



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

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A UNIDADE DE EXECUÇÃO  
PAÇO D' ILHAS**

**(NOS TERMOS DO ARTIGO 148.º DO REGIME JURIDICO DOS INSTRUMENTOS DE  
GESTÃO TERRITORIAL)**

**Novembro 2018**

---



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



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

**TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A UNIDADE DE EXECUÇÃO PAÇO D' ILHAS**

**ÍNDICE**

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 3. ENQUADRAMENTO NO PDM**
- 4. PROGRAMA URBANÍSTICO BASE**
- 5. SISTEMA DE EXECUÇÃO**
- 6. CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**
- 7. PEÇAS DESENHADAS – ANEXOS**



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

[Página em branco]



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

## 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Mafra pretende delimitar a unidade de execução Paço d' Ilhas, na sequência de requerimento apresentado pela empresa GLOBALEADER – Investimentos Imobiliários, LDA, nos termos dos números 1 e 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Este pedido de delimitação de unidade de execução surge na sequência de uma informação prévia favorável emitida, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Mafra, de 26 de fevereiro, no âmbito do processo n.º VL 1/2018 apresentado pela referida empresa.

A delimitação da unidade de execução Paço d' Ilhas insere-se em área abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Ribamar / Palhais - UOPG 6, e permitirá a urbanização e infraestruturização de solo urbanizável, conforme previsto na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo, do Plano Diretor Municipal de Mafra, adiante designado por PDM, publicada através do Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, na sua atual redação. A unidade de execução Paço d' Ilhas abrange, também, solo rural/espacos agroflorestais.



Fig. 1: Localização



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

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

A delimitação da unidade de execução de Paço d' Ilhas enquadra-se nos artigos 147.º e 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e consiste na fixação na planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística, acompanhada pela identificação dos prédios abrangidos.

Nos termos do supracitado regime jurídico, a unidade de execução proposta visa assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso bem como beneficiar infraestruturas viárias públicas, previstas no PDM de Mafra, assegurando a melhoria das acessibilidades, mobilidade pedonal e estacionamento. Em cumprimento do referido, será desenvolvido um programa urbanístico base, bem como pela definição de encargos e benefícios e por um contrato de urbanização com a Câmara Municipal de Mafra.

Verifica-se, ainda, a necessidade de cumprimento dos objetivos preconizados para a UOPG 6, delimitada no PDM, conforme o referido no artigo 148.º do referido regime jurídico, em cuja área a unidade de execução se insere.

Por fim e previamente à aprovação, a Câmara Municipal de Mafra promoverá um período de discussão pública, nos termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, nos termos do referido no artigo 148.º do RJIGT, a qual deverá ser referenciada num relatório de ponderação.

## **3. ENQUADRAMENTO NO PDM**

Para além do disposto no RJIGT, o PDM Mafra determina a obrigatoriedade de delimitação de unidades de execução para a ocupação do solo urbanizável, conforme o disposto no número 2 do artigo 58.º do regulamento do plano. Para o solo urbanizável o PDM não determina categorias funcionais, devendo as mesmas ser definidas aquando da elaboração da unidade de execução, desde que salvaguardado o regime de edificabilidade previsto no artigo 59.º do referido plano, admitindo-se no núcleo urbano Ribamar/ Palhais (nível II) o seguinte:

- Para usos predominantemente residenciais:
  - 3 pisos; 0,80 de índice máximo de utilização do solo; 60 fogos/ ha; e 12,5m de altura máxima da fachada;
- Para usos predominantemente para atividades económicas:
  - 3 pisos; 1,00 de índice máximo de utilização do solo; e 12,5m de altura máxima da fachada;

Acresce, também, a necessidade de serem salvaguardados os objetivos programáticos, o regime de cedências e estacionamento, bem como as regras e os



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

objetivos previstos para a UOPG 6 Ribamar/ Palhais, conforme o referido no capítulo VII do regulamento do PDM, designadamente:

