabalhos de “acompanhamento arqueológico permanente e presencial durante todas as operações que impliquem movimentações de terras (desmatções, escavações, terraplanagens, depósitos e empréstimos de inertes), quer estas sejam efetuadas em fase de construção, quer nas fases preparatórias, como a instalação de estaleiros, abertura de caminhos ou desmatção”.
- Os trabalhos devem ser desenvolvidos, de acordo com o número de frentes, por um arqueólogo ou uma equipa devidamente credenciada para o efeito pela Entidade da Tutela e de acordo com a legislação vigente.
- Após a desmatção do terreno será necessário proceder a novas prospeções arqueológicas sistemáticas, no solo livre de vegetação, por forma a confirmar as observações constantes neste documento e identificar eventuais ocorrências patrimoniais numa fase prévia à escavação.
- No caso de serem descobertos vestígios arqueológicos durante os trabalhos, as movimentações de terras devem ser suspensas de imediato e o mesmo comunicado à Tutela e ao dono de obra, para serem tomadas as necessárias medidas de minimização” (idem, p. 186).

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



Considera-se na generalidade as medidas adequadas, devendo, no entanto, ser ainda ajustadas e complementadas.

V. SÍNTESE CONCLUSIVA

Da análise do EIA verifica-se que o projeto é passível de gerar impactos negativos, diretos e indiretos sobre ocorrências patrimoniais, na fase de preparação do terreno, envolvendo a desmatização e remoção da camada vegetal e revolvimentos do solo e subsolo, bem como a circulação de máquinas.

Tendo presentes os dados disponíveis e face à sensibilidade arqueológica da área envolvente, nomeadamente com testemunhos de natureza antrópica na época romana, não se deve excluir a possibilidade de ocorrência de impactos sobre o património arqueológico durante a fase de construção, fase esta potencialmente impactante para eventuais vestígios arqueológicos que se possam encontrar ocultos quer pelo solo e subsolo.

Cumprido salientar que o Património Cultural deveria ter participado na Comissão de Avaliação do procedimento de AIA, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro com as alterações sucessivas e das atribuições do Património Cultural I.P. previstas na alínea h) do artigo 4.º do Anexo I, do Decreto-Lei n.º 78/2023, de 4 de setembro que procede à criação do Património Cultural, I.P. e aprova a respetiva orgânica.

Tal prejudicou a avaliação deste processo porque este IP não participou na fase de verificação da conformidade do EIA.

De referir ainda que embora, no capítulo 4.11 do RS, seja referido que a metodologia adotada na caracterização da situação de referência incluiu uma "Síntese histórico-arqueológica da Área de Estudo e Áreas de Incidência do projeto", a mesma não consta do estudo apresentado.

O Enquadramento Histórico-Arqueológico da área de estudo, tem como objetivo contextualizar a área do projeto e avaliar o potencial arqueológico da área de estudo do projeto. O enquadramento deve refletir o conhecimento histórico e arqueológico numa faixa envolvente de metros relativamente aos limites da área de incidência do projeto e ter subjacente a análise crítica das fontes documentais.

Face ao exposto, considerando que os impactos do projeto sobre o Património Cultural são suscetíveis de serem minimizados através da adoção das medidas previstas no capítulo VI do presente parecer setorial, destinadas a garantir a salvaguarda de património arqueológico existente e/ou que não tenha sido detetado, conclui-se que projeto se apresenta viável no contexto deste fator ambiental.

VI. CONDICIONANTES, ELEMENTOS A APRESENTAR E MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO A INTEGRAREM O PARECER FINAL DA CA E A PROPOSTA DE DIA

O EIA preconiza medidas de minimização de carácter geral com as quais genericamente se concorda que, no entanto, carecem de reformulação, pelo que devem antes ser adotadas as que seguidamente se enunciam:

1. CONDICIONANTES

C1. As medidas de minimização relativas ao património cultural, para a fase de construção, devem ser transpostas para o caderno de encargos do projeto/ Plano de Acompanhamento Ambiental da Obra (PAAO).

C2. Na fase de obra a Carta de Condicionantes patrimoniais deve ser facultada a cada empreiteiro e subempreiteiro.

2. ELEMENTOS A APRESENTAR À AUTORIDADE DE AIA EM FASE PRÉVIA AO INÍCIO DA OBRA

Devem ser apresentados à autoridade de AIA, para apreciação e pronúncia, os seguintes elementos:

E1. Plano de Acompanhamento Ambiental da Obra (PAAO) revisto de acordo com a presente apreciação. O PAAO deve incluir todas as medidas a implementar na fase prévia à obra, na fase de obra (incluindo a construção dos distintos Lotes) e na fase de conclusão da obra e a programação das várias ações a realizar durante estas fases.

E2. Enquadramento Histórico-Arqueológico da área de estudo, tendo como objetivo contextualizar a área do projeto e avaliar o potencial arqueológico da área de estudo do projeto. O enquadramento deve refletir o conhecimento histórico e arqueológico numa faixa envolvente de 1000 metros

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



relativamente aos limites da área de incidência do projeto e ter subjacente a análise crítica das fontes documentais.

