



REGULAMENTO



PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA

DEZEMBRO 2019

Versão Final



Regulamento - Índice

CAPÍTULO I.....	5
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
CAPÍTULO II.....	7
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	7
CAPÍTULO III.....	7
CLASSIFICAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO.....	7
SECÇÃO I.....	8
Disposições Comuns.....	8
Áreas Industriais, Serviços e Logística.....	10
SECÇÃO III.....	12
Áreas de Circulação Viária, Pedonal e Estacionamento.....	12
SECÇÃO IV.....	13
Áreas Verdes.....	13
CAPÍTULO IV.....	15
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	15
CAPÍTULO V.....	17
OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	17
CAPÍTULO VI.....	18
EXECUÇÃO DO PLANO.....	18
CAPÍTULO VII.....	19
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	19

ANEXOS

Quadro I: Uso do solo

Quadro II: Parâmetros urbanísticos

Quadro III: Parâmetros urbanísticos de dimensionamento do estacionamento

Quadro IV: Identificação dos novos prédios – parcelas e/ ou lotes, constituídos através do Plano de Pormenor

Quadro V: Descrição das parcelas a ceder ao domínio público

Quadro VI: Transformação fundiária com a relação entre os prédios originais e os prédios resultantes





CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira, adiante designado por Plano, define as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área delimitada na Planta de Implantação, localizada na freguesia de Santo Isidoro, concelho de Mafra.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano visa a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Promover um espaço de atividades económicas, infraestruturado que permita a realocização de atividades económicas localizadas no interior dos principais centros urbanos;
- b) Requalificar um território degradado, do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- c) Definir um modelo de ocupação urbana que permita a articulação entre o investimento privado e as opções municipais de ordenamento do território para a área do plano e a sua envolvente;
- d) Requalificar os espaços exteriores e sua interligação aos espaços adjacentes existentes, designadamente espaços naturais e espaços residenciais;
- e) Reclassificar para solo urbano, nas categorias de espaços de atividades económicas e espaços verdes, nos termos do definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala 1:1 000 - N.º 07;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1:1 000 - N.º 08.

2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório do Plano, que inclui a definição da proposta;



- b) Relatório ambiental e resumo não técnico;
- c) Estudo acústico;
- d) Programa de execução;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- f) Aviso de suspensão parcial do Plano Diretor municipal de Mafra e respetivas medidas preventivas;
- g) Declaração da Câmara Municipal de Mafra da inexistência de compromissos urbanísticos;
- h) Minuta de Contrato de urbanização, conforme o previsto nos artigos 72.º e 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- i) Documentos necessários para efeitos de registo predial, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT;
- j) Relatório de ponderação relativo ao período de discussão pública;
- k) Relatório da conferência procedimental e concertação
- l) Planta de Enquadramento Territorial, com a localização da área de intervenção, à escala 1:25 000 - N.º 01;
- m) Plantas de Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Mafra – Ordenamento, à escala 1:10 000 - N.º 02A, 02B, 02C e 02D;
- n) Plantas de Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Mafra – Condicionantes, à escala 1:10 000 - N.º 03A e 03B;
- o) Plantas de Situação Existente: Hipsometria e Uso do Solo, à escala 1:2 500 – N.º 04A e 04B;
- p) Planta de Situação Existente: Cadastro, à escala 1:2 500 – N.º 05;
- q) Plantas de Situação Existente: Levantamento Topográfico, Enquadramento dos Perfis e Perfis Longitudinais/ Transversais, às escalas 1:1 000 e 1:500 - N.º 06A, 06B e 06C;
- r) Planta de Espaços Verdes, à escala 1:1 000 - N.º 09;
- s) Plantas de Modelação de Terreno e Perfis Longitudinais/ Perfil Transversal, à escala 1:1 000 e 1:500 - N.º 10A e 10B;
- t) Plantas de Infraestruturas: Abastecimento de Água, Drenagem de Águas Residuais e Resíduos Sólidos Urbanos, e Rede Elétrica e Telecomunicações, à escala 1:1 000 – N.º 11A e 11B;
- u) Plantas de Transformação Fundiária e de Cedência ao Domínio Público, à escala 1:1 000 – N.º 12A e 12B;
- v) Planta de Alteração ao Plano Diretor Municipal, à escala 1:10 000 – N.º 13.
- w) Plantas de Apresentação: Simulação da Ocupação e Perfis Longitudinais/ Perfil Transversal.



