



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE MAFRA

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

ÍNDICE

- 1. Fundamentação da Necessidade de Suspensão Parcial do PDM de Mafra**
 - 1.1. Incidência Territorial**
 - 1.2. Enquadramento Legal**
 - 1.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, Condicionantes e Uso do Solo**
 - 1.4. Justificação**
 - 14.1. Enquadramento**
 - 1.4.2. Proposta de suspensão**
 - 1.4.3. Prazos**
 - 1.4.4. Disposições Suspensas**
 - 1.4.5. Procedimento a levar a efeito face à suspensão**
- 2. Estabelecimento das Medidas Preventivas**
 - 2.1. Âmbito territorial e objetivos**
 - 2.2. Âmbito Material**
 - 2.3. Entrada em vigor e âmbito temporal**
- 3. Conclusões**
- 4. Anexos**



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE MAFRA

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

1. Fundamentação da Necessidade de Suspensão Parcial do PDM de Mafra

O Plano Diretor Municipal de Mafra (PDM), atualmente em vigor, foi aprovado em reunião da Assembleia Municipal, realizada a 30 de abril de 2015, e publicado através do Aviso n.º 6614/2015, de 15 junho; tendo sido sujeito à primeira alteração por adaptação, no âmbito da transposição das normas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça – Mafra, aprovada na reunião de Câmara de 23 de junho de 2017.

De facto, o PDM constitui um instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento municipal, estabeleceu o regime de ocupação do solo, definiu a estrutura espacial, a classificação e qualificação do solo, e determinou a transformação e os parâmetros de utilização e ocupação do referido solo.

Contudo, a evolução dos territórios, na sequência das dinâmicas sociais, económico-financeiras e urbanísticas, pode determinar a necessidade de adequação dos planos, o que implica um planeamento territorial necessariamente mais flexível, integrador e mais dinâmico. Com efeito, num mundo global e incerto, as oportunidades podem ser diversas, mas existem sérios riscos de virem a ser desperdiçadas, o que poderá comprometer as estratégias de desenvolvimento municipal a médio ou longo prazo, sendo necessário, por vezes, repensar as opções do plano para determinados territórios.

A atual Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, admite que os planos territoriais, aprovados, não constituem instrumentos estagnados e paralisados, mas sim dinâmicos, de modo a promover um planeamento do território mais flexível, através de procedimentos de revisão, alteração, suspensão e revogação, nos termos do art.º 50.º do referido diploma.

Também, o atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado através do Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, admite a referida dinâmica dos planos territoriais, aprovados,



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

através dos procedimentos de alteração, correção material, revisão, suspensão e revogação, conforme o respetivo art.º 115.º.

Desta forma, a suspensão dos planos territoriais, constituem um procedimento da dinâmica do planeamento territorial, podendo ser total ou parcial e decorrer na sequência de circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território.

1.1. Incidência Territorial

Face ao referido anteriormente, pretende-se a suspensão parcial do PDM de Mafra, atualmente em vigor, numa área de incidência territorial de cerca de 6ha, localizada na Carrasqueira, freguesia de Santo Isidoro, junto à Estrada Municipal e na proximidade do núcleo urbano de Pinhal dos Frades, conforme plantas anexas.

A área de incidência territorial corresponde a parte dos artigos matriciais n.º 197 e 198, da secção Q, com 12ha, estando limitada a norte pelo aglomerado do Bairro Alto, a poente pela EM 616, a sul por solo urbano e a nascente pela zona de encosta do vale do rio Cuco.

1.2. Enquadramento Legal

O atual RJGT admite a possibilidade de suspensão do PDM quando se verificarem condições excecionais que resultem de alterações significativas das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, conforme o estabelecido na alínea b), do n.º 1 do art.º 126.º do referido regime.

