



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

PARECER

Concordo com a proposta à reunião da Câmara

20.07.2026

O(A) Chefe de Divisão

[Signature]

DESPACHO

[Signature]

21.07.2026

Pl. O Presidente da Câmara

[Signature]

INFORMAÇÃO Interno/2026/18606

ASSUNTO: Proposta de Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Muxarro (PP-NDT-CM), na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural – Envio para Discussão Pública

1. Considerando que:

- 1.1. O Plano Diretor Municipal de Mafra, (PDM), é o instrumento de planeamento territorial, que define a estratégia de desenvolvimento municipal, estabelecendo a estrutura espacial, a classificação, a qualificação, a transformação e os parâmetros de utilização do solo, publicado através do Aviso n.º 6614/2015, a 15/06, na sua atual redação;
- 1.2. **O regulamento do PDM, na al. b) do n.º 2 do art.º 19º, em conformidade com o seu art.º 96º, possibilita a execução de empreendimentos turísticos, sobre a forma de um Plano de Pormenor (PP), delimitados em Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), em solo rústico, caracterizados por uma ocupação de baixa densidade, sujeitos a uma gestão integrada, na "tipologia de conjunto turístico" (CT), (n.º 2 do art.º 96º do PDM);**
- 1.3. **Sendo competência municipal, a execução, promoção e coordenação de um PP, (n.º 1 do art.º 54 da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, (Lei n.º 31/2014 de 30/05 (LBPPSOTU)), definindo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, (RJIGT)), o seu enquadramento, composição e procedimento, foi celebrado um contrato para planeamento de um PP, para o Casal da Muxarro, freguesia de Santo Isidoro, (n.º 1 do art.º 81º do RJIGT e, n.º 3 do art.º 47º da LBPPSOTU);**
- 1.4. **A 30/09/2024 a Câmara Municipal deliberou, aprovar a Minuta de contrato para planeamento, (art.º 47.º da LBPPSOTU, e art.º s 79.º a 81.º do RJIGT), aprovar os Termos de Referência do PP, (art.º 76.º e, alínea b) do n.º 1 do art.º 81.º do RJIGT), que fixaram um roteiro metodológico e definidor da proposta de Plano e ainda, submeter o PP a Avaliação Ambiental (AA) – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), (n.º 2 do art.º 78º do RJIGT);**



مجلس شورای ملی

شماره ۱۰۰

تاریخ

روزنامه کائنات
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی

مجلس شورای ملی
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی

مجلس شورای ملی
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی
شماره ۱۰۰
تاریخ ۱۳۰۲

مجلس شورای ملی



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- 1.5. **O PP NDT Casal do Muxarro, (PP NDT CM), assenta na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), com sistema de execução da Iniciativa dos Interessados, (al. a) do n.º 2 do art.º 103º e, art.º n.º 147º do RJIGT), para a delimitação de um NDT, tomando a figura de empreendimento turístico, da tipologia de Conjunto Turístico (CT), na modalidade de Resort, (al. d) do n.º 1 do artigo 4º e, art.º 15º, do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, publicado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7/03 (RJET));**
- 1.6. **Do Aviso (extrato) n.º 23723/2024/2 de 24/10, ocorreu a abertura do período de discussão pública para o contrato de planeamento, outorgado a 10/02/2025 e, através do Aviso n.º 23865/2024/2 de 25/10, foi publicada a abertura do procedimento de elaboração do PP NDT CM por 18 meses, (al. c) do n.º 4 do art.º 191º do RJIGT), prorrogada por mais 18 meses ao abrigo do Aviso n.º 7160/2026/2 de 30/03 em conjugação com a Declaração de Retificação n.º 335/2026/2 de 22/04/2026;**
- 1.7. A 06/05/2025, via plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), foram consultadas as Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas, (ERAE), e as Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar, (ERIP), sobre o Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFDC) e, sobre a proposta de definição do âmbito e alcance da AA – AAE. Na sequência desta consulta, a 18/08/2025 foi apresentada a primeira versão da proposta do PP NDT CM tendo sido submetida a apreciação da equipa multidisciplinar interna, a qual resultou posteriormente na segunda versão, entregue a 12/02/2026.
- 1.8. **A 20/02/2026 foi deliberado por unanimidade, em reunião de Câmara, concordar com a proposta do PP NDT CM incluindo o Relatório Ambiental (RA), o envio para Conferência Procedimental (CP), e o início da fixação das contrapartidas e compensações a verter no Contrato de Urbanização do Plano de Pormenor, conforme estabelece o art.º 149º do RJIGT;**
- 1.9. **A 26/03/2026 foi realizada a CP, (n.º 3 do art.º 86º do RJIGT), na qual participaram as ERAE e ERIP, as quais proferiram por unanimidade, quanto à proposta do PP NDT CM pronúncia favorável ou, favorável condicionada ao cumprimento das sugestões apresentadas ou ao esclarecimento de algumas questões e, emitiram por maioria decisão favorável, ou favorável condicionado ao RA, à exceção da pronúncia desfavorável da APA, contrária à posição da CCDR LVT referindo que o RA se encontrava robustecido e bem estruturado;**
- 1.10. Estiveram presentes na CP as seguintes entidades:
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT);
 - Delegação Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo (DRS LVT);
 - Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF);
 - Património Cultural (PC);
 - Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT);
 - Turismo de Portugal, IP (TdP) (informou que não havia lugar a pronúncia);



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- E-REDES;
 - Área Metropolitana de Lisboa (AML);
 - Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG);
 - Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento de Mafra (SMAS);
 - Águas do Tejo Atlântico (ADTA) (informou que não havia lugar a pronúncia);
- 1.11. Estiveram ausentes, mas enviaram o respetivo parecer, as seguintes entidades:
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA);
 - Laboratório Nacional de Energia e Geologia (LNEG);
 - Infraestruturas de Portugal (IP);
 - Direção Geral do Território (DGT);
- 1.12. Foram convocadas para a CP, contudo não compareceram nem emitiram parecer as seguintes entidades:
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) (informou da impossibilidade de garantir acompanhamento ao processo);
 - Direção geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR) (rejeitou a convocatória);
 - Tratalixo (rejeitou a convocatória);
- 1.13. Ainda que a **alteração ao RJIGT dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 08/01 (DL n.º 10/2024) tenha revogado todas as normas relativas às ações de concertação, quando não emitidos pareceres favoráveis, foi entendimento técnico "concertar" com a APA a pronúncia desfavorável ao RA**, dado que o teor e fundamento da decisão tomada não assentava em matéria legal, mas sim, em questões de forma e, cuja correção ao documento determinava maior foco e menor pormenorização;
- 1.14. A 17/04/2026 foi enviada para a APA a Tabela de Ponderação tendo sido apenas a 16/06/2026 recebido ofício que apontava para a necessidade da revisão do RA, de nova pronúncia da APA sobre o documento revisto e ainda, do seu envio para conhecimento das restantes entidades;
- 1.15. A 03/07/2026 foi remetido à APA o RA revisto, e a 08/07/2026 ocorreu reunião técnica tendo sido **a 20/07/2026 recebido parecer favorável da APA ao RA revisto e ao RNT revisto, via PCGT**;
- 1.16. A 17/07/2026 foi apresentada a terceira versão da proposta do PP NDT CM, conforme o art.º 107º do RJIGT e CHECK-LIST Documental PLANOS DE PORMENOR (PP), de maio de 2025, concertada com as pronúncias emitidas em sede de CP, compreendendo peças escritas e peças desenhadas, composta por:
- Volume I - Elementos que constituem o Plano:
 - o Regulamento
 - o Peças desenhadas (3 desenhos – 2 de implantação de 1 condicionantes)
 - Volume II - Elementos que acompanham o Plano - Propostas:
 - o Relatório de Proposta
 - o Relatório de Execução
 - o Mapa de Ruído



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- o Estudo de Tráfego
 - o Relatório Ambiental - AAE - (RA e RNT), (com parecer da APA datado de 20/07/2026)
 - o Mapa de Ruído
 - o Ficha de Dados Estatísticos
 - o Relatório de ponderação dos pareceres das entidades emitidos em sede de CP com Ata da CP e pareceres em Anexo (acompanhada das Tabelas de Ponderação aos pareceres da CCDRLVT, ICNF, IMT, TdP e APA, com conclusões
 - o Peças desenhadas (17 desenhos)
 - Volume III - Elementos que acompanham o Plano - Caracterização:
 - o Relatório de Caracterização
 - o Peças desenhadas (21 desenhos)
- 1.17. Conforme art.º 149º do RJGT, integra ainda na proposta do PP NDT CM, a minuta do Contrato de Urbanização de Plano de Pormenor, para reforço das infraestruturas existentes, cedências, encargos urbanísticos, contrapartidas, compensações e prazos, do Empreendimento Turístico - Conjunto Turístico, onde se encontram vertidas na cláusula segunda as ações previstas cujo computo perfaz 3 685 000 euros;

2. Da proposta de Plano:

- 2.1 O PP NDT CM abrange uma área de aproximadamente 79 ha (78,32 ha), respetivamente, 78 ha à área cadastral do Casal do Muxarro, propriedade privada, e a restante área a Este, correspondendo à estrada dos Fortes, que tem ligação à EN9, do Domínio Público Municipal;
- 2.2 O CT, será composto por 1 estabelecimento Hoteleiro (com 110 unidades de alojamento e 280 camas), 7 empreendimentos turísticos na modalidade de aldeamento turístico (com um máximo de 78 unidades de alojamento, na tipologia de apartamento e, de 141 unidades de alojamento, na tipologia de moradia), todos os empreendimentos turísticos de 4 estrelas ou superior, com um total de 329 unidade de alojamento e um máximo de 1432 camas turísticas, acrescendo ainda 40 unidades de alojamento com 160 camas para funcionários. São ainda criadas quatro áreas destinadas a equipamentos e outras instalações de usos comuns do conjunto turístico, tais como, restaurantes, áreas de comércio, serviços, desporto e lazer, e ainda, duas áreas de apoio e infraestruturas, compreendendo as instalações dos funcionários, as zonas técnicas e de manutenção de todo o Resort;
- 2.3 As unidades de alojamento, na tipologia de apartamento ou moradia, poderão ser destinadas à modalidade de turismo residencial, enquadrado pela alínea a) do n.º 3 do art.º 48º do RJET, Indo ao encontro do Plano Estratégico Nacional de Turismo;
- 2.4 Releva o conjunto de áreas verdes de uso comum, de natureza privada, com um total aproximado de 42,90 ha e os 2,63 ha destinados a vias, passeios e estacionamento, com os respetivos espaços verdes ajardinados de enquadramento às vias, e a cedência ao Domínio Público Municipal de 1,5 ha para alargamento e beneficiação da estrada dos Fortes. Num total são previstos 58 041,00 m² de área de construção, sobre 47 267,83 m² de área



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

de implantação, num máximo de 2 pisos, e com um investimento total de aproximadamente 200 milhões de euros.

- 2.5 O PP NDT CM, insere-se no solo classificado no PDM, como rústico, e qualificado como; espaços agrícolas complementares, espaços naturais e paisagísticos e espaços florestais, implantando-se apenas a parte edificada nos espaços agrícolas complementares. Contudo, quanto aos espaços florestais e aos espaços naturais e paisagísticos, apresenta para as áreas não edificadas, uma subqualificação denominada de Áreas Verdes de Conservação, com regulamentação própria;
- 2.6 O regime legal específico, no caso o RJET, não prevendo cedências de áreas ao domínio permite pelo art.º 104.º do RJGT, na medida em que atribui aos PIER, a definição e regulamentação da implantação de novas infraestruturas de circulação, de novos equipamentos privados de utilização coletiva, a criação ou beneficiação de espaços de utilização coletiva privados, assim como, os respetivos acessos e áreas de estacionamento, permitindo aos PP estabelecer novos índices;
- 2.7 Prevê, o n.º1 do art.º 149º do RJGT, aquando da definição dos sistemas de iniciativa dos interessados que, a execução dos PP quando promovida pelos particulares, e como resposta aos mecanismos perequativos compensatório, fixar a obrigação de prestar ao município as devidas compensações de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal, que no caso em apreço, serão as regras fundadas pelo próprio PP NDT CM. É ainda estipulado que os direitos e as obrigações dos participantes são os definidos por contrato de urbanização, (n.º 2 do art.º 149º do RJGT), tendo sido fixado nos Termos de Referência, na alínea iii) do parágrafo E. dos considerandos, a possibilidade de através da figura da contratualização, da realização de ações de compensação pela ausência das cedências de áreas, ou outras questões que fundadas no interesse público, possam ser manifestadas.

3. Considerandos finais:

- 3.1. A proposta do PP ND CM, que se anexa, conforma-se com as pronúncias emitidas em sede de CP, estando acompanhado das Tabelas de Ponderação aos pareceres da CCDRLVT, ICNF, IMT, TdP e da APA, assim como, do Relatório de Ponderação com as respetivas conclusões;
- 3.2. O RA mereceu parecer favorável ou favorável condicionado das ERAE e ERIP em sede de CP, e favorável pela APA ao RA revisto e ao RNT, submetido na PCG a 20/07/2026;
- 3.3. A proposta do PP NDT CM, cumpre com os quesitos clausulados no Contrato de Planeamento, designadamente nos Termos de Referência;
- 3.4. A proposta do PP NDT CM, cumpre com o protagonizado no PDM, sendo-lhe compatível e dando resposta enquanto PP, na modalidade de PIER, com sistema de execução da iniciativa dos interessados, para concretização de um CT na modalidade de Resort;
- 3.5. A ausência de áreas de cedência no PP NDT CM, permite lançar mão do preconizado na alínea j) do artigo 102º do RJGT, prevendo-se a "estruturação de ações de compensação" pela ocupação do solo pelos particulares, através da figura da contratualização, conforme termos



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

da Minuta do Contrato de Urbanização do Plano de Pormenor, enquadrada pelo n.º2 do art.º 149º do RJGT e em conformidade com os Termos de Referência;

- 3.6. Após a aprovação pela Assembleia Municipal e publicação do PP NDT CM, deverá ser apresentada uma operação urbanística para operação de loteamento turístico, com enquadramento no n.º 2 do artigo 38º do RJUE, ficando fixado no presente Plano, os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, ou a ausência dos mesmos, assim como, as ações de compensações necessárias;

4. Propõe-se que a Câmara Municipal de Mafra delibere:

- 4.1. Concordar com a presente Proposta de Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, incluindo o Relatório Ambiental e o envio para Discussão Pública de 20 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias, conforme n.º 1 e 2 do art.º 89º do RJGT, através de aviso a publicar no Diário da República, e a divulgar na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial, na página da internet da Câmara Municipal e em edital a afixar nos respetivos locais públicos para o efeito;

Anexos:

Anexo 01 - Proposta de Plano

Mafra, 20 de julho de 2026

O Técnico da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

X

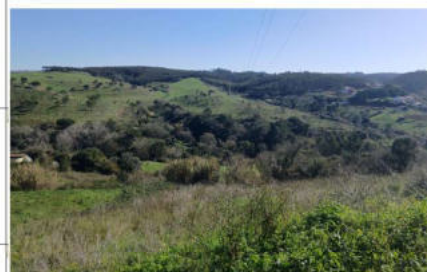
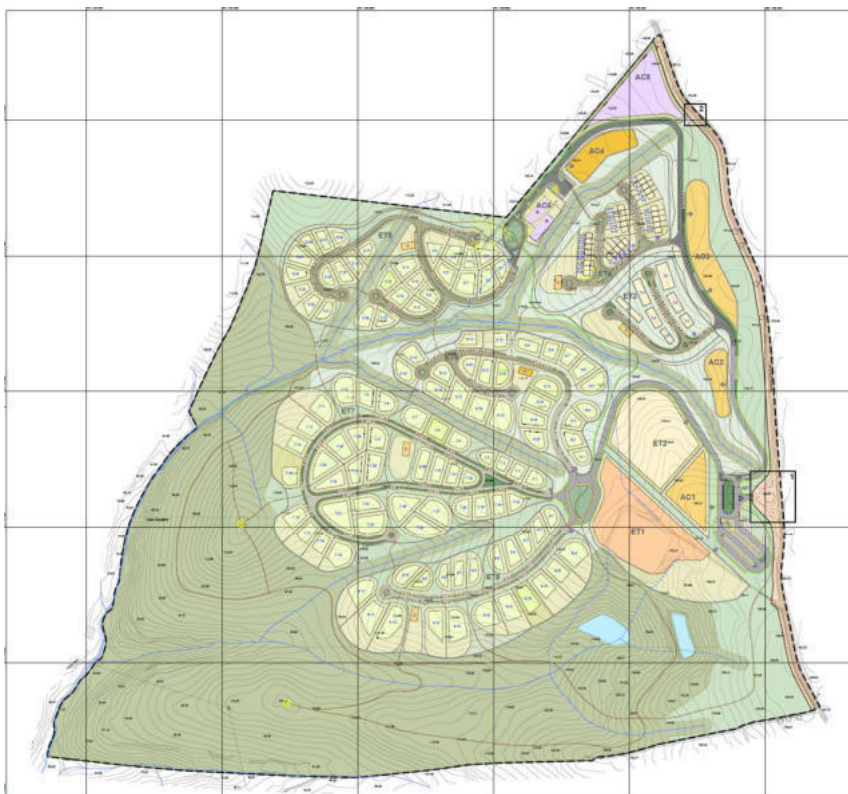
Assinado por: João Pedro Sá Serra Leitão
Num. de Identificação: 12728049
Data: 2026.07.20 16:31:39+01'00'