Artigo 4.º

Definições

Para efeitos da aplicação do Plano são adotadas as definições estabelecidas no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, que estabelece os conceitos técnicos relativamente ao ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5.º

Identificação e regime

1 - Na área abrangida pelo Plano incidem as seguintes servidões administrativas e/ ou restrições de utilidade pública, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Faixa de proteção e gestão de combustível;
- b) Rede de média tensão;
- c) Leito e margens do curso de água – Domínio Hídrico.

2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, obedecem aos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, às disposições do presente regulamento que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

CLASSIFICAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

Artigo 6.º

Classificação e qualificação do solo

1 - Para toda a área de intervenção, o Plano classifica o solo como urbano, em perímetro urbano de nível II, de acordo com o disposto no artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2 - Ao solo urbano identificado no número anterior correspondem as seguintes categorias:

- a) Espaços de Atividades Económicas - áreas a estruturar, que correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;



- b) Espaços Verdes, que correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de possibilidade de instalação atividades ao ar livre.

Artigo 7.º

Uso e Ocupação do solo

O Plano estabelece os seguintes usos e ocupação do solo, para as categorias de solo urbano, previstas no artigo anterior:

- a) Espaços de Atividades Económicas - áreas a estruturar:
 - i) Áreas Industriais, serviços e logística, onde se integram os polígonos de implantação às edificações principais, inseridos no polígono máximo de implantação;
 - ii) Anexos que correspondem a edificações de apoio aos edifícios principais, os quais podem ser admitidos fora dos polígonos máximos de implantação em conformidade com o definido no artigo 19.º do presente regulamento;
 - iii) Áreas de Circulação Viária, Pedonal e Estacionamento, constituídas pelas restantes áreas livres das parcelas onde se localizam as vias internas, lancis, passeios, lugares de estacionamento e de cargas e descargas;
- b) Espaços Verdes:
 - i) Áreas Verdes de Proteção e Enquadramento;
 - ii) Áreas Verdes de Proteção e Contenção dos Taludes;
 - iii) Áreas Verdes de Uso Privado das parcelas definidas.

SECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 8.º

Estacionamento público

1 - O estacionamento público corresponde ao definido na Planta de Implantação e na respetiva tabela III, a qual faz parte integrante do presente Regulamento.

2 - Os veículos pesados serão obrigatoriamente recolhidos dentro das áreas das parcelas ou lotes, nas respetivas áreas reservadas para estacionamento, conforme o estabelecido na planta de implantação do Plano.



3 - Os veículos pesados que não tenham acesso imediato ao interior das parcelas ou lotes podem, excecional e temporariamente, estacionar no exterior, pelo menor tempo possível, não podendo, contudo, em caso algum, provocar obstrução à livre circulação do tráfego automóvel.

Artigo 9.º

Muros e vedações

Na vedação das parcelas ou lotes deverá observar-se o disposto no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Mafra (RMEU) cumulativamente com as seguintes condições:

- a) Nos muros e noutro tipo de vedações não é permitida a utilização de materiais que possuam elementos cortantes ou perfurantes.
- b) Os portões devem possuir uma altura fixa cujo limite é o coroamento da vedação.

Artigo 10.º

Acessos

O acesso viário ao interior das parcelas ou lotes será realizado conforme o indicado na Planta de Implantação, salvo justificação técnica e de funcionalidade a efetuar em sede do procedimento de controlo prévio da operação urbanística em questão.

Artigo 11.º

Armazenamento de materiais a descoberto

1 - A localização de materiais a descoberto é, apenas, condicionada às áreas impermeabilizadas, devendo a sua delimitação ser definida aquando dos projetos a apresentar em sede do procedimento de controlo prévio da operação urbanística em questão.

2 - Os materiais armazenados devem respeitar as condições de segurança e estarem devidamente acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocar riscos ou impactes ambientais e visuais negativos, devendo ser salvaguardada a sua exposição ao risco de incêndio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 12º

Infraestruturas

1 - Os futuros titulares de direitos sobre as parcelas n.º 01, 02 e 03, conforme o previsto no artigo 14.º do presente regulamento, devem garantir a execução, conservação e bom funcionamento de todas as infraestruturas, de acordo com os projetos a executar.



2 - Deve, ainda, ser assegurado o fornecimento em perfeitas condições dos bens como água, eletricidade e gás natural, pelas entidades competentes.