- **Objetivos programáticos** (artigo 96.º):
  - Programar e estruturar as infraestruturas, promovendo situações de continuidade urbana;
  - Integrar áreas verdes e áreas de equipamentos;
  - Programar as áreas verdes para promoção do equilíbrio ecológico em solo urbano e acolhimento de atividades de recreio e lazer;
  - Integrar as linhas de água e promover zonas de valorização e proteção;
  - Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
  - Valorizar a componente natural e a preservação de espécies autóctones na introdução de vegetação;
  - Definir malhas viárias coerentes e estruturadas, promovendo soluções de continuidade e fluidez e procurando a integração na topografia do terreno;
  - Contemplar as soluções de melhoria da acessibilidade, de pessoas com mobilidade condicionada, ao espaço edificado.
- **Cedências** (artigos 97.º a 99.º):
  - Parcelas de terreno destinadas a infraestruturas e espaços públicos que irão servir diretamente o conjunto a edificar, bem como outras parcelas de terrenos destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos;
  - Compete aos promotores suportar os custos decorrentes das respetivas infraestruturas;
  - Em determinados casos as cedências podem ser substituídas pelo pagamento em numerário, de acordo os critérios definidos em regulamento municipal.
- **Estacionamento** (artigos 100.º a 101.º):
  - Em operações de loteamento e outras operações urbanísticas com impacte relevante ou com impactes semelhantes a loteamento, ao número de lugares de estacionamento de uso privado, acresce 20% de estacionamento público, quando destinadas à habitação ou à indústria, armazéns e logística.
- **UOPG** (artigos 109.º, 111.º e anexo V):
  - Consolidação da vocação turística e do interesse para turismo náutico e desportos de onda;
  - Estruturação da malha urbana, criando uma hierarquia de percursos e otimização de redes de infraestruturas urbanísticas, nomeadamente com a articulação de Palhais com Ribamar;
  - Implantação de uma área de atividades económicas, que possa estar associada ao surf;
  - Admitir, com a elaboração do IGT, a aplicação para todo o solo urbano da UOPG 6 dos parâmetros urbanísticos correspondentes aos perímetros urbanos de nível II;



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

- Promover a qualificação do espaço público, assegurando a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade pedonal e estacionamento.

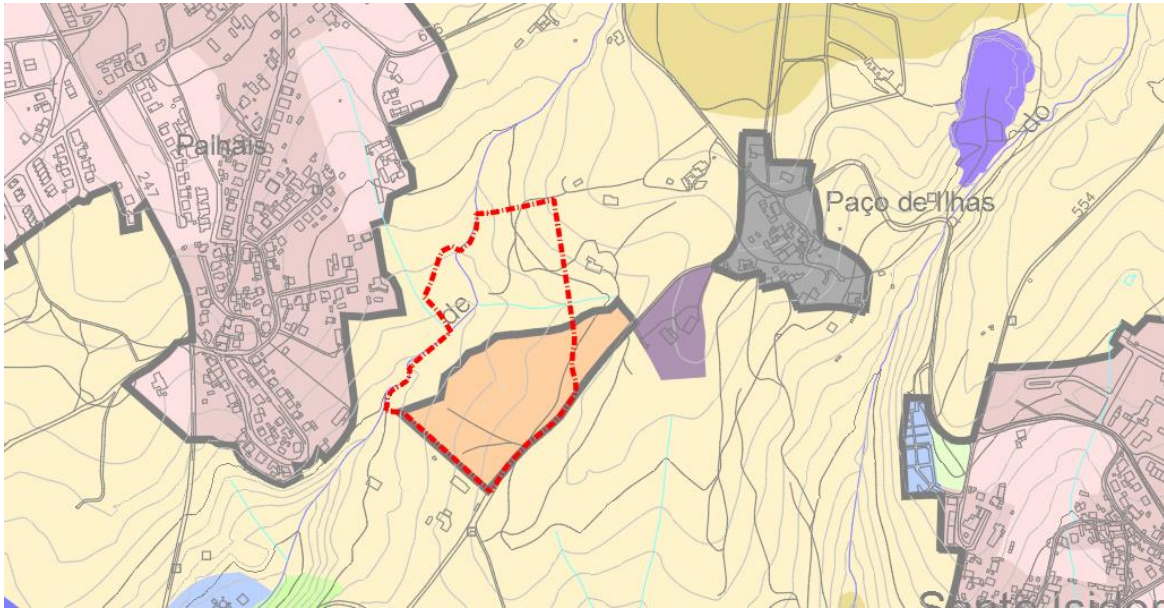


Fig. 2: Enquadramento no PDM





## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística

Por outro lado, como o limite desta unidade de execução abrange solo rural, na categoria de espaço agroflorestal, devem ser respeitados os usos e regime de edificabilidade admitidos para esta categoria de espaços, nos termos do preconizado para os artigos 19.º e 20.º do regulamento do PDM, designadamente:

- **Ocupações e usos** (artigo 19.º):
  - Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, desde que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos: Plano de Pormenor (PP), Investimento estratégico para o município e Integradas em Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).
- **Regime de edificabilidade** (artigos 20.º e 92.º):
  - Empreendimentos turísticos: 10.000m<sup>2</sup> de área mínima da parcela; 2.000m<sup>2</sup> de área total máxima de construção, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT (ou Unidade de Execução enquanto instrumento de programação), de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 92.º do regulamento do PDM.
  - NDT: tipologia de conjunto turístico; 40.000m<sup>2</sup> de área mínima da intervenção; 0,15 de índice máximo de utilização do solo; 8,0 de altura máxima da fachada e 20m de afastamento mínimo à estrema.

No que respeita aos mecanismos de compensação a aplicar no âmbito da unidade de execução, deve ser garantida a justa repartição de benefícios e encargos urbanísticos entre todos os proprietários, conforme o estabelecido nos artigos 106.º, 107.º e 109.º do regulamento do PDM, conjugado com o art.º 149.º do RJIGT.



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

## **4. PROGRAMA URBANÍSTICO BASE**

### **4.1 Objetivos**

A proposta de delimitação de unidade de execução Paço d' Ilhas compreende parte da UOPG 6 e decorre da pretensão de utilização do solo urbanizável e do solo rural em cumprimento do disposto no PDM de Mafra, conforme o referido no ponto anterior.

A unidade de execução abrange cerca de 7,6 hectares e visa definir a infraestruturização e a urbanização do solo urbanizável e a ocupação, através de um empreendimento turístico, no solo rural, devendo ser salvaguardados os seguintes objetivos:

- Execução das edificações e infraestruturas de forma integrada na morfologia do terreno e na zona envolvente, de modo a minorar os volumes de aterro e escavação e, sobretudo, o impacto paisagístico no território;
- Reperfilamento da Estrada Municipal do Zimbral;
- Execução de uma hierarquia de percursos e otimização de redes de infraestruturas urbanísticas, de modo a garantir a continuidade urbana e a integração na topografia do terreno, para valorização na paisagem envolvente;
- Qualificação do espaço público, de modo a assegurar a melhoria das condições de acessibilidade, mobilidade pedonal e estacionamento;
- Execução de áreas verdes e áreas de equipamento, promovendo o equilíbrio ecológico em solo urbano e acolhimento de atividades de recreio e lazer e a introdução de vegetação com espécies autóctones, designadamente os *Juniperus Sp.*;
- Valorização e proteção da Ribeira de Palhais e introdução de vegetação ribeirinha com espécies autóctones, designadamente *Nerium oleander*, *Tamarix sp*, *Salix*;
- Valorização da vocação turística, com empreendimentos turísticos em solo rural.



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

#### 4.2 Modelo de Ocupação

A unidade de execução Paço d' Ilhas compreende solo urbanizável e solo rural, na categoria de espaços agroflorestais, os quais correspondem às propriedades apresentadas na tabela seguinte.

**Tabela de identificação das propriedades**

Identificação	N.º Matriz	Inscrição CRP	Área	Proprietários	Promotor
1	16	209	11.562m <sup>2</sup>	Domingos Martinho da Silva Bernardino	GlobaLeader Invest. Imob. Unip., Lda
2	167	3724	64.911m <sup>2</sup>	Ana Rita Coelho Matos Gomes Pereira da Rocha	
<b>Total</b>			<b>76.473m<sup>2</sup></b>		