VOLUME I – ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO (PIER)

Peças Escritas		
Regulamento (v3)		
Peças desenhadas		Escala
1.1	Planta de Implantação – Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos	1:2 000
1.2	Planta de Implantação – Urbanização e edificação	1:2 000
2.0	Planta de Condicionantes – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	1:2 000



Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro

(Plano de Intervenção em Espaço Rústico – PIER)

REGULAMENTO

MAIO 2026 (V3)



ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1º Âmbito territorial e vinculação	1
Artigo 2º Objetivos	1
Artigo 3º Relação com outros instrumentos de gestão territorial	2
Artigo 4º Conteúdo documental	2
Artigo 5º Conceitos e siglas	4
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	7
Artigo 6º Identificação	7
Artigo 7º Regime	7
CAPÍTULO III REGIME DO USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO	8
SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS	8
Artigo 8º Sustentabilidade ambiental	8
Artigo 9º Condicionamentos ambientais, paisagísticos, de segurança e estéticos	9
Artigo 10º Património arqueológico	12
SECÇÃO II CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	13
Artigo 11º Classificação e qualificação do solo	13
SUB-SECÇÃO I ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	13
Artigo 12º Conceção, organização do espaço e disposições gerais	13
Artigo 13º Área de estabelecimento hoteleiro	14
Artigo 14º Áreas de aldeamentos turísticos	14
Artigo 15º Área de equipamentos de uso comum e complementar	15
Artigo 16º Área de infraestruturas e serviços comuns	16
Artigo 17º Áreas verdes de uso comum	17
Artigo 18º Áreas de circulação comum	17
SUB-SECÇÃO II ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	18
Artigo 19º Identificação e regime	18
SECÇÃO III PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DE VALORES E RECURSOS	18
Artigo 20º Identificação	18
SUB-SECÇÃO I ÁREAS ASSOCIADAS A RISCOS E PERIGOSIDADE	19
Artigo 21º Identificação e regime das áreas associadas a riscos e perigosidade	19
SUB-SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA	20
Artigo 22º Identificação e regime da estrutura ecológica	20
SUB-SECÇÃO III CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA	22
Artigo 23º Identificação e regime	22
SECÇÃO IV URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	22
SUB-SECÇÃO I EDIFICAÇÃO	22
Artigo 24º Identificação	22
Artigo 25º Edificação existente	23
Artigo 26º Edificação nova – regime de edificabilidade	23
Artigo 27º Edificação nova – usos admitidos e polígonos de implantação	23
Artigo 28º Materiais, cores, volumetrias e altura	25
SUB-SECÇÃO II ÁREAS VERDES	25
Artigo 29º Disposições comuns	25
Artigo 30º Áreas verdes de conservação	26
Artigo 31º Áreas verdes de enquadramento	28
Artigo 32º Elementos complementares	31
SUB-SECÇÃO III CIRCULAÇÃO VIÁRIA, PEDONAL, CICLÁVEL E ESTACIONAMENTO	32
Artigo 33º Circulação viária	32
Artigo 34º Circulação pedonal e ciclável	34
Artigo 35º Estacionamento e parâmetros de dimensionamento	34
SECÇÃO V INFRAESTRUTURAÇÃO	36
Artigo 36º Infraestruturas – regime geral	36
CAPÍTULO IV PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	38



Artigo 37º Programação e prazo de execução	38
Artigo 38º Sistema de execução	38
Artigo 39º Perequação compensatória	39
Artigo 40º Cedências	39
CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	40
Artigo 41º Prevalência	40
Artigo 42º Entrada em vigor e vigência	40
ANEXO I - QUADRO GERAL	41
ANEXO II - QUADRO SÍNTESE	44



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial e vinculação

1. O presente regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, na modalidade específica de Plano de Intervenção em Espaço Rústico (PIER), doravante designado por Plano ou PP NDTCM, elaborado ao abrigo do Plano Diretor Municipal de Mafra e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor.
2. O Plano estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo na respetiva área de intervenção, com 78,71 hectares, delimitada na Planta de implantação que é parte integrante do Plano, quer em matéria de classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, quer em matéria de urbanização e edificação.
3. O PP NDTCM vincula as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2º

Objetivos

1. A elaboração do PP NDTCM visa a criação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico em conformidade com o Plano Diretor Municipal.
2. São objetivos específicos do Plano:
 - a) A constituição de um Conjunto Turístico que inclui:
 - i) Um estabelecimento hoteleiro com um mínimo de 4 estrelas;
 - ii) Sete aldeamentos turísticos com um mínimo de 4 estrelas;
 - iii) Equipamentos de lazer e desporto que promovam uma experiência de resort autossustentável e outras instalações inseridas nos empreendimentos que reúnam condições para tornar esta intervenção diferenciadora ao nível da promoção de ações de formação e especialização nas vertentes turística e das atividades a desenvolver no local ao nível da cultura, saúde, bem-estar, ambiente e agricultura;
 - iv) Vastas áreas verdes de fruição da paisagem;
 - b) Promover a transformação do uso e ocupação do solo assente em conceitos de sustentabilidade nas suas diversas vertentes (ambiental, económica e social) e ajustada ao atual quadro de referência estratégico;
 - c) Assegurar, ao nível do programa de execução e financiamento, as cedências e contrapartidas adequadas ao desenvolvimento sustentável do ponto de vista ambiental, económico e social



do empreendimento, devidamente proporcionadas face ao tipo de valências que vão ser desenvolvidas, no sentido de garantir uma integração territorial e social que promova, efetivamente, o desenvolvimento do município e da região;

- d) Obter uma certificação internacional de sustentabilidade ambiental e de eficiência energética para os edifícios, áreas edificadas em geral, espaços e infraestruturas exteriores, reforçando o compromisso com a qualidade e a responsabilidade ambiental do empreendimento.

Artigo 3º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. Na área de intervenção do PP NDTCM vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial com os quais o Plano é compatível, respeitando as orientações neles estabelecidas:
 - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - b) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT AML) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 15 de maio;
 - c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro;
 - d) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A) - Resolução de Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril;
 - e) Planos de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5A) - Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;
 - f) Plano Diretor Municipal de Mafra (PDMM), 1.ª revisão, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal a 30/04/2015 e publicada através do Aviso n.º 6614/2015, 15 de junho, com a 6ª alteração, por adaptação ao RJIGT, aprovada pela Assembleia Municipal a 01/02/2023, publicada através do Aviso n.º 5280/2023, de 13 de março.
2. Na área de intervenção do PP NDTCM vigoram as disposições do Plano Diretor Municipal de Mafra (PDMM), nos termos do n.º 3 do artigo 41º do presente regulamento.

Artigo 4º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação – Classificação, qualificação do solo do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, à escala 1:2 000;
 - c) Planta de implantação – Urbanização e edificação, à escala 1:2 000;



- d) Planta de condicionantes – Servidões administrativas e restrições de utilidade Pública, à escala 1:2 000.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos de proposta:
- a) Relatório de proposta;
 - b) Relatório de execução do plano:
 - i) Programa de execução;
 - ii) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - iii) Definição de indicadores de avaliação e monitorização do plano;
 - c) Relatório acústico (mapa de ruído);
 - d) Estudo de tráfego;
 - e) Relatório ambiental (AAE);
 - f) Relatório de ponderação das participações no período de discussão pública;
 - g) Ficha de dados estatísticos;
 - h) Peças desenhadas de proposta:
 - i) Planta de apresentação, à escala 1: 2 000;
 - ii) Cortes gerais/modelação do terreno, à escala 1 000;
 - iii) Planta da estrutura ecológica e qualificação ambiental, à escala 1:2 000;
 - iv) Rede viária – traçado e hierarquia, escala 1: 2 000;
 - v) Rede viária – perfis transversais tipo, escala 1:100;
 - vi) Rede viária – perfis longitudinais, escala V = 1: 200, H = 1: 2 000;
 - vii) Rede viária – esquema das interseções, à escala 1: 200;
 - viii) Abastecimento de água potável, à escala 1: 2 000;
 - ix) Abastecimento de água não potável, à escala 1: 2 000;
 - x) Águas residuais domésticas, à escala 1: 2 000;
 - xi) Águas pluviais, à escala 1: 2 000;
 - xii) Distribuição de energia elétrica, à escala 1: 2 000;
 - xiii) Telecomunicações, à escala 1: 2 000;
 - xiv) Abastecimento de gás, à escala 1: 2 000;
 - xv) Resíduos sólidos urbanos, à escala 1: 2 000;
 - xvi) Circuitos de emergência, à escala 1:2 000;
 - xvii) Cedências, à escala 1: 2 000.
3. O Plano é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos de caracterização da situação de referência:

- a) Relatório de caracterização da situação de referência;
- b) Peças desenhadas da caracterização:
 - i) Planta de localização e enquadramento, à escala 1:500 000;
 - ii) Extrato da PO do PDM - Classificação e qualificação do solo, à escala 1:25 000;
 - iii) Extrato da PO do PDM – Estrutura ecológica municipal, à escala 1:25 000;
 - iv) Extrato da PO do PDM – Distribuição de habitats e espécies, à escala 1:25 000;
 - v) Extrato da PO do PDM – Riscos, à escala 1:25 000;
 - vi) Extrato da PC do PDM – Servidões e restrições de utilidade pública: Recursos naturais, à escala 1:25 000;
 - vii) Extrato da PC do PDM – Servidões e restrições de utilidade pública: Perigosidade de Incêndios Rurais, à escala 1:25 000;
 - viii) Extrato da PC do PDM – Servidões e restrições de utilidade pública: Património, equipamentos e infraestruturas, à escala 1:25 000;
 - ix) Extrato da PC do PDM – Servidões e restrições de utilidade pública: Reserva Ecológica Nacional (REN), por tipo de áreas, à escala 1:25 000;
 - x) Extrato da PC do PDM – Reserva Agrícola Nacional (RAN), à escala 1:25 000;
 - xi) Situação existente – Cartografia, à escala 1:2 000;
 - xii) Situação existente – Hipsometria e linhas principais do terreno, à escala 1:2 000;
 - xiii) Situação existente – Declives, à escala 1:2 000;
 - xiv) Situação existente – Orientação das encostas, à escala 1:2 000;
 - xv) Situação existente – Classificação dos solos, à escala 1:2 000;
 - xvi) Situação existente – Capacidade de uso do solo, à escala 1:2 000;
 - xvii) Situação existente – Carta de ocupação do solo, à escala 1:2 000;
 - xviii) Situação existente – Carta de zonamento da vegetação e habitats dominantes, à escala 1:2 000;
 - xix) Situação existente – Levantamento arbóreo, à escala 1:2 000;
 - xx) Situação existente – Caracterização do edificado, à escala 1:2 000;
 - xxi) Situação existente – Acessibilidades e infraestruturas, à escala 1:2 000.

Artigo 5º

Conceitos e siglas

1. Na área de intervenção do PP NDTCM, na aplicação do índice de utilização do solo (IU) e no cálculo da área total de construção não são contabilizadas as áreas de construção abaixo da cota de soleira, sem pé-direito regulamentar para a habitação, quando a utilização seja, exclusivamente, estacionamento, zonas técnicas, arrecadação ou arrumos, bem como, as áreas de construção relativas a espaços exteriores, ainda que cobertos, designadamente alpendres, telheiros, varandas e terraços.



2. Na área de intervenção do PP NDTCM, consideram-se construções ligeiras e amovíveis de apoio a áreas verdes conforme previsto nos artigos 30º e 31º, aquelas que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos: i) Sejam adaptadas à topografia do terreno. ii) Sejam preferencialmente estruturas leves do tipo amovível, à exceção das instalações sanitárias. iii) Não impliquem a impermeabilização do solo.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, para efeitos de interpretação e aplicação do PP NDTCM são adotados os conceitos técnicos e as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na atual redação do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), e noutros documentos de natureza normativa, elaborados e publicados sob responsabilidade de entidades legalmente competentes em razão da matéria.
4. Para efeitos da aplicação do presente regulamento são utilizadas as seguintes siglas e abreviaturas:
 - a) AAE - Avaliação Ambiental Estratégica;
 - b) AI - Área de intervenção;
 - c) AIA - Avaliação de Impacte Ambiental;
 - d) CMM - Câmara Municipal de Mafra;
 - e) CT - Conjunto Turístico;
 - f) EEP - Estrutura ecológica principal;
 - g) EES - Estrutura ecológica secundária;
 - h) ET - Empreendimentos Turísticos;
 - i) IO - Índice de ocupação;
 - j) IU - Índice de utilização;
 - k) NDT - Núcleo de Desenvolvimento Turístico;
 - l) PDMM - Plano Diretor Municipal de Mafra;
 - m) PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
 - n) PP - Plano de Pormenor;
 - o) PP NDTCM – Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro;
 - p) PROF - Programa Regional de Ordenamento Florestal;
 - q) PROT - Plano Regional de Ordenamento do Território;
 - r) RAN – Reserva Agrícola Nacional;
 - s) REN - Reserva Ecológica Nacional;
 - t) RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas;



- u) RGR - Regulamento Geral do Ruído;
- v) RJET – Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- w) RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- x) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.



CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Identificação

1. Na área abrangida pelo Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e/ ou restrições de utilidade pública, independentemente da sua identificação na Planta de condicionantes do Plano:
 - a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico: cursos de água não navegáveis ou fluviáveis, leito e respetivas margens, com a largura de 10 metros;
 - b) Recursos agrícolas e florestais:
 - i) Proteção da floresta contra incêndios;
 - ii) Oliveiras;
 - iii) Povoamento de sobreiros;
 - c) Recursos ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - d) Infraestruturas:
 - i) Rede de abastecimento de água;
 - ii) Rede elétrica;
 - iii) Estradas e caminhos municipais.

Artigo 7º

Regime

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre a qual recaem, condicionadas ao regime legal vigente das servidões ou restrição de utilidade pública que sobre elas incidam, aplicando-se sempre o regime mais restritivo.



CAPÍTULO III

REGIME DO USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8º

Sustentabilidade ambiental

1. Sem prejuízo da legislação em vigor e do disposto no presente Regulamento, na área de intervenção do PP NDTCM devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental, económica e social considerando a necessidade de adaptação às alterações climáticas e a adequada integração e desenvolvimento territorial, que permitam alcançar um nível de desempenho elevado.
2. Para a concretização do nível de desempenho referido no número anterior, tanto ao nível da execução do Plano, como das obras de edificação e outros projetos a concretizar no espaço de ocupação turística, devem ser adotadas, as seguintes práticas e princípios de sustentabilidade ambiental:
 - a) Adoção de soluções que promovam o conforto bioclimático de espaços e de edifícios, tais como proteção de ventos dominantes, zonas de sombra associadas a edifícios, espaços exteriores de estadia, percursos de circulação pedonal, eixos viários e zonas de estacionamento, permitindo a sua integração paisagística;
 - b) Nas novas edificações devem ser considerados sistemas de ventilação natural, através do vento ou da variação de temperatura, para prevenir o sobreaquecimento e sobrearrefecimento do interior dessas edificações e assegurar uma boa qualidade do ar interior, desde que tecnicamente viável;
 - c) Utilização de sistemas energéticos e hídricos eficientes e aplicação de medidas de gestão eficiente dos consumos;
 - d) Utilização de sistemas de produção de energias renováveis;
 - e) Adoção de uma rede de águas residuais separativa, promovendo e permitindo a reutilização de águas residuais domésticas e pluviais;
 - f) Adoção de soluções que promovam a gestão eficiente dos resíduos urbanos;
 - g) Adoção de soluções de redução do ruído, caso se justifique face à natureza da atividade;
 - h) Adoção de soluções que promovam a mobilidade sustentável;
 - i) Adoção de equipamentos eficientes a nível dos edifícios e das infraestruturas exteriores que promovam baixo consumo;



- j) Utilização de produtos e materiais de origem responsável, adaptados, resistentes e de grande durabilidade e privilegiando o uso de materiais da região;
- k) Preservação do estrato arbóreo e arbustivo existentes e recurso a espécies autóctones, mais resilientes e adaptadas ao clima, com reduzida necessidade de rega e de tratamentos químicos de forma a evitar a contaminação de águas superficiais e subterrâneas, pelo que no uso de pesticidas e fertilizantes, é proibida a utilização de substâncias perigosas, classificadas na lista I e II da Diretiva 76/464/CEE de 4 de maio;
- l) Em caso de necessidade de remoção do estrato arbóreo, promover a compensação nos termos previstos na legislação em vigor;
- m) Adoção de soluções que permitam a conectividade ecológica;
- n) Proteção de zonas sensíveis, nomeadamente, a estabilização de taludes, e das linhas de água, e adoção de soluções que permitam regularizar o escoamento superficial assegurando, também, a drenagem natural;
- o) Elaboração dos estudos necessários, em fase de loteamento, sobre as linhas de água e planos de água a desativar ou modelar para verificação da inexistência de disfunções ambientais e, caso se verifique alguma situação a dirimir, efetuar um Plano de Gestão de Efluentes Pecuários.