De facto, a suspensão das disposições do PDM, para a área territorial em causa, permitirá a criação de uma zona de atividades económicas que resulta de uma circunstância excecional face à necessidade de permitir o desenvolvimento económico-financeiro do tecido empresarial local e a manutenção e criação de postos de trabalho relevantes no concelho de Mafra, enquadrável na alínea b), do n.º 1 do art.º 126.º do RJGT, incompatível com as atuais disposições do plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

1.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, Condicionantes e Uso do Solo

A área de incidência territorial objeto de suspensão parcial do PDM enquadra-se, atualmente como solo rural, na categoria de espaços agroflorestais, conforme planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo.

Relativamente à planta de condicionantes do PDM, esta área não está afeta a REN, RAN, domínio hídrico ou a outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, conforme plantas de condicionantes.

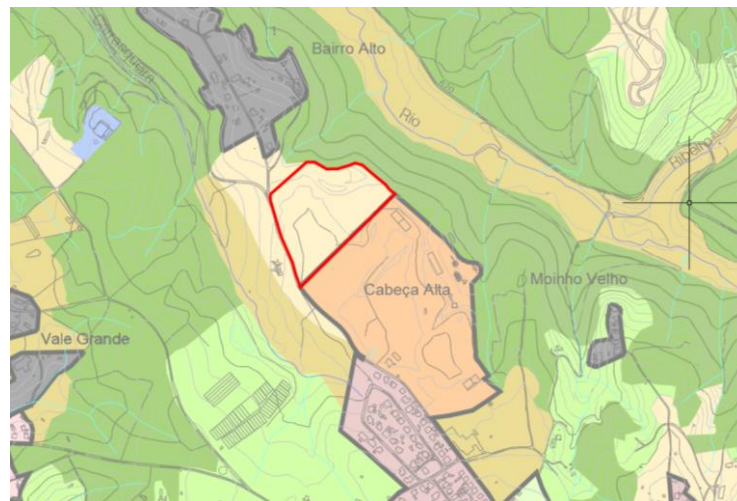


Figura 1: Extrato da planta de ordenamento, classificação e qualificação do solo

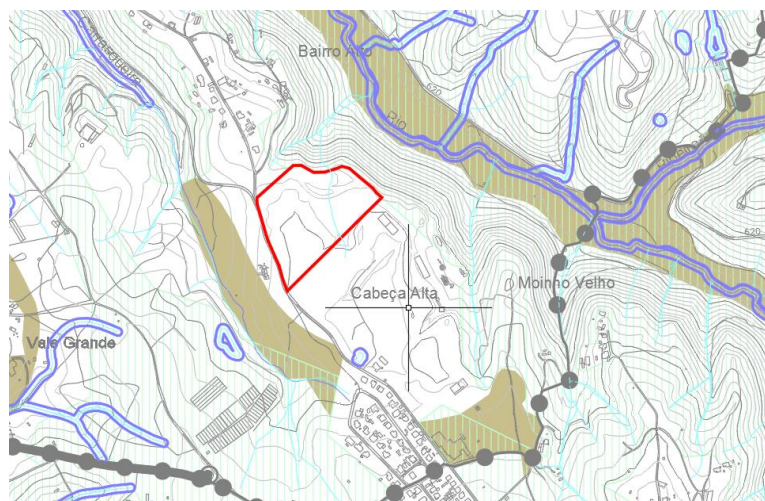


Figura 2: Extrato da planta de condicionantes, servidões administrativas ou restrições de utilidade pública



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

No que se refere ao Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana, este define um modelo de ordenamento esquemático, bem como uma rede ecológica metropolitana, cuja salvaguarda no território de Mafra, foi estabelecida através da carta da estrutura ecológica municipal desenvolvida no PDM, através da delimitação dos corredores e áreas estruturantes, que nesta zona correspondem ao rio do Cuco, incluindo todo o vale e zonas de encosta. Desta forma o corredor estruturante central, encontra-se afetado a áreas de proteção enquadradas na EEM, que asseguram a continuidade e interligação à rede ecológica metropolitana.

