CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

INFORMAÇÃO Interno/2026/23021

ASSUNTO: 1º Procedimento Simplificado de Reclassificação do Solo ao abrigo do art.º 72.º A do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), para solo urbano – Nível I – Espaços de atividades económicas, no lugar da Lapa, UF VP SEG

1. Pela distribuição EDOC/2026/64820 com o registo de entrada/2026/40126, vem o gabinete projetista, pela empresa requerente, Imobiliária do Vale Casal, S.A., uma Sociedade Comercial, solicitar a esta câmara, a reclassificação do solo rústico para solo urbano de uma área com 24 500.00 m2, contígua ao edifício atualmente em construção, a ser edificado a coberto da licença de obras n.º LOE-312/2025, no âmbito do processo n.º P98/2023, que integra o novo Entreposto Logístico da Lapa, conforme localização constante nos documentos anexos ao Relatório de Fundamentação, que junto se anexa à presente informação. Esta área será ocupada pela empresa do grupo, a 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;

2. Conforme estabelece a alínea d) do n.º 5 do art.º 72º do RJIGT, o procedimento de reclassificação previsto no art.º 72ºA reveste-se de um regime especial;

3. O procedimento administrativo para reclassificação do uso do solo encontra-se fixado no art.º 72º A do RJIGT e serve apenas:

a) para a reclassificação do solo rústico para solo urbano e,
b) para a qualificação na categoria de Espaço de Atividades Económicas;

4. Determina o n.º 1 do art.º 72ºA do RJIGT que, a oportunidade para reclassificação só poderá atuar se cumulativamente verificados os seguintes requisitos:

a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;
    a. Serão apenas estas as atividades e uso do solo admissíveis para o procedimento de reclassificação;
    b. Deve-se entender que os serviços de apoio, resultam apenas de serviços dependentes da atividade industrial e de armazenagem, não podendo essa atividade ou utilização ser a dominante;
b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional;

5. Pretende-se assim, a reclassificação de 24 500.00 m2 de rústico para Solo Urbano – Nível I – Espaços de atividades económicas – áreas a estruturar, no lugar da Lapa, União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés, contígua ao Entreposto Logístico da Lapa, que se encontra a ser edificado a coberto da licença de obras n.º LOE-312/2025, no âmbito do processo n.º P98/2023, pretendendo efetuar uma ampliação do Entreposto em construção, com o uso fixado, de armazenagem e logística, cumprindo assim com os requisitos previstos na alínea a) do nº 1 do art.º 72ºA;

6. A reclassificação pretendida recai em 20 250.00m2 de Espaços Agrícolas Complementares e 4 250.00m2 de Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações, num total de 24 500.00m2 para solo urbano, nível I – Espaços de Atividades Económicas – a Estruturar e cumpre com os objetivos gerais e as orientações específicas previstas para a SUOPG 07 – Áreas de Atividades Económicas, da UOPG 2 – Malveira / Venda do Pinheiro, Grupo 1 Corredor Central, articulada para atividades económicas;

7. A proposta incide sobre parte dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob:

a) o n.º 1354/20231106, matrizes n.º 2405, secção 1H, de natureza urbana, e n.º 28, 29, 30, 31, secção 1H, de natureza rústica, com uma área de 29 360,00 m², resultante da anexação dos prédios n.º 1138, 3534, 5504 e 6237;
b) o n.º 4637, matriz n.º 24, secção n.º H, de natureza rústica, com uma área de 15 937,00 m²;
c) o n.º 8529, matriz n.º 14, secção 1H, de natureza rústica, com uma área de 1 608,00 m², desanexados do prédio n.º 8418/Milharado;
d) o prédio com área de 3 422,00 m², matriz n.º 8, secção H, de natureza rústica; cuja legitimidade foi demostrada pelo contrato de promessa compra e venda;
e) o n.º 3397, matriz n.º 22, secção 1H, de natureza rústica, com uma área de 7 800,00 m², cuja legitimidade foi apresentada pela certidão da escritura de compra e venda;

8. As parcelas acima descritas perfazem um total de 58 127,00 m², cuja diferença com a área real a reclassificar de 24 500,00 m², resulta de não ser considerada a totalidade da área dos prédios, uma vez que parte das mesmas:
    a. já se encontram classificadas como solo urbano,
    b. da exclusão da área correspondente à Rua do Alto da Eira afeta ao domínio público e a desviar no âmbito da operação urbanística a decorrer;
    c. da integração de pequenas áreas confinantes com os prédios, incluídas com o objetivo de acertar os limites da parcela final;

9. Ainda que não exista por ora, a totalidade dos direitos sobre a posse da globalidade das parcelas, não obstante existir um contrato de promessa de compra e venda e uma escritura

de compra, observa-se que a pretensão da reclassificação do solo solicitada a esta câmara, não constitui uma expansão indiferenciada do solo urbano nem uma operação destinada à mera valorização fundiária dos prédios abrangidos, encontrando-se limitada, por via da caducidade automática, estabelecida no n.º7 do art.º 72ºA, em caso da não concretização das futuras operações urbanísticas, pelo que, a impossibilidade de edificar no prazo de 5 anos a contar da data de publicação em Diário da República da Deliberação da Assembleia Municipal, levará à consequência do retorno da reclassificação agora proposta, para a atual classificação do solo como Espaços Agrícolas Complementares e, Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações;