Artigo 9º

Condicionamentos ambientais, paisagísticos, de segurança e estéticos

1. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, os empreendimentos turísticos são viáveis desde que devidamente enquadrados ambientalmente, tendo em consideração o regime de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), sempre que aplicável.
2. Na AI do PP NDTCM, devem ser adotadas as seguintes medidas de gestão e conservação:
 - a) Sem prejuízo das autorizações ou aprovações devidas nos termos das disposições legais aplicáveis, deve ser promovido o abate, limpeza, desbaste, poda ou tratamento das árvores, arbustos ou herbáceas, sempre que se verifique a existência de situações de insalubridade, perigo para a saúde pública ou risco de incêndio e, sempre que possível, seguida do aproveitamento local dos materiais retirados;
 - b) A execução das medidas previstas na alínea anterior é precedida das autorizações e aprovações devidas nos termos da legislação aplicável às espécies arbóreas respetivas;
 - c) Os proprietários ou as entidades exploradoras devem promover a adoção de medidas de salvaguarda ou de proteção de qualquer árvore, que seja considerada de interesse pelo seu porte, idade ou raridade, mesmo que não se encontre classificada como de interesse público, nos termos da legislação aplicável;
 - d) Em fase de projeto de loteamento é necessário apresentar:
 - i) Levantamento de valores naturais em toda a área de incidência da(s) operação(ões) de loteamento(s) prevista(s);



- ii) Levantamento e caracterização atualizados das espécies arbóreas a preservar e nas zonas cartografadas com o habitat 6220 (Subestepes de gramíneas e anuais da Thero-Brachypodietea) proceder à confirmação da presença desses valores naturais pela elaboração de relatório de validação de ocorrências dos valores naturais da área da pretensão elaborado por técnico especializado na conservação da natureza e biodiversidade, não sendo permitida a introdução de espécies não autóctones.
3. As intervenções efetuadas no âmbito da implantação de projetos devem adotar soluções que promovam uma correta integração das construções e infraestruturas na paisagem envolvente, salvaguardando as disposições técnicas, ambientais e legais, nomeadamente:
- a) Assegurar a conservação, manutenção e valorização da vegetação ribeirinha autóctone, do sobreiro e da azinheira existentes observando o cumprimento do Decreto-Lei n.º 169/2001 de 25 de maio, com as alterações seguintes;
 - b) Privilegiar a utilização de vegetação autóctone, com observação das disposições do PROF-LVT, nas intervenções de valorização e recuperação de espécies e habitats ou operações de enquadramento paisagístico, que incluam plantações;
 - c) Privilegiar a melhoria dos caminhos rurais, drenagens tradicionais e a manutenção de muros e vedações cuja substituição ou nova instalação deve prever malha ecológica com abertura suficiente para a circulação da fauna menor característica da paisagem local;
 - d) Interditar a práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, da camada arável de solo e do relevo natural, desde que não integradas em técnicas associadas à manutenção dos espaços verdes, à criação de pequenas áreas agrícolas de hortas e pomares a inserir no programa do conjunto turístico, gestão de coberto florestal e de combustíveis associada à prevenção de incêndios florestais, ou destinadas a ocupações e utilizações previstas no regulamento.
4. As parcelas destinadas à implantação das unidades de alojamento têm que ser objeto de projeto de arquitetura paisagista que assegure que os espaços exteriores e o seu tratamento promovem uma relação de continuidade com as áreas verdes de uso comum atenuando o efeito de compartimentação.
5. Nos trabalhos que impliquem remodelação de terrenos:
- a) As operações de modelação do terreno devem ser as estritamente necessárias à concretização das opções do Plano;
 - b) As cotas topográficas podem sofrer ajustes por via da realização dos estudos adequados à execução e concretização das opções do plano, no sentido de promover a melhor adequação técnica e inserção na paisagem;
 - c) Na mobilização de solos deve aplicar-se boas práticas, de modo a evitar a erosão, a perda e arrastamento de solo;
 - d) A modelação de terreno e a implantação das construções não podem constituir um obstáculo às condições de escoamento superficial na área de intervenção do Plano, nem para jusante da mesma.



6. Os projetos das edificações têm que promover a sua adequada integração na morfologia e características topográficas do terreno e recorrer a materiais e cores que favoreçam a sua integração na paisagem envolvente.
7. Os edifícios, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção, estão condicionadas ao cumprimento das medidas de defesa contra incêndios florestais e proteção de edifícios definidas no quadro legal em vigor, designadamente, no que respeita:
 - a) Ao regime aplicável às faixas de gestão de combustível;
 - b) À adoção de medidas especiais relativas à resistência dos edifícios à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos;
 - c) À garantia de vias e boas condições de acesso aos diversos edifícios para as viaturas de socorro, com acessibilidade às fachadas dos mesmos.
8. Na AI do PP NDTCM, em fase de loteamento turístico, tem que ficar expressamente definidos os circuitos de emergência, utilizando para o efeito as vias, percursos e espaços exteriores, conforme orientações do Plano, sem prejuízo de outras soluções que melhorem a sua eficácia com o objetivo de proteção e salvaguarda de pessoas e bens, em concreto, nas diversas áreas funcionais dos empreendimentos onde se localizem unidades de alojamento, equipamentos e instalações de usos comum.
9. Na AI do PP NDTCM vigoram as normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atual.
10. Com o objetivo de assegurar a segurança de pessoas e bens relativamente à ocorrência de sismos, o PP NDTCM estabelece os seguintes condicionalismos:
 - a) As infraestruturas têm que ser projetadas em observância de todas as normas de segurança, a fim de evitar que o colapso de uma rede de infraestruturas comprometa outra(s), em caso de sismo;
 - b) A construção de novos edifícios está sujeita ao disposto no Regulamento de Segurança e Ações nas Estruturas de Edifícios e Pontes e nos Eurocódigos 8.
11. Nas faixas adjacentes ao caminho municipal, não se podem instalar recetores sensíveis que se traduzam em conflitos e comprometam o cumprimento do Regulamento Geral de Ruído.
12. É admitida a colocação de vedações por questões de segurança de pessoas e bens, obedecendo às seguintes disposições:
 - a) As vedações dos diversos empreendimentos turísticos, devem impedir o acesso de veículos e animais de grande porte, mas devem adotar soluções naturais, que não constituam barreiras



- físicas à circulação de espécies de pequeno porte, promovendo a imagem de continuo natural entre os diversos espaços;
- b) É permitida a utilização parcial de muros de pedra ou de alvenaria pintada desde que não seja comprometido o contínuo natural entre os vários espaços;
 - c) Os limites das parcelas das unidades de alojamento isoladas ou geminadas dos aldeamentos turísticos podem ser assinalados com marcos, maciços arbóreos ou arbustivos.
13. A colocação de mobiliário urbano ou qualquer tipo de equipamento, desmontável ou fixo, incluindo floreiras, obedece às condições a definir nos projetos de arranjos exteriores, e às seguintes disposições:
- a) A instalação de mobiliário urbano fixo deve garantir a circulação de veículos de emergência e socorro;
 - b) Em todos os casos, o projeto do mobiliário deve contemplar a localização e o modelo dos recipientes de recolha de lixo domésticos, prevendo uma recolha seletiva para reciclagem;
 - c) Os bancos a instalar devem, em pelo menos metade da quantidade proposta, possuir costas;
 - d) Os bebedouros devem ser equipados com temporizador e torneira de segurança instalada em caixa fechada.
14. Na AI do Plano é interdita a afixação de letreiros ou anúncios de carácter publicitário e informativo que não tenham a ver com a normal atividade e utilização do Conjunto Turístico.

Artigo 10º

Património arqueológico

1. Quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que determinem intervenção no solo ou subsolo devem ser objeto de acompanhamento arqueológico permanente que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos, tais como sondagens ou escavação.
2. Os trabalhos arqueológicos referidos no número anterior devem ser precedidos de um plano de trabalhos que contemple a avaliação de impactos ao nível do solo e subsolo e que descreva e fundamente as ações e as medidas a adotar para assegurar a identificação, caracterização, registo científico, valorização e preservação de valores arqueológicos já identificados ou que venham a ser identificados.
3. Sempre que, na realização de trabalhos de preparação ou execução de qualquer tipo de obras, forem identificados vestígios de natureza arqueológica ou indiciada a sua existência, devem aqueles ser suspensos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal de Mafra e à entidade da Tutela competente, de forma a desencadear os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico aplicável.



4. Os trabalhos suspensos, nos termos do número anterior, podem ser retomados após parecer da entidade da Tutela competente.
5. Deverá proceder-se, também, à prospeção arqueológica prévia à instalação das áreas de empréstimo/depósito de terras e do estaleiro, assim que a sua localização esteja definida.
6. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo promotor da obra em causa, de acordo com a legislação vigente.

SECÇÃO II

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 11º

Classificação e qualificação do solo

1. O PP NDTCM classifica a totalidade da área de intervenção como solo rústico.
2. O solo rústico na área de intervenção do Plano integra as seguintes categorias:
 - a) Espaço de ocupação turística;
 - b) Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.
3. A categoria referida na alínea a) do número anterior desagrega-se em subcategorias adequadas ao modelo de organização territorial pretendido para o Conjunto Turístico a desenvolver no Espaço de Ocupação Turística, conforme disposições constantes do presente regulamento.

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 12º

Conceção, organização do espaço e disposições gerais

1. O espaço de ocupação turística concretiza a estratégia e orientações estabelecidos no PDM de Mafra, através da constituição de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) que corresponde a um Conjunto Turístico (CT), que compreende as seguintes subcategorias:
 - a) Área de estabelecimento hoteleiro;
 - b) Áreas de aldeamentos turísticos;
 - c) Área de equipamentos de uso comum e complementar;
 - d) Área de infraestruturas e serviços comuns;
 - e) Áreas verdes de uso comum:



- i) Área verde de conservação;
 - ii) Área verde complementares ou de enquadramento;
 - f) Áreas de circulação comum, que compreendem a via principal do conjunto turístico, uma via de serviço e o estacionamento comum.
2. No espaço de ocupação turística são admitidas operações de loteamento turístico, obras de urbanização, obras de construção nova em conformidade com o estabelecido no RJET e no RJUE, observando os usos e os parâmetros aplicáveis a cada subcategoria de espaço conforme disposições do presente regulamento e do Quadro Síntese constante do anexo ao presente Regulamento.

Artigo 13º

Área de estabelecimento hoteleiro

1. A área de estabelecimento hoteleiro, corresponde à parcela ET1 que se destina à implantação de um estabelecimento hoteleiro e respetivas área funcionais complementares conforme RJET.
2. A categoria mínima do estabelecimento hoteleiro a instalar é de 4 estrelas.
3. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis estão fixados no Quadro Síntese anexo ao presente regulamento.
4. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as edificações que acolhem o programa do estabelecimento hoteleiro são implantadas no polígono geral para implantação constante da Planta de implantação - Urbanização e edificação, sendo que a sua exata localização, a respetiva implantação e alinhamentos devem ser definidos nos projetos das operações urbanísticas prévias à construção do estabelecimento hoteleiro.
5. As áreas não ocupadas pelas edificações referidas no número anterior, destinam-se à circulação, a zonas de lazer e espaços livres desenvolvidos de forma harmoniosa com as características biofísicas do local.
6. Os espaços exteriores devem assumir diferentes características consoante a sua localização, condicionamentos, relação com as áreas edificadas e com a envolvente aplicando-se as disposições do presente regulamento para as áreas verdes de enquadramento em logradouros.

Artigo 14º

Áreas de aldeamentos turísticos

1. As áreas de aldeamentos turísticos, correspondem às parcelas ET 2 a ET 8.
2. A categoria mínima dos empreendimentos turísticos a instalar é de 4 estrelas.



3. As áreas dos aldeamentos turísticos ET3 a ET8 integram parcelas com unidades de alojamento, vias internas dos aldeamentos, áreas de equipamentos, de serviços e áreas verdes de uso comum de cada aldeamento, conforme definição constante na Planta de implantação – Urbanização e edificação.
4. A área do ET2, à semelhança do ET1, sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as edificações das unidades de alojamento na tipologia de apartamentos e outras estruturas edificadas associadas, têm que ser implantadas no polígono geral para implantação constante da Planta de implantação - Urbanização e edificação, cumprindo os parâmetros constantes no quadro síntese anexo ao presente regulamento, mas a sua exata localização, a respetiva implantação e alinhamentos, devem ser definidos em sede de projeto de arquitetura, no sentido de adotarem linguagem e volumetrias que estabeleçam uma relação visual e estética coerente com as opções adotadas no projeto de arquitetura para a parcela ET1 correspondente ao estabelecimento hoteleiro.
5. Em cada aldeamento as áreas remanescentes da implantação de edificação, vias e circulação formal destinam-se a acolher áreas livres não edificadas a desenvolver de forma harmoniosa com as características biofísicas do local, conforme disposições aplicáveis aos espaços verdes consoante o tipo de área e funções que desempenham.
6. Nos aldeamentos em que os logradouros das parcelas de unidades de alojamento e de equipamentos de uso comum, são abrangidos por estrutura ecológica, ficam, nessas áreas sujeitos às disposições aplicáveis à estrutura ecológica e às áreas verdes de conservação, assegurando a continuidade e o reforço da integridade das áreas verdes contíguas exteriores.
7. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada área de aldeamento turístico estão fixados no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento.
8. Em ET2 a ET8 a área de cada aldeamento turístico tem que assegurar no mínimo 140 m² de área do empreendimento por cama.

Artigo 15º

Área de equipamentos de uso comum e complementar

1. As áreas de equipamentos de uso comum e complementar, identificadas na Planta de implantação – Urbanização e edificação como AC1 a AC4, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, destinam-se à instalação de:
 - a) Equipamentos de uso comum do conjunto turístico, que correspondem a áreas de lazer e à prática de atividade física com carácter recreativo e de bem-estar:
 - i) Espaços destinados a crianças;



- ii) Equipamentos para fins de balneoterapia;
 - iii) Instalações desportivas diversas;
 - iv) Ginásios;
 - v) Piscinas;
 - vi) Salas de musculação ou atividades afins;
 - vii) Campos de jogos;
 - viii) Salas de squash;
 - ix) Ringues de patinagem;
 - x) Circuitos de passeio de bicicleta, de caminhada, de corrida, de manutenção;
 - xi) Áreas verdes equipadas ou de enquadramento às instalações referidas nas alíneas anteriores.
- b) Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos;
- c) Áreas de estacionamento de uso comum e circulação.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada área estão fixados no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento.
3. Os espaços exteriores integrados nestas áreas devem assumir diferentes características consoante a sua localização, condicionamentos, relação com as áreas edificadas e com a envolvente, bem como o cumprimento do índice de impermeabilização, aplicando-se, com as devidas adaptações, as disposições das áreas verdes de enquadramento em logradouros.

Artigo 16º

Área de infraestruturas e serviços comuns

1. As áreas de infraestruturas e serviços comuns identificadas na Planta de implantação – urbanização e edificação, correspondem aos espaços destinados a acolher portarias (AC7), alojamento de funcionários (AC6), a área técnica das infraestruturas de uso comum (AC5) e outras onde se concentrarão as infraestruturas pontuais (AC8 e AC9) de onde partem e chegam as redes de água e esgotos, eletricidade, telecomunicações, etc., bem como outras instalações de apoio ao funcionamento e manutenção do conjunto turístico, nomeadamente: Reservatórios de Água, ETAR, Posto de Seccionamento Elétrico, Centro de Telecomunicações, Ecocentro para RSU e Resíduos Verdes.
2. A área de infraestruturas e serviços de uso comum AC5 é, também, a área preferencial, para ser efetuado o processamento local possível dos resíduos urbanos e verdes, nomeadamente a compostagem e tratamento de lenha.



3. Os edifícios a construir devem implantar-se nas áreas dos polígonos para a implantação constantes da Planta de implantação – Urbanização e edificação, com exceção para outras situações que, por razões técnicas e de eficiência ambiental e energética, decorrentes do projeto, exijam outra localização compatível com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 17º

Áreas verdes de uso comum

As áreas verdes de uso comum correspondem aos espaços exteriores do conjunto turístico que assumem diferentes características consoante a sua localização, condicionamentos e relação com as restantes áreas funcionais do conjunto turístico, desagregando-se em:

- a) Áreas verdes de conservação, quando estão associadas a arvoredos a proteger, a corredores de linhas de água, Reserva Ecológica Nacional ou áreas com algum tipo de vulnerabilidade, aplicando-se as disposições da estrutura ecológica e as constantes no artigo 30º;
- b) Áreas verdes complementares, correspondem a espaços de enquadramento que, não apresentando qualquer tipo de condicionante ou vulnerabilidade, contribuem para o enriquecimento da estrutura verde e biofísica do território e do conjunto turístico em particular, promovendo o alargamento de corredores verdes, a permeabilidade e conectividade entre espaços e com o exterior, podendo assumir diversas funções de lazer e enquadramento na envolvente direta dos espaços intervencionados/artificializados, aos quais se aplicam as disposições constantes no artigo 31º consoante a função que lhes é atribuída na Planta de implantação – Urbanização e edificação.

