Imobiliária do Vale Casal, S.A.

Entreposto Logístico da Lapa

Rua Nossa Senhora da Cadeira n.º 810, Venda do Pinheiro, Mafra

Procedimento Simplificado de Reclassificação do Solo – setembro de 2026

Relatório de Fundamentação

[Esta página foi propositadamente deixada em branco]

Índice

1. INTRODUÇÃO 5
2. ENQUADRAMENTO DA EMPRESA REQUERENTE 6
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 7
   3.1. Caraterísticas físicas e morfológicas 9
   3.2. Infraestruturas existentes 9
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL 11
5. FUNDAMENTOS PARA A RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO 12
6. CARATERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO 13
   6.1. Novas áreas de atuação: inovação e resposta ao mercado 13
   6.2. Expansão das áreas existentes: aumento de capacidade 14
   6.3. Justificação económica e financeira 14
   6.4. Criação de emprego e fixação da população 14
   6.5. Dinamização da economia local e regional 15
   6.6. Rede rodoviária 15
   6.7. Impactes ambientais 16
7. ANEXOS 17

1. INTRODUÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 72.º-A do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a reclassificação do solo rústico para solo urbano deve fundamentar-se em critérios de interesse público e sustentabilidade, respondendo a uma procura efetiva e demonstrando, cumulativamente, a viabilidade económico-financeira e a adequada integração territorial da pretensão.

Neste enquadramento, a empresa **Imobiliária do Vale Casal, S.A.**, vem solicitar a reclassificação de solo rústico para solo urbano de uma área territorial de, aproximadamente, 24 500.00 m^2 (2,5 ha), contígua a um dos armazéns, atualmente em construção, que integra o novo **Entreposto Logístico da Lapa**, a ocupar pela transportadora Transportes Florêncio e Silva, S.A., que a par da empresa requerente e da ZAS – Transportes e Logística, S.A., formam o **Grupo TFS**, sociedade comercial. A área a reclassificar, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Mafra, encontra-se classificada como **Solo Rústico**, repartindo-se pelas categorias de **Espaços Agrícolas Complementares** com, aproximadamente, 20 250.00m^2 e **Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações** com, aproximadamente, 4 250.00m^2, pretendendo-se a sua reclassificação para **Solo Urbano**, na categoria de **Espaços de Atividades Económicas – Áreas a Estruturar**, cumprindo os pressupostos legais de reclassificação do solo previstos no artigo 72.º-A do RJIGT.

Importa salientar que, a empresa requerente é titular de praticamente toda a área em apreço, pelo que a legitimidade para o presente pedido se mostra devidamente assegurada. A correspondência entre a propriedade dos prédios e a área territorial abrangida pelo pedido encontra-se devidamente evidenciada no levantamento topográfico georreferenciado que se apresenta no anexo n.º 1 do presente relatório, no qual são identificados e delimitados os respetivos prédios, bem como o perímetro da área proposta para reclassificação.

O projeto que a empresa requerente pretende concretizar na área objeto do presente procedimento de reclassificação do solo assenta em quatro pilares estratégicos que fundamentam o interesse público e económico da operação:

1. **Inovação e Desenvolvimento Sustentável:** expansão da atividade do Grupo TFS através da criação de um novo Entreposto Logístico, concebido para responder às exigências específicas e atuais do mercado, promovendo a inovação, a eficiência operacional e o desenvolvimento sustentável;

2. **Aumento de Capacidade:** expansão das instalações atualmente existentes no Milharado, freguesia vizinha, permitindo aumentar a capacidade de resposta da empresa face ao crescimento e à mudança de paradigma de alguns dos seus parceiros estratégicos, bem como reforçar a sua capacidade competitiva e a manutenção das relações comerciais existentes;

3. **Desenvolvimento Socioeconómico:** realização de um investimento de valor avultado, com impacto direto e significativo na dinamização da economia local e regional, prevendo-se a criação de mais de 100 (cem) postos de trabalho, com especial relevo para a contratação preferencial da população residente no Concelho;

4. **Responsabilidade Social e Eficiência:** implementação de um novo Entreposto Logístico orientado para uma gestão mais eficiente e sustentável da atividade, promovendo a proteção do meio ambiente através de uma utilização mais ecológica e consciente dos recursos, bem como através da adoção das mais recentes tecnologias e de soluções que contribuam para um desenvolvimento sustentável.

