

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAFRA | REVISÃO VOLUME IV | RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

**JANEIRO 2015** 

# ÍNDICE

LIS	STA DE	SIGL	AS E ACRÓNIMOS	5
PR	EÂMB	ULO.		1
1.	CC	NSO	LIDAÇÃO DA ESTRATÉGIA	1
	1.1.	PAT	RIMÓNIO NATURAL E CULTURAL	3
	1.2.	SIST	EMA URBANO	5
	1.2.	1.	Matriz de Ordenamento	5
	1.2.	2.	Rede urbana	. 18
	1.3.	ACT	IVIDADES ECONÓMICAS	. 19
	1.3.	1.	Espaços de actividades económicas	. 19
	1.3.	2.	Valorização do potencial da região	. 20
	1.4.	ACE	SSIBILIDADES	. 24
	1.5.	MOI	DELO DE OCUPAÇÃO ESPACIAL	. 25
	1.5.	1.	Resposta à evolução do território	. 25
	1.5.	2.	Resposta à evolução demográfica	. 35
	1.5.	3.	Caracterização do modelo	. 36
2.	HII	ERAR	QUIA URBANA	. 38
	2.1.	IND	ICADORES	. 39
	2.2.	MET	TODOLOGIA	. 41
3.	CL	ASSIF	ICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	. 48
	3.1.	CLA:	SSIFICAÇÃO	. 48
	3.1.	1.	Solo Rural	. 52
	3.1.	2.	Solo Urbano	. 54
	3.2.	QUA	ALIFICAÇÃO	. 59
	3.2.	1.	Categorias e Subcategorias do Solo Rural	. 60
	3.2.	2.	Categorias e Subcategorias do Solo Urbano	. 71
4.	ÁR	EAS I	DE VALORIZAÇÃO, SALVAGUARDA E PROTECÇÃO	. 77
	4.1.	ZON	IAS DE VALORIZAÇÃO E PROTECÇÃO AMBIENTAL	. 78
	4.1.	1.	Estrutura Ecológica Municipal	. 78
	4.1.	2.	Zonas de Habitats e Espécies	. 82
	4.2.	ZON	IAS DE RISCO	. 83
	4.3.	ZON	IAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO	. 85
	4.4.	ZON	IAS DE CONFLITO ACÚSTICO	. 86
	4.5.	ESP	AÇOS CANAIS E OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS	. 89
	4.6.	ZON	IAS DE TURISMO E LAZER	. 90



	4.7.	ZON	AS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS	92
	4.8.	ZON	AS DE RECINTOS ESCOLARES	92
5.	RI	EGIME	DE EDIFICABILIDADE E CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE OCUPAÇÃO	93
	5.1.	SOLO	O RURAL	93
	5.2.	SOLO	O URBANO	96
	5.2	2.1.	Solo Urbanizado	96
	5.2	2.2.	Solo Urbanizável	100
	5.3.	Tabe	elas do Regime de Edificabilidade	102
6.	0	PERAC	IONALIZAÇÃO DO PDM – UOPG	105
7.	SE	ERVIDĈ	ĎES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	110
	7.1.	RESE	RVA AGRÍCOLA NACIONAL	110
	7.2.	RESE	RVA ECOLÓGICA NACIONAL	112
	7.3.	OUT	RAS CONDICIONANTES	114
	7.3	3.1.	Recursos Hídricos – Domínio Hídrico	114
	7.3	3.2.	Recursos Geológicos – Pedreiras	114
	7.3	3.3.	Recursos Agrícolas e Florestais – Sobreiros e Azinheiras	115
	7.3	3.4.	Recursos Agrícolas e Florestais – Regime Florestal	115
	7.3	3.5.	Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios	:116
	7.3	3.6.	Recursos Agrícolas e Florestais – Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios	116
	7.3	3.7.	Recursos Agrícolas e Florestais – Árvores de Interesse Público	117
	7.3	3.8.	Recursos Ecológicos – Rede Natura	117
	7.3	3.9.	Imóveis Classificados	118
	7.3	3.10.	Edifícios Escolares	121
	7.3	3.11.	Defesa Nacional – Servidão Militar	121
	7.3	3.12.	Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais	121
	7.3	3.13.	Rede Elétrica	122
	7.3	3.14.	Gasoduto	122
	7.3	3.15.	Rede Rodoviária Nacional, Estradas regionais e Estradas e Caminhos Municipais.	123
	7.3	3.16.	Rede Ferroviária	124
	7.3	3.17.	Aeroporto – Servidão Aeronáutica	124
	7.3	3.18.	Telecomunicações	125
	7.3	3.19.	Sinalização Marítima	125
	7.3	3.20.	Marcos Geodésicos	125
8.	Á	REAS C	RÍTICAS	126
۵	C		OMISSOS LIPRANÍSTICOS	120