E3. Resultados da prospeção arqueológica sistemática de todas as áreas a afetar – áreas em falta constantes na Carta de Visibilidade do Solo, caminhos de acesso, área de estaleiro, depósitos temporários e empréstimos de inertes, ou outras componentes de projeto, caso estes locais se situem fora das áreas já prospectadas, bem como das zonas que tivessem apresentado visibilidade reduzida. Em conformidade com os resultados, apresentar as Fichas de Caracterização das ocorrências patrimoniais identificadas (mantendo a numeração) e a avaliação de impactos.

E4. Quadro síntese com a distância dos limites exteriores dos elementos patrimoniais relativamente às várias componentes do Projeto, tendo em conta a implementação do projeto e a real afetação provocada pela materialização das várias componentes de obra (caso aplicável).

E5. Medidas de salvaguarda destinadas à preservação das ocorrências detetadas que possam sofrer afetação, mediante os resultados obtidos na prospeção, as quais devem ser previamente submetidas à análise e aprovação da Tutela do Património Cultural.

E6. Cartografia à escala 1:25 000 e à escala 1:5 000, atualizada com a implantação de todos os elementos patrimoniais, mantendo a numeração, e a identificação das condições de visibilidade do terreno das áreas objeto de prospeção. Estes elementos patrimoniais devem estar individualmente identificados e georreferenciados (em polígono – área de dispersão / concentração dos vestígios).

E7. Informação geográfica do projeto em formato vetorial (por exemplo ESRI *shapefile*) e no sistema de coordenadas ETRS89), designadamente com as várias componentes do projeto (incluindo projetos associados) e os elementos patrimoniais inventariados (caso aplicável).

E8. Comprovativo de entrega ao organismo competente da Tutela do Património Cultural do Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos realizado para o fator ambiental Património Cultural, nos termos do Decreto-Lei n.º 164/2014 de 4 de novembro.

3. MEDIDAS DE MINIMIZAÇÃO

Fase Prévia ao início da Obra

MM1. Assegurar a obtenção da autorização concedida pela Tutela do Património Cultural para a realização dos trabalhos de acompanhamento arqueológico da fase de construção.

MM2. No âmbito do Acompanhamento Ambiental da Obra, a equipa de acompanhamento arqueológico deverá ser informada com uma antecedência não inferior a oito dias de quaisquer trabalhos que impliquem impactos no solo e no subsolo e no edificado (incluindo na fase de desmatagem e demolições), de modo a garantir o cumprimento das disposições da DIA.

MM3. Na fase de obra a Carta de Condicionantes patrimoniais deve ser facultada a cada empreiteiro e subempreiteiro.

MM4. Registo documental para memória futura (descritivo, fotográfico e topográfico) dos muros existentes e de ocorrências de cariz etnográfico que venham a ser identificadas, passíveis de afetação direta pela construção das distintas componentes do Projeto. Previamente deverá ser realizada a desmatagem manual das estruturas a afetar, tendo como objetivo viabilizar o registo eficaz.

MM5. Promover uma ação de formação/sensibilização dirigida aos trabalhadores e responsáveis envolvidos na empreitada, prévia ao início da obra, relativamente aos valores patrimoniais que venham a ser identificados e às medidas cautelares estabelecidas para os mesmos no decurso da fase de construção. Estas ações devem ser realizadas sempre que há entrada de novos funcionários e/ou subempreiteiros na obra, nomeadamente desde a fase prévia até ao final da empreitada, incluindo nas ações de requalificação ambiental / paisagística das zonas intervencionadas.

MM6. Antes do início das obras devem ser sinalizadas e vedadas permanentemente todas as ocorrências patrimoniais que venham a ser identificadas durante os trabalhos de *reprospecção* (ou durante a fase de acompanhamento) situadas a menos de 50 m da frente de obra, de modo a evitar a passagem de maquinaria e pessoal afeto à obra, sendo estabelecida uma área de proteção com cerca

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



de 10 metros em torno do limite da ocorrência. A sinalização e vedação devem ser realizadas com estacas e fita sinalizadora que deverão ser regularmente repostas. Caso se verifique a existência de ocorrências patrimoniais a menos de 25 m, estas deverão ser vedadas com recurso a painéis.

Fase de construção

MM7. Deverá proceder-se à manutenção e vigilância das sinalizações/balizamentos, de ocorrências patrimoniais que possam vir a ser identificadas até ao final das obras, incluindo, na fase final (em que já não existe mobilização de sedimentos), as operações de desmonte de pargas e, mesmo, durante a requalificação paisagística.

MM8. Acompanhamento arqueológico integral, permanente e presencial de todas as operações que impliquem movimentação dos solos (desmatamentos, remoção e revolvimento do solo, decapagens superficiais, preparação e regularização do terreno, escavações no solo e subsolo, incluindo terraplenagens, depósitos e empréstimos de inertes) e demolição de edificado existente e respetivos pavimentos, quer estas sejam feitas em fase de construção, quer nas fases preparatórias, como a instalação de estaleiros, abertura/alargamento de acessos e áreas a afetar pelos trabalhos de construção, incluindo os referentes aos projetos associados (nomeadamente das ligações das infraestruturas à rede pública); O acompanhamento deverá ser continuado e efetivo, pelo que se houver mais que uma frente de obra a decorrer em simultâneo terá de se garantir o acompanhamento de todas as frentes.