Com esta expansão, a requerente tem por objetivo implementar um projeto de investimento estratégico que visa não só responder às necessidades atuais e futuras da atividade do Grupo TFS, mas também consolidar a sua presença no território, reforçar a sua capacidade competitiva e contribuir para o desenvolvimento económico e social da região, através da criação de emprego, da dinamização da economia local e da adoção de soluções orientadas para a sustentabilidade ambiental.

2. ENQUADRAMENTO DA EMPRESA REQUERENTE

A Imobiliária do Vale Casal, S.A., é uma Sociedade Comercial, constituída em 2011, que, pela sua natureza e pela relação societária comum, faz, a par da Transportes Florêncio & Silva, S.A. e da ZAS – Transportes e Logística, S.A., parte do Grupo TFS.

Apesar de a TFS ter sido fundada em 1968, certo é que, na realidade, a atividade desta empresa deu os seus primeiros passos quando, nos longínquos anos 40, Florêncio Luís Simões, pai dos atuais administradores, transportava os produtos hortícolas e frutícolas, produzidos na região da Malveira, de onde a família é natural, mais concretamente do Milharado, numa galera puxada por três mulas para a Praça da Figueira em Lisboa. Desde essa época que a TFS tem vindo a crescer, a dinamizar-se e a transformar-se numa empresa competitiva, sólida e de referência nacional.

Atualmente o GTFS presta serviço de Norte a Sul do País, contando com cerca de 1400 colaboradores e uma frota da qual fazem parte 1024 viaturas e 595 galeras. Contudo, para além de ser uma entidade com uma profunda responsabilidade social corporativa, mantêm uma relação de compromisso com a região que a viu nascer, relação essa que vai muito para além de qualquer questão económica e que se funda no benefício da sociedade, não só através da criação mas também da manutenção de postos de trabalho, bem como no constante investimento na formação e desenvolvimento dos seus colaboradores, parte essencial da sua estrutura; na proteção do meio ambiente, através de uma utilização mais ecológica e consciente de recursos a par da renovação de frota equipada com a mais recente tecnologia, para um desenvolvimento sustentável.

Ao longo dos anos, a empresa foi traçando ações no sentido de uma gestão ética e transparente e consolidando uma mudança profunda na sua cultura e comportamento, acompanhando as exigências legais, estruturais e de mercado, ganhando uma importância fundamental também para outras empresas, que de si e da sua atividade dependem e dela são conexas, e para a sociedade em geral.

Uma empresa empenhada em fazer mais e melhor todos os dias, mas que não esquece as suas raízes e o seu profundo compromisso para com a comunidade.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

De acordo com a pretensão apresentada, a área objeto do presente procedimento simplificado de reclassificação do solo situa-se no lugar da Lapa, união das freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés, concelho de Mafra, abrangendo uma superfície de, aproximadamente, 24 500,00 m^2 (2,45 ha).

A área a reclassificar encontra-se em contiguidade territorial imediata com parcelas já classificadas como Solo Urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, pretendendo-se, através do presente procedimento, dar continuidade a essa classificação, integrando-a na categoria de **Espaços de Atividades Económicas – Áreas a Estruturar**.

A sua localização beneficia ainda da proximidade a importantes infraestruturas rodoviárias estruturantes, nomeadamente as autoestradas A8 e A21, assegurando uma adequada articulação territorial e funcional com a rede viária de âmbito regional e nacional, particularmente relevante para a atividade logística que se pretende desenvolver.

A reclassificação proposta destina-se à continuidade e expansão da atividade económica prevista para o local, através da concretização faseada do novo Entreposto Logístico da Lapa, cuja operação urbanística se encontra enquadrada no processo n.º P98/2023 da Câmara Municipal de Mafra.