10.	CO	MPATII	BILIZAÇÃO DA REVISÃO DO PDM COM OS PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR	130
10	).1.	PROTA	ML	130
	10.1	1.1.	Modelo Territorial	131
	10.1	1.2.	Unidades Territoriais	134
	10.1	1.3.	Rede Ecológica Metropolitana	135
10	.2.	PROFA	ML	137
10	.3.	PBH D	O RIO TEJO E DAS RIBEIRAS DO OESTE	138
10	.4.	POOC	ALCOBAÇA-MAFRA	139
10	.5.	PSRN2	000	139
11.	СО	MPATII	BILIZAÇÃO COM A DIRECTIVA QUADRO DA ÁGUA E A DIRECTIVA INUNDAÇÕES	141
		S		
ANE	(UT	- PLAN I	A DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	.142

# LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML – Área Metropolitana de Lisboa;

AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal

CDRLVT – Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo;

CMM - Câmara Municipal de Mafra;

DH - Domínio Hídrico;

DRAPLVT - Direcção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo;

EEM – Estrutura Ecológica Municipal;

EEU - Estrutura Ecológica Urbana;

EMPVA – Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental;

NDT – Núcleo de Desenvolvimento Turístico;

PBH Tejo – Plano das Bacias Hidrográficas do Tejo;

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território;

POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Alcobaça-Mafra;

PP - Plano de Pormenor;

PROFAML – Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana de Lisboa;

PROTAML – Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa;

PSRN2000 - Plano Sectorial da Rede Natura 2000;

PU - Plano de Urbanização;

RAN – Reserva Agrícola Nacional;

REM – Rede Ecológica Metropolitana;

REN - Reserva Ecológica Nacional;

RF – Regime Florestal;

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação;

RMEU – Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização;

SIR – Sistema de Indústria Responsável;

SUOPG – Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão;

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.



# **PREÂMBULO**

- 1. O plano director municipal de Mafra (PDM), actualmente em vigor, foi publicado no Diário da República n.º 14, série I-B, na Resolução de Conselho de Ministros n.º 179/95, de 27 de Dezembro. A Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional para o concelho foram publicadas, respectivamente, na Resolução de Conselho de Ministros n.º 42/2002, de 12 de Março, e na Portaria n.º 1191/92, de 22 de Dezembro.
- 2. Em reunião de câmara de 29 de Janeiro de 1999, foi deliberado dar início à **revisão do PDM**, determinada pela experiência obtida nos últimos 3 anos, no exercício da gestão urbanística e baseada no seguinte: Identificação de vários núcleos urbanos e loteamentos que não foram incluídos nos perímetros urbanos; COMPROMISSOS assumidos pela Câmara anteriores à publicação do PDM; Implantação de novos traçados rodoviários e seus acessos, designadamente A8 e variantes das EN9, EN116 e EM539-2; Clarificação de algumas disposições regulamentares; Discrepâncias de classificação de espaços face à realidade territorial. Esta revisão foi ainda iniciada ao abrigo do anterior regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) o DL nº 69/90, de 2 de Março.
- 3. Com a publicação do actual RJIGT, o DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, foram alterados substancialmente os procedimentos e a forma de elaboração dos planos, o que condicionou o início dos trabalhos da revisão do PDM, no que respeita à definição da Comissão Técnica de Acompanhamento (CTA), constituída a 20 de Abril de 2001, e à necessidade de realização dos trabalhos com cartografia digital.
- 4. Após a **constituição da CTA** e da realização da **1º reunião, a 24 de Maio de 2001**, a deliberação de câmara foi publicada no Diário da República a 19 de Junho de 2001.
- O período de 2001 a 2004 foi determinante para a adaptação do processo de revisão do PDM ao novo RJIGT, designadamente: Elaboração, aquisição e tratamento de bases cartográficas; Tratamento dos IGT em vigor, PDM, PU da Ericeira, RAN, REN, POOC, PROTAML, Rede Natura; Organização e tratamento das contribuições dos particulares, obtidas na participação pública, decorrida ao longo de 30 dias com início a 9 de Julho de 2001.
- 6. Com a conclusão dos trabalhos referidos anteriormente foi realizada a 2ª reunião da CTA a 4 de Janeiro de 2005, tendo sido definido que os trabalhos da revisão do PDM seriam subdivididos em três grandes processos: O processo de alteração da RAN; O processo de alteração da REN; O processo de revisão do PDM. A 3ª reunião da CTA realizou-se a 7 de Julho de 2007 com o objectivo de ser efectuado um ponto de situação dos trabalhos.