Artigo 18º

Áreas de circulação comum

1. As áreas de circulação comum correspondem aos espaços destinadas ao desenvolvimento das vias que estruturam o conjunto turístico, considerando a via principal, o troço de via de circulação condicionada para serviços e a zona de estacionamento comum.
2. O traçado das vias constante da Planta de implantação – Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, tem caráter indicativo, correspondendo a um corredor mínimo de acesso às várias áreas funcionais do Conjunto turístico, podendo sofrer ajustes em fase de projeto, quer no traçado, quer na largura, desde que as alterações não inviabilizem o usos das parcelas contíguas e se fundamentem em:
 - a) Melhor adequação à topografia do terreno no sentido de minimizar movimentos de terra;
 - b) Adequação às servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - c) Salvaguarda de valores naturais e culturais;
 - d) Eficácia técnica e boa inserção no Caminho Municipal;



- e) Valorização da solução de desenho urbano e dos espaços de uso comum;
 - f) Integração de estacionamento e infraestruturas;
 - g) Garantia de serventia a parcelas contíguas.
3. Sempre que técnica e economicamente viável, devem ser adotadas soluções construtivas que evitem a excessiva impermeabilização do solo e promovam o adequado escoamento pluvial.

SUB-SECÇÃO II

Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 19º

Identificação e regime

1. O espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações corresponde ao corredor viário externo ao conjunto turístico onde se desenvolve o caminho municipal e à área contígua necessária ao alargamento do seu perfil transversal e à construção do acesso ao conjunto turístico.
2. Nesta área só são permitidas as intervenções destinadas à melhoria da circulação do ponto de vista funcional e da segurança rodoviária, bem como à infraestruturização que se revelar necessária.

SECÇÃO III

PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DE VALORES E RECURSOS

Artigo 20º

Identificação

1. No contexto da salvaguarda de valores e recursos estão delimitadas na Planta de implantação – Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, as áreas que, pelas suas características ou pelos fatores a que estão sujeitas, implicam regulamentação adicional que condiciona a ocupação e utilização estabelecidas na qualificação do solo.
2. As disposições constantes desta secção aplicam-se, sem prejuízo dos regimes de servidões administrativa e restrições de utilidade pública e da restante regulamentação do Plano, e em caso de dúvida prevalecem as que forem mais restritivas.



SUB-SECÇÃO I

ÁREAS ASSOCIADAS A RISCOS E PERIGOSIDADE

Artigo 21º

Identificação e regime das áreas associadas a riscos e perigosidade

1. As áreas associadas a riscos e perigosidade ao uso do solo representadas na Planta de implantação - Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, correspondem a:
 - a) Áreas de instabilidade de vertentes;
 - b) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
 - c) Incêndios rurais.
2. Nas áreas de instabilidade de vertentes que correspondem a escarpas é interdita a edificação, muros, alterações à topografia do terreno e a impermeabilização e destruição do revestimento vegetal.
3. Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias é interdita a edificação, muros e alterações à topografia do terreno não podendo vir a ser agravadas as condições de escoamento superficial na área de intervenção do Plano nem para montante nem para jusante do mesmo.
4. Em matéria de incêndios rurais:
 - a) Sem prejuízo do disposto na alínea c) do presente número, as áreas integradas numa faixa de 50 metros ao limite da AI do Plano, a edificação está condicionada ao regime legal em vigor no âmbito da gestão integrada de fogos rurais, não sendo permitidas quaisquer intervenções suscetíveis de agravar o risco;
 - b) Nas áreas integradas numa faixa de 100 metros ao limite da AI do Plano, em áreas contíguas a ocupações florestais aplica-se o regime legal em vigor no âmbito da gestão integrada de fogos rurais, em matéria de utilização e gestão florestal, com o objetivo de diminuir o risco e propagação de incêndios;
 - c) Nas faixas referidas nas alíneas anteriores é ainda admitida a reconstrução de edifícios existentes desde que garantam o afastamento mínimo de 20 metros ao limite da AI do Plano livre de edificação;
 - d) Nas áreas verdes de uso comum do Conjunto turístico devem ser adotadas soluções de projeto e de gestão que minimizem a vulnerabilidade à ocorrência de incêndios florestais.



SUB-SECÇÃO II

ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 22º

Identificação e regime da estrutura ecológica

1. A Estrutura Ecológica (EE) do PP NDTCM integra a Estrutura Ecológica do Município de Mafra e é constituída pelas áreas de suporte dos sistemas fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável no desenvolvimento do território, promovendo o equilíbrio entre a sociedade, natureza e economia.
2. As principais funções da EE delimitada na AI do Plano são as seguintes:
 - a) Funções ecológicas:
 - i) Proteção da biodiversidade;
 - ii) Conetividade entre espécies;
 - b) Funções sociais:
 - i) Controle de fatores de riscos;
 - ii) Manutenção e valorização da identidade paisagística;
 - iii) Fruição dos espaços naturais e paisagísticos.
3. A EE subdivide-se nos seguintes níveis, cada um composto por sistemas que estabelecem relações entre si e contribuem para o equilíbrio do território:
 - a) Estrutura Ecológica Principal (EEP), constituída por sistemas que, pelas suas características singulares são fundamentais ao equilíbrio ecológico e têm potencial para elevar a biodiversidade, nomeadamente:
 - i) Galerias ripícolas e áreas integradas na REN constituindo corredores ecológicos;
 - ii) Leitos e margens dos cursos de água não integradas na REN;
 - iii) Áreas de povoamento de sobreiro;
 - b) Estrutura Ecológica Secundária (EES), constituída por espaços qualificados como outras áreas verdes, complementares das anteriores, numa relação de maior proximidade com áreas destinadas a utilizações mais intensivas que, embora se possam apresentar menos naturalizadas, asseguram o estabelecimento de ligações complementares, contribuindo também para a valorização ambiental e enquadramento paisagístico do conjunto turístico.
4. A EE do Plano está representada na Planta de implantação - Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos, aplicando-se, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, as seguintes disposições:
 - a) À Estrutura Ecológica Principal aplicam-se as disposições constantes do artigo 30º para as áreas verdes de conservação;

- b) À Estrutura Ecológica Secundária aplicam-se as disposições constantes do artigo 31º para as áreas verdes de enquadramento identificadas como áreas comuns;
- c) De caráter geral para toda as áreas de estrutura ecológica:
- i) Nas zonas de vale, que integram os leitos dos cursos de água e os respetivos corredores ecológicos, têm que ser preservadas e valorizadas as galerias ripícolas de modo a dotá-las de vegetação capaz de funcionar como "corredor" de vida silvestre para refúgio da fauna;
 - ii) No caso de degradação de qualquer galeria ripícola, esta deve ser renaturalizada e ser objeto de valorização ecológica, com recurso a técnicas de engenharia natural e à plantação de espécies ripícolas autóctones;
 - iii) Devem ser mantidas as manchas de vegetação natural de azinheiras e sobreiros, que constituem reservas florísticas de elevada diversidade e que podem constituir vetores de dispersão e colonização;
 - iv) Nas zonas de relevo mais acentuado devem ser desenvolvidas práticas florestais, nomeadamente o revestimento vegetal com espécies arbóreo-arbustivas da paisagem natural ou cultural da região, que contribuam para a proteção do solo e da água;
 - v) Nas áreas integradas na EE integradas em logradouros não é permitida qualquer construção ou impermeabilização e não podem ser efetuadas intervenções que ponham em causa a integridade de arvoredos protegidos, ficando condicionadas ao regime legal das condicionantes em presença, aplicando-se as disposições das áreas verdes de conservação;
 - vi) Sem prejuízo dos regimes de proteção em presença, é admitida a criação de pequenas hortas e pomares, com interdição da agricultura em regime intensivo, e privilegiando a utilização de variedades autóctones, como o Limão de Mafra e a Pera Rocha do Oeste DOP;
 - vii) A gestão, manutenção e qualificação das áreas integradas na EE deve ser efetuada nos termos de um plano de gestão a promover pela entidade exploradora do conjunto turístico.
5. Os exemplares de sobreiro e azinheira isolados estão cartografados na Estrutura Ecológica do Plano e, sempre que possível, devem ser preservados e integrados nos projetos de arquitetura paisagista, ficando o seu abate sujeito às disposições legais em vigor e à justificação de que o mesmo é essencial para concretizar as propostas constantes do Plano.
6. Os Planos de água existentes a manter estão integrados na estrutura ecológica aplicando-se o disposto no artigo 32º.
7. Os trilhos e os caminhos são considerados como elementos complementares da EE, contribuindo para promover uma conectividade complementar e assegurar o funcionamento social do território, sendo objeto de regulamentação própria adequada às suas funções conforme artigo específico no contexto das acessibilidades.



SUB-SECÇÃO III

CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 23º

Identificação e regime

1. Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído (RGR), na área do Plano são classificadas as seguintes áreas como zonas mistas que não devem ficar expostas a níveis de ruído ambiente exterior que excedam os limites definidos naquele Regulamento:
 - a) Área de estabelecimento hoteleiro;
 - b) Área de aldeamentos turísticos;
 - c) Área de equipamentos de uso comum e complementar;
 - d) Área de infraestruturas e serviços comuns AC6;
 - e) Áreas verdes de enquadramento.
2. As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente para as zonas mistas, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR.
3. Nos pavimentos das vias novas devem ser adotadas soluções técnicas indutoras da redução dos níveis de ruído associado à circulação viária e a velocidade máxima adotada deve ser os 30km/h.
4. Não são admitidos usos e atividades que agravem os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído para a proposta de uso e ocupação do Plano e que de alguma forma possam vir a gerar zonas de conflito por ultrapassar os valores identificados no número anterior.

SECÇÃO IV

URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

SUB-SECÇÃO I

EDIFICAÇÃO

Artigo 24º

Identificação

Na Planta de implantação – Urbanização e edificação encontram-se identificadas:



- a) As edificações existentes para as quais o Plano determina a intervenção mais adequada à prossecução dos seus objetivos;
- b) A edificação nova mediante a delimitação das áreas de parcelas e de polígonos de implantação que regulam a implantação de novos edifícios.

Artigo 25º

Edificação existente

1. As edificações existentes estão identificadas na Planta de implantação – Urbanização e edificação, para os quais é determinada a sua demolição ou reconstrução em função das suas características, localização e interesse para o desenvolvimento do conjunto turístico.
2. Nas áreas resultantes da demolição de edifícios é admitido qualquer uso e ocupação necessário ao bom desenvolvimento do desenho urbano do conjunto turístico, conforme proposta constante da Planta de implantação.
3. Nos edifícios para os quais o Plano determina a reconstrução, são admitidas obras de conservação, alteração, ampliação em observância dos usos e parâmetros de edificabilidade constantes no Quadro síntese em anexo ao presente regulamento.

Artigo 26º

Edificação nova – regime de edificabilidade

1. As obras de edificação nova admitidas cumprem o disposto no presente Regulamento, na Planta de implantação – Urbanização e edificação e no Quadro síntese.
2. É admitida a junção de parcelas de unidades de alojamento, em número máximo de duas, desde que não se traduza no aumento da área de construção, da área de implantação, da área de impermeabilização e do número de camas previsto para o somatório das parcelas objeto de junção.

Artigo 27º

Edificação nova – usos admitidos e polígonos de implantação

1. Os usos admitidos são os constantes do Quadro síntese vertido no anexo ao presente regulamento.
2. A implantação dos novos edifícios não pode exceder o limite dos polígonos para implantação delimitados para o efeito na Planta de implantação – Urbanização e edificação, quer acima, quer abaixo do solo, sem prejuízo da edificação associada à infraestruturação e apoio às áreas verdes conforme previsto na alínea b) do artigo 30º e alínea b) do n.º 2 e do artigo 31º.
3. Nos empreendimentos turísticos ET1 e ET2 todas as áreas edificadas necessárias ao cumprimento dos requisitos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos para as respetivas tipologias de



empreendimento identificadas no quadro síntese e presente regulamento têm que se localizar na área delimitada como polígono de implantação, assumindo-se este como um polígono geral que confere aos projetos de arquitetura a flexibilidade de implantação das diversas unidades de alojamento e respetivas áreas comuns e de circulação.

4. Nos aldeamentos turísticos ET3 e ET4 as áreas de implantação dos edifícios são coincidentes com os polígonos de implantação, estabelecendo os alinhamentos frontais e a tardo das edificações dentro das parcelas.
5. Com exceção dos edifícios destinados a unidades de alojamento a construir nos aldeamentos turísticos ET3 e ET4, o Plano não estabelece a obrigatoriedade de cumprir alinhamentos, sendo a implantação dos edifícios dentro do polígono de implantação de opção livre e de acordo com os projetos a desenvolver nas operações urbanísticas, tendo que estabelecer uma relação harmoniosa com as áreas envolventes e as soluções adotadas não podem comprometer o conforto, segurança e qualidade ambiental do mesmo.
6. Os limites das parcelas estabelecem os afastamentos a respeitar na relação do espaço privado de cada unidade com o espaço comum de cada empreendimento.
7. Nos casos de junção de duas parcelas ou unidades de alojamento ao abrigo do número 2 do artigo anterior o polígono de implantação a adotar é o resultante da junção dos dois polígonos de implantação das parcelas contíguas, sendo que, no caso de unidades de alojamento em parcelas para moradia isolada são suprimidos os limites dos polígonos entre parcelas a juntar.
8. A implantação de piscinas exteriores é admitida:
 - a) Nas parcelas destinadas a unidades de alojamento apenas na área delimitada como polígono de implantação;
 - b) Nas parcelas destinadas a equipamentos de uso comum dos aldeamentos turísticos em qualquer área do respetivo logradouro, sem prejuízo de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
 - c) Nas parcelas AC 1 a AC 4 das áreas comuns do Conjunto Turístico.
9. Nas parcelas destinadas a áreas de uso comum do conjunto turístico:
 - a) As edificações na parcela AC1, têm que respeitar o polígono constante na Planta de implantação – Urbanização e edificação;
 - b) Não são delimitados polígonos de implantação nas parcelas AC2 a AC4 para implantação de edifícios, privilegiando a instalação de campos de jogos, piscinas e outras estruturas complementares destas e de uso comum, desde que cumpram os parâmetros constantes no quadro síntese e as disposições que decorrem do sistema de gestão integrada de fogos rurais;
 - c) A reconstrução do edifício existente na parcela AC6 tem que cumprir o polígono de implantação constante na Planta de implantação – Urbanização e edificação;



- d) Os polígonos de implantação AC7 a AC9, correspondem às áreas máximas destinadas implantação de estruturas edificadas de pequena dimensão para serviços ou infraestruturas do Conjunto Turístico.
10. Nas parcelas destinadas a equipamentos de uso comum a contemplar nos aldeamentos turísticos ET3 a ET8, caso, em sede das operações urbanísticas a aprovar, o Turismo de Portugal, venha a dispensar equipamentos uso comum a instalar nessas parcelas, a área delimitada como polígono de implantação para esse fim, assumirá as características de área verde de logradouro conforme disposto na alínea no artigo 31º.
11. Nos aldeamentos turísticos ET 3 a ET8, os polígonos de implantação destinados a edifícios e estruturas de infraestruturas e serviços comuns delimitados com o objetivo de acolher portarias e controle de acessos, caso se revê, em fase de projeto de loteamento, que não são necessários, a área delimitada como polígono de implantação para esse fim assumirá as características e disposições da área verde em que se insere.

Artigo 28º

Materiais, cores, volumetrias e altura

1. Os novos edifícios devem adotar linguagem arquitetónica e volumetria que contribuam para a sua integração harmoniosa na paisagem, minimizando o impacto visual que possam gerar, adotando materiais e soluções que se adequem, também, à topografia local e promovam a sua eficiência energética.
2. No tratamento exterior dos edifícios deve assegurar-se a aplicação de materiais e tipo de revestimentos que garantam a homogeneidade do resultado da intervenção, tendo em vista a salvaguarda de uma imagem integrada e qualificada do conjunto formado pelos vários edifícios localizados no mesmo empreendimento e entre empreendimentos.
3. O número máximo de pisos é 2 e altura máxima de fachada admitida é de 8 m, com exceção de situações relacionadas com instalações técnicas desde que devidamente justificado.