A primeira fase do empreendimento encontra-se atualmente em execução, ao abrigo da licença de obra n.º LOE-312/2025, correspondendo à construção do primeiro armazém logístico. A presente pretensão constitui, assim, a segunda fase de desenvolvimento do empreendimento, destinada à construção do segundo armazém, cuja concretização determina a necessidade de reclassificação do solo da área em causa.

Neste contexto, a área a reclassificar assume uma posição de continuidade relativamente ao empreendimento já aprovado e em execução, permitindo completar a solução logística prevista para o local e assegurar a sua coerência territorial e funcional. A sua integração no tecido de atividades económicas existente permitirá, igualmente, aproveitar as infraestruturas e acessibilidades já disponíveis, reduzindo a necessidade de criação de novas redes estruturantes e promovendo uma utilização mais eficiente do território e dos recursos existentes.

Deste modo, a reclassificação proposta não constitui uma intervenção isolada, mas antes o prolongamento de uma operação urbanística já enquadrada e em fase de concretização, contribuindo para a consolidação do espaço de atividades económicas existente e para a continuidade funcional do empreendimento logístico.



Delimitação da área objeto de reclassificação

A área de intervenção corresponde aos prédios descritos na CRP de Mafra sob o n.º 1354, matrizes n.º **24**, secção 1H, de natureza urbana, e n.º **28, 29, 30, 31**, secção 1H, de natureza rústica, com uma área de 29 360,00 m^2, resultante da anexação dos prédios n.º 1138, 3534, 5504 e 6237; sob o n.º 4637, matriz n.º **24**, secção n.º H, de natureza rústica, com uma área de 15 937,00 m^2; sob o n.º 8529, matriz n.º **14**, secção 1H, de natureza rústica, com uma área de 1 608,00 m^2, desanexados do prédio n.º 8418/Milharado; sob o prédio com 3 422,00 m^2, matriz n.º **8**, secção H, de natureza rústica; e sob o n.º 3397, matriz n.º **22**, secção 1H, de natureza rústica, com 7 800,00 m^2, somando uma área total de **58 127,00 m^2**.
Juntam-se ao presente relatório, no anexo n.º 2, as certidões da CRP de Mafra relativas aos prédios acima descritos. Para os prédios cujo registo se encontra pendente, apresentam-se, nesse mesmo anexo, os comprovativos do direito de propriedade da empresa requerente, sob a forma de contrato de compra e venda (art.º 8) e escritura (art.º 22).

Mais se esclarece que a diferença existente entre a soma das áreas dos prédios descritos, de **58 127,00 m^2**, e a área real a reclassificar, de **24 500,00 m^2**, resulta de não ser considerada a totalidade da área dos prédios, uma vez que parte da mesma já se encontra classificada como solo urbano; da exclusão da área correspondente ao caminho vicinal, designadamente a Rua do Alto da Eira, afeta ao domínio público e a desviar no âmbito da operação urbanística; e da integração de pequenas áreas confinantes com os prédios, incluídas com o objetivo de acertar os limites e a área da parcela objeto de reclassificação. Ver anexo n.º 1.

3.1. Caraterísticas físicas e morfológicas

O terreno alvo de reclassificação mantém, atualmente, a sua configuração e declive naturais, estabelecendo uma transição altimétrica, através de taludes, com a área objeto da primeira fase de intervenção, já constituída como plataforma de nível e com o primeiro armazém implantado, bem como com o arruamento existente.

Com a viabilização da reclassificação do solo, a solução urbanística prevista assenta no prolongamento da plataforma de nível existente, criando as condições topográficas necessárias à implantação do segundo armazém e das respetivas áreas de circulação e acesso.

A execução da nova plataforma implicará, sempre que necessário, a adoção de soluções de contenção de terras, designadamente através de muros pré-fabricados, assegurando a estabilização dos terrenos, a adequada transição entre as diferentes cotas e a delimitação entre os espaços de intervenção e o domínio público.