Estes trabalhos devem ser desenvolvidos, de acordo com o número de frentes, por um arqueólogo ou uma equipa devidamente credenciada para o efeito pela Tutela do Património Cultural, e com experiência comprovada em trabalhos semelhantes.

MM9. Realizar a ~~reprospecção~~ **prospecção** arqueológica sistemática do terreno, após a desmatção e antes do avanço das operações de decapagem e de escavação, no solo livre de vegetação, com a finalidade de colmatar as lacunas de conhecimento, bem como de caminhos de acessos e outras áreas funcionais da obra, bem como as referentes aos projetos associados e demais ligações das infraestruturas à rede pública.

MM10. Os resultados obtidos no decurso da prospeção e do acompanhamento arqueológico poderão determinar a adoção de medidas de minimização complementares (registo documental, sondagens, escavações arqueológicas, entre outras), as quais serão apresentadas ao organismo competente da Tutela do Património Cultural, e, só após a sua aprovação, é que serão implementadas. Antes da adoção de qualquer medida de mitigação deverá compatibilizar-se a localização dos componentes do projeto com os vestígios patrimoniais em presença, de modo a garantir a sua preservação.

MM11. Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, a obra será suspensa nesse local, ficando o arqueólogo obrigado a comunicar de imediato à Tutela do Património Cultural as ocorrências, acompanhadas de uma proposta de medidas de minimização a implementar sob a forma de um relatório preliminar.

MM12. Se a afetação de um sítio (total ou parcial) depois de devidamente justificada, for considerada como inevitável, deverá ficar expressamente garantida a salvaguarda pelo registo da totalidade dos vestígios e contextos a afetar, através da escavação arqueológica integral.

MM13. As estruturas arqueológicas que forem reconhecidas durante o acompanhamento arqueológico da obra devem, em função do seu valor patrimonial, ser conservadas *in situ*, de acordo com parecer prévio da Tutela, de tal forma que não se degrade o seu estado de conservação para o futuro.

MM14. Atualizar a planta de condicionantes sempre que se venham a identificar ocorrências patrimoniais que justifiquem a sua salvaguarda.

MM15. Os achados móveis efetuados no decurso destas medidas deverão ser colocados em depósito credenciado pelo organismo da Tutela do Património Cultural.

Fase de Exploração

SEDE: PALACETE VILAR DE ALLEN
RUA ANTÓNIO CARDOSO, 175
4150-081 PORTO, PORTUGAL
GERAL@PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT
WWW.PATRIMONIOCULTURAL.GOV.PT

PALÁCIO NACIONAL DA AJUDA
LARGO DA AJUDA
1349-021 LISBOA, PORTUGAL
T. +351 226 000 454
T. +351 213 614 200



MMI6. Sempre que se desenvolvam ações de manutenção, reparação ou de obra, deverá ser fornecida aos empreiteiros e subempreiteiros, para consulta, a Carta de Condicionantes atualizada com a implantação de todos os elementos patrimoniais que venham a ser identificados na fase de construção, e avaliados os impactos que daí possam resultar.

MMI7. Sempre que ocorram trabalhos de manutenção que envolvam alterações que obriguem a revolvimentos do subsolo, circulação de maquinaria e pessoal afeto, nomeadamente em áreas anteriormente não afetadas (e que não foram alvo de intervenção), deve efetuar-se o acompanhamento arqueológico destes trabalhos e cumpridas as medidas de minimização previstas para a fase de construção, quando aplicáveis.

Fase de Desativação

MMI8. A identificação de impactos negativos está dependente dos resultados obtidos na fase de construção.

VII. CONCLUSÃO E PROPOSTA

1. Pelo exposto, no que concerne ao fator ambiental Património Cultural, considera-se estarem reunidos os elementos indispensáveis para a emissão de parecer favorável condicionado ao Projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, nomeadamente ao cumprimento das condições, elementos e das medidas de minimização apresentadas para as distintas fases que constam do presente parecer, as quais devem ser incluídas no Parecer Final da Comissão de Avaliação.

2. No âmbito das atribuições deste Instituto Público, propõe-se, caso seja este o entendimento superior, que se transmita o teor da presente informação à CCDRN através do endereço de correio eletrónico geral@ccdr.pt com conhecimento a helena.pais@ccdr.pt.

Adicionalmente, propõe-se dar conhecimento à Unidade de Cultura da CCDRC.

À Consideração Superior,

Ana Nunes
Técnica superior, arqueóloga



Centro
Mata Nacional do Choupal,
3000-611 COIMBRA



www.icnf.pt | rubus.icnf.pt
gdp.centro@icnf.pt
239007260

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro, I. P.
Rua Bernardim Ribeiro 80
Coimbra
3000-080 COIMBRA

vossa referência	nossa referência	nosso processo	Data
<i>your reference</i>	<i>our reference</i>	<i>our process</i>	<i>Date</i>
	S-015474/2025	P-012050/2025	2025-05-12
Assunto	Emissão de parecer ao Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto de "Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova"		
subject	Proponente: Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova Localização: Parque Industrial Armando Martins Tavares, União das freguesias de Sebal e Belide, concelho de Condeixa-a-Nova		

Exmos. Senhores,

Para resposta ao V/ Ofício com ref.ª UACNB-DAA 597/2025, de 04-04-2025, cujo teor, e na qualidade de Autoridade de AIA, solicita ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P (ICNF, I.P) a emissão de parecer ao projeto em epígrafe, especificamente no que respeita "... ao fator ambiental Sistemas Ecológicos e Florestas...", vem a Direção Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Centro comunicar o competente parecer.