SUB-SECÇÃO II

Áreas verdes

Artigo 29º

Disposições comuns

1. Correspondem a áreas verdes exteriores que se destinam à valorização paisagística e ao usufruto dos utentes dos empreendimentos turísticos e, também, da comunidade quando correspondem a

áreas verdes de uso comum do conjunto turístico, subdividindo-se em duas tipologias consoante a função principal que assumem:

- a) Áreas verdes de conservação;
 - b) Áreas verdes de enquadramento ou complementares.
2. As áreas verdes de conservação correspondem a áreas associadas a sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental e paisagística, e da biodiversidade, maioritariamente associadas a restrições decorrentes do regime da reserva ecológica nacional, domínio hídrico e povoamentos de sobreiros, com vocação para o desenvolvimento florestal numa perspetiva de preservação, valorização e uso múltiplo, conjugada com o potencial de diversificar a oferta turística, enquanto espaços naturais e de valorização paisagística de fruição compatíveis com os respetivos regimes de proteção.
 3. As áreas verdes de enquadramento correspondem a espaços complementares das áreas verdes de conservação, localizados na envolvente direta das áreas intervencionados/artificializados, que visam o enquadramento ambiental e cénico e a proteção visual das unidades de alojamento, de equipamentos e de outras áreas de uso comum, sendo diferenciadas conforme a sua localização e função que desempenham.

Artigo 30º

Áreas verdes de conservação

Nas áreas verdes de conservação, estão integradas na estrutura ecológica principal, privilegiam-se as funções de conservação da natureza e da biodiversidade, à preservação do equilíbrio ecológico, à valorização da paisagem e atividades ligadas ao turismo, recreio e lazer, aplicando-se as seguintes disposições:

- a) São interditas as seguintes ações e atividades:
 - i) Ações que afetem a integridade de áreas de povoamento de sobreiro e o abate de exemplares arbóreos com estatuto de proteção, salvo por razões fitossanitárias, sem prejuízo da autorização prévia pela entidade competente prevista na legislação em vigor;
 - ii) Práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, da camada arável de solo e do relevo natural, desde que não integradas na gestão florestal;
 - iii) Construção de edifícios com exceção do previsto na alínea b) do presente número;
 - iv) Ações que possam induzir a ignição de incêndios;
 - v) A instalação de povoamentos florestais com espécies não autóctones;
 - vi) A agricultura em regime intensivo.
- b) Sem prejuízo das restrições associadas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, são admitidas as seguintes ações e atividades:

- i) Valorização dos recursos silvestres existentes;
 - ii) Construção de centros interpretativos com características de construções ligeiras e amovíveis, no máximo de 2 construções correspondendo a uma área total de construção de 75 m² e um piso, incluindo instalações sanitárias, destinados à informação e educação ambiental e de apoio aos visitantes;
 - iii) Erradicação e controlo de espécies exóticas com carácter invasor;
 - iv) Beneficiação de acessos existentes;
 - v) Abertura de percursos pedonais, equestres e cicláveis, associadas a atividades de turismo de natureza e animação ambiental, bem como de caminhos de ligação, acessos e atravessamentos para conservação e gestão da propriedade;
 - vi) Instalação de infraestruturas gerais, designadamente, de abastecimento de água e saneamento, de eletricidade, de telecomunicações de gás, de recolha de resíduos e de aproveitamento e utilização de energias alternativas e renováveis.
- c) Nos projetos a desenvolver aplicam-se, ainda, as seguintes orientações:
- i) Nestas áreas são aceites intervenções de requalificação e valorização paisagística com o objetivo de fruição e recuperação/conservação de habitat, respeitando as características e condicionantes de cada local;
 - ii) Devem ser privilegiadas as atividades de fomento da regeneração natural da vegetação autóctone;
 - iii) A rede de percursos e áreas de estadia a eles associadas deve adotar pavimentos permeáveis e/ou semipermeáveis e adotar tonalidades semelhantes à terra ou pedra da região, ou ainda recorrer a passadiços sobrelevados;
 - iv) Não são admitidas atividades suscetíveis de danificar os valores naturais;
 - v) Nas áreas coincidentes com as linhas de água, incluindo uma faixa de proteção não inferior a 10 m para cada lado: (i) devem ser implementadas ou requalificadas as formações vegetais ripícolas; (ii) é interdita a canalização e obstrução das linhas de drenagem e a alteração da morfologia aplica-se somente nas obras de renaturalização e em bacias de retenção caso sejam aprovadas pela APA/ARH e CCDR;
 - vi) São interditas atividades que possam contaminar a água e o solo;
 - vii) Os percursos pedonais, e trilhos em geral, que cruzem linhas de água devem adotar soluções de passadiço sobrelevado e devem ser projetados de forma a não prejudicar a drenagem natural nem a continuidade ecológica, assegurando soluções de integração paisagística, e carecem de TURH a emitir pela entidade competente, de acordo com as disposições legais em vigor;
 - viii) As condutas de atravessamento subterrâneo dos leitos dos cursos de água, de ordem 1 e 2, devem cumprir um recobro mínimo de 1 metro face ao extradorso da armadura de proteção à tubagem, considerando o leito do curso de água desassoreado;
 - ix) Caso a opção prevista na subálnea anterior não seja viável por questões técnicas e/ou ambientais, devem adotar-se soluções sobrelevadas, de preferência articuladas com o previsto para os atravessamentos dos percursos pedonais e trilhos devendo as condutas ser amarradas lateralmente ao tabuleiro ou na sua face superior;
 - x) Estas intervenções, constantes das subálneas viii) e ix) carecem de TURH a emitir pela entidade competente, de acordo com as disposições legais em vigor.



Artigo 31º

Áreas verdes de enquadramento

1. As áreas verdes de enquadramento privilegiam as funções enquadramento ambiental e cénico, proteção visual das áreas edificadas e reforçam a conectividade entre as áreas verdes de conservação e os diversos espaços exteriores dos empreendimentos, subdividindo-se consoante a sua localização e função em:
 - a) Áreas comuns;
 - b) Áreas adjacentes a vias;
 - c) Áreas de logradouros.
2. Nas áreas verdes de enquadramento são interditas as seguintes ações e atividades:
 - a) A utilização de espécies exóticas com caráter invasor;
 - b) O abate de exemplares arbóreos, sem a autorização prévia prevista na legislação em vigor.
3. As **áreas comuns**, correspondem a áreas arborizadas ou de clareira que estabelecem o remate, transição e articulação entre as diversas parcelas, apresentando vocação para acolher atividades de lazer e recreio informal ao ar livre em virtude da conjugação de diversos fatores como: vistas, exposição solar, acessibilidade através de trilhos e caminhos rurais e com menor grau de condicionamento ao nível riscos e de conservação de espécies, aplicando-se as seguintes disposições:
 - a) Sem prejuízo do disposto no número 2, são admitidas as seguintes ações e atividades:
 - i) Construção de infraestruturas e instalações de apoio amovíveis e ligeiras para as atividades de recreio e lazer, de manutenção das áreas verdes e de vigilância, no máximo de 2 construções correspondendo a uma área total de construção de 75 m² e um piso, a localizar nas áreas verdes comuns do Conjunto Turístico;
 - ii) Viveiros de espécies frutícolas, florestais, ornamentais e autóctones, adaptadas à área de intervenção do Plano, quando se localizem em áreas de usos comum do conjunto turístico;
 - iii) Plantações para enquadramento paisagístico das edificações e das infraestruturas de apoio e lazer;
 - iv) Mobilizações de terreno, através de aterros, escavações e remoção de terras no âmbito da valorização paisagística das áreas intervencionadas, com posterior reposição de coberto vegetal;
 - v) Abertura de rede de caminhos pedonais, equestres e cicláveis para circulação e acesso às diferentes infraestruturas de apoio e lazer;
 - vi) Nos espaços considerados mais ornamentais, admite-se plantações de espécies frutícolas, florestais, ornamentais e autóctones adaptadas à área de intervenção para enquadramento paisagístico das edificações e das infraestruturas de apoio e lazer;
 - vii) Modelação para criação pontual de planos de água, como lagos e tanques;

- viii) Instalação de Unidade de Produção de Energia (UPAC), como localização a definir na fase de loteamento turístico;
- b) Têm que ser objeto de projetos de arquitetura paisagista aplicando-se, ainda, as seguintes orientações:
- i) Devem ser áreas predominantemente permeáveis, admitindo-se impermeabilização apenas quando justificado tecnicamente pelas utilizações pretendidas;
 - ii) Deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias e que manifeste valor cénico e ecológico;
 - iii) A vegetação utilizada deve ser preferencialmente autóctone e das formações locais, de modo a garantir um carácter mais naturalizado e integrado na paisagem;
 - iv) A rede de percursos deve adotar pavimentos permeáveis e/ou semipermeáveis e adotar tonalidades semelhantes à terra ou pedra da região;
 - v) Estas áreas devem ser dotadas de mobiliário urbano, como bancos, papelarias, iluminação e bebedouros;
 - vi) Só deve ser utilizada rega em áreas muito restritas e através de um sistema de rega automatizado que utilize formas de gestão eficiente e sustentável dos recursos, sendo o objetivo principal garantir inicialmente a instalação e desenvolvimento adequado da vegetação, período após o qual poderá ser avaliada a possibilidade de desativação do sistema ou a gestão dos débitos de acordo com a adaptação e desenvolvimento das plantações;
 - vii) São interditas atividades que possam contaminar a água e o solo.
4. As **áreas adjacentes a vias**, correspondem àquelas que se desenvolvem ao longo da rede viária, consistindo em separadores viários, rotundas, ou faixas arborizadas ou arbustivas que asseguram o sombreamento de percursos pedonais e de estacionamento ou, simplesmente, garantem a separação da circulação pedonal e de zonas de estadia relativamente à circulação viária, contribuindo para o continuo natural, aplicando-se as seguintes disposições aos projetos de arquitetura paisagista:
- a) Devem ser predominantemente permeáveis;
 - b) Deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias e que manifeste valor cénico e ecológico;
 - c) A vegetação utilizada deve ser preferencialmente autóctone e das formações locais de modo a garantir um carácter mais naturalizado e integrado na paisagem;
 - d) Os exemplares arbóreos devem ter fustes altos de modo a não interferirem na visibilidade e garantir uma maior área de sombreamento;
 - e) A seleção e tipologias de plantação devem contribuir para o sistema de referências local, reforçando a hierarquização das diferentes vias e espaços que atravessam;
 - f) A rede de percursos deve adotar pavimentos permeáveis e/ou semipermeáveis e adotar tonalidades semelhantes à terra ou pedra da região;



- g) É permitida a instalação de mobiliário urbano, atravessamento de percursos pedonais e cicláveis, bem como atravessamento de infraestruturas e acessos às unidades de alojamento e equipamentos de uso comum;
 - h) Deve ser implementado, inicialmente, um sistema de rega automatizado que utilize formas de gestão eficiente e sustentável dos recursos, sendo o objetivo principal garantir a instalação e desenvolvimento adequado da vegetação, período após o qual poderá ser avaliada a possibilidade de desativação do sistema ou a gestão dos débitos de acordo com a adaptação e desenvolvimento das plantações;
 - i) É admitida a instalação planos de água como lagos e tanques em situação de rotundas e áreas com dimensão para tal.
5. As **áreas de logradouros** correspondem a áreas dentro das parcelas das unidades de alojamento ou dentro das parcelas dos equipamentos de uso comum, aplicando-se as seguintes disposições:
- a) As áreas verdes nos logradouros de unidades de alojamento têm como objetivo, para além de criar áreas de lazer privativas, promover a intimidade das parcelas e contribuir para a rede de áreas permeáveis dos empreendimentos turísticos, aplicando-se as seguintes disposições aos projetos de arquitetura paisagista:
 - i) Devem ser predominantemente permeáveis;
 - ii) Deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias e que manifeste valor cénico e ecológico;
 - iii) Nas áreas integradas em estrutura ecológica não é permitida qualquer construção ou impermeabilização e não podem ser efetuadas intervenções que ponham em causa a integridade de arvoredos protegidos, ficando condicionadas ao regime legal das condicionantes em presença e ao disposto no artigo 22º;
 - b) As áreas verdes nos logradouros de equipamentos de uso comum, em cada aldeamento turístico, podem constituir-se como espaços de extensão dos programas previstos para os edifícios que lhes estão associados, prolongando as suas funções e objetivos para o espaço exterior, aplicando-se as seguintes disposições aos projetos de arquitetura paisagista:
 - i) Devem ser predominantemente permeáveis, admitindo-se piscinas e uma rede de acessibilidades pedonais na interligação entre diferentes volumes edificados nos polígonos de implantação e espaços de recreio ao ar livre se for o caso, materializando áreas pavimentadas na envolvente direta dos mesmos, para promover esplanadas e espaços de estadia formais que contribuam para encontro e convívio no exterior;
 - ii) As áreas permeáveis com vegetação devem corresponder a pelo menos 50% da totalidade da área de logradouro exterior ao polígono de implantação para edifícios;
 - iii) Deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias e que manifeste valor cénico e ecológico;
 - iv) A vegetação utilizada deve ser adaptada às condições edafoclimáticas e incluir pelo menos 50% de espécies autóctones, de modo a garantir um uso sustentável dos recursos (espécies mais rústicas e menos exigentes) e uma imagem integrada na paisagem envolvente;



- v) Os exemplares arbóreos a propor em caldeira no seio das áreas pavimentadas devem ter fustes altos, de modo a não obstruir a circulação e garantir uma maior área de sombreamento;
- vi) Dotar o espaço de mobiliário urbano, como bancos, papelerias e bebedouros, quiosques e esplanadas;
- vii) Deve ser implementado inicialmente um sistema de rega automatizado que utilize formas de gestão eficiente e sustentável dos recursos, sendo o objetivo principal garantir a instalação e desenvolvimento adequado da vegetação, período após o qual poderá ser avaliada a possibilidade de desativação do sistema ou a gestão dos débitos de acordo com a adaptação e desenvolvimento das plantações;
- viii) Nas áreas integradas em estrutura ecológica não é permitida qualquer construção ou impermeabilização e não podem ser efetuadas intervenções que ponham em causa a integridade de arvoredos protegidos, ficando condicionadas ao regime legal das condicionantes em presença e ao disposto no artigo 22º.

Artigo 32º

Elementos complementares

1. Na Planta de implantação – Urbanização e edificação estão identificados os seguintes elementos complementares de valorização dos espaços verdes:
 - a) Pontos notáveis;
 - b) Planos de água a criar e a manter;
 - c) Linhas de água a manter e a modelar.
2. Os pontos notáveis, correspondem a miradouros e zonas de contemplação que devem ser mantidos em condições de visita e boa acessibilidade, admitindo-se a colocação de mobiliário urbano a definir em fase de projeto, sendo interditas quaisquer ações que comprometam a integridade do espaço.
3. Os planos de água a criar correspondem a novas reservas de água que assumem funções de valorização da paisagem e constituem pontos de água a referenciar no sistema de combate a incêndios rurais, sendo admitidas as intervenções necessárias para alcançar essas funções e a sua correta manutenção.
4. Os planos de água a manter, correspondem a áreas de retenção de águas existentes na AI do Plano que se pretendem manter como planos de água articulados com as áreas verdes de conservação, envolvendo requalificando-os no contexto da valorização paisagística das áreas verdes em que se inserem e da constituição de reservas de água, pelo que são admitidas as intervenções necessárias para alcançar esses objetivos sujeitas à obtenção de TURH ou parecer prévio da APA, de acordo com as disposições legais em vigor.
5. As linhas de água correspondem às que constam da base cartográfica, com exceção de dois troços de drenagem de charcas artificiais, designadas por valas a modelar, que são desativadas com a



proposta do plano e objeto de modelação do terreno eliminando a escorrência de águas, ficando as restantes linhas de água integradas em áreas verdes de conservação sujeitas ao respetivo regime legal de proteção e às disposições constantes dos artigos 9º, 22º e 31º.

6. Embora não estando cartografados, o Plano reconhece os alinhamentos arbóreos e arbustivos como elementos complementares e estruturantes de valorização dos espaços verdes, fundamentais para minimizar impactes visuais e sonoros e a ação dos ventos, contribuindo para o conforto na utilização do espaço comum, ficando o loteamento do conjunto turístico obrigado, a definir esses alinhamentos, respetivas espécies e compassos de plantação.
7. A modelação de planos de água e de linhas de água prevista na proposta do PP está sujeita à elaboração dos estudos previstos na alínea o) do n.º 2 do artigo 8º.