Prevê-se, igualmente, o desvio e reperfilamento do arruamento existente, de modo a compatibilizá-lo com a cota de implantação dos edifícios e a garantir o acesso à parcela.

A área encontra-se na proximidade de uma linha de água, sendo salvaguardado, na solução prevista, o afastamento relativamente à mesma, sem prejuízo da confirmação das respetivas condicionantes e faixas de proteção aplicáveis, de modo a minimizar a interferência da intervenção com as condições naturais de drenagem.

A intervenção permitirá, assim, adaptar a morfologia atual do terreno às necessidades do novo Entreposto Logístico, em continuidade com a primeira fase já concretizada, assegurando a adequada implantação do edifício, a articulação viária, a estabilização das diferenças de cota e o adequado tratamento das águas pluviais.

3.2. Infraestruturas existentes

A área beneficia da existência de condições e infraestruturas essenciais à concretização e ao funcionamento do empreendimento logístico, representando uma mais-valia relevante para a viabilidade do projeto.

- **Acessibilidade e Rede Viária:** Beneficia de acessos diretos à rede viária municipal e nacional, com perfil e capacidade de carga adequados ao tráfego de veículos pesados, assegurando a necessária fluidez da operação logística.

  A operação urbanística já licenciada, correspondente ao primeiro armazém, integrou obras de beneficiação dos arruamentos confinantes com a área destinada ao Entreposto Logístico, garantindo adequadas condições de circulação, segurança e qualificação do espaço público, bem como o desvio e a melhoria das infraestruturas existentes.

Adicionalmente, a operação urbanística que se pretende licenciar contempla a reformulação e o desvio do traçado da Rua do Alto da Eira, que atravessa a área objeto de reclassificação do solo, prevendo igualmente obras de beneficiação do arruamento, incluindo o desvio e a melhoria das infraestruturas existentes.

- **Drenagem de Águas Pluviais:** Atendendo à alteração da topografia do terreno, a drenagem das águas pluviais será assegurada através de um sistema de recolha perimetral, com encaminhamento para a rede pública de águas pluviais existente, encontrando-se asseguradas as respetivas condições técnicas. Sem prejuízo da utilização da rede existente, o Entreposto Logístico irá prever um reservatório para aproveitamento das águas pluviais recolhidas nas coberturas, que serão encaminhadas e posteriormente reutilizadas.
- **Abastecimento de Água:** O abastecimento de água será efetuado através de ligação à rede pública existente, assegurando, com pressão e caudal adequados, o fornecimento necessário ao funcionamento do empreendimento. Adicionalmente, a existência do reservatório de aproveitamento das águas pluviais, contribui para reforçar e reduzir as exigências sobre a rede pública, designadamente para utilizações associadas aos sistemas de proteção contra incêndio (rede de hidrantes).
- **Rede de Saneamento:** O encaminhamento das águas residuais será efetuado através da rede pública de saneamento, mediante as respetivas ligações às infraestruturas existentes. As obras de beneficiação dos arruamentos incluíram, numa primeira fase, e incluirão, aquando da segunda fase, a melhoria dos traçados das redes existentes.
- **Infraestrutura Elétrica:** O fornecimento de energia elétrica será assegurado através da ligação às infraestruturas elétricas existentes, garantindo o abastecimento necessário ao funcionamento do empreendimento. A disponibilidade de rede de Média Tensão na proximidade imediata constitui uma mais-valia, permitindo a alimentação de equipamentos de elevada potência e a otimização dos custos de ligação. As obras de beneficiação dos arruamentos incluíram, numa primeira fase, e incluirão, aquando da segunda fase, a melhoria dos traçados das redes, nomeadamente através da sua passagem de alguns troços aéreas para subterrâneas.
- **Telecomunicações:** As infraestruturas de telecomunicações serão asseguradas através da ligação às infraestruturas existentes, permitindo a adequada integração do empreendimento nas redes de telecomunicações disponíveis. As obras de beneficiação dos arruamentos incluíram, numa primeira fase, e incluirão, aquando da segunda fase, a melhoria dos traçados das redes, nomeadamente através da sua passagem de alguns troços aéreas para subterrâneas.