3 - Visando evitar interferência das construções com as infraestruturas elétricas e de gás natural, têm de ser respeitadas as condicionantes resultantes de imposições legais constantes da legislação vigente.

4 - As redes referidas nos números anteriores devem ser instaladas em subsolo.

Artigo 13.º

Achados arqueológicos

1 - As obras que impliquem a escavação e remodelação de terras deverão ter acompanhamento obrigatório de arqueólogo.

2 - Em caso de achado de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano, é obrigatória a comunicação imediata à entidade competente e à Câmara Municipal, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.

3 - Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade competente e da Câmara Municipal.

4 - O tempo de duração da suspensão dá direito à prorrogação automática da licença de obra, por tempo equivalente ao da suspensão.

5 - As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra, de acordo com a legislação em vigor.

SECÇÃO II

Áreas Industriais, Serviços e Logística

Artigo 14.º

Usos admitidos

1 - As edificações a construir nas áreas industriais, serviços e logística destinam-se ao uso industrial e a usos associados de apoio, designadamente atividades complementares ao uso industrial, sendo constituídas pelas parcelas ou lotes n.º 01 e n.º 02 – Planta de Implantação (N.º 07) e Planta de Transformação Fundiária (N.º 12ª).

2 - Admite-se a afetação parcial das edificações referidas no número anterior a escritórios ou comércio, desde que complementares da atividade principal e na condição de que a sua superfície de pavimento não exceder 30% da área bruta de construção total admitida, excluindo-se as zonas de exposições ou "showroom".



3 - É, ainda, admitida a afetação das edificações a atividades de comércio por grosso, desde que não condicionem as condições de trânsito e de estacionamento ou prejudiquem as condições de utilização da via pública.

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo da legislação específica em vigor, relativa à construção, as edificações devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) As áreas de implantação, de construção e de impermeabilização, as alturas e a volumetria das edificações correspondem aos valores máximos admitidos na tabela II, identificada na planta de implantação anexa ao presente regulamento;

b) As edificações a implantar nas parcelas ou lotes devem obedecer aos polígonos máximos de implantação, de acordo com o identificado na Planta de Implantação;

c) A altura máxima da fachada das edificações é estabelecida em 9 metros, admitindo-se, contudo, uma altura superior desde a especificidade técnica da atividade aí exercida assim o exija e em casos devidamente justificados.

2 - As edificações a implantar nas parcelas ou lotes 01 e 02 podem ser constituídas em regime de propriedade horizontal, podendo ser subdivididas até um máximo de seis frações, admitindo-se diversas atividades económicas e entidades exploradoras, desde que assegurada a compatibilidade de usos entre as frações e das infraestruturas.

3 - No caso referido no numero anterior, as infraestruturas viárias da respetiva parcela ou lote são áreas comuns a todas as frações e os estacionamentos privados são divididos equitativamente, consoante o numero de frações.

Artigo 16.º

Materiais e cores a utilizar nas edificações

1 - Todos os materiais a utilizar nas edificações devem ser submetidos previamente à aprovação da Câmara Municipal, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas a realizar.

2 - Os materiais e as cores a aplicar devem assegurar a correta integração na paisagem e a qualidade da imagem arquitetónica, devendo ser cumpridos os seguintes requisitos:

a) Serem privilegiados materiais de elevada durabilidade e que assegurem uma imagem contemporânea;

b) As cores admitidas para a fachada nas edificações devem ser em tons suave, preferencialmente branco ou cinza;



- c) As coberturas nas edificações devem ser planas, admitindo-se estruturas inclinadas desde que ocultadas por platibanda;
- d) Em fachadas de superfícies envidraçadas, admite-se apenas a utilização de vidro incolor;
- e) A publicidade deve estar inscrita na fachada nas edificações, admitindo-se a sua localização no logradouro das parcelas ou lotes n.º 01 e 02, desde que garantida uma relação de escala com os respetivos edifícios, de modo a não perturbar a paisagem envolvente.

Artigo 17.º

Projetos de arranjos exteriores

Os projetos relativos às obras de edificação deverão ser acompanhados por projetos de arranjos exteriores da envolvente das edificações que garantam a sua adequada inserção paisagística, devendo ser respeitado o estabelecido na planta de espaços verdes e nos artigos 21.º e 22.º do presente regulamento.