I. Enquadramento

O presente parecer é emitido no âmbito das competências do ICNF, I.P, ao abrigo do n.º 12 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação (Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental - RJIA).

Para o efeito, foi considerada a informação que instrui o procedimento de AIA, disponibilizada no portal *Participa*, em https://participa.pt/pt/consulta/ampliacao-da-zona-industrial-de-condeixa-a-nova_432.

O projeto de "Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova" (projeto), localizado na União das freguesias de Sebal e Belide, concelho de Condeixa-a-Nova, encontra-se instruído em fase de projeto de execução. Por se tratar de um projeto de um parque industrial com área superior a 20 hectares, enquadra-se na tipologia de projeto prevista na alínea a) do ponto 10, do anexo II do RJIA.

O projeto apresentado não foi submetido a anteriores procedimentos de AIA.

A Entidade Proponente do projeto é a Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova.

WPFC230 242 649 | Enfoques e conclusões afirmados o mesmo número de documento não depositado



II. Descrição sumária do projeto e da área de estudo

A informação apresentada neste capítulo foi retirada do Relatório Síntese do EIA

Projeto

O projeto consiste numa operação de loteamento com obras de urbanização para efeitos de ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova (ZIC), numa área de intervenção com 75 758,15 m², estando prevista a construção das infraestruturas viárias, de drenagem de águas residuais e pluviais, de abastecimento de água, eletricidade e telecomunicações, necessárias para a implementação de oito lotes destinados à indústria e atividades empresariais.



Figura 1: Área de instalação do projeto.

Fonte: Estudo de Impacte Ambiental do projeto de "Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova", Relatório Síntese, página 14, Figura 3.1.

Os lotes organizam-se da seguinte forma:

- Lote 1 com 4 351,00 m² e capacidade construtiva máxima de 2 610,60 m²;
- Lote 2 com 5 211,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 126,60 m²;
- Lote 3 com 1 1174,00 m² e capacidade construtiva máxima de 6 704,40 m²;
- Lote 4 com 5 718,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 430,80 m²;
- Lote 5 com 5 324,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 194,40 m²;
- Lote 6 com 5 309,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 185,40 m²;
- Lote 7 com 5 307,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 184,20 m²; e



- Lote 8 com 5 296,00 m² e capacidade construtiva máxima de 3 177,60 m².

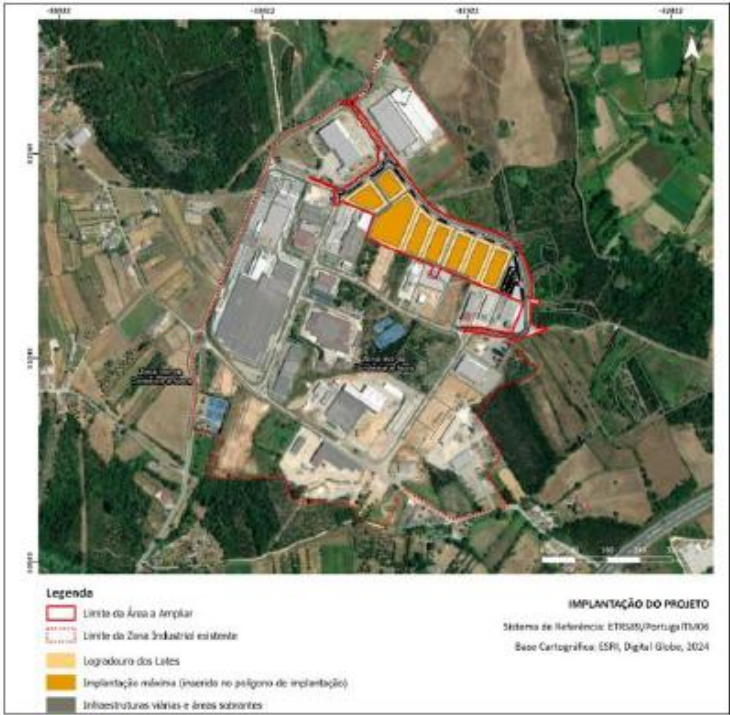


Figura 2: Implantação do projeto.
Fonte: Estudo de Impacte Ambiental do projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, Relatório Síntese, página 17, Figura 3.3.

Na figura abaixo apresenta-se o resumo das características do projeto.

		% da área a lotear
Área do projeto (área de intervenção)	7,58 ha	-
Área a lotear ¹	7,17 ha	100
Área dos lotes	4,77 ha	66,5
Número de lotes	8	-
Área total de implantação máxima	2,46 ha	34,3
Área total de construção máxima	2,88 ha	39,9
Área de arruamentos, passeios e estacionamento	1,68 ha	23,4
Área de verde público	0,29 ha	4,0
Outras cedências (percursos e PT)	0,07 ha	1,0
Área de impermeabilização nos lotes (limp 0,7)	3,34 ha	46,6
Área de impermeabilização máxima total	5,02 ha	70,0
Índice de implantação	0,34	-
Índice de construção	0,40	-

Figura 3: Parâmetros urbanísticos da Ampliação da Zona Industrial.
Fonte: Estudo de Impacte Ambiental do projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, Relatório Síntese, página 19, Quadro 3.2.