10. A área proposta apresenta continuidade funcional relativamente a espaços já destinados a atividades económicas, quer na qualificação de espaços de atividades económica áreas a estruturar, quer, em espaços de atividades económica áreas consolidadas, constituindo-se como uma opção de ordenamento do território ordenada e planeada, contribuindo para a concentração ordenada destas atividades, possibilitando o aproveitamento e reforço de infraestruturas existentes e salvaguardando a dispersão da ocupação industrial e logística pelo território, salvaguardando deste modo os considerandos gerais do art.º 72º;

11. O relatório de fundamentação apresentado em anexo, evidencia os fundamentos técnicos, económicos e financeiros que sustentam a pretensão do entreposto, expondo as necessidades para aumento e reforço das capacidades do projeto inicial, com um investimento total estimado de 30 000 000 euros e, a criação global de 100 postos de trabalho. O entreposto será ocupado pela transportadora Transportes Florêncio e Silva, S.A., sediada atualmente no Milharado, pelo que constitui um contributo direto para a dinamização do mercado de trabalho e economia do Concelho de Mafra, reforçando a ligação da atividade empresarial à comunidade envolvente, observando desta forma, as formalidades do art.º 72º;

12. Acresce a existência e disponibilidade das infraestruturas existentes, nomeadamente rede de abastecimento de água, rede de rejeição de efluentes, rede elétrica e infraestruturas viárias, ocorrendo apenas reforço e manutenção das infraestruturas existentes por vias das futuras operações urbanísticas;

13. No que respeita a questões ambientais, não existirá qualquer impacto, atendendo às caraterísticas do projeto como ampliação de edifício em construção, destacam-se seguidamente os seus potenciais impactes no ambiente, bem como, potenciais medidas que deverão ocorrer em sede de operação urbanística subsequente para a sua minimização:

a) No território / uso do solo: sendo atualmente o solo classificado como rústico, a concretização das futuras operações urbanísticas implicará com a impermeabilização do solo. Embora o impacte seja negativo e direto, a sua significância é atenuada pelo facto da área proposta a

reclassificar, já se encontrar junto a zona classificada como solo urbano (Espaço de Atividades Económicas), e junto de uma via estruturante a A21;

b) Na biodiversidade: não se encontram identificados quaisquer habitats ou espécies na área em apreço;

c) Nos recursos hídricos: a ampliação futura, implicará a alteração do escoamento natural das águas pluviais no local, sendo que este impacte deverá ser mitigado pela adoção de soluções em projeto para encaminhamento para as linhas de água existentes, com a devida laminagem e, com a infiltração natural no solo;

d) Na qualidade do ar: para além das emissões de poluentes atmosféricos que previsivelmente irão resultar da fase de construção (tráfego de veículos, movimentação de terras e de materiais de construção), também concorrem para este aumento, a inclusão de novos equipamentos e do aumento do tráfego de viaturas futuras. Estes impactes serão minimizados com a adoção de medidas, como a alteração da frota e instalações de postos de carregamento elétricos;

14. Face ao exposto e, ressalvando as medidas a implementar para minimização de potenciais impactes, entende-se que o projeto não acarreta efeitos significativamente negativos para o ambiente, destaca-se que é estabelecido no Relatório de Fundamentação que o edifício futuro irá incorporar certificação ambiental;

15. Para operar no modelo Simplificado de Reclassificação do Solo ao abrigo do art.º 72.º A do RJIGT, para além das questões técnicas e legais referidas nos pontos acima, deverá ocorrer o seguinte procedimento administrativo, nos termos do n.º 2 do art.º 72ºA, que fixa o seguinte:

e) A proposta de reclassificação é elaborada pela Câmara Municipal;
   a. Entende-se como elaboração a sua programação e coordenação como tarefa pública, conforme n.º 1 do art.º 54 da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (LBPPSOTU);

f) A Câmara Municipal deverá promover em simultâneo:
   a. Uma única Consulta Pública, com duração mínima de 10 dias, antecipada com Aviso de 5 dias úteis;
   b. Uma Conferência Procedimental, em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no art.º 84.º do próprio RJIGT;

g) Determina o n.º 3 as condições em que se processa a conferência procedimental referida na aliena b) do n.º anterior;

   a. A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública;

h) Estabelece o n.º 4 os procedimentos após consulta pública e que são:
   a. A possibilidade da Câmara, pressupondo a existência de manifestações no decorrer da discussão pública e com base na Ata da conferência procedimental, proceder a alterações que julgar necessária à proposta;
   b. Deliberar e remeter a proposta final para aprovação em Assembleia Municipal;

16. Na sequência dos elementos remetidos pelo promotor e, conforme informação técnica acima, anexando a peça desenhada CQS, encontra-se o pedido em condições de ser remetido para deliberação da Câmara.

João Pedro Sá Serra Leitão

11/09/2026