SUB-SECÇÃO III

CIRCULAÇÃO VIÁRIA, PEDONAL, CICLÁVEL E ESTACIONAMENTO

Artigo 33º

Circulação viária

1. A rede de circulação viária do PP NDTCM corresponde a:
 - a) Vias externas ao conjunto turístico;
 - b) Vias internas do conjunto turístico.
2. As vias externas correspondem ao caminho municipal existente, CM 1164, conhecido por Estrada dos Fortes, que atravessa a área de intervenção do Plano, aplicando-se o disposto em matéria de uso e servidão constante de regulamentação municipal e, cumulativamente as seguintes disposições:
 - a) São permitidas as intervenções necessárias à boa execução das propostas do plano no que respeita à inserção de ligação ao conjunto turístico, bem como a reformulação dos perfis transversais necessárias à melhoria das condições de circulação, segurança e de acesso;
 - b) O perfil da via a considerar na área de intervenção do PP tem que estar articulado com as intervenções a efetuar nos troços fora da área de intervenção contemplado o adequado dimensionamento da faixa de rodagem, a circulação de pessoas e bicicletas, bem como a localização de paragem de transportes públicos;
 - c) Os acessos ao conjunto turístico efetuam-se nos dois locais assinalados na Planta de implantação – Urbanização e edificação, como interseções 1 e 2, sem prejuízo de ajustes à sua localização e geometria a efetuar no âmbito da operação de loteamento turístico subjacente ao licenciamento do conjunto turístico justificados na melhoria das condições de segurança e de funcionamento, tomando em consideração as orientações do estudo de tráfego que acompanha o plano, ou outro efetuado em fase de projeto, bem como o cumprimento das



disposições legais aplicáveis ao projeto, ficando a sua execução a cargo do promotor do conjunto turístico;

- d) Após execução das interseções referidas na alínea anterior devem ser eliminados outros acessos viários ao caminho municipal que existam na AI do Plano com exceção de acessos condicionados e necessários às operações de segurança, emergência e manutenção de faixas de gestão de combustível.

3. As vias internas do conjunto turístico correspondem:

- a) À via principal que garante o acesso aos vários empreendimentos turísticos e áreas funcionais de uso comum associadas, respondendo a critérios de sustentabilidade e opções de mobilidade suave que correspondam a padrões de qualidade adequados e de integração paisagística;
- b) Às vias internas dos restantes empreendimentos turísticos, também designadas vias secundárias, que asseguram o acesso a áreas de serviços ou equipamentos e parcelas de uso comum, em função das suas necessidades, e que garantem a circulação interna, o acesso a todas as parcelas e a ligação à via principal;
- c) A uma via de serviço do conjunto turístico que corresponde a um pequeno troço de acesso condicionada à área de uso comum AC 5 e que, em simultâneo, constitui um ponto de contacto com o exterior em caso de emergência.

4. As vias da circulação interna, devem adotar as seguintes características:

- a) Serem acompanhadas por uma rede de ecovias a detalhar em fase de loteamento turístico que correspondem a circuitos, por vezes de utilização mista, de peões e de modos de circulação suave, que podem variar entre 3,2 m ou 1,6 m de largura consoante se desenvolvam dum único lado ou dos dois lados das rodovias, para circulação pedonal, ciclável, e cujo uso deve ser promovido em detrimento das rodovias;
- b) Procurar uma integração completa na paisagem envolvente, de circulação lenta e segura, adotando medidas de acalmia de tráfego e de baixa velocidade de circulação;
- c) Integrar faixas laterais para a instalação das redes de infraestruturas enterradas, de modo a facilitar a sua instalação e futura manutenção e evitar as tampas das respetivas caixas nos pavimentos de faixas de rodagem;
- d) Adotar perfis transversais com faixa de rodagem mínima de 6,2 m na via principal, 5,5 m nas vias secundárias, variando as bermas, passeios e áreas verdes envolventes consoante as áreas que atravessa;
- e) Em termos de pavimentos:
 - i) Onde se prevê uma circulação mais intensa, os pavimentos da faixa de rodagem devem adotar uma estrutura constituída por uma sub-base em material de granulometria extensa, uma base em macadame betuminoso e uma camada de desgaste em betão betuminoso ou, de preferência, usando resinas próprias agregantes de inertes, formando um material poroso e drenante para o exterior;
 - ii) As vias secundárias no interior dos empreendimentos e outras áreas do conjunto turístico, atendendo à opção pela minimização dos índices de impermeabilização, devem



apresentar, total ou parcialmente, uma estrutura diferenciada que permita a existência dum maior grau de permeabilidade;

iii) A via de serviço com características idênticas à da Via Principal.

5. Os traçados das vias representados na Planta de implantação – Urbanização e edificação, podem ser objeto de acertos em fase de projeto por questões técnicas com o objetivo de assegurar, quer em planta, quer em perfil, bons níveis de segurança, comodidade e acessibilidade, adotando as soluções adequadas às limitações que se pretende introduzir em função das condições de circulação e de estacionamento, bem como à melhor aderência às características do território.

Artigo 34º

Circulação pedonal e ciclável

1. A circulação pedonal e ciclável é representada na Planta de implantação - Urbanização e edificação através dos passeios e percursos.
2. Os percursos pedonais formais e passeios laterais às vias e estacionamentos internos do conjunto turístico têm que garantir a largura mínima de 1,50 metros.
3. Sem prejuízo das ciclovias que venham a estar integradas nos perfis dos arruamentos, na Planta de implantação – Urbanização e edificação, está representada uma rede de percursos cicláveis e trilhos informais que obedecem às seguintes disposições:
 - a) Os percursos e trilhos integrados em áreas verdes, constituem percursos indicativos e devem considerar características construtivas de traçado, perfil e pavimento adequados ao conforto e segurança de peões e ciclistas tendo em consideração as características dos espaços verdes que atravessam, bem como a compatibilidade com regimes legais de proteção quando atravessam áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, procurando que as ligações pretendidas sejam asseguradas e se justifique, por questões técnicas, de segurança, de mobilidade e de valorização da sua integração paisagística;
 - b) Os trilhos e percursos informais correspondentes a caminhos pré-existent de terra batida, ou troços alternativos criados para assegurar acesso e visitação de determinados espaços, devem ser o mais permeáveis possível, de forma a promover a infiltração das águas pluviais não sendo autorizadas ações que comprometam a sua função.
4. Em fase de projeto de loteamento têm que ficar previstos locais apropriados para estacionamento de bicicletas.

Artigo 35º

Estacionamento e parâmetros de dimensionamento

1. O estacionamento representado na Planta de implantação – Urbanização e edificação corresponde ao estacionamento formal que assegura as necessidades mínimas geradas pelas características

das unidades de alojamento, ou como complemento dos lugares de estacionamento integrados nas diversas parcelas, admitindo-se variações na sua configuração em fase de loteamento turístico desde que contribuam para melhorar a funcionalidade, para aumento do número de lugares ou, em caso de necessidade, para melhorar o acesso às parcelas.

2. O número mínimo de lugares de estacionamento no caso dos aldeamentos turísticos é definido em função das tipologias das unidades de alojamentos da seguinte forma:
 - a) T0, T1, T2 e T3 - 1 lugar;
 - b) T4 - 2 lugares;
 - c) T5 - 3 lugares.
3. O número mínimo de lugares de estacionamento no estabelecimento hoteleiro é de 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.
4. A localização dos lugares de estacionamento pode ocorrer dentro de cada parcela, no espaço comum de cada empreendimento ou em ambos.
5. Na Planta de implantação – Urbanização e edificação estão representados lugares de estacionamento na proximidade das parcelas destinadas a equipamentos de uso comum e junto às entradas dos diversos empreendimentos turísticos, admitindo-se a sua alteração em fase de loteamento consoante o tipo de infraestrutura/equipamento a adotar.
6. Em fase de loteamento turístico são admitidas as adaptações necessárias dos lugares de estacionamento representados na Planta de implantação – Urbanização e edificação para assegurar a dotação de estacionamento ao nível da mobilidade condicionada, e de carregamento de veículos elétricos, que vier a ser identificada como necessária face aos requisitos para o tipo e categoria de cada empreendimento ou espaço comum.
7. Na Planta de implantação – Urbanização e edificação estão representados 5 lugares de estacionamento formal em espaço comum do conjunto turístico para veículos pesados, admitindo-se, a localização de outros no interior da parcela do ET 1 na medida das necessidades, mas também a sua redução em fase de loteamento, caso se verifique diminuição do número de unidades de alojamento.
8. Sem prejuízo dos parâmetros de estacionamento referidos nos números anteriores, no âmbito das operações urbanísticas devem ser tidas em consideração as orientações dos estudos de tráfego do presente Plano ou a elaborar em sede de projeto, admitindo-se soluções de mobilidade suave que justifiquem a redução do estacionamento.



SECÇÃO V

INFRAESTRUTURAÇÃO

Artigo 36º

Infraestruturas – regime geral

1. Na execução de quaisquer operações urbanísticas a desenvolver na AI do Plano tem que ser garantida a execução, conservação e bom funcionamento de todas as infraestruturas necessárias ao correto funcionamento das atividades a instalar.
2. As redes a executar devem ser desenvolvidas e detalhadas em projeto de execução, cumprindo as diretrizes e orientações constantes nos elementos que fazem parte do conteúdo material e documental e que acompanham o Plano, bem como as normas técnicas e à legislação em vigor.
3. As redes referidas no número anterior devem ser instaladas em subsolo.
4. Devem ser adotadas soluções que minimizem os consumos/rejeitados e produzam/tratem internamente a água/energia/resíduos, reduzindo ao máximo a importação usual de eletricidade e água e a exportação usual de águas residuais domésticas e resíduos.
5. Os projetos a desenvolver têm como base os conceitos gerais e orientações constantes das propostas que acompanham o PP NDTCM em matéria de:
 - a) Abastecimento de água potável e de combate contra incêndios;
 - b) Abastecimento de água não potável;
 - c) Drenagem de águas residuais domésticas;
 - d) Drenagem de águas pluviais;
 - e) Rede Elétrica;
 - f) Rede Telecomunicações;
 - g) Rede de Gás;
 - h) Resíduos Urbanos.
6. As soluções a adotar para a rede de águas pluviais deve garantir:
 - a) Escoamento eficaz das águas, conduzindo-as para o meio natural e prevendo soluções adequadas através de bacias de retenção ou amortecimento de caudais para laminagem dos caudais de ponta, com localização a definir em projeto após a realização de Estudo Hidrológico e Hidráulico obrigatório em fase de projeto de loteamento;
 - b) Sempre que possível, sistemas de aproveitamento das águas residuais domésticas e pluviais para rega e, sobretudo, lavagens de pavimentos, equipamentos ou qualquer outra utilização de águas não potáveis.



7. O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros deverá ser assegurado por hidrantes exteriores, marcos de incêndio, alimentados pela rede de água potável, respeitando as condições exigidas no Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios.
8. A instalação de unidades de aproveitamento de energias renováveis deve efetuar-se, preferencialmente, nas áreas verdes de enquadramento entre o limite do conjunto turístico e a via principal do conjunto turístico, ao longo do caminho municipal, adotando soluções de enquadramento paisagístico que contribuam para a sua boa integração no empreendimento.
9. Ao nível de iluminação dos espaços comuns devem ser adotadas soluções luminotécnicas de reduzido impacto para a fauna.
10. Os traçados e os perfis transversais das infraestruturas e as implantações constantes das Plantas apresentadas podem, em sede de projeto e de execução, ser ajustados às necessidades decorrentes da sua implementação e devem procurar que as condutas se desenvolvam maioritariamente dentro dos limites dos empreendimentos ou adoçadas aos seus limites exteriores minimizando o impacto sobre as áreas verdes, sempre que técnica e economicamente viável.



CAPÍTULO IV

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 37º

Programação e prazo de execução

1. O Prazo de vigência e de execução do Plano é de 10 anos.
2. À área correspondente ao conjunto turístico aplicam-se as seguintes disposições de execução:
 - a) A primeira fase do licenciamento do conjunto turístico, deve contemplar o estabelecimento hoteleiro e outro empreendimento turístico, bem como as infraestruturas e espaços de uso comum necessários ao cumprimento dos requisitos legais em vigor para o licenciamento dos empreendimentos turísticos;
 - b) A concretização das restantes áreas e empreendimentos do conjunto turístico será faseada e flexível conforme previsto no programa de execução que acompanha o PP NDTCM.
3. A execução do Plano tem que ser coordenada e programada em harmonia com o programa de execução das ações previstas e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas e privadas interessadas, podendo o faseamento previsto ser antecipado em qualquer das suas fases em virtude da dinâmica e oportunidade de investimento, admitindo-se o desenvolvimento em simultâneo das suas fases e subfases.

Artigo 38º

Sistema de execução

1. A execução do PP NDTCM efetuar-se-á através do sistema de iniciativa dos interessados, ou de qualquer um dos outros sistemas previstos na lei, se assim se vier a justificar no decurso da respetiva execução, não havendo lugar a ações de perequação compensatória na área de intervenção do Plano.
2. O titular de direitos sobre as parcelas fica obrigado ao seguinte:
 - a) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das edificações e ações que pretendam concretizar nas áreas previstas no Plano;
 - b) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das ligações, reforço e adaptação das redes das infraestruturas exteriores que viabilizem a ocupação da área e intervenção do Plano.



Artigo 39º

Perequação compensatória

1. A execução do Plano não implica a adoção de mecanismos de perequação atento o sistema de execução adotado e a circunstância de a parcela que integra a AI do Plano ser detida por um único proprietário.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, estabelecem-se em contrato de urbanização todos as obrigações, encargos e benefícios a celebrar entre os proprietários dos prédios abrangidos na área de intervenção do PP NDTCM, de acordo com o programa de execução e plano de financiamento.

Artigo 40º

Cedências

O PP NDTCM estabelece a situação fundiária da respetiva área de intervenção e a transformação pretendida nos seguintes termos:

- a) A execução do Plano na área do Conjunto Turístico processa-se através de uma operação de loteamento turístico e das subseqüentes operações urbanísticas para instalação dos empreendimentos turísticos;
- b) As áreas a ceder correspondem apenas às necessárias ao alargamento e inserções no caminho municipal 1164, a serem definidas no âmbito das operações urbanísticas a desenvolver.



CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41º

Prevalência

1. As disposições do presente Regulamento, enquanto este vigorar, prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal de Mafra.
2. A qualificação do solo constante da Planta de Implantação do PP NDTCM, na sua área de intervenção, enquanto este vigorar, prevalece sobre a qualificação do solo do Plano Diretor Municipal de Mafra.
3. Em tudo o que o presente plano for omissa aplicam-se as disposições do Plano Diretor Municipal.

Artigo 42º

Entrada em vigor e vigência

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

ANEXO I - QUADRO GERAL

Categoria de espaço	Subcategorias de espaço (usos e ocupação do solo do conjunto turístico)		Área (m²)	nº de Unidades de alojamento máximo (UA)	nº de camas turísticas (máximo)	Uso dominante e tipologias	Área de implantação o (máximo admitido em m²)	Área total de construção (máximo admitido em m²)	Índice de impermeabilizaçã o (% máxima admitida)	Índice de Ocupaçã o (IO) (%)	Índice de Utilizaçã o (IU)	nº de pisos acima do solo (máximo)	Estacionamento
Espaço de ocupação turística (conjunto turístico)	Área de estabelecimento hoteleiro (ET1)		24171,49	110	280	As permitidas pelo RJET em estabelecimento hoteleiro	7000,00	8650,00	50%	28,96%	0,36	2	70
	Áreas de aldeamentos turísticos	ET2	13640,70	48	96	Aldeamento turístico - UA tipo apartamentos em bandas e/ou isolados)	4200,00	5250,00	60%	30,79%	0,38	2	48
		ET3	17361,78	30	124	Aldeamento turístico - UA tipo apartamentos em bandas	3068,00	4916,00	45%	17,67%	0,28	2	37
		ET4	23611,77	28	168	Aldeamento turístico - UA tipo moradia em banda	2460,00	4700,00	45%	10,42%	0,20	2	38
		ET5	45267,01	28	172	Aldeamento turístico - UA tipo moradia isoladas	4680,00	4680,00	30%	10,34%	0,10	1	40
		ET6	39352,45	25	156	Aldeamento turístico - UA tipo moradia isoladas	4640,00	4640,00	30%	11,79%	0,12	1	33
		ET7	73601,02	39	268	Aldeamento turístico - UA tipo moradia isoladas	9960,00	9960,00	30%	13,53%	0,14	1	56
		ET8	49627,89	21	168	Aldeamento turístico - UA tipo moradia isoladas	5950,00	5950,00	25%	11,99%	0,12	1	42
	Área de equipamentos de uso comum e complementar	AC1	5209,97	NA	NA	Área multifuncional de restauração, comércio, serviços e outros usos complementares e compatíveis com a atividade turística	3500,00	6000,00	80%	67,18%	1,15	2	94
		AC2	2487,32	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75,00	75,00	25%	3,02%	0,03	1	
		AC3	7103,69	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75,00	75,00	25%	1,06%	0,01	1	
		AC4	3697,57	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75,00	75,00	35%	2,03%	0,02	1	
	Área de infraestruturas	AC5	8814,46	NA	NA	Zona técnica de infraestruturas	A área de implantação, de construção e de impermeabilização, bem como o nº de pisos admitidos serão os decorrentes das necessidades técnicas que garantam a infraestruturaração adequada do Conjunto Turístico						

Categoria de espaço	Subcategorias de espaço (usos e ocupação do solo do conjunto turístico)		Área (m²)	nº de Unidades de alojamento máximo (UA)	nº de camas turísticas (máximo)	Uso dominante e tipologias	Área de implantaçã o (máximo admitido em m²)	Área total de construção (máximo admitido em m²)	Índice de impermeabilizaçã o (% máxima admitida)	Índice de Ocupaçã o (IO) (%)	Índice de Utilizaçã o (IU)	nº de pisos acima do solo (máximo)	Estacionamento
	e serviços comuns	AC6	2853,69	40 d)	160 d)	Área de serviço – Alojamento para funcionários (não é contabilizado no nº de camas turísticas)	1514,83	3000,00	80%	53,08%	1,05	2	
		AC7	12,00	NA	NA	Portaria	20,00	20,00	100% e)	NA	NA	1	
		AC8	25,00	NA	NA	Zona técnica	25,00	25,00	100% e)	NA	NA	1	
		AC9	25,00	NA	NA	Zona técnica	25,00	25,00	100% e)	NA	NA	1	
	Áreas verdes de uso comum	Áreas de conservação (c)	326358,55	NA	NA	Áreas verdes de uso comum com caráter mais natural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA (i)
		Áreas complementare s ou enquadramento	102513,20	NA	NA	Áreas verdes com maior proximidade aos diversos empreendimentos enquanto espaços de enquadramento e de lazer ao ar livre	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Áreas de circulação comum	Vias, passeios e estacionamento (i)	26351,14	NA	NA	Via principal, via de serviço e estacionamento de uso comum do Conjunto Turístico	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	Áreas associada a vias municipais		15045,28	NA	NA	Área exterior ao uso turístico, que corresponde à área ocupada pela via municipal e faixa para o seu reperfilamento e acessos ao Conjunto Turístico	NA	NA	100% f)	NA	NA	NA	NA
TOTAIS			787130,97	329	1432		47267,83	58041,00	19%	6%	0,07	2	458

(g)

(h)

NOTAS:

a) Área residual destinada à Portaria (20 m²) e que na planta da qualificação do espaço está contabilizada nas áreas verdes complementares onde se localiza (apenas está representada na Planta de Implantação - Urbanização e edificação pela sua reduzida dimensão).