Esta dotação infraestrutural, conjugada com a localização da pretensão em continuidade com áreas urbanas destinadas a atividades económicas e com a reformulação pretendida para a estrutura viária, confirma a aptidão da área para a categoria de Espaços de Atividades Económicas.

4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A presente pretensão de reclassificação do solo tem como instrumento de gestão territorial de referência a revisão do Plano Diretor Municipal de Mafra, publicada na 2.ª série do Diário da República através do Aviso n.º 6614/2015, de 30 de abril, que entrou em vigor no dia 1 de maio de 2015.

De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Mafra, área objeto de reclassificação encontra-se atualmente classificada como Solo rústico, repartindo-se pelas subcategorias de Espaços agrícolas complementares (a amarelo) e Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações (a salmão).



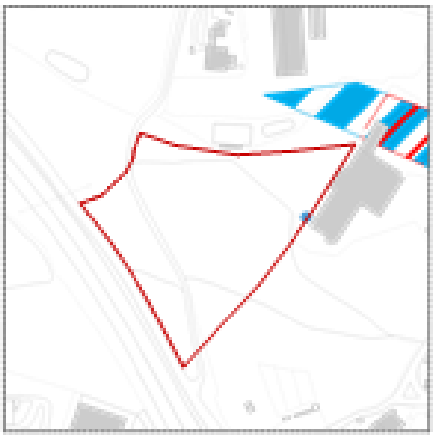
Extrato da Planta de Ordenamento _ Carta 1A – Classificação e qualificação do solo

Segundo a Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Mafra, é abrangida por uma servidão administrativa, classificada como “Rede Estruturante”.

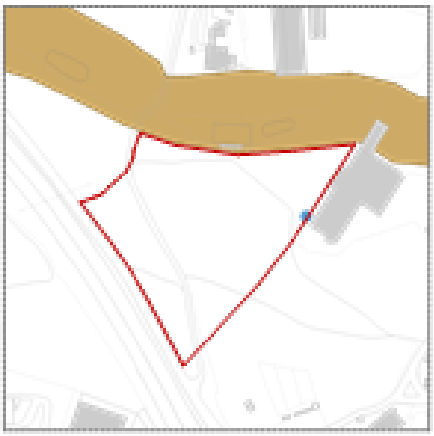


Extrato da Planta de Condicionantes _ Carta 2A2 – Servidões: Património, equipamentos e infraestruturas

Conforme extratos da Planta de Condicionantes, não existe qualquer área integrada em Reserva Agrícola Nacional ou Reserva Ecológica Nacional.



Extrato da Planta de Condicionantes _ Carta 2B – Reserva Ecológica Nacional (REN)



Extrato da Planta de Condicionantes _ Carta 2C – Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Os extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do RPDM de Mafra, encontram-se compilados no anexo n.º 3 do presente relatório.

5. FUNDAMENTOS PARA A RECLASSIFICAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SOLO

O presente procedimento de reclassificação visa a integração da área identificada no perímetro de Solo Urbano, na categoria de **Espaços de Atividades Económicas – Áreas a Estruturar**. Esta alteração do estatuto do solo permitirá a consolidação e ampliação do entreposto logístico existente.

Conforme exposto no capítulo 3 do presente relatório, a área encontra-se devidamente dotada de infraestruturas, que conjugada com a localização da pretensão em continuidade com áreas urbanas destinadas a atividades económicas e com a reformulação prevista da estrutura viária, confirma a aptidão da área para a integração na categoria de Espaços de Atividades Económicas, em estrita observância do princípio da economia de meios previsto no RJIGT.

Conforme demonstrado na análise anterior e comprovado pelos extratos da Planta de Condicionantes da PDM de Mafra, a área objeto de reclassificação não é abrangida por servidões da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN). Deste modo, encontra-se plenamente verificado o requisito de exclusão de áreas sensíveis previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-A do RJIGT.