SECÇÃO III

Áreas de Circulação Viária, Pedonal e Estacionamento

Artigo 18.º

Circulação e estacionamento

- 1 - No espaço livre das parcelas ou lotes deve ser assegurada a circulação viária e pedonal e o estacionamento de veículos, bem como a zona de carga, descarga ou depósito de materiais necessários às atividades a instalar.
- 2 - As áreas de circulação viária, pedonal e estacionamento garantem o estacionamento de viaturas ligeiras e pesadas em conformidade com o definido na Planta de Implantação e na respetiva tabela III, também anexa ao presente regulamento.
- 3 - Nas áreas de circulação viária, pedonal e estacionamento deve, ainda, ser garantido o seguinte:
 - a) Acesso de viaturas de bombeiros a todas as edificações, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;
 - b) Acesso das viaturas de recolha de resíduos, quando não realizada pelas entidades que venham a explorar as parcelas ou lotes, até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos nas parcelas, devendo os Resíduos Sólidos Urbanos ser depositados junto à entrada das parcelas ou lote.



Artigo 19.º

Circulação pedonal

1 - Deverá ser assegurada a circulação pedonal no interior das parcelas ou lotes, de acordo com a Planta de Implantação.

2 - Os pavimentos pedonais deverão ser realizados em materiais resistentes às cargas, preferencialmente em blocos de betão.

3 - Devem ser efetuadas marcações de pavimento a assinalar percursos e zonas prováveis de atravessamento de peões, ligando áreas de estacionamento, passeios e edificações, conforme a Planta de Implantação.

Artigo 20.º

Edificações de apoio

Junto às áreas de circulação viária, pedonal e estacionamento é admitida a possibilidade de construção de edificações de pequena dimensão, destinadas a anexos de apoio às instalações principais, designadamente para armazenamento de equipamentos de manutenção, infraestruturas elétricas, centrais de bombagem, zonas técnicas ou outros similares, desde que, não constituam obstáculos à livre circulação e obedeçam aos critérios estabelecidos no RMEU.

SECÇÃO IV

Áreas Verdes

Artigo 21.º

Áreas verdes de proteção e enquadramento

1 - As áreas verdes de proteção e enquadramento, localizadas na parcela ou lote n.º 03, correspondem à faixa verde envolvente da área do Plano, que assegura a valorização ecológica e visual e permite a continuidade e a interligação com a Estrutura Ecológica Municipal prevista no PDM.

2 - Estas áreas deverão ser constituídas por estruturas arbóreas ou arbustivas autóctones específicas da zona ecológica Atlante-Mediterrânica, de densidade alta e média, devendo ser garantido o controlo da carga combustível, de modo a minimizar o risco de incêndio florestal.

3 - Nestas áreas, os exemplares que por questões fitossanitárias poderão colocar em causa toda a comunidade vegetal, deverão ser substituídos gradualmente por exemplares de vegetação arbórea esclerofila, adaptadas aos futuros cenários de adaptação às alterações climáticas.



Artigo 22.º

Áreas verdes de proteção e contenção de taludes

1 - As áreas verdes de proteção e contenção de taludes correspondem às zonas norte das parcelas ou lotes n.º 01 e 02, cuja modelação do terreno deverá garantir a diminuição da erosão do solo e o incremento da infiltração de águas pluviais.

2 - Estas áreas devem ser objeto de estabilização e consolidação, através do uso de vegetação herbácea e arbustiva adequada à fixação do solo e às condições edafoclimáticas do local e que promova o aumento da biodiversidade, conforme o previsto na planta de espaços verdes.

3 - Os taludes deverão prever um sistema de drenagem eficaz, que evite a escorrência excessiva das águas pluviais, podendo ser utilizadas malhas, telas ou estruturas de gabião para a estabilização inicial.

4 - As espécies vegetais a utilizar deverão corresponder a espécies autóctones específicas da zona ecológica Atlante-Mediterrânica, conforme o previsto na planta de espaços verdes, designadamente *Sambucus nigra*, bem como espécies herbáceas que favoreçam a fixação do solo evitando a sua erosão.

Artigo 23.º

Áreas verdes de uso privado

1 - As áreas verdes de uso privado destinam-se à valorização paisagística da envolvente das edificações, assegurando o conforto bioclimático, através da proteção contra os ventos dominantes, da redução da irradiação noturna, da diminuição da erosão e do aumento da infiltração de águas pluviais.