IMPACTO 342.067 | Contribua com a sua avaliação anualmente no mesmo número de documento a ser processado



Durante a fase de construção está previsto um volume global de escavação com transporte para operador licenciado ou vazadouro de 192 777,31 m³. As terras escavadas serão parcialmente reaproveitadas para a modelação da área do projeto, não havendo necessidade de materiais de empréstimo. Os volumes envolvidos são os seguintes:

- Decapagem/desmatação, a transportar para operador licenciado – 68 199,00 m³;
- Saneamento de solos por falta de características necessárias a transportar para operador licenciado – 35 547,07 m³;
- Escavação geral com materiais a reaproveitar na obra – 121 818,12 m³;
- Aterro com solos provenientes da escavação – 32 786,88 m³;
- Excedente de matérias a transportar para operador licenciado (vazadouro) – 89 031,24 m³.

O estaleiro de apoio à obra será localizado no Lote 2, numa área que já se encontra artificializada, e ocupará uma área de 2 500 m².

O funcionamento do projeto está intrinsecamente dependente da ocupação dos lotes. Assim, deverá ocorrer a instalação de indústrias, seguida da sua entrada em funcionamento. A ocupação dos lotes depende da procura, tendo o proponente estimado que em 2030 deverão estar vendidos todos os lotes.

Assim, as principais ações ou atividades de construção e de funcionamento serão as seguintes:

- Fase de construção: limpeza, demolições e desarborização, movimentos de terras, funcionamento do estaleiro, construção das infraestruturas, transporte de pessoas e materiais;
- Fase de funcionamento: presença física das infraestruturas e edifícios, funcionamento das atividades instaladas, transporte de pessoas e bens.

Área de estudo

O projeto não se encontra inserido em áreas integrantes do Sistema Nacional de Áreas Classificadas, no entanto, a cerca de 2 km da área do projeto, encontra-se a Reserva Natural do Paul de Arzila, classificada pelo Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de junho e regulamentada pelo Decreto Regulamentar n.º 45/97, de 17 de novembro. Esta área é ainda integrante da Zona Especial de Conservação (ZEC) do Paul de Arzila, da Zona de Proteção Especial (ZPE) do Paul de Arzila, do sítio RAMSAR Paul de Arzila (3PT003) e da Reserva Biogenética do Paul de Arzila.

A área do projeto de ampliação da ZIC encontra-se na bacia hidrográfica de uma das valas que alimenta o Paul de Arzila, nomeadamente a Vala de Moinhos.

Para efeitos de caracterização da situação de referência a área estudada incidiu na área do projeto e na sua envolvente mais próxima, num raio de 500 m, tendo o trabalho de campo sido desenvolvido em junho de 2024.

Relativamente à componente da **vegetação e habitats**, conclui-se que na área estudada predomina o tipo de coberto vegetal associado à presença de áreas florestais de pinheiro-bravo. Verificam-se uma mancha de outras folhosas, que constitui a galeria ripícola que acompanha a Ribeira de Condeixa (a sul), áreas agrícolas e áreas sem coberto vegetal (associadas aos meios artificiais). Na área de incidência do projeto, ocorrem povoamentos florestais, uma pequena área agrícola (a norte) e alguns edifícios de atividades económicas já instaladas.



Figura 4: Ocupação e uso do solo na área de estudo.
Fonte: Estudo de Impacte Ambiental do projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, Relatório Síntese, página 146, Figura 4.9.3.

Áreas florestais: ocorrem povoamentos florestais de produção de pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*) e de eucalipto (*Eucalyptus* sp.). O subcoberto destas áreas florestais é maioritariamente dominado por espécies de baixo porte, sobretudo herbáceas. Destaca-se, ainda, a presença de espécies exóticas invasoras, como *Arundo donax* (canaveira) e *Cortaderia selloana* (erva-das-pampas).

Áreas artificiais: A grande maioria da área estudada integra áreas artificiais, nomeadamente áreas urbanas (povoado rural de baixa densidade), instalações industriais e a rede rodoviária associada à A1. O elenco florístico é constituído principalmente por espécies arbustivas e herbáceas com características ruderais e invasoras.

Relativamente à componente da fauna, foi realizada a consulta dos atlas faunísticos existentes e disponíveis, para a quadrícula de referência UTM10 – ND44, sendo analisada a probabilidade de ocorrência das espécies consoante o tipo de coberto vegetal existente na área estudada; devido ao tipo de coberto vegetal presente, foram apenas consideradas as espécies terrestres: mamíferos, aves, e anfíbios e répteis. Relativamente à **mamofauna**, identificam-se 14 espécies potencialmente ocorrentes na área estudada, três delas com incluídas nos anexos da Diretiva Habitats. De acordo com o Atlas dos Morcegos, não existe registo deste grupo de espécies na quadrícula em estudo. No que respeita à **avifauna**, estão referenciadas 54 espécies como tendo nidificação possível e confirmada na quadrícula da área de estudo. Das espécies de aves possíveis

HNCS30-242-647 | Em futuras consultas, deve referir-se o nosso número de documento e não o processo



de ocorrer na área estudada, apenas uma delas apresenta estatuto de conservação, designadamente a cegonha-branca. Relativamente à herpetofauna, verifica-se que para esta área estão referenciadas 18 espécies com nidificação possível e confirmada, oito das quais estão integradas nos anexos da Diretiva Habitats.