Neste sentido, a área de incidência territorial, por se localizar fora das áreas de proteção não afeta a estrutura ecológica municipal e, por conseguinte, a rede ecológica metropolitana.

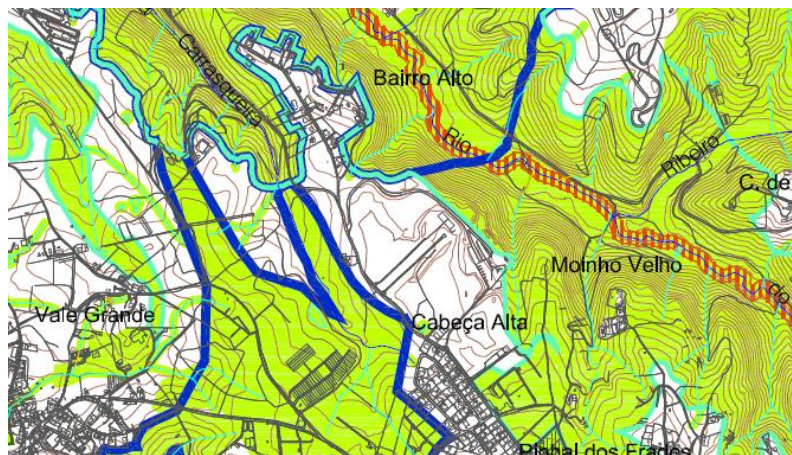


Figura 3: Extrato da planta de ordenamento, estrutura ecológica municipal

Por fim, quanto à carta de ocupação do solo, elaborada no âmbito do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio como áreas sociais relativas a extração de inertes, estando atualmente abandonadas e devolutas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

1.4. Justificação

1.4.1. Enquadramento

Aquando da classificação do solo, o PDM definiu duas categorias, o solo urbano e solo rural, e determinou que para dentro de cada uma destas existissem vocações distintas. Em solo urbano, os espaços residenciais, espaços de atividades económicas, espaços verdes e espaços de uso especial; e em solo rural os espaços agrícolas, espaços agroflorestais, espaços florestais, espaços afetos a atividades económicas, espaços destinados a equipamentos e outras estruturas, entre outros.

Contudo, devido à evolução urbanística do território, tem-se vindo a verificar a coexistência no solo urbano, de atividades económicas de grande impacto e com espaços residenciais e áreas de equipamento, designadamente educação, desporto e de recreio e lazer, cuja necessidade de ampliação dos estabelecimentos industriais, os torna suscetíveis de provocar incompatibilidade de usos. Pelo que, nas áreas territoriais onde convergem interesses incompatíveis entre si, deve ser dada prioridade aquela cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, em termos ambientais, económicos, sociais e culturais, tornando-se necessário criar condições para a realocação de alguns estabelecimentos industriais.

Acresce que, esta Câmara Municipal tem sido alvo de uma grande procura de empresas que se pretendem localizar no concelho, ou de outras que, tal como, o referido anteriormente se encontram localizadas em espaços residenciais, sem capacidade de expansão e em alguns casos, potenciando a incompatibilidade de usos.

Tendo em consideração que algumas destas empresas se pretendem deslocalizar dos principais núcleos urbanos, designadamente de Mafra e da Ericeira, e que, após a análise a alguns espaços que permitissem a sua realocação se tem verificado que, ao contrário do que foi previsto no âmbito do processo de revisão do PDM, os espaços definidos como solo urbanizável, a afetar a espaços de atividades económicas, não têm sido disponibilizados no mercado, ou, quando o são, apresentam preços que não são minimamente suportados pelos interessados. De modo a promover a alteração desta realidade, o Município de Mafra detém no seu património o terreno referido no ponto 1.1, com uma área de 12ha e que corresponde aos artigos matriciais n.º 197 e 198 da secção Q, o qual poderá permitir a oferta de um espaço de atividade económicas no mercado imobiliário.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

Este terreno, localizado entre os núcleos urbanos da Ericeira e de Mafra, com uma ótima acessibilidade à EN116 e à A.21, ocupa uma plataforma, anteriormente ocupado por uma exploração de massas minerais, para extração de brita e gravilha, e posteriormente por uma estrutura de produção de Betão, entretanto desativadas e que não foram devidamente requalificadas, encontrando-se atualmente muito degradado.