**1** | 141

7. O processo de alteração da Reserva Agrícola Nacional (RAN) foi iniciado com a aprovação, a 16 de Maio de 2006, pela entidade competente, a Direcção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT) dos elementos gráficos digitalizados. Após a referida aprovação foi solicitado pela DRAPLVT ajustes aos elementos gráficos aprovados face às distorções com a realidade territorial existente. Decorrido todo um árduo trabalho conjunto entre as equipas técnicas da CMM e da DRAPLVT, foi aprovada pela Comissão Regional da Reserva Agrícola de Lisboa e Vale do Tejo (CRRALVT) a proposta de RAN bruta a 7 de Outubro de 2008. Após a definição da planta de ordenamento procedeu-se à delimitação das áreas a excluir da RAN bruta, as quais foram sujeitas a avaliação por parte da DRAPLVT, para a posterior delimitação da RAN final.

A DRAPLVT emitiu parecer às áreas de exclusão da RAN a 22 de Novembro de 2012, no âmbito do parecer final da comissão de acompanhamento. Após a realização de um conjunto de reuniões de concertação, a DRAPLVT emitiu o parecer à RAN final a 19 de Dezembro de 2014 e 5 de Janeiro de 2015.

8. O processo de alteração da Reserva Ecológica Nacional (REN) foi iniciado ainda ao abrigo do DL n.º 93/90, de 19 de Março, e do Manual de Gestão, Procedimentos e Circuitos publicado pela CCDRLVT em Maio de 2005. Na sequência dos referidos elementos e a 22 de Dezembro de 2005, foi enviado para aprovação daquela entidade a proposta de delimitação da rede hidrográfica e zonas inundáveis, tendo sido solicitado por aquela entidade alterações à mesma a 5 de Julho de 2007. No entanto, na sequência da aprovação do novo regime jurídico da REN, o DL n.º 166/2008, de 22 de Agosto, esta proposta não chegou a ser aprovada pela CCDRLVT. O novo quadro legal determinou a necessidade de definição de orientações estratégicas, de âmbito nacional e regional, para a delimitação da REN a nível concelhio, por parte da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional, CNREN, e das CCDR. Contudo, apesar dos critérios de delimitação da REN ainda não se encontrarem definidos, a câmara elaborou uma Proposta de REN, à luz do novo regime legal, e procedeu ao seu envio para parecer da CCDRLVT a 15 de Dezembro de 2009. A CCDRLVT e a Administração Regional Hidrográfica do Tejo, ARH-Tejo (actual APA), pronunciaram-se a 6 de Agosto de 2010 sobre a Proposta de REN, concluindo que apesar desta proposta se encontrar genericamente bem estruturada e sustentada, careceria da aferição às orientações estratégicas de âmbito nacional e regional. No pressuposto anterior, a delimitação da REN para o concelho de Mafra, foi desenvolvida tecnicamente com base nas orientações estratégicas, tendo sido necessário proceder à sua conformação com as áreas definidas no anterior regime jurídico, de acordo com o artigo 43º e o anexo IV do D.L. n.º 166/2008, de 22 de Agosto, de modo a que se pudesse proceder à sua aprovação e envio para a Comissão Nacional da REN (CNREN). A primeira proposta de REN foi enviada para a CNREN a 20 de Junho de 2013, para abertura do processo.

Após a reunião de Câmara de 28 de Novembro de 2014 foram remetidos novos elementos com alguns acertos e correcções para a CCDRLVT, conforme a instrução do processo da REN para efeitos de



agendamento na CNREN. A reunião na CNREN realizou-se a 26 de Fevereiro de 2015, tendo a proposta de REN obtido parecer favorável condicionado a pequenas correcções e esclarecimentos.