2 - Nas áreas verdes de uso privado é admitido o uso de vegetação herbácea e arbustiva, que permita o aumento da biodiversidade, e a plantação de árvores e de cortinas arbóreas, que minimizem impactes visuais e sonoros e a ação dos ventos fortes, conforme o previsto na planta de espaços verdes.

3 - Nas parcelas ou lotes n.º 01 e 02, estas áreas devem garantir a utilização de estadia, admitindo-se zonas de revestimento com materiais inertes, permitindo o incremento da infiltração de águas pluviais no solo de acordo com o previsto na planta de espaços verdes.

4 - Nestas áreas deverá também ser valorizada a utilização de espécies vegetais autóctones específicas da zona ecológica Atlante-Mediterrânica, conforme o previsto na planta de espaços verdes, designadamente *Arbustus unedo*, *Juniperus pfitzeriana*, *Sambucus nigra*, *Tamarix africana*, *Viburnum tinus*, *Acer pseudoplatanus*, *Cupressus sempervirens*, *Laurus nobillis*, *Olea europaea*, *Prunus lusitânica*, *Quercus robur*.

Artigo 24.º

Manutenção

Na manutenção dos espaços verdes deve recorrer-se a um plano de gestão de espaços verdes, onde constem estratégias de atenuação dos consumos de água para rega, devendo, sempre que possível, ser



utilizada água de rega de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, designadamente águas pluviais ou de escoamento superficial, devidamente captada e ou armazenada para esse efeito.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 25.º

Mobilidade condicionada

Na execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões e acessibilidade aos edifícios devem ser respeitadas as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada, estabelecida na legislação aplicável.

Artigo 26.º

Segurança das edificações

1 - Na elaboração dos projetos devem ser salvaguardadas as condições de segurança, constantes na legislação, que estabelece o Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios e nas portarias complementares e normas técnicas aplicáveis.

2 - Devem ser utilizados materiais, na construção das edificações, que garantam um bom comportamento sísmico que permita a prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica.

Artigo 27.º

Equipamento de arrefecimento

1 - Na instalação de torres de arrefecimento ou de condensadores evaporativos deve ser garantido um fácil e seguro acesso a todas as partes do equipamento, para inspeção e manutenção nos termos da legislação aplicável.

2 - Deve ser garantida a distância mínima de 10 metros entre a exaustão das torres de arrefecimento ou dos condensadores evaporativos e a admissão de ar dos estabelecimentos industriais, conforme a legislação aplicável.



Artigo 28º

Resíduos sólidos

1 - As entidades que venham a explorar as parcelas ou lotes n.º 01 e 02 devem ser, nos termos legais, responsáveis pela gestão, recolha e destino final dos resíduos produzidos pelas respetivas atividades industriais, de serviços ou logística.

2 - Em cumprimento do disposto no número anterior, as parcelas ou lotes devem dispor de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos sólidos, sendo obrigatória a deposição separada de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos urbanos, de acordo com a legislação em vigor.

3 - Caso o tipo de resíduo produzido disponha de características que comprometam a saúde pública ou as condições ambientais, deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos no interior das parcelas ou lotes.

Artigo 29.º

Emissão de gases

Sempre que o tipo de atividade que se venha a instalar o exija, deve ser efetuado o tratamento das emissões gasosas produzidas, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 30º

Ruído

1 - O Plano não classifica a sua área de intervenção em termos acústicos dada a tipologia da sua utilização ser afeta a uso industrial, serviços e logística, devendo ser salvaguardados o seguinte:

a) Mecanismos que assegurem o controlo do ruído produzido pelas atividades a instalar, nos termos da legislação aplicável;

b) Nos projetos de arranjos exteriores, relativos às áreas verdes de proteção e contenção de taludes e áreas verdes de uso privado, a disposição do coberto vegetal deve contribuir para a redução da emissão do ruído, conforme o previsto na planta de espaços verdes.

2 - Sem prejuízo do referido no número anterior, a implementação do presente Plano não altera o ambiente sonoro junto dos recetores sensíveis mais expostos, mantendo-se o cumprimento dos limites regulamentares, não sendo por isso necessária a implementação de medidas de minimização de ruído, devendo ser efetuada uma monitorização acústica periódica junto desses recetores sensíveis.



Artigo 31.º

Defesa contra incêndios florestais e gestão de combustível

1 - Devem ser cumpridas as disposições constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Mafra no que respeita às ações de limpeza da zona envolvente às edificações.