Categoria de espaço	Subcategorias de espaço (usos e ocupação do solo do conjunto turístico)	Área (m ²)	nº de Unidades de alojamento máximo (UA)	nº de camas turísticas (máximo)	Uso dominante e tipologias	Área de implantação (máximo admitido em m ²)	Área total de construção (máximo admitido em m ²)	Índice de impermeabilização (% máxima admitida)	Índice de Ocupação (IO) (%)	Índice de Utilização (IU)	nº de pisos acima do solo (máximo)	Estacionamento
---------------------	---	------------------------	--	---------------------------------	----------------------------	--	---	---	-----------------------------	---------------------------	------------------------------------	----------------

b) Áreas residuais destinadas a infraestruturas (25 m² cada) e que na planta da qualificação do espaço estão contabilizadas nas áreas verdes complementares onde se localizam (apenas estão representadas na Planta de Implantação - Urbanização e edificação pela sua reduzida dimensão).

c) Nas áreas verdes de conservação do Conjunto Turístico estão incluídos os planos de água a manter.

d) O número de unidades de alojamento e o número de camas de alojamento para funcionários não é contabilizável nas camas turísticas.

e) Considerada 100% de impermeabilização porque foram definidas pequenas áreas de parcelas para as estruturas necessárias coincidentes com a implantação definida (delimitadas na Planta de Implantação - Urbanização e edificação).

f) Considerada 100% de impermeabilização máxima uma vez que corresponde ao caminho municipal existente e respetivo reperfilamento acrescido das interseções de acesso ao Conjunto Turístico.

g) O índice de impermeabilização máximo total resulta da seguinte ponderação: (i) Em cada área funcional do Conjunto turístico o cenário máximo de impermeabilização admitido proveniente de implantação de edifícios, piscinas, arranjos exteriores, passeios, estacionamento e arruamentos; (ii) Na área associada à via municipal, o cenário extremo de 100 % de impermeabilização.

h) A altura máxima da fachada é de 8 metros em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 28º do regulamento do Plano.

i) Não é indicado o número de lugares de estacionamento na coluna do estacionamento associado a este item porque os lugares de estacionamento foram contabilizados/associados a cada parcela de AC numa lógica de proximidade em resposta às necessidades funcionais de cada AC, conforme planta de implantação - urbanização e edificação (1.2) e respetivo quadro síntese, localizando-se em área comum, sem prejuízo do estacionamento adicional que possa vir a ser necessário para cada AC em função das atividades a instalar e que terá que ser assegurado no interior da respetiva parcela (a medição da área dos lugares de estacionamento representados na planta de implantação 1.2 está considerada na área de "vias e estacionamento").

ANEXO II - QUADRO SÍNTESE

QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
ET1 (4*) 2,42 hectares Estabelecimento Hoteleiro	ET1	24171,49	12676,77	7000,00	estabelecimento hoteleiro em edifício único ou edifícios descontínuos	110	80 quartos e suites, mais 30 u.a tipo apartamento s T2	8 650,00	2	280	70	parte dos lugares de estacionamento do ET1 (cerca de 40 lugares) serão alocados no interior da respetiva parcela e os restantes (30) na área de estacionamento comum do CT estando a respetiva área contabilizada nas "vias e estacionamento" do CT
TOTAL ET1		24171,49	12676,77	7 000,00		110		8 650,00		280	70	
ET2 (4*) 1,36 hectares Aldeamento Turístico	ET2	13640,70	11043,84	4200,00	u.a do tipo apartamentos em banda ou em edifícios descontínuos	48	48 apartamentos T1	5250,00	2	96	48	lugares de estacionamento a localizar no interior da parcela ET2 (e)
TOTAL ET2		13640,70	11043,84	4 200,00		48		5 250,00		96	48	
ET3 (4*) 1,74 hectares Aldeamento Turístico	3.1	250,01	250,01	250,01	u.a do tipo apartamentos em banda	2	T3	250,00	1	12	2	dos 37 lugares de estacionamento a localizar em espaço de uso comum do ET3, 30 destinam-se a dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a
	3.2	375,02	375,02	375,02	u.a agrupadas	3	T3	375,00	1	18	3	
	3.3	700,03	700,03	700,03	u.a agrupadas	5	T3	1 400,00	2	30	5	
	3.4	500,04	500,04	500,04	u.a agrupadas	5	T1	1 000,00	2	10	5	
	3.5	375,02	375,02	375,02	u.a agrupadas	3	T3	375,00	1	18	3	
	3.6	216,02	216,02	216,02	u.a agrupadas	6	T1	432,00	2	12	6	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	3.7	432,02	432,02	432,02	u.a agrupadas	6	T2	864,00	2	24	6	e 7 constituem um adicional para utilização comum (as áreas de estacionamento representadas na planta de implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	E	2943,66	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	NA	200,00	1	NA	7	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	1	NA		
	vias e estacionamentos	2802,47	NA	n/a	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	1085,43	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	515,01	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	7147,06	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL ET3		17361,78	3068,14	3 068,14		30		4 916,00		124	37	
ET4 (4*) 2,36 hectares Aldeamento Turístico	4.1	419,55	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	dos 38 lugares de estacionamento a localizar em área de uso comum do ET4, sem prejuízo de cada parcela poder acomodar estacionamento adicional no seu interior, 28 podem destinar-se a dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a e 10 constituem um adicional para utilização comum (as áreas de estacionamento representadas na planta de
	4.2	260,01	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.3	284,16	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.4	284,14	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.5	470,69	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.6	481,77	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.7	281,95	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.8	281,39	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.9	281,39	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.10	431,67	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.11	427,56	80,00	80,00	u.a moradia geminada	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.12	281,33	80,00	80,00	u.a moradia geminada	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.13	288,14	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.14	335,01	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	

QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	4.15	586,60	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	4.16	446,87	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.17	257,25	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.18	296,45	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.19	283,29	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.20	394,97	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.21	418,33	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.22	195,46	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.23	195,46	80,00	80,00	u.a moradia geminada	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.24	195,46	80,00	80,00	u.a moradia geminada	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.25	195,46	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.26	195,46	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.27	195,46	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	4.28	311,90	80,00	80,00	u.a moradia em banda	1	T3	160,00	2	6	1	
	E	2671,53	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	NA	200,00	1	NA	10	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	0	NA		
	vias e estacionamentos	3439,46	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	1231,92	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	742,12	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	6529,51	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL ET4	23611,77		2460,00	2 460,00	28			4 700,00	168		38	
ET5 (4*) 4,53 hectares	5.1	748,74	281,60	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	dos 40 lugares de estacionamento a localizar em área
	5.2	1170,52	431,96	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
Aldeamento Turístico	5.3	773,94	282,37	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	de uso comum do ET5, sem prejuízo de cada parcela poder acomodar estacionamento adicional no seu interior, 30 podem destinar-se a dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a e 10 constituem um adicional para utilização comum (as áreas de estacionamento representadas na planta de implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	5.4	1125,17	448,35	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.5	1320,10	365,68	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.6	1008,32	461,57	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.7	1339,15	715,78	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.8	1139,98	551,75	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.9	849,20	359,85	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.10	800,25	321,96	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.11	1104,76	539,87	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.12	829,86	337,74	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.13	897,64	395,61	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	5.14	921,53	402,58	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	5.15	942,91	363,44	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	5.16	1016,38	479,58	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	5.17	710,35	262,04	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.18	901,64	345,95	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.19	1038,03	455,69	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.20	768,71	311,84	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.21	865,41	364,25	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.22	1048,75	382,57	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.23	1037,13	269,18	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.24	1012,78	415,89	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.25	1159,94	562,80	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.26	838,99	317,14	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	5.27	817,93	319,61	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	5.28	739,13	225,62	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	E	1026,28	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	NA	200,00	1	NA	10	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	1	NA		
	vias e estacionamentos	5291,89	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	1882,85	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	1539,08	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	8579,68	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL ET5		45267,01	11192,30	4 680,00		28		4 680,00		172	40	
ET6 (4*) 3,94 hectares Aldeamento Turístico	6.1	673,61	262,29	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	dos 33 lugares de estacionamento a localizar em área de uso comum do ET6, sem prejuízo de cada parcela poder acomodar estacionamento adicional no seu interior, 28 podem destinar-se a dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a e 5 constituem um adicional para utilização comum (as áreas de estacionamento representadas na planta de
	6.2	924,07	411,87	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.3	822,76	343,94	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.4	943,66	444,82	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.5	1157,66	574,48	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.6	1118,17	522,57	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.7	971,74	447,33	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.8	889,98	389,85	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.9	1184,64	425,14	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.10	1155,27	387,02	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.11	926,67	327,70	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.12	923,46	434,26	150,00	u.a. moradia isolada	1	T3	150,00	1	6	1	
	6.13	1148,36	575,37	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	6.14	1062,26	515,10	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	6.15	1005,08	473,63	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	6.16	974,74	447,97	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.17	1443,82	750,99	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.18	1434,13	765,87	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.19	1709,12	1005,63	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.20	895,27	328,31	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.21	1047,75	479,66	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.22	957,65	437,03	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.23	1174,73	561,01	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.24	1142,46	547,03	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	6.25	1090,82	527,88	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	E	1011,23	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	NA	200,00	1	NA	5	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	1	NA		
	vias e estacionamentos	3773,48	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	1716,21	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	642,45	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
restantes espaços verdes	5411,19	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA		
TOTAL ET6	39352,45		12606,72	4 640,00	25		4 640,00		156		33	
ET7 (4*) 7,36 hectares Aldeamento Turístico	7.1	863,18	393,50	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	os 56 lugares de estacionamento a localizar em área de uso comum do ET7, sem prejuízo de cada parcela
	7.2	741,67	294,17	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.3	705,53	272,92	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.4	661,27	256,10	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	7.5	1002,77	488,60	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	poder acomodar estacionamento adicional podem destinar-se a dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a (as áreas de estacionamento representadas na planta de implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	7.6	1174,34	588,47	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.7	1325,10	725,58	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.8	1028,43	502,13	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.9	1177,05	562,42	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.10	1577,15	916,21	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.11	2148,05	782,08	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.12	2484,43	588,80	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.13	1703,93	498,61	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.14	2213,06	549,25	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.15	1201,02	575,44	300,00	u.a. moradia isolada	1	T3	300,00	1	6	1	
	7.16	1724,14	583,01	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	7.17	1662,36	502,11	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	7.18	1427,57	409,43	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	7.19	1805,51	912,16	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	7.20	1656,04	953,70	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	7.21	1964,28	1155,70	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	7.22	1243,67	617,14	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	7.23	1299,08	601,21	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.24	1516,74	785,83	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.25	1431,58	766,02	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.26	1159,96	557,19	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.27	1173,73	597,91	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.28	1256,49	621,47	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	7.29	1154,98	534,32	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	

QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	7.30	1073,25	481,04	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.31	878,27	369,38	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.32	647,32	239,25	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.33	856,61	374,12	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.34	930,13	405,81	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.35	1017,57	469,41	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.36	885,97	401,01	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	7.37	1656,63	939,61	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	7.38	1662,28	913,21	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	7.39	1613,73	868,19	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	E	1878,40	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	n/a	200,00	1	NA	NA	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	1	NA	NA	
	vias e estacionamentos	6275,22	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	3006,29	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	3584,49	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	7131,72	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL ET7		73601,02	23272,51	9 960,00		39		9 960,00		268	56	
ET8 (4*) 4,96 hectares Aldeamento Turístico	8.1	829,57	352,99	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	dos 42 lugares de estacionamento necessários, 29 podem localizar-se na área de uso comum do ET8, sem prejuízo de
	8.2	998,00	413,97	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.3	1002,07	418,91	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.4	1174,13	557,06	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.5	1040,64	477,92	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
	8.6	997,29	390,57	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	cada parcela poder acomodar a totalidade dos lugares de estacionamento que necessita para dar resposta ao nº de lugares mínimo exigido para as u.a.(as áreas de estacionamento representadas na planta de implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento")
	8.7	1208,12	463,53	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.8	890,26	354,81	190,00	u.a. moradia isolada	1	T3	190,00	1	6	1	
	8.9	876,62	363,92	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.10	1154,86	558,48	240,00	u.a. moradia isolada	1	T4	240,00	1	8	2	
	8.11	2489,75	912,03	400,00	u.a. moradia isolada	1	T5	400,00	1	10	3	
	8.12	2964,94	954,01	400,00	u.a. moradia isolada	1	T5	400,00	1	10	3	
	8.13	2701,90	1017,70	400,00	u.a. moradia isolada	1	T5	400,00	1	10	3	
	8.14	2154,27	715,02	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	8.15	2396,42	1019,57	360,00	u.a. moradia isolada	1	T4	360,00	1	8	2	
	8.16	1935,89	945,12	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	8.17	2053,42	805,23	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	8.18	2016,65	742,53	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	8.19	2131,20	650,01	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	8.20	1998,15	609,91	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	8.21	2179,58	961,57	260,00	u.a. moradia isolada	1	T4	260,00	1	8	2	
	E	1467,59	200,00	200,00	equipamento de uso comum	NA	NA	200,00	1	NA	NA	
	S	20,00	20,00	20,00	portaria	NA	NA	20,00	1	NA	NA	
	vias e estacionamentos	2289,07	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	1134,14	NA	NA	áreas de circulação comum	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	857,52	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	8665,88	NA	NA	áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
TOTAL ET8		49627,89	13904,87	5 950,00		21		5 950,00		168	42	
Áreas comuns do Conjunto Turístico	AC1 (e)	5209,97	3645,09	3500,00	área multifuncional de comércio, serviços complementares e restauração	NA	NA	6000,00	2	NA	62	o número de lugares de estacionamento indicado localiza-se conforme planta de implantação em espaço de uso comum para dar apoio às áreas AC, sem prejuízo do estacionamento adicional que possa vir a ser necessário para cada AC em função das atividades a instalar e que terá que ser assegurado no interior da respetiva parcela (as áreas de estacionamento representadas na planta de implantação estão contabilizadas nas "vias e estacionamento") (e)
	AC2	2487,32	a)	75,00	Equipamentos de uso comum e complementares	NA	NA	75,00	1	NA	7	
	AC3	7103,69	a)	75,00	Equipamentos de uso comum e complementares	NA	NA	75,00	1	NA	11	
	AC4	3697,57	a)	75,00	Equipamentos de uso comum e complementares	NA	NA	75,00	1	NA	4	
	AC5	8814,46		b)	Área de infraestruturas e serviços	NA	NA	b)	NA	NA	NA	
	AC6 (f)	2853,69	1514,83	1514,83	Área de serviços - alojamentos para funcionários em edifício único	40 c)	T2	3000,00	2	NA	10	
	AC7	12,00	12,00	20,00	Portaria	NA	NA	20,00	1	NA	NA	
	AC8	25,00	25,00	25,00	Área de infraestruturas	NA	NA	25,00	1	NA	NA	
	AC9	25,00	25,00	25,00	Área de infraestruturas	NA	NA	25,00	1	NA	NA	
	vias e estacionamentos	17736,53	NA	NA	Áreas de circulação comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	passeios	4833,16	NA	NA	Áreas de circulação comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	espaços verdes adjacentes a vias	3781,45	NA	NA	Áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	restantes espaços verdes	420244,13	NA	NA	Áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	planos de água	8627,62	NA	NA	Áreas verdes comuns	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL AC		485451,58		5 309,83				9 295,00			94	