Dada a contiguidade do referido terreno com o solo urbano existente e tendo em consideração os trabalhos que se encontram em elaboração no âmbito da adequação ao atual RJIGT, que obrigam à necessária reavaliação do solo urbanizável, podendo provocar a reclassificação para solo rural daquele que não tenha sido alvo de qualquer operação urbanística, pretende-se, neste caso e através de um instrumento de gestão territorial (Plano de Pormenor), criar um espaço de atividade económicas, em solo urbano, que responda às necessidades da dinâmica de desenvolvimento territorial do concelho de Mafra. Deve, ainda, ser salientado que ao referido terreno não se sobrepõe qualquer área cujo valor ambiental ou ecológico possa ser posto em causa, conforme o referido no ponto 1.3 desta fundamentação.

1.4.2. Proposta de suspensão

Nos pressupostos anteriores, pretende a Câmara Municipal promover o desenvolvimento de um futuro espaço de atividades económicas, devidamente organizado e infraestruturado, com boa acessibilidade à rede viária existente, a custos concorrenciais e que seja compatível para atividades económicas, designadamente estabelecimentos industriais, que se encontram localizados no interior de núcleos urbanos, permitindo, também, a realocação de atividades económicas e de resolução de incompatibilidades existentes.

Por outro lado, considera-se oportuna a possibilidade de requalificação do terreno degradado, do ponto de vista ambiental e paisagístico, através da localização do futuro espaço de atividades económicas na zona de cumeada do rio do Cuco.

Ora tendo em consideração a possibilidade de disponibilização de um espaço de atividades económicas, da realocação de estabelecimentos industriais em espaços residenciais e da



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

requalificação do terreno abandonado, concluiu esta Câmara Municipal que parte do referido terreno, em cerca de 6ha e que corresponde à área de incidência territorial, permite:

- a) Requalificação ambiental e paisagística, num território de charneira entre o urbano e o rural.
- b) Resolução de questões de incompatibilidade de usos em espaços residenciais e áreas de equipamentos, através da realocação de alguns estabelecimentos industriais.
- c) Manutenção do tecido empresarial, com a disponibilização de lotes que permitem a valorização do investimento a realizar.
- d) Promoção e disponibilização de lotes a custos concorrenciais, face à atual aquisição do terreno.
- e) Manutenção e criação de postos de trabalho no concelho de Mafra.
- f) Prossecução de interesses públicos relevantes e oportunidades económicas.

Considera-se, assim, que a proposta de suspensão do PDM, de modo a permitir a criação de uma zona de atividades económicas, resulta de uma circunstância excecional de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local incompatível com as disposições estabelecidas no plano, enquadráveis na alínea b), do n.º 1 do art.º 126.º do RJIGT.

1.4.3. Prazos

A suspensão parcial do PDM, na área de incidência territorial, vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em diário da república, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor do plano de pormenor a elaborar para a referida área.

1.4.4. Disposições Suspensas

A suspensão parcial do PDM, incide sobre os elementos constituintes do plano, na área de incidência territorial, designadamente o regulamento e plantas de ordenamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

Pretende-se assim, a suspensão dos art.º 18.º, 19.º, 20.º, 109.º, 110.º e do anexo V (unidades operativas de planeamento e gestão) do regulamento do PDM, na sua atual redação, para a área territorial definida no ponto 1.1.

1.4.5. Procedimento a levar a efeito face à suspensão

A suspensão parcial referida implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura do procedimento de elaboração de plano municipal, para a área de intervenção, concluída no prazo que vigorarem as medidas preventivas.