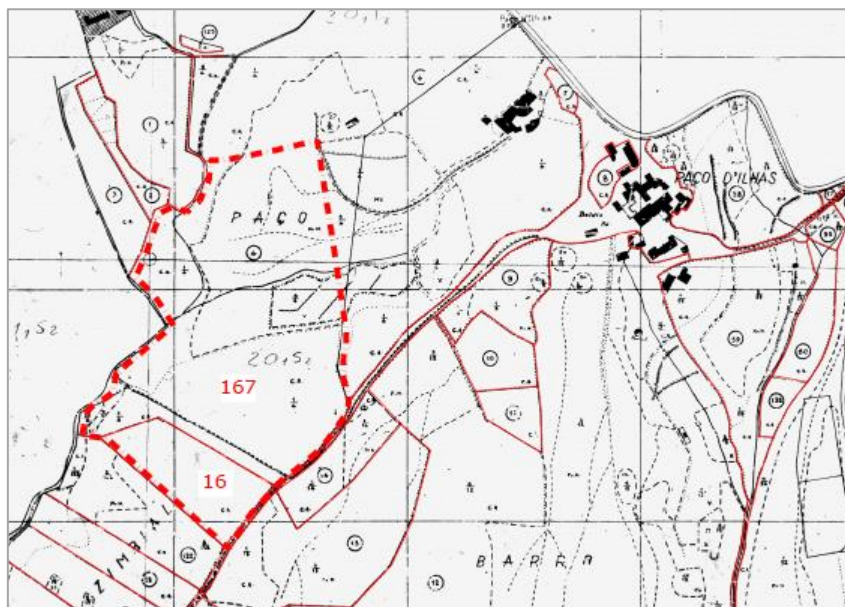


Fig. 3: Enquadramento Cadastral



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

**Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente  
Divisão de Planeamento Territorial e Gestão Urbanística**

De acordo com as duas categorias de solo existente na unidade de execução Paço d' Ilhas, o modelo de ocupação compõe-se por dois núcleos distintos, um predominantemente residencial, em solo urbanizável (46% da área de intervenção), e outro a afetar a conjunto turístico que inclui estabelecimento hoteleiro de cinco estrelas, em solo rural - espaços agroflorestais (54% da área de intervenção) sendo o acesso à área da unidade de execução efetuado através da Estrada Municipal do Zimbral.

No núcleo residencial, os arruamentos internos devem adaptar-se às curvas de nível existentes no terreno, devendo os lotes residenciais instalar-se ao longo destes, de modo a aproveitar a topografia e a vista para o mar, ao longo do vale da Ribeira de Palhais.

As edificações de maior volumetria e número de pisos devem localizar-se em lotes na zona de cota inferior do terreno, de modo a salvaguardar o impacte paisagístico que as construções terão no território envolvente.

Na proximidade da Ribeira de Palhais, pode prever-se a localização de equipamentos desportivos, de recreio e lazer, de apoio ao conjunto turístico e eventual fruição pela área residencial, de modo a aproveitar uma zona mais plana, com valorização e requalificação paisagística do local e envolvente.

Na parcela a afetar ao conjunto turístico, em especial ao estabelecimento hoteleiro, deve definir-se uma zona de entrada com estacionamento automóvel, devendo o edifício principal localizar-se numa zona de cota superior do terreno, de modo a usufruir da vista sobre o vale da Ribeira de Palhais.

Toda a área afeta à unidade de execução Paço d' Ilhas será objeto de requalificação e valorização paisagística de modo a garantir o equilíbrio ecológico, o enquadramento visual das estruturas construídas e a reintrodução de vegetação com espécies autóctones.