2 - A gestão de combustível deve ser garantida pelas entidades que venham a explorar as parcelas ou lotes n.º 01 e 02, devendo ser cumpridos os critérios para a referida gestão nos termos da legislação específica em vigor.

Artigo 32.º

Limpeza das redes de águas pluviais e de saneamento

As entidades que venham a explorar as parcelas ou lotes n.º 01 e 02 e o proprietário da parcela ou lote n.º 03, devem garantir a limpeza periódica das redes de águas pluviais ou de saneamento, de modo a evitar entupimentos e degradação das mesmas.

CAPÍTULO V

OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 33.º

Transformação fundiária

1 - Para efeitos de execução do Plano, a área de intervenção, após transformação fundiária, corresponde a quatro prédios; três relativos às parcelas ou lotes n.º 01, 02, e 03 e um quarto referente à área a ceder e a integrar no Domínio Público.

2 - O parcelamento do solo obedece ao definido nas peças desenhadas que acompanham o plano, Planta de Transformação Fundiária (N.º 12A) e Planta de Cedência ao Domínio Público (N.º 12B), e nos documentos para efeitos registais, conforme o referido no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT.

Artigo 34.º

Regime de cedência

1 - A área de cedência ao domínio público corresponde à delimitada na Planta da Área de Cedência ao Domínio Público, e destina-se ao alargamento e reperfilamento da Estrada Municipal 616, à criação de lugares de estacionamento público, à circulação pedonal e ao acesso às parcelas ou lotes n.º 01, 02 e 03.

2 - Caberá à Câmara Municipal assegurar a gestão e manutenção da área de cedência ao domínio público, após a execução das obras de infraestruturação, conforme o previsto no artigo 35.º do presente regulamento.



CAPÍTULO VI

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 35º

Sistema de execução

O sistema de execução é de iniciativa dos interessados, designadamente o Município de Mafra e os futuros titulares de direitos, cabendo-lhes realizar as operações urbanísticas.

Artigo 36.º

Perequação compensatória

O mecanismo de perequação compensatória a adotar corresponde à repartição de encargos com as operações urbanísticas de urbanização a realizar após a venda das parcelas ou lotes, sendo considerados custos de urbanização as infraestruturas gerais e locais.

Artigo 37º

Obrigações dos futuros titulares de direitos

1 - Os futuros titulares de direitos sobre as parcelas ou lotes n.º 01 e 02 ficam obrigados ao seguinte:

- a) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das edificações e obras de urbanização que pretendam construir nas áreas previstas no Plano;
- b) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das ligações às redes das infraestruturas exteriores.
- c) Executar as obras de urbanização no interior das respetivas parcelas ou lotes e as obras de infraestruturização na área de cedência ao domínio público, adjacente à Estrada Municipal 616.

2 - O futuro titular de direitos sobre a parcela ou lote n.º 03 fica obrigado a manter a via de acesso rodoviário condicionado/ servidão, conforme o definido na planta de implantação.



CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 - Em cumprimento do referido no número anterior, o Plano procede à seguinte alteração do PDM, em conformidade com o RJIGT:

a) Planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo e na área abrangida pelo presente Plano, conforme o constante artigo 6.º do presente regulamento e na planta de alteração do PDM;

b) Regulamento, na área de intervenção do Plano, devem ser respeitadas as normas relativas aos artigos 49.º e 51.º.

2 - As disposições do presente regulamento prevalecem, na área do presente Plano, sobre quaisquer disposições do regulamento do PDM em vigor.

Artigo 39.º

Vias de circulação pública

As vias de circulação pública afetas à área do Plano correspondem à Estrada Municipal 616.

Artigo 40.º

Omissões

1 - Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente regulamento aplica-se o disposta na legislação atualmente em vigor.

2 - Para a definição dos usos e ocupações do solo na área do Plano, deve ser considerado em simultâneo o presente regulamento, a planta de implantação (N.º 07) e a planta de condicionantes (N.º 08), prevalecendo os critérios e imposições mais restritivas.

Artigo 41.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.