QUADRO SÍNTESE DO CONJUNTO TURÍSTICO												
Empreendimento turístico, categoria mínima e respetiva área (hectares)	Nº da parcela	Área da Parcela ou do espaço consoante uso (m²)	Área do polígono de implantação (m²)	Área de implantação máxima (m²)	Utilização turística	Nº máximo de unidades de alojamento (u.a)	Tipologia (máxima)	Área de construção máxima (m²)	nº máximo de pisos acima do solo	nº de camas (máximo)	nº de lugares de estacionamento (mínimo)	Observações
TOTAL DO CONJUNTO TURÍSTICO		772085,69	90225,1438	47267,97		329		58041,00	2	1432	458	

NOTAS:

- a) Nestas parcelas, pela natureza, uso e especificidade de estruturas a instalar o polígono coincide com o limite da parcela, remetendo-se para o projeto de loteamento a definição da implantação extada das infraestruturas, áreas de atividades de lazer e desporto e estruturas de apoio.
- b) A área de implantação é a que resultar das especificações técnicas das infraestruturas a instalar que se revelem necessárias ao seu correto funcionamento. A definir em loteamento.
- c) O alojamento para funcionários não é contabilizado no número de unidades de alojamento e camas turísticas.
- d) A altura máxima da fachada é de 8 metros em conformidade com o n.º 3 do artigo 28º do regulamento do Plano.
- e) Nas parcelas ET2 e AC1 admite-se estacionamento subterrâneo localizado no interior do polígono de implantação, não sendo contabilizado na área total de construção em conformidade com o n.º 1 do artigo 5º. Os 62 lugares de estacionamento indicados para AC1 correspondem ao nº de lugares de estacionamento comum representados na planta de implantação, além dos 30 que se admite que sejam alocados ao ET1.
- f) A área de construção a demolir é de 2862,49 m² e a área de construção a manter para reabilitar e contabilizada nos 3000 m² de área de construção da parcela AC6 é de 1616,08m²



Categoria de espaço	Subcategorias de espaço (uso e ocupação do solo do conjunto turístico)	Área (m²)	nº de Unidades de alojamento máximo (UA)	nº de camas turísticas (máximo)	Uso dominante e tipologias	Área de implantação (máximo admitido em m²)	Área total de construção (máximo admitido em m²)	Índice de impermeabilização (% relativa à área)	Índice de Ocupação (% U)	Índice de Utilização (U)	nº de pisos acima do solo (máximo)	Estacionamento	
Área de estabelecimento hoteleiro (ET)	ET1	24171.49	110	280	As permitidas pelo RUE em estabelecimento hoteleiro	7000.00	8650.00	50%	28.96%	0.36	2	70	
	ET2	13640.70	48	96	Alojamento turístico - UA tipo apartamentos em bandas e/ou isoladas	4200.00	5250.00	60%	30.79%	0.38	2	48	
	ET3	17361.78	30	124	Alojamento turístico - UA tipo apartamentos em bandas	3088.00	4918.00	45%	17.67%	0.28	2	37	
	ET4	23611.77	28	168	Alojamento turístico - UA tipo moradia em banda	2460.00	4700.00	45%	10.42%	0.20	2	38	
	ET5	45287.01	28	172	Alojamento turístico - UA tipo moradia isoladas	4680.00	4680.00	30%	10.34%	0.10	1	40	
	ET6	39352.45	25	156	Alojamento turístico - UA tipo moradia isoladas	4640.00	4640.00	30%	11.79%	0.12	1	33	
	ET7	73601.02	39	268	Alojamento turístico - UA tipo moradia isoladas	9960.00	9960.00	30%	13.53%	0.14	1	56	
	ET8	49627.89	21	168	Alojamento turístico - UA tipo moradia isoladas	5950.00	5950.00	25%	11.99%	0.12	1	42	
	Área de equipamentos de uso comum e complementar	AC1	5209.97	NA	NA	Área multifuncional de restauração, comércio, serviços e outras atividades complementares e compatíveis com a atividade turística	3500.00	6000.00	80%	67.18%	1.15	2	94
		AC2	2487.32	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75.00	75.00	25%	3.02%	0.03	1	
AC3		7103.69	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75.00	75.00	25%	1.06%	0.01	1		
AC4		3697.57	NA	NA	Equipamentos de uso comum	75.00	75.00	35%	2.03%	0.02	1		
AC5		8814.46	NA	NA	Zona técnica de infraestruturas	A área de implantação, de construção e de impermeabilização, bem como o nº de pisos admitidos serão os decorrentes das necessidades técnicas que garantam a infraestruturização adequada do Conjunto Turístico							
Área de infraestruturas e serviços comuns	AC6	2853.69	40 (i)	160 (i)	Área de serviço – Alojamento para funcionários (não a contabilizar no nº de camas turísticas)	1514.83	3000.00	80%	53.08%	1.05	2		
	AC7	12.00	NA	NA	Portaria	20.00	20.00	100% (i)	NA	NA	1		
	AC8	25.00	NA	NA	Zona técnica	25.00	25.00	100% (i)	NA	NA	1		
	AC9	25.00	NA	NA	Zona técnica	25.00	25.00	100% (i)	NA	NA	1		
	Áreas verdes de uso comum	Áreas de conservação (i)	326358.55	NA	NA	Áreas verdes de uso comum com caráter mais natural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
Áreas complementares ao enquadramento		102513.20	NA	NA	Áreas verdes com maior proximidade aos diversos empreendimentos enquadrando espaços de enquadramento e de lazer ao ar livre	NA	NA	NA	NA	NA	NA		
Áreas de circulação comum		Vias, passeios e estacionamento (i)	28351.14	NA	NA	Via principal, via de serviço e estacionamento de uso comum do Conjunto Turístico	NA	NA	100% (i)	NA	NA	NA	
Área destinada a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	Áreas associadas a vias municipais	15045.28	NA	NA	Área exterior ao uso turístico, que corresponde à área ocupada pela via municipal e área para o seu equipamento e acesso ao Conjunto Turístico	NA	NA	100% (i)	NA	NA	NA		
TOTAL		787130.97	329	1432		47267.83	58041.00	19%	6%	0.07	2	456	

NOTAS:

a) Área residual destinada à Portaria (20 m²) e que na planta da qualificação do espaço está contabilizada nas áreas verdes complementares onde se localiza (apenas está representada na Planta de Implantação - Urbanização e edificação pela sua redução dimensão).

b) Áreas residuais destinadas a infraestruturas (25 m² cada) e que na planta da qualificação do espaço estão contabilizadas nas áreas verdes complementares onde se localizam (apenas estão representadas na Planta de Implantação - Urbanização e edificação pela sua redução dimensão).

c) As áreas verdes de conservação do Conjunto Turístico estão incluídas nos planos de água a manter.

d) O número de unidades de alojamento e o número de camas de alojamento para funcionários não é contabilizável nas camas turísticas.

e) Considerada 100% de impermeabilização porque foram definidas pequenas áreas de parcelas para as estruturas necessárias concorrentes com a implantação definida (definidas na Planta de Implantação - Urbanização e edificação).

f) Considera 100% de impermeabilização máxima uma via que corresponde ao caminho principal exterior e ao respetivo repertório acessório das intervenções de acesso ao Conjunto Turístico.

g) O índice de impermeabilização máxima total resulta da seguinte ponderação: (i) Em cada área funcional do Conjunto Turístico o cenário máximo de impermeabilização admitido proveniente de implantação de edifícios, piscinas, armazéns exteriores, passeios, estacionamento e armazéns; (ii) Na área associada à via municipal, o cenário extremo de 100% de impermeabilização.

h) A altura máxima da fachada é de 8 metros em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 28º do regulamento do Plano.

i) Não é indicado o número de lugares de estacionamento na coluna do estacionamento associado a este item porque os lugares de estacionamento foram contabilizados/associados a cada parcela de AC numa lógica de proximidade em resposta às necessidades funcionais de cada AC, conforme planta de implantação - urbanização e edificação 1.2) e requerer quanto à área comum, sem prejuízo do estacionamento adicional que possa vir a ser necessário para cada AC em função das atividades a instalar e que terá que ser assegurado no interior da respetiva parcela (a medição da área dos lugares de estacionamento representados na planta de implantação 1.2 está considerada na área de "vias e estacionamento").

- Legenda:**
- Limite da Área de Intervenção do Plano (78,71 ha)
 - Limite do Núcleo de Desenvolvimento Turístico - NDT / Conjunto Turístico - CT (77,21 ha)
 - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO**
 - Espaço de ocupação turística (Conjunto Turístico):**
 - Área de estabelecimento hoteleiro (ET1)
 - Área de alojamento turístico (ET2 a ET8)
 - Área de equipamento de uso comum e complementar (AC1 a AC4)
 - Área de infraestruturas e serviços comuns (AC5 a AC9)
 - Áreas verdes de uso comum:**
 - Área de conservação
 - Área complementar / de enquadramento
 - Áreas de circulação comum:**
 - Vias e estacionamento de uso comum
 - Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:**
 - Áreas associadas a vias municipais
 - [PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DE VALORES E RECURSOS]**
 - Áreas associadas a riscos e perigosidade:**
 - Áreas de instabilidade de vertentes - Escarpas
 - Zonas ameaçadas pelas cheias
 - Incêndios rurais:
 - Limite da faixa de 50 metros com condicionamentos à edificação
 - Limite da faixa de 100 metros para gestão de combustível
 - Estrutura ecológica:**
 - Principal
 - Secundária
 - Classificação acústica:**
 - Zonas mistas

Nota:
NDT - Núcleo de Desenvolvimento Turístico
CT - Conjunto Turístico
ET - Empreendimento Turístico
AC - Áreas Complementares

Rua Mário Castanho, nº 7
1750-340 Lisboa
Tel. 217 590 625
geral@muniproducoes.pt
www.muniproducoes.pt

Projeto

PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CASAL DO MUXARRO

Cartografia

Entidade Proprietária: Gironçoparque - Oia Imobiliária Fértil S.L. S.A.
Entidade produtora: Socarm, Lda - Cobertura áreas 03/07/2024. Reatuação: 10/10/2024
Número e Data de Homologação: nº 352, 2024/1/27. Entidade Responsável pela Homologação: DGT
Sistema de referência: PT-TM66/ET688-Espécies: ORGEO - Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
Escala horizontal: EMO (denominador de 5,0 m) EMO altimétrico de 1,4m.
Entidade Produtora de Cartografia Temática: Mundo das Riscos, Lda.

Título

Planta de Implantação
Classificação, qualificação do solo, proteção e salvaguarda de valores e recursos

Nome do Ficheiro

PT-048-V04+01-1-P_Implant_Classif_Qualif_v3.dwg

Versão

V3

Data

Maio 2026

Escala

1:2000

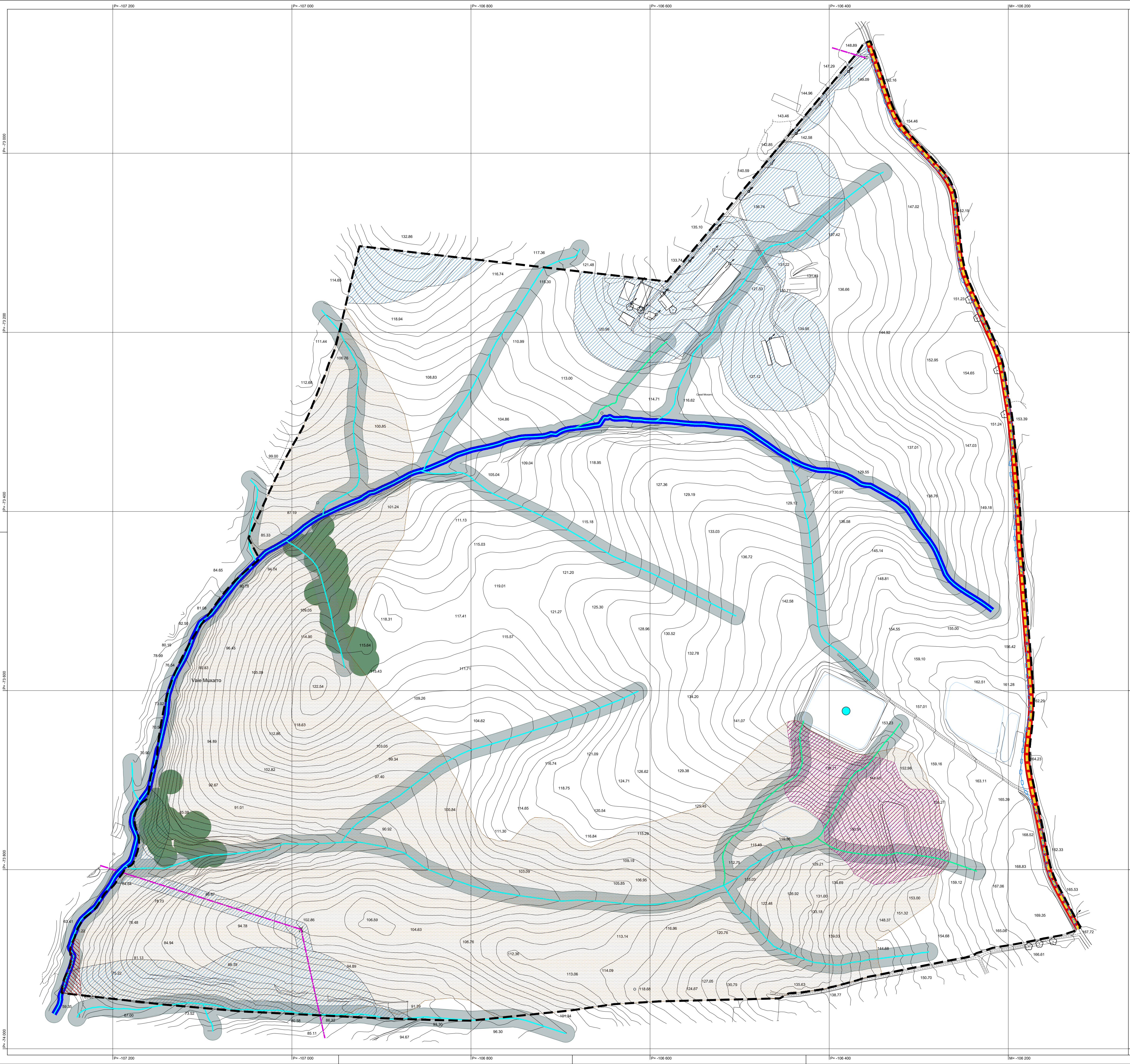
Desenho

VOLUME I

01.1

Código

PT - 048



Legenda:

Limite da Área de Intervenção

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

Domínio Hídrico

Leito e margem das águas fluviais

Leito e margem das águas fluviais / vales a modelar (1)

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

Proteção da floresta contra incêndios

Faixas de Gestão de Combustível:

Redes secundárias

Rede de Pontos de Água (2)

Rede Viária Florestal

Povoamentos de sobreiros

RECURSOS ECOLÓGICOS

Reserva Ecológica Nacional

Cursos de águas:

Leitos dos cursos de água (atualmente "cursos de água e respetivos leitos e margens" - CALM)

Áreas com risco de erosão (atualmente "áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo" - AEREHS)

Escarpas (atualmente "áreas de instabilidade de vertentes" - AIV)

Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias (atualmente "zonas ameaçadas pelas cheias" - ZAC)

INFRAESTRUTURAS

Rede de abastecimento de água

Adutora

Rede elétrica

Linha de média tensão

Estradas e Caminhos Municipais

CM 1164

Notas:

1 - Troços correspondentes à drenagem de charcas a modelar após a aprovação do loteamento do conjunto turístico conforme parecer a emitir pela APA/ARH.

2 - Ponto de água a desativar após a aprovação do loteamento do conjunto turístico, sendo substituído por outro ponto a criar.

Projeto		Código	
PT-048-V04-02-Planta condicionantes_v6.dwg		PT - 048	
Cartografia		Título	
Entidade Proprietária: Gironçoperguin - Oia Imobiliário Fechado Sic, S.A. Entidade produtora: Socartes, Lda - Cobertura aérea 03/07/2024. Restituição: 10/10/2024. Número e Data de Homologação: nº 332, 2024/1/27. Entidade Responsável pela Homologação: DGT. Sistema de referência: PT-TM66/19838. Epóssio: CRGB. Projeção cartográfica: Transverso de Mercator. Estatuto posicional: EMO (geométrico de 5m e EMO alométrico de 1,4m). Entidade Produtora de Cartografia Temática: Mundo das Raízes, Lda.		Planta de condicionantes - Serviços administrativos e restrições de utilidade pública (SRUP)	
Nome do Ficheiro	Versão	Data	Escala
PT-048-V04-02-Planta condicionantes_v6.dwg	V6	Maio 2026	1:2000
VOLUME I			02