Em suma, dado o tipo de coberto vegetal e o elevado grau de perturbações existentes, considera o EIA que a área de estudo apresenta um valor ecológico reduzido em relação à flora e à fauna, não se identificando áreas ecologicamente sensíveis.

III. Análise Técnica

O projeto não se localiza em áreas que integram o Sistema Nacional de Áreas Classificadas, conforme alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua atual redação, não estando, portanto, localizado em área sensível (na aceção do disposto na subalínea ii), da alínea a), do artigo 2.º do RJAA). No entanto, destaca-se a proximidade a áreas classificadas (ca. 2 km), nomeadamente:

- i) Reserva Natural do Paul de Arzila (RNPA), criada pelo Decreto-Lei n.º 219/88, de 27 de junho, e reclassificada pelo Decreto Regulamentar n.º 45/97, de 17 de novembro;
- ii) Zona Especial de Conservação (ZEC) do Paul de Arzila (PTCON0005), conforme Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março;
- iii) Zona de Proteção Especial (ZPE) do Paul de Arzila (PTZPE0005), conforme Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro;
- iv) Sítio Ramsar do Paul de Arzila, classificado como Zona Húmida de Importância Internacional como Habitat de Aves Aquáticas, ao abrigo da Convenção de Ramsar, ratificada e transposta para o direito interno pelo Decreto n.º 101/80, de 9 de outubro.

Relativamente às demais áreas sob competência do ICNF, I.P., ressalva-se que o projeto não se localiza em áreas submetidas à servidão pública do Regime Florestal, por força do Decreto de 24 de dezembro de 1901, do Decreto de 24 de dezembro de 1903 e legislação complementar.

Conforme mencionado no Relatório Síntese do EIA (RS), para a área do projeto e envolvente alargada está referenciada a ocorrência de valores naturais com estatuto de proteção legal definido no Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, e no Decreto-Lei n.º 38/2021, de 31 de maio, sendo que algumas das espécies potencialmente ocorrentes têm estatutos de ameaça definidos na *Lista Vermelha das Aves de Portugal Continental* (Almeida et al., 2022) e no *Livro Vermelho dos Mamíferos de Portugal Continental* (Mathias et al., 2023). Apesar de estar localizada na proximidade de áreas relevantes para a conservação, i.e. Reserva Natural do Paul de Arzila, ZEC, ZPE e Sítio Ramsar do Paul de Arzila, face às alterações verificadas no território, pela presença e funcionamento da atual zona industrial, pela presença de outras áreas artificializadas/antrópicas, e pela ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, será expectável que a área do projeto demonstre fracas aptidões para constituir uma área de valor ecológico de relevância para espécies de interesse conservacionista. No entanto, os biótopos em presença poderão constituir áreas de *habitat* para espécies da fauna e da flora com requisitos ecológicos mais generalistas.

O RS é omissivo quanto à ocorrência de áreas de *habitat* natural de interesse comunitário e com estatuto de proteção legal estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, sendo igualmente omissivo quanto à ocorrência confirmada de espécies da fauna e/ou da flora de maior interesse conservacionista, referindo-se apenas ao elenco de espécies



potencialmente presentes na área do projeto, conforme referenciado em bibliografia de base. É ainda omissa quanto à caracterização dos vários biótopos identificados na área de estudo, dedicando-se apenas a caracterizar o biótopo associado às “áreas florestais” e às “áreas artificiais”, pese embora exista referência a áreas agrícolas e áreas de matos (ver figura 4), bem como a uma mancha de folhosas que constitui a galeria ripícola da ribeira de Condeixa (página 146 do RS). O RS é ainda omissa quanto à presença de arvoredos protegidos (sobreiro e/ou azinheira).

Ressalva-se que, durante vistoria à área de ampliação da ZIC, para confirmação da ocorrência de espécimes de arvoredos protegidos, foi observado:

- 1) Presença de pinheiro-bravo, nomeadamente em povoamento, muito reduzida, com sobreiros e carvalhos dispersos, que são tanto mais abundantes quanto nos afastamos da área de intervenção;
- 2) Maciço arbóreo denso composto por quercíneas, nomeadamente carvalhos e sobreiros, acompanhados por medronheiros e pilriteiros, sendo visíveis sobreiros quer na bordadura, quer no interior desse maciço. O extremo desta mancha mais próximo da atual zona industrial foi objeto de intervenção com redução da densidade dos exemplares de carvalho e corte de vegetação arbustiva;
- 3) Zonas de matos com regeneração natural de carvalhos;
- 4) Zonas de mato com arvoredos dispersos, principalmente eucalipto, mas também algum pinheiro-bravo, onde o tojo e as silvas dominam, e onde também surge com alguma expressão as espécies exóticas invasoras referidas no EIA como a canavieira e a erva-das-pampas. Apesar de com reduzida expressão foi também observado um exemplar de háquea-picante (*Haquea sericea*) e de acácia-de-espigas (*Acacia longifolia*).
- 5) Ao longo de todo o percurso, em qualquer um dos pontos anteriores, à exceção da área agrícola (vinha) foram observados sobreiros.