Verifica-se o cumprimento do n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT, nomeadamente no que respeita à salvaguarda dos valores de interesse público, designadamente nas vertentes ambiental, patrimonial, económica e social, uma vez que a presente proposta se fundamenta na imperatividade de expansão da capacidade instalada. Conforme detalhado no capítulo subsequente, a intervenção visa a introdução de valências inovadoras que potenciarão a competitividade e o desenvolvimento estratégico da região.

6. CARATERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO PROJETO

O projeto proposto visa consolidar a posição do Grupo TFS, através da empresa Imobiliária do Vale Casal, enquanto referência na área dos transportes de mercadorias a nível nacional.

Com esta expansão, a requerente pretende implementar um projeto de investimento estratégico que permita responder às necessidades atuais e futuras da atividade do Grupo, modernizar e otimizar a sua operação logística, reforçar a sua capacidade competitiva e contribuir para o desenvolvimento económico e social da região, promovendo simultaneamente soluções de transporte mais eficientes e sustentáveis.

A concretização do projeto assenta na expansão da capacidade atualmente instalada e na introdução de novas valências, através da criação do novo Entreposto Logístico. A área objeto da presente intervenção com, aproximadamente, 24 500,00 m^2 (2,45 ha), permitirá complementar as instalações existentes e acomodar o crescimento previsto da atividade.

6.1. Novas áreas de atuação: inovação e resposta ao mercado

A criação de um novo Entreposto Logístico, de maior dimensão, permitirá ao Grupo TFS responder às necessidades atuais e futuras do mercado e acompanhar a evolução da atividade dos seus parceiros estratégicos.

A nova infraestrutura permitirá ainda a utilização de veículos pesados de maior capacidade de transporte, nomeadamente do tipo “duo trailer”, contribuindo para a otimização das operações logísticas e para uma maior eficiência e sustentabilidade do transporte.

6.2. Expansão das áreas existentes: aumento de capacidade

A concretização do projeto permitirá expandir as instalações atualmente existentes no Milharado, aumentando a capacidade de resposta do Grupo TFS e acompanhando o crescimento da atividade e as necessidades dos seus parceiros estratégicos.

A expansão permitirá ultrapassar as atuais limitações de espaço e manobra, assegurando condições adequadas à circulação de veículos de maior dimensão e permitindo aumentar o número de veículos de transporte, criando condições para o desenvolvimento futuro da atividade.

6.3. Justificação económica e financeira

O projeto do Entreposto Logístico da Lapa corresponde a um investimento empresarial de dimensão significativa, estimado em cerca de € 30.000.000,00 (trinta milhões de euros), cuja concretização responde a necessidades efetivas decorrentes do crescimento sustentado da atividade do Grupo TFS e da necessidade de reforço da capacidade atualmente instalada.

Importa salientar que não se trata de um investimento imobiliário de natureza especulativa. Embora o empreendimento seja promovido pela Imobiliária do Vale Casal, S.A. (IMVC), o mesmo destina-se à utilização efetiva pela Transportes Florêncio & Silva, S.A. (TFS), para o desenvolvimento e expansão da sua atividade de transporte, armazenagem, logística e distribuição. A intervenção da IMVC decorre exclusivamente da estrutura empresarial em que se integra, sendo particularmente relevante que a IMVC não detém nem possui imóveis que sejam alheios ao Grupo TFS, encontrando-se o seu património imobiliário afeto às necessidades e à atividade do próprio Grupo.

Conforme mencionado anteriormente, a operação integra um investimento já iniciado, encontrando-se a primeira fase do Entreposto Logístico em materialização, destinando-se a área objeto de reclassificação à concretização da respetiva segunda fase. Deste modo, fica demonstrada a intenção e viabilidade do investimento, pela continuidade que se pretende dar à operação, inserindo-se, assim, numa estratégia económico-financeira estruturada e planeada.