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

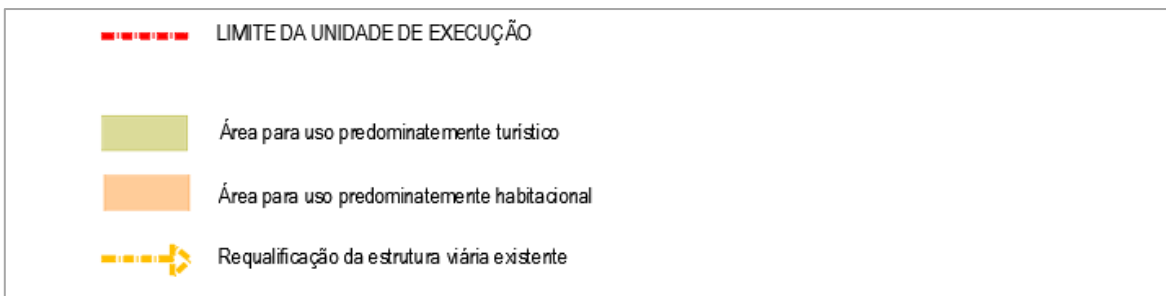
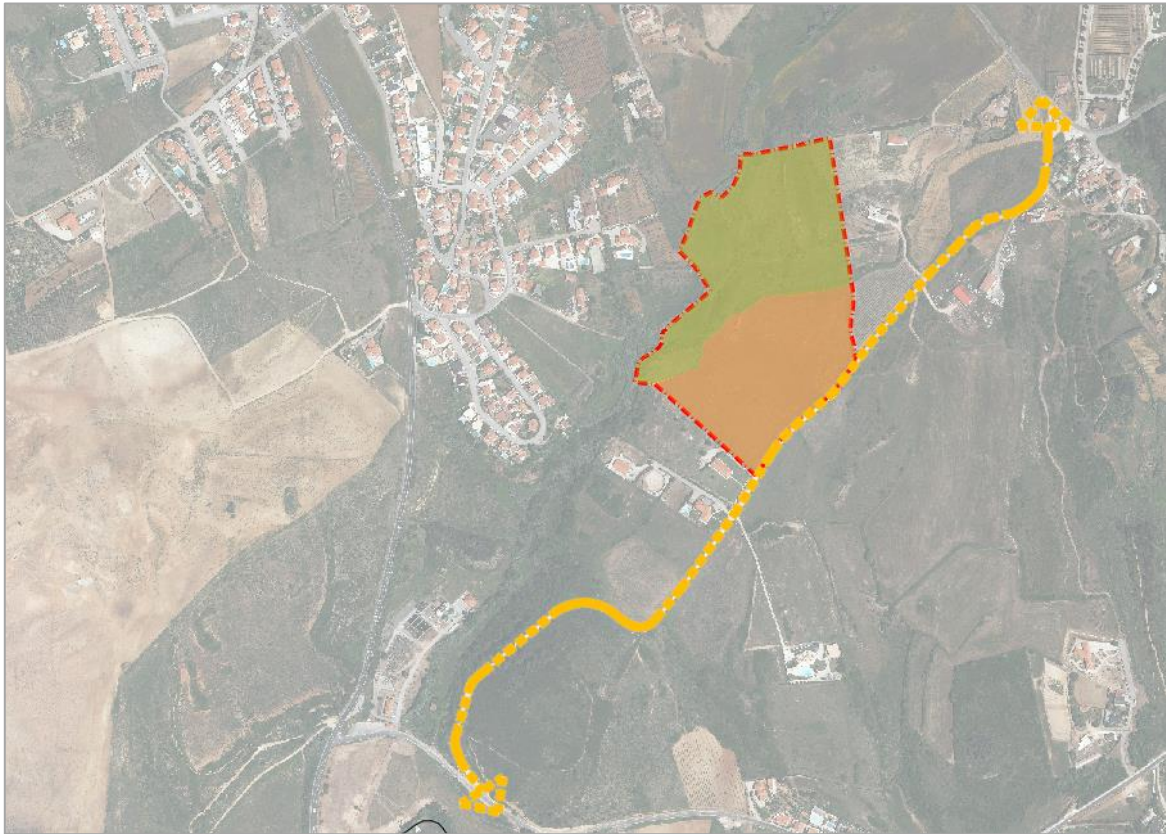


Fig. 4: Modelo de ocupação



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

De acordo com o modelo de ocupação, apresenta-se no quadro seguinte os usos e ocupações, de acordo com a classificação do solo prevista no PDM.

