



PROGRAMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS



PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA

DEZEMBRO 2019

Versão Final



ÍNDICE – PROGRAMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS

I.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO	5
1.	Modelo de Gestão	6
2.	Sistema de Execução	6
3.	Programação da Execução	7
4.	Faseamento	8
II.	MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS	9



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o PPAAEC	5
Tabela 2 – Programa de Execução.....	8
Tabela 3 – Participação nos custos de urbanização previstos	9



I. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O cronograma temporal delineado, reflete a execução física das ações propostas, que melhor se adaptam ao estabelecimento da concentração das atividades económicas no corredor urbano central, tendo como motor para a concretização da proposta de investimento municipal para áreas prioritárias para o setor das atividades económicas, potenciadoras de dinamização económica e de dinâmicas populacionais.

Desta forma, o investimento municipal reflete-se ao nível da infraestruturização geral e equipamento, fundamental para impulsionar uma realidade concreta que afeta diretamente a população, promovendo a fixação de residentes, a diminuição dos desempregos e a qualidade de vida.

No quadro que se segue encontra-se sistematizado os parâmetros urbanísticos do plano.

Identificação das Parcelas ou Lotes	Designação	Área	Unidade
01	Área máxima de implantação	11 630,00	m ²
	Índice de ocupação do solo	0,46	-
	Área máxima de construção	12 095,90	m ²
	Índice de utilização do solo	0,48	-
	Altura máxima de edificação	9,00	m
	Volumetria máxima	103 154,20	m ³
	Área de impermeabilização	21 736,50	m ²
	Índice de impermeabilização	0,86	-
	Áreas verdes de proteção e Áreas verdes de uso privado	3 630,40	m ²
	Área total da parcela	25 366,91	m²
02	Área máxima de implantação	8 020,87	m ²
	Índice de ocupação do solo	0,36	-
	Área máxima de construção	8 100,00	m ²
	Índice de utilização do solo	0,37	-
	Altura máxima de edificação	9,00	m
	Volumetria máxima	72 187,85	m ³
	Área de impermeabilização	18 276,11	m ²
	Índice de impermeabilização	0,83	-
	Áreas verdes de proteção e Áreas verdes de uso privado	3 709,86	m ²
	Área total da parcela	21 985,97	m²
03	Área máxima de implantação	0,00	m ²
	Área máxima de construção	0,00	m ²
	Área verde de proteção e enquadramento	2 113,53	m ²
	Área total da parcela	9 122,61	m²

Tabela 1 – Tabela de Parâmetros Urbanísticos para o PPAAEC



1. Modelo de Gestão

A gestão inicial da área de Atividades Económicas da Carrasqueira será da responsabilidade do Município de Mafra que assumirá, entre outras, as seguintes competências:

- Negociar com as entidades candidatas a instalem-se na zona de atividade económica e a sua instalação;
- Desenvolver ações de promoção e divulgação da zona de atividades económicas;
- Definir e implementar uma política de atração e fixação de novos investimentos.

Nas parcelas ou lotes deve ser garantido o seguinte:

- Limpeza;
- Conservação e manutenção dos espaços verdes;
- Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da AAEC;
- Coordenação de recolha de resíduos sólidos;
- Serviços de vigilância.

O Município de Mafra pode, ainda, colocar ponderar a necessidade de outros serviços de reconhecido interesse para a zona de atividades económicas ou para as atividades a instalar, nomeadamente:

- Atividades de promoção;
- Organização de ações de formação profissional;
- Mediação em processos de licenciamento;
- Serviços de consultoria de gestão, de base tecnológica ou de assistência técnica;
- Serviços de manutenção de edificações ou instalações;
- Segurança no interior do lote;
- Assessoria técnica com vista ao projeto e gestão da construção de edificações e instalações técnicas das Entidades Utentes.

2. Sistema de Execução

O sistema de execução de área de atividades económicas da Carrasqueira é de iniciativa dos interessados, designadamente o Município de Mafra e os futuros titulares de direitos, cabendo-lhes realizar as operações urbanísticas das parcelas ou lotes previstos.

Assim, será o Município de Mafra responsável pela programação das obras de urbanização, definindo a venda das parcelas em função das dinâmicas de procura de espaços para a instalação de atividades. Os futuros titulares das parcelas ou lotes com capacidade edificatória, devem executar as obras de urbanização no interior das respetivas parcelas ou lotes, bem como participar nos custos das obras de infraestruturação na área de cedência ao domínio público, adjacente à EM 616.