A concretização do investimento será assegurada através da conjugação de capitais próprios e financiamento bancário, em termos adequados ao faseamento e à dimensão do empreendimento. A existência de uma estrutura empresarial consolidada, de um utilizador previamente definido e de uma primeira fase já em execução demonstra a efetiva intenção de concretização do investimento e a sua integração numa estratégia empresarial de médio e longo prazo.

6.4. Criação de emprego e fixação da população

Prevê-se que a construção e posterior funcionamento do Entreposto Logístico contribua para a criação de mais de 100 (cem) postos de trabalho, privilegiando-se, sempre que possível, a contratação da população residente no concelho.

O entreposto será ocupado pela transportadora Transportes Florêncio e Silva, S.A., sediada no Milharado, pelo que constitui um contributo direto para a dinamização do mercado de trabalho local, reforçando a ligação da atividade empresarial à comunidade envolvente.

O Grupo TFS mantém uma ligação histórica ao concelho de Mafra, onde desenvolveu parte relevante da sua atividade, pelo que a consolidação e expansão da sua atividade neste território contribuirá não apenas para a criação de novos postos de trabalho, mas também para a manutenção da atividade económica e dos postos de trabalho atualmente existentes.

6.5. Dinamização da economia local e regional

Do ponto de vista económico, representa um investimento de valor significativo, contribuindo para a dinamização da economia local e regional através da expansão da atividade e do reforço da sua capacidade operacional.

A concretização do investimento realizado pelo Grupo TFS terá igualmente um impacto económico associado à própria fase de construção, abrangendo não apenas a edificação dos novos espaços logísticos, mas também a execução e melhoria de infraestruturas, arruamentos e demais obras complementares necessárias à concretização do empreendimento, com a consequente mobilização de empresas, serviços e recursos associados ao setor da construção.

A instalação e funcionamento da nova infraestrutura permitirão criar valor associado à atividade logística, potenciando o desenvolvimento de novas parcerias e relações estratégicas, bem como a consolidação das existentes, reforçando o seu contributo para o desenvolvimento económico da região.

6.6. Rede rodoviária

A área de intervenção beneficia de acessos diretos à rede viária municipal e nacional (A8 e A21), com condições adequadas à circulação e operação de veículos pesados, assegurando a necessária articulação e fluidez da operação logística.

A operação urbanística já licenciada, correspondente à primeira fase e à construção do primeiro armazém, integrou obras de beneficiação dos arruamentos confinantes com a área do Entreposto Logístico, garantindo adequadas condições de circulação, segurança e qualificação do espaço público, bem como a melhoria das infraestruturas existentes. Para a segunda fase, prevê-se a reformulação e o desvio do traçado da Rua do Alto da Eira, que atravessa atualmente a área objeto de reclassificação, incluindo a beneficiação do arruamento e a melhoria das infraestruturas existentes.

A intervenção permitirá, assim, adequar as acessibilidades às necessidades do novo Entreposto Logístico, assegurando a articulação entre os acessos existentes e as novas áreas de operação.

6.7. Impactes ambientais

A expansão da atividade implicará um aumento da capacidade de transporte e do número de veículos afetos à operação logística. Contudo, a utilização de veículos pesados de maior capacidade, nomeadamente do tipo "duo trailer", permitirá transportar maiores volumes de mercadoria por veículo, reduzindo o número de deslocações necessárias e contribuindo para uma maior eficiência do transporte e para a redução dos impactes ambientais.

A localização do novo Entreposto Logístico e a sua articulação com a rede viária existente, com condições adequadas à circulação de veículos pesados, contribuirão igualmente para uma maior eficiência das deslocações e para a redução do consumo de combustíveis fósseis associado à operação. Acresce que o projeto prevê a instalação de postos de carregamento para veículos pesados elétricos, criando condições para a progressiva adoção de soluções de transporte de menores emissões.

O projeto incorpora ainda critérios de sustentabilidade reconhecidos através da sua certificação segundo o referencial BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), contribuindo para uma utilização mais eficiente dos recursos e para a redução dos impactes associados à exploração da infraestrutura.

7. ANEXOS