ANEXOS

Quadro I: Uso do solo

Espaço de atividades económicas	m²	hectares	%
Áreas Industriais, Armazéns e Logística	19 650,87	1,97	33,51
Áreas de Circulação Viária, Pedonal e Estacionamento	24 632,91	2,46	42,01
Áreas Verdes	14 349,34	1,43	24,47
Área Total de Intervenção do Plano	58 633,12	5,86	100,00
Área Privativa: Parcelas Afetas às Atividades Industriais, Armazéns e Logística	47 352,87	4,74	80,76
Domínio Privado Municipal de Uso Condicionado	9 122,61	0,91	15,56
Domínio Público Municipal	2 157,64	0,22	3,68

Quadro II: Parâmetros urbanísticos

N.º da Parcela (ou lote)	Área da Parcela (m²) (ou lote)	Utilização	Área Máx.de Implantação (m²)	Índice de Ocupação do Solo	Área Máx.de Construção (m²)	Índice de Utilização do Solo	Altura Máx. das Edificações (m)	Volumetria Máxima (m³)	Índice de Volumétrico	N.º Máx.de Pisos - acima da cota de soleira	Área de Impermeabilização
01	25 366,91	Indústria, Armazéns e Logística (inclui anexos)	11 630,00	0,46	12 095,90	0,48	9	103 154,20	4,07	2	21 736,50
02	21 985,97	Indústria, armazéns e Logística	8 020,87	0,36	8 100,00	0,37	9	72 187,85	3,28	2	18 276,11
03	9 122,61	Verde proteção e enquadramento e Acesso rodoviária condicionado	-	-	-	-	-	-	-	-	2 113,53

Quadro III: Parâmetros urbanísticos de dimensionamento do estacionamento

N.º da Parcela (ou lote)	Estacionamento Privado de Ligeiros: 1 lugar/ 100m² de Σ Ac. Em lotes > 3.000m²	Estacionamento Privado de Pesados - Estudo Tráfego	Estacionamento Público de Ligeiros: 20% do Total Est. Privado	Estacionamento Público de Pesados: Estudo Tráfego
01	121	5	26	-
02	91	8	16	-
TOTAL	212	13	42	-



Quadro IV: Identificação dos novos prédios – parcelas e/ ou lotes, constituídos através do Plano de Pormenor

Identificação dos novos prédios – parcelas (ou lotes)	Área (m ²)	Titular	Confrontações
01	25 366,91	Município de Mafra	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Serafim Batalha e Betostrong (Industria de Betão, Lda.); Nascente: Parcela/Lote 02; Poente: Estrada Municipal
02	21 985,97	Município de Mafra	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Parcela/Lote 01; Nascente: Parcela/Lote 03; Poente: Estrada Municipal
03	9 122,61	Município de Mafra	Norte: Parcela Restante Art.º 197-Q; Sul: Parcela/Lote 02; Nascente: Ribeiro e Manuel Vicente; Poente: Estrada Municipal

Quadro V: Descrição das parcelas a ceder ao domínio público

Identificação	Área de Cedência (m ²)	Proveniência	Confrontações
DP 01	2 157,64	197-Q Freguesia S. Isidoro	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Serafim Batalha e Betostrong (Industria de Betão, Lda.); Nascente: Parcelas/Lotes 01 e 02; Poente: Estrada Municipal

Quadro VI: Transformação fundiária com a relação entre os prédios originais e os prédios resultantes

Prédio Original			Transformação fundiária			
Artigo N.º	Área (m ²)	Titular	Identificação das Parcelas (ou lote)	Área (m ²)	Titular	Confrontações
197-Q Freguesia S. Isidoro	120 000,00 (Total)	Município de Mafra	01	25 366,91	Município de Mafra	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Serafim Batalha e Betostrong (Industria de Betão, Lda.); Nascente: Parcela/Lote 02; Poente: Estrada Municipal
			02	21 985,97	Município de Mafra	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Parcela/Lote 01; Nascente: Parcela/Lote 03; Poente: Estrada Municipal
			03	9 122,61	Município de Mafra	Norte: Parcela Restante Art.º 197-Q; Sul: Parcela/Lote 02; Nascente: Ribeiro e Manuel Vicente; Poente: Estrada Municipal
			DP 01	2 157,64	Domínio Público	Norte: Parcela/Lote 03; Sul: Serafim Batalha e Betostrong (Industria de Betão, Lda.); Nascente: Parcelas/Lotes 01 e 02; Poente: Estrada Municipal
			Parcela Restante	61 366,88	Município de Mafra	Norte: Rio; Sul: Parcela/Lote 03 e Ribeiro e Manuel Vicente; Nascente: Serafim Batalha e Betostrong (Industria de Betão, Lda.); Poente: Parcela/Lote 03