3. Programação da Execução

Ação 0. Projetos

- 0.1. Desenvolvimento dos projetos para a construção dos edifícios, incluindo infraestruturas viárias, infraestruturas de abastecimento e saneamento e rede elétrica
- 0.2. Desenvolvimento dos projetos de espaços verdes

Ação 1. Modelação do Terreno

- 1.1. Realização de aterro e escavação para nivelamento da área do PP
- 1.2. Estabilização de talude na zona norte (parcelas 01 e 02)
- 1.3. Modelação do terreno para receção das redes de infraestruturas propostas

Ação 2. Beneficiação da Rede Viária

- 2.1. Alargamento da rede viária (EM616)

Ação 3. Infraestruturas

- 3.1. Execução da rede de abastecimento de água (parcelas 01 e 02)
- 3.2. Execução da rede de drenagem de águas residuais e pluviais (parcelas 01 e 02)
- 3.3. Fornecimento dos contentores de resíduos sólidos urbanos e inclusão destes na rede de recolha de resíduos sólidos urbanos, pelo município
- 3.4. Execução dos passeios de domínio público e privado
- 3.5. Execução dos estacionamento de domínio público e privado
- 3.6. Execução da rede viária de acesso às parcelas 01, 02 e 03
- 3.7. Execução da rede de distribuição elétrica (parcelas 01 e 02)
- 3.8. Execução da rede de iluminação pública (parcelas 01 e 02)
- 3.9. Fornecimento de posto de transformação
- 3.10. Execução da rede de telecomunicações (parcelas 01 e 02)

Ação 4. Edificado

- 4.1. Construção do edifício (parcela 01) com altura máxima de 9m
- 4.2. Construção do edifício industrial (parcela 02) com altura máxima de 9m

Ação 5. Áreas Verdes Públicas e Privadas

- 5.1. Execução de áreas verdes de uso privado e áreas verdes de proteção e contenção de taludes (parcelas 01 e 02)
- 5.2. Execução de áreas verdes de proteção e enquadramento (parcela 03)
- 5.3. Recuperação das formações arbóreas e arbustivas autóctones, através da limpeza de matos



4. Faseamento

O cronograma temporal delineado, que fará parte integrante do contrato de urbanização, reflete a execução física das ações propostas, que melhor se adaptam ao estabelecimento da concentração das atividades económicas no corredor urbano central, tendo como motor para a concretização da proposta de investimento municipal para áreas prioritárias para o setor das atividades económicas, potenciadoras de dinamização económica e de dinâmicas populacionais.

Desta forma, o investimento municipal reflete-se ao nível da infraestruturização geral, fundamental para impulsionar uma realidade concreta que afeta diretamente a população, promovendo a fixação de residentes, a diminuição do desemprego e a qualidade de vida.

Ações		1.º ano	2.º ano	3.º ano	4.º ano	5.º ano
0.	Projetos					
0.1	Projetos para a construção dos edifícios, incluindo infraestruturas viárias e infraestruturas de abastecimento e saneamento e rede elétrica					
0.2	Desenvolvimento dos projetos de espaços verdes					
1.	Execução - Modelação do Terreno					
1.1	Aterro e escavação para nivelamento da área do plano					
1.2	Modelação do terreno para receção das redes de infraestruturas propostas					
1.3	Estabilização de talude na zona norte					
2.	Beneficiação - Rede Viária existente					
2.1	Beneficiação/ alargamento da EM616					
3.	Execução - Infraestruturas					
3.1	Rede de abastecimento de água					
3.2	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais					
3.3	Resíduos sólidos Urbanos					
3.4	Passeios					
3.5	Estacionamentos					
3.6	Rede viária.					
3.7	Rede de distribuição elétrica					
3.8	Rede de iluminação pública					
3.9	Postos de transformação					
3.10	Rede de telecomunicações					
4.	Execução - Edificado					
4.1	Edifício Parcela 01					
4.2	Edifícios Parcela 02					
5.	Execução - Áreas Verdes					
5.1	Áreas verdes de uso privado e áreas verdes de proteção e contenção de taludes					
5.2	Áreas Verdes de proteção e enquadramento					
5.3	Recuperação das formações arbóreas/ arbustivas autóctones					

Tabela 2 – Programa de Execução



II. MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE ENCARGOS E BENEFÍCIOS

A redistribuição de encargos e benefícios será efetuada com a venda das parcelas ou lotes, sendo considerados os custos de urbanização com as infraestruturas locais e gerais, designadamente com o alargamento da EM 616.

Os futuros titulares de direitos sobre as parcelas ou lotes n.º 01 e 02 ficarão obrigados a:

- Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das edificações e obras de urbanização que pretendam construir nas áreas previstas no Plano;
- Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das ligações às redes das infraestruturas exteriores.
- 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.
- 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.

	Parcela ou lote 01	Parcela ou lote 02	Parcela ou lote 03	Total
Área de Implantação Máxima Admitida	11.630,00 m ²	8.020,87 m ²	0,00 m ²	19 650,87 m ²
% de Participação nos Custos de Urbanização	59,18%	40,82%	00,00%	100,00%

Tabela 3 – Participação nos custos de urbanização previstos