Conclui-se, portanto, que a caracterização da situação de referência apresentada no EIA é pouco detalhada, sendo omissa quanto às áreas que se podem constituir como *habitats* de maior relevância ecológica, como é o caso das áreas de quercíneas e demais vegetação autóctone espontânea. Ademais, verifica-se a presença de sobreiro na área de intervenção do projeto, apesar de o RS nada referir acerca desta espécie, sendo a presença de sobreiro como arvoredos dispersos relativamente frequente e fácil de detetar, ocorrendo associado a diversas formas de ocupação do solo. Apesar de ser referido que nas áreas destinadas aos lotes não serão cortadas as árvores presentes, pela movimentação de terras previsto (escavação e aterros), considera-se provável a necessidade de proceder ao corte ou arranque de sobreiros.

Pela execução do projeto é esperado um aumento do grau de artificialização do território, com a destruição direta de comunidades vegetais, que levarão à perda de áreas que configuram *habitat* para espécies mais generalistas. No que se refere à fauna, e com a diminuição da representatividade/destruição dos biótopos mais naturalizados (perda de *habitat*) espera-se a diminuição, ainda que pouco significativa, da diversidade faunística local. Ainda que possam assumir menor significância, pela capacidade de mobilidade das espécies, destacam-se os impactos sobre a fauna gerados pela circulação de viaturas e maquinaria, suscetíveis de causar perturbação (e potencial mortalidade) de indivíduos, contribuindo também como veículos de dispersão de espécies invasoras.



IV. Parecer

Em suma, com a execução do projeto nos termos propostos registrar-se-á a perda de áreas de valor ecológico desprezado pelos estudos de caracterização do EIA, áreas essas constituem suporte a valores naturais (espécies da fauna e da flora), ainda que ubíquistas e de ampla distribuição a nível local e regional.

Ressalva-se, uma vez mais, que o EIA negligencia uma avaliação da afetação de arvoredos protegidos, designadamente de sobreiros e/ou azinheiras, sendo omissa quanto à sua ocorrência na área do projeto e envolvente.

Em face das alterações verificadas no território, nomeadamente pela presença e funcionamento da atual zona industrial, pela presença de outras áreas artificializadas/antrópicas, e pela ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, considera-se que a área do projeto demonstra fracas aptidões para constituir uma área de suporte relevante para espécies de interesse conservacionista, sendo os impactos negativos identificados passíveis de minimização, pela adoção de determinadas medidas e pelo cumprimento de condicionantes.

Pelo exposto, o ICNF, I.P. emite parecer favorável ao EIA do projeto de “Ampliação da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova”, condicionado:

1. Previamente à fase de obra, deve ser realizado o levantamento efetivo dos exemplares de sobreiro/azinheira presentes, verificando a necessidade do seu abate.
2. O levantamento de exemplares de sobreiro deve abranger todos os exemplares de sobreiro em presença, incluindo aqueles para os quais é considerada a possibilidade de transplante. Dado que as metodologias de transplante implicam uma prévia mutilação de copas e raízes (ação proibida pelo n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual) a operação de transplante não pode ser autorizada e as árvores que se pretender transplantar terão de ser incluídas em processo de arranque, sujeito à disciplina do já referido diploma.
3. Caso venha a ser detetada a necessidade de abate ou afetação de sobreiros ou azinheiras, nas operações de aterro ou escavação a realizar, deve ser previamente solicitado ao ICNF, I.P. a respetiva autorização, nos termos impostos pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na sua redação atual. Esta ressalva/ condicionante deve, em sede própria, ser estabelecida de forma clara, não havendo lugar à aplicação do estabelecido na alínea a) do n.º 3 do Artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, uma vez que no âmbito do EIA não foi detetada a presença de sobreiros e/ou azinheiras na área de intervenção do projeto.
4. A localização dos exemplares de sobreiros deverá ser contemplada em Carta de Condicionantes;
5. Adoção e cumprimento de todas as medidas de minimização propostas no EIA;
6. Desenvolvimento e implementação de um plano de gestão/monitorização de espécies exóticas classificadas como invasoras, com detalhe e rigor necessários, e com a determinação de metodologias de amostragem e de controlo adequadas. O desenho deste plano deverá prever a realização de uma amostragem prévia à fase de exploração, para estabelecimento da situação de referência, e deverá permitir a avaliação e



monitorização dos efeitos do projeto na eventual dispersão daquelas espécies durante a fase de exploração do projeto.

