



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO**  
**PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA**



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA**

**1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DE ELABORAÇÃO**

Os presentes **Termos de Referência** dão cumprimento ao art.º 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, atualmente regido pelo Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e enquadram a elaboração do Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira, adiante designado por PP AAEC.

A elaboração do PP AAEC surge da oportunidade de requalificação de um território degradado, cujo proprietário é a Câmara Municipal, de modo a promover o desenvolvimento de um espaço de atividade económicas, devidamente organizado e infraestruturado e que garanta a sustentabilidade económico-financeira e ambiental desta área.

**2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

O PP AAEC, com uma área de cerca de 6 ha, localiza-se na freguesia de Santo Isidoro, no concelho de Mafra, junto à Estrada de Santo Isidoro, na proximidade do núcleo urbano de Pinhal dos Frades e corresponde a parte dos artigos matriciais n.º 197 e 198, da secção Q – conforme plantas de localização n.º 1, n.º 2 e n.º 3, anexas (Extratos da Carta Militar, da Cartografia de Cadastro e do *Ortofotomapa*).



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

### **3. ENQUADRAMENTO LEGAL**

Nos termos do art.º 76.º do RJIGT é da competência da Câmara Municipal a elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal.

Assim, o PP AAEC rege-se pela disciplina do RJIGT, que atribui à Câmara Municipal a competência de deliberar a elaboração do plano, o prazo de execução, o período de participação e a sua qualificação a avaliação ambiental, **conforme o referido nos art.º 76º e 78º**, e à Assembleia Municipal a aprovação, **nos termos do n.º 1 do art.º 90º do referido regime.**

Compete, ainda, à **Câmara Municipal solicitar o acompanhamento da elaboração do plano** à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo ou às demais entidades representativas dos interesses a ponderar, que entender necessário, de acordo com o artigo 86º do mesmo diploma.

### **4. OBJECTIVOS**

Com a elaboração do PP AECC pretende-se o desenvolvimento dos seguintes objetivos:

- **Promover o desenvolvimento de um espaço de atividade económicas**, devidamente organizado e infraestruturado, que promova o enquadramento de atividades económicas que se encontram localizadas no interior dos principais centros urbanos, num processo de relocalização. A atual localização destas atividades económicas na proximidade de equipamentos para uso público, designadamente de educação, de desporto e de recreio e lazer, e em áreas restritas, compromete a sua ampliação e, conseqüentemente a sua sustentabilidade económica e financeira.

De facto, a reorganização de usos e ocupações, através da definição de áreas de atividade económicas constitui uma das opções estratégicas de desenvolvimento local, consagrada no Plano Diretor Municipal.

- **A requalificação de um território degradado**, do ponto de vista ambiental e paisagístico, que se localiza numa zona de cumeada da bacia hidrográfica do rio do Cuco. Esta área foi ocupada



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente**  
**Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística**

anteriormente por exploração de massas minerais, com a extração de brita e gravilha, que não foram devidamente sujeitas a recuperação paisagista, e posteriormente por estrutura de produção de Betão.

Por outro lado, constitui, também, como estratégia de desenvolvimento e de competitividade do Plano Diretor Municipal, a salvaguarda de património paisagístico, de carácter natural e cultural, que consiste num valor essencial para a preservação da identidade municipal como fator de diferenciação e de competitividade no contexto metropolitano.

- **A reclassificação de solo rural em solo urbano**, na categoria de espaços de atividades económicas, devendo definir-se o prazo para a execução das obras de urbanização e de edificação, o qual determinará a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Mafra.

De facto, o atual RJGT, permite a possibilidade de alteração das disposições urbanísticas, **em situações de carácter excepcional**, através da reclassificação para solo urbano, nos termos do seu art.º 72.º, conjugado com o art.º 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, e enquadrada na elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais.

O PP deverá vir a considerar a viabilidade económico-financeira da transformação do solo, incluindo, a demonstração da inexistência de alternativas mais económicas, nomeadamente da inexistência de solo urbano como alternativa económica e com características semelhantes, a demonstração do impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, bem como a demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento e as fontes de financiamento.

Estas situações de carácter excepcional, enquadradas no RJGT, garantem a possibilidade de a administração pública poder enquadrar determinadas oportunidades, através da reorganização das opções estratégicas e traduzi-las em projetos de requalificação urbanística e paisagística.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

## 5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O **conteúdo material e documental** do PPAEC está previsto nos art.º 102.º e 107.º, respetivamente, do qual se destaca:

- a) **Regulamento**, onde conste a disciplina regulamentar do plano.
- b) **Planta de implantação**, que define o desenho urbano, designadamente parcelas, alinhamentos e polígonos base de implantação de edificações, podendo ser acompanhada por quadro descritivo com altura total das edificações ou altura das fachadas, número de pisos e áreas de construção e respetivos usos.
- c) **Planta de condicionantes**, que identifica restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações à ocupação.
- d) **Relatório ambiental**, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da execução do plano.
- e) **Relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas, e caracterização da área de intervenção
- f) **Outras peças escritas e desenhadas** que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial.
  - a) **Planta cadastral** e quadro de transformação fundiária, se aplicável.
  - b) **Programa de execução** das ações previstas e **Plano de financiamento**, com fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
  - c) **Relatório sobre recolha de dados acústicos** ou **mapa de ruído**, nos termos do art.º 7.º do Regulamento Geral do Ruído, quando aplicável.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**  
Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

Relativamente à **cartografia a utilizar**, neste procedimento de elaboração e conforme o disposto no **Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro**, deve ser utilizada a cartografia topográfica oficial ou homologada, com um ano ou inferior à data de início do procedimento, e com os seguintes requisitos mínimos de exatidão posicional, melhor ou igual a 0,30m em planimetria e a 0,40m em altimetria.

## **6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

De acordo como **n.º 1 do art.º 78.º do RJGT, conjugado com o art.º 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15 de junho**, o PP AAEC ficará sujeito a avaliação ambiental, uma vez que se trata de um plano para atividades económicas, com a possibilidade de vir a enquadrar atividades a sujeitar a avaliação de impacte ambiental, nos termos do **Dec. Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro**, na sua redação atual.

## **7. PRAZOS DE EXECUÇÃO**

O PP AAEC deve realizar-se num prazo máximo útil de **6 meses**, excluindo os períodos de participação pública, elaboração e homologação da cartografia topográfica base, apreciação e aprovação do plano.

## **8. ENQUADRAMENTO NO PDM**

A área de intervenção do PP AAEC enquadra-se na categoria de espaços agroflorestais, conforme planta de ordenamento, carta de classificação e qualificação do solo, e não se encontra afeta às servidões administrativas e restrições de utilidade pública da REN, RAN ou domínio hídrico.

Mafra, 22 de janeiro de 2018