**Tabela de operação de transformação fundiária**

Classificação de solo	Área total	Usos e Ocupações	Área de Construção máxima	Tipologia	N.º máximo de pisos
Solo urbanizável	34.864m <sup>2</sup>	Uso predominantemente habitacional	10.797,00m <sup>2</sup>	Unifamiliar	2 (+1 abaixo do solo)
			6.630,00m <sup>2</sup>	Multifamiliar	3 (+1 abaixo do solo)
		Uso predominantemente de equipamentos	323,70m <sup>2</sup>	-	1 (+1 abaixo do solo)
Solo rural - espaço agroflorestal	41.609m <sup>2</sup>	Uso predominantemente turístico	6.241,35m <sup>2</sup>	-	2 (+1 abaixo do solo)
<b>Total</b>	<b>76.473m<sup>2</sup></b>	-	<b>23.992m<sup>2</sup></b>	-	-

As operações urbanísticas subsequentes à delimitação da unidade de execução deverão cumprir integralmente as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente os regulamentos de segurança e regras técnicas em vigor e o regime jurídico relativo ao Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, na sua atual redação.



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

## **5. SISTEMA DE EXECUÇÃO**

Relativamente à execução da unidade de execução de Paço d' Ilhas, propõe-se que o mesmo se proceda através do sistema de iniciativa dos interessados, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 149.º do RJGIT, uma vez que se trata de uma unidade de execução a delimitar na sequência de um requerimento apresentado pelos interessados, ficando os mesmos obrigados a prestar a devida compensação ao município, de acordo com o estabelecido no artigo 108.º do regulamento do PDM.

A devida compensação ao município poderá ser efetivada através da cedência de parcelas de terreno destinadas a infraestruturas ou espaços públicos, conforme o artigo 108.º do regulamento de PDM cedências que poderão ser substituídas pelo pagamento em numerário nos casos devidamente justificados nos termos do artigo 98.º do regulamento do referido plano.

No que respeita aos encargos e benefícios, caberá aos particulares proceder à redistribuição dos mesmos entre os proprietários titulares de direitos inerentes às propriedades abrangidas pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos, conforme o n.º 3 do artigo 149.º do RJGIT.

No ato de aprovação da delimitação da unidade de execução de Paço d' Ilhas e após a respetiva discussão pública, a realizar em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, deverá ser celebrado um contrato de urbanização entre o município e os proprietários e/ou promotores, de modo a determinar os direitos e obrigações, designadamente benefícios e encargos, dos participantes na execução desta unidade, conforme previsto no número 2 do artigo 149.º do RJGIT.

As operações urbanísticas subsequentes à aprovação da unidade de execução, designadamente a operação de reparcelamento e ou de loteamento a efetuar na área relativa ao espaço urbanizável e a operação de edificação relativa ao empreendimento turístico no solo rural - agroflorestal, são da responsabilidade dos interessados, em especial do promotor e realizam-se nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



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

## **6. CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

Após a aprovação da delimitação da unidade de execução, em reunião da câmara municipal pública, deverá ser celebrado um contrato de urbanização entre todos os proprietários e/ ou promotores e câmara, o que poderá ser efetuado em simultâneo com o deferimento do pedido de realização das operações urbanísticas de reparcelamento e ou de loteamento a efetuar na área relativa ao espaço urbanizável e a operação de edificação relativa ao empreendimento turístico no solo rural – agroflorestal.

No contrato de urbanização deverá estipular-se, designadamente, o seguinte:

- Definição dos termos e condições em que deverá ser promovida a transformação fundiária de toda a área abrangida pela unidade de execução, bem como as respetivas operações urbanísticas;
- Identificação de encargos e benefícios, de todos os proprietários e/ ou promotores;
- Identificação das áreas a ceder e respetivas condicionantes ou a possibilidade de substituição das mesmas nos termos do previsto no art.º 98.º do PDM;
- Identificação das obras de infraestruturação geral e local, bem como a respetiva responsabilidade de execução das mesmas;
- Prazo para a construção do empreendimento turístico;

Poderão, ainda, ser definidos no contrato de urbanização determinados condicionalismos à aprovação das operações urbanísticas quando estiver em causa o interesse público ou os recursos e valores naturais, bem como impactes negativos na paisagem e no território envolvente.

## **7. PEÇAS DESENHADAS - ANEXOS**

[Ver anexo]

Pedro Martins, Chefe de Divisão da DPTGU

Sofia dos Santos, Dirigente e Coordenadora da UPOT