7. Nas áreas onde esteja prevista a realização de trabalhos de corte de vegetação, decapagem e mobilização de solo, os mesmos devem seguir a sequência:
 - i) Corte de vegetação;
 - ii) Remoção da camada superficial do solo;
8. Caso sejam encontrados ninhos localizados em árvores a abater, o abate daquelas árvores só pode ocorrer após comunicação ao ICNF, I.P e obtida a autorização devida;
9. Em áreas em que estejam presentes espécies exóticas classificadas como invasoras pelo Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho:
 - i) A realização dos trabalhos de corte da vegetação devem contemplar a adoção de medidas que previnam a dispersão de propágulos de espécies invasoras;
 - ii) A gestão da biomassa resultante do corte de espécies invasoras deve ser realizada de modo diferenciado, para minimizar o seu risco de dispersão para novos locais;
 - iii) A gestão dos solos mobilizados deve ser realizada de modo diferenciado, para minimizar o seu risco de dispersão para novos locais;
 - iv) Os solos mobilizados só poderão ser utilizados em ações de aterro a profundidades superiores a um metro (1 m);
10. As terras vegetais das áreas onde não se verifica a ocorrência de espécies exóticas classificadas como invasoras devem ser armazenadas em pargos e geridas de forma a serem reutilizadas nas ações de recuperação paisagística, e de modo a favorecer a criação de *habitats* para espécies nativas da flora;
11. Durante as operações de mobilização de solo devem ser implementadas medidas que reduzam as possibilidades de arrastamento de materiais para o caudal das linhas de água com representação na Folha da Carta Militar (Série M888) do Centro de Informação Geoespacial do Exército (CIGeoE);
12. Os caudais formados pela água da chuva, que percorram áreas intervencionadas pela exploração de materiais, devem ser conduzidos para local apropriado e autorizado, com vista ao tratamento adequado antes da restituição a linhas de água naturais, de modo a reduzir a afetação dos habitats ribeirinhos e as populações das espécies da flora e da fauna, deles dependentes;
13. Pelo projeto se encontrar na bacia da ribeira de Cernache, devem ser adotados os procedimentos necessários para reduzir ou eliminar o potencial de contaminação hídrica, de modo a minimizar a afetação dos valores naturais que ocorrem na área da Reserva Natural do Paul de Arzila.
14. As espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas a utilizar nas ações de recuperação ambiental e paisagística devem ser exclusivamente autóctones e devem ter uma proveniência que permita salvaguardar o património local;
15. O abastecimento de combustível e a realização de eventuais operações de reparação de máquinas e equipamentos deverá ser efetuado num único local, devidamente preparado para a realização destas operações, de modo a prevenir derrames de lubrificantes e de combustíveis e a consequente possível contaminação do solo e das águas;



16. À implementação de outras medidas consideradas necessárias para corrigir eventuais problemas que possam ocorrer em consequência da implementação do projeto;
17. À realização dos trabalhos em observância das regras necessárias à segurança de pessoas e bens.

A proponente do projeto fica ainda obrigada ao cumprimento da seguinte legislação:

- I. Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações produzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho, relativo à proteção ao sobreiro e da azinheira;
- II. Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho, relativo à prevenção da introdução e dispersão das espécies exóticas classificadas como invasoras;
- III. Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua atual redação, relativo ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional da Conservação da Natureza e Florestas do Centro,

Assinado por: PAULO JORGE FARINHA LUÍS
Num. de Identificação: 09602530
Data: 2025.05.17 14:52:00+01'00'

Paulo Farinha Luís

Documento processado por computador, nº 5-015474/2025

NPFC380342.pdf | Informações consultadas: infomais o nosso número de documento ou de processo

Documento processado por computador.

10/10



E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.

Rua Dom Luís I, 12
1249-008 Lisboa – Portugal

Exmos/as. Senhores/as
CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
3000-069 Coimbra

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
UACNB-DAA 600/2025	04-04-2025	Carta/7981/2025/E-REDES	21-05-2025

Assunto: Ampliação Zona Industrial Condeixa-a-Nova (Concelho de Condeixa-a-Nova)

Exmos/as. Senhores/as

Respondendo à solicitação de Vossas Exas. sobre o referido assunto, vimos por este meio dar conhecimento da apreciação da E-REDES⁽¹⁾ sobre as condicionantes que o projeto em causa poderá apresentar, na atividade e nas infraestruturas existentes ou previstas por esta empresa.

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

A área do EIA é atravessada pelos traçados aéreos de diversas Linhas de Média Tensão a 15 kV, que constituem a ligação a partir de subestações da RESP a postos de transformação MT/BT de distribuição de serviço público (conforme Planta em Anexo).

Ainda na área do EIA, encontram-se estabelecidas redes de Baixa Tensão e Iluminação Pública (ligadas a postos de transformação MT/BT de distribuição de serviço público) (conforme Planta em Anexo).

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

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

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

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

E-REDES - Distribuição de Eletricidade, S.A.
Sede Social: Rua Dom Luís I, 12, 1249-008 Lisboa – Portugal
Matriçula na CRC e NIPC 504394029 Capital Social: 2 259 580 950 Euros



Com os melhores cumprimentos,

Direção de Gestão de Ativos
e Planeamento de Rede

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'João Vasco Ferreira'.

João Vasco Ferreira
(Técnico Superior ESP/GEN)

(*) Por imposição regulamentar, a EDP Distribuição agora é E-REDES.

Anexo: O referido no Texto.

- Ampliação ZI Condeixa-a-Nova_Anexo da Carta
- Ampliação ZI Condeixa-a-Nova_Anexo da Carta