A área em causa não foi abrangida por medidas preventivas nos últimos quatro anos, sobre a caducidade das mesmas, nos termos do disposto no n.º 5, do art.º 141.º do RJIGT.

A deliberação de Câmara Municipal, anexa ao presente relatório e relativa à proposta de suspensão parcial do PDM e estabelecimento das respetivas medidas preventivas, foi realizada em reunião de câmara pública, em cumprimento do disposto no n.º 7 do art.º 89.º do RJIGT.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

2. Estabelecimento das Medidas Preventivas

No prosseguimento da proposta de suspensão parcial do PDM de Mafra, definida nos termos da alínea b), n.º 1, art.º 126.º do RJIGT, são estabelecidas Medidas Preventivas para a área de incidência territorial, conforme o previsto nos números 1 e 4, do art.º 134.º do mesmo regime jurídico.

2.1. Âmbito territorial e objetivos

São estabelecidas medidas preventivas para a área de incidência territorial da suspensão parcial do PDM, delimitada na planta de localização, para a instalação de edificações afetas a atividades económicas e respetivas infraestruturas associadas. O estabelecimento de medidas preventivas para a área de incidência territorial, permite o desenvolvimento económico-financeiro do tecido empresarial local e a manutenção e criação de postos de trabalho relevantes, bem como a requalificação ambiental e paisagística, incompatíveis com as atuais disposições do PDM neste território, não podendo ser implementados.

2.2. Âmbito Material

Na área objeto das presentes medidas preventivas, ficam proibidas todas as operações urbanísticas e outras ações que não tenham como fim ou não se destinem à construção de edificações afetas a atividades económicas e instalação das respetivas infraestruturas, bem como execução de obras e trabalhos associados, nos termos do art.º 134.º do RJIGT. A construção das referidas edificações, instalação de infraestruturas e execução de obras e trabalhos associados, bem como a instalação e exploração de estabelecimentos industriais, no âmbito do Sistema da Indústria Responsável, ficam sujeitas aos pareceres vinculativos das entidades competentes, nomeadamente das respetivas entidades coordenadoras dos estabelecimentos industriais ou outros estabelecimentos abrangidos pelo Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, aprovado pelo Dec. Lei n.º 10/2015, de 1 de janeiro, na sua redação atual.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística – Unidade de Planeamento e Ordenamento do Território

2.3. Entrada em vigor e âmbito temporal

As medidas preventivas entram vigor no dia seguinte ao da sua publicação em diário da república e caducam com a entrada em vigor do plano de pormenor a elaborar. As medidas preventivas vigoram por um prazo de dois anos, prorrogável por mais um ano, conforme o disposto no n.º 1 do art.º 141.º do RJGT. Durante o prazo de vigência das medidas, fica suspenso o PDM de Mafra, na área de incidência territorial, abrangida pelas medidas preventivas, por força do n.º 1 do art.º 126.º do RJGT.

3. Conclusões

Pretende-se a suspensão parcial do PDM de Mafra para a área delimitada na planta anexa com cerca de 6ha, localizada na Carrasqueira, freguesia de Santo Isidoro, definida nos termos da alínea b), n.º 1, art.º 126.º do RJGT.

Na sequência da suspensão prevê-se o estabelecimento de Medidas Preventivas, conforme o previsto nos números 1 e 2, do art.º 134.º do referido regime jurídico, para a instalação de edificações afetas a atividades económicas e respetivas infraestruturas associadas.

Prevê-se, ainda, o desenvolvimento do plano de pormenor da área de atividades económicas da Carrasqueira, por força do n.º 7 do art.º 126.º do RJGT conjugado com o art.º 8 do Dec. Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

4. Anexos

Planta de Localização da Área de Incidência Territorial, 1:10.000

Ortofotomapa com a Área de Incidência Territorial, 1:10.000