- 9. Relativamente ao **processo de revisão do PDM** foram iniciados, após a 2ª reunião da CTA, os **Estudos de Caracterização do Território Municipal**, os quais constituíram a análise pormenorizada do concelho nas seguintes vertentes: Enquadramento Regional; Caracterização Física; Património; Demográfica; Economia; Parque habitacional; Estrutura Urbana; e a Evolução do PDM de 95.
- 10. Com o desenvolvimento dos trabalhos de caracterização foi necessário solicitar uma análise estratégica, do ponto de vista macro, de modo a enquadrar este território com as dinâmicas da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e do País para enquadrar as orientações estratégicas para o concelho de Mafra. Deste modo, foi solicitada a consultoria externa da PARQUEXPO, que decorreu de Abril de 2008 a Dezembro de 2009, a qual deu origem aos seguintes documentos: "Visão Estratégica para o concelho de Mafra Maio de 2008" e "Documento Orientador: Mafra Contributos para a Proposta Preliminar do PDM Março 2010". Estes documentos contribuíram para o desenvolvimento dos objectivos estratégicos da proposta de revisão do PDM, os quais se resumem no seguinte:

## Materialização da Visão Estratégica para o concelho de Mafra:

- Melhoria da Qualidade Vida, através de melhores espaços urbanos, melhores equipamentos, acessibilidades e infra-estruturas.
- Desenvolvimento do concelho numa Perspectiva Sustentável, Económica e Ambiental, através da consolidação das áreas urbanas, da concentração no corredor urbano central, da Venda do Pinheiro – Malveira – Mafra – Ericeira, contenção dos perímetros urbanos e orientação do investimento municipal para áreas prioritárias.
- Apostar na Vocação Turística do concelho, através da potenciação de empreendimentos de turismo, da valorização dos imóveis classificados, do edificado de valor patrimonial e do património rural.
- Reorganização de Usos e Ocupações, através da definição de áreas de actividades económicas e da consolidação das Acessibilidades.

#### Adequação a Directrizes da Administração Central:

- Planos de hierarquia superior, designadamente PROTAML, PROFAML, PBH, PSRN2000.
- Novos regimes jurídicos: RJIGT, Categorias de Solo, REN, Ruído e Avaliação Ambiental.
- Directivas de Habitats e Espécies.

# Modernização da Gestão do Território:

- Cartografia com Informação mais pormenorizada.
- Utilização da ferramenta SIG na Gestão Urbanística.



- 11. Em paralelo com o desenvolvimento dos três grandes processos da revisão foi elaborada a **Avaliação** ambiental da revisão do Plano, pela empresa PROCESL, de acordo com o DL n.º 232/2007, de 15 de Junho. Esta empresa procedeu, também, à elaboração do Mapa do Ruído para o território municipal.
- 12. A 28 de Maio de 2008 é publicada a conversão da CTA em Comissão de acompanhamento, CA, conforme a simplificação dos procedimentos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, tendo a CMM solicitado a realização da primeira reunião plenária. No pressuposto anterior, foi realizada a 1ª reunião plenária da CA a 30 de Junho de 2008, para apresentação dos Estudos de Caracterização para o Território Municipal de Mafra, da Visão Estratégica para o concelho de Mafra Maio de 2008 e do Relatório da Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental.
- 13. Na sequência dos comentários desenvolvidos pelas entidades que compõem a CA, foi desenvolvida a primeira proposta de revisão do PDM, apresentada na 2ª reunião plenária realizada a 27 de Abril 2011 e constituída pelos seguintes elementos: I Visão Estratégica para o concelho de Mafra; II Relatório de Fundamentação; III Regulamento; IV Relatório Ambiental; V Programa de Execução; VI Peças Desenhadas; VII Estudos de Caracterização do Território Municipal; VIII Mapa de Ruído.
  - A ARH Tejo, a Direcção Regional da Cultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRCLVT) e o Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres, I.P. (IMTT) não chegaram a emitir parecer a esta proposta.
- Após a análise dos pareceres e comentários emitidos pelas diversas entidades e entregues até Março de 2012 para os serviços técnicos da câmara, foi enviada a proposta de revisão do PDM rectificada à CA a 5 de Junho de 2012, ao abrigo RJIGT e em conformidade com a Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro e o DL n.º 232/2007, de 15 de Junho, sendo constituída pelos seguintes elementos: I Regulamento; II Peças Desenhadas; III Visão Estratégica; IV Relatório de Fundamentação; V Relatório Ambiental; VI Estudos de Caracterização; VII Caracterização dos Valores Naturais; VIII REN; IX RAN; X Mapa de Ruído; XI Programa de Execução.
- 15. A análise da proposta de revisão do PDM de Mafra rectificada pelas entidades que constituem a CA e outras entidades externas representativas de interesses públicos ou com responsabilidades ambientais específicas culminou no desenvolvimento do parecer final da CA, apresentado na reunião de conferência de serviços realizada a 29 de Novembro de 2012, ao abrigo do artigo 75.º-A do RJIT, e na extinção da respectiva comissão.
- 16. Na sequência do parecer final da CA foi realizado um conjunto de reuniões de concertação com as entidades que manifestaram questões de discordância com a **proposta de revisão do plano rectificada**, ao abrigo do artigo 76.º do RJIT, as quais culminaram no desenvolvimento da **proposta de revisão do PDM final** constituída pelos seguintes elementos, a apresentar em discussão pública:



#### Elementos que constituem a Proposta de revisão do PDM:

- Volume I: Regulamento;
- Volume II: Peças Desenhadas:
  - Carta de Classificação e Qualificação do Solo;
  - Carta de Estrutura Ecológica Municipal;
  - Carta de Distribuição de Habitats e Espécies;
  - Carta de Riscos;
  - Carta de Zonamento Acústico:
  - Carta de Património Municipal;
  - Carta de Espaços Canais e Outras Infra-estruturas;
  - Carta de Unidade Operativas de Planeamento e Gestão;
  - Carta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública;
  - Carta da Reserva Ecológica Nacional por Tipologia de Área, com Áreas de Exclusão;
  - Carta da Reserva Agrícola Nacional.

#### Elementos que acompanham a Proposta de revisão do PDM:

- Volume III: Visão Estratégica;
- Volume IV: Relatório de Fundamentação;
- Volume V: Relatório Ambiental;
- Volume VI: Estudos de Caracterização;
- Volume VII: Caracterização dos Valores Naturais;
- Volume VIII: REN;
- Volume IX: RAN;
- Volume X: Mapa de Ruído;
- Volume XI: Programa de Execução;
- Volume XII: Relatório de Fundamentação aos Pareceres emitidos pelas Entidades.
- 17. Após o referido período de concertação, a câmara municipal procedeu à abertura da discussão pública, através de aviso no Diário da República e divulgação na comunicação social e na página da câmara, de 25 de Junho de 2014 a 6 de Agosto do mesmo ano.
- 18. Decorrido o período de discussão pública, procedeu-se à ponderação das reclamações, observações ou sugestões recebidas, apresentada no Relatório de Ponderação da Discussão Pública, Volume XIII, e elaboração da proposta final de revisão do PDM, para envio à CCDRLVT para parecer final e à Assembleia Municipal para aprovação, conforme o previsto nos artigos 78º e 79º do RJIGT.



# 1. CONSOLIDAÇÃO DA ESTRATÉGIA

O estudo sobre a **Visão Estratégica para o Concelho de Mafra**, desenvolvido em 2008 pela PARQUEXPO, validado respectivamente pela câmara municipal e CCDRLVT, constitui o enquadramento estratégico e a base de referência para o processo de revisão do PDM de Mafra, do qual o presente relatório constitui parte integrante.

A elaboração do referido estudo permitiu pensar, debater e definir linhas de orientação para a revisão do PDM, incorporando um conjunto de temáticas a serem contemplados directa, ou indirectamente, no modelo de ocupação do território.

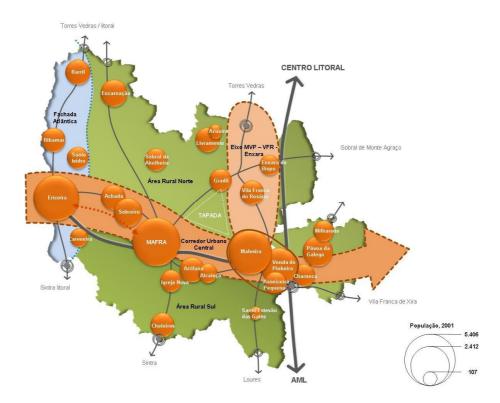


Figura 1 | Matriz estratégica – Modelo preliminar de ordenamento Fonte | Visão estratégica para o concelho de Mafra, Parque EXPO (2008)

Não comportando a revisão do PDM a transposição explícita de todas essas temáticas de forma exaustiva, até porque muitos transcendem tanto o âmbito deste plano como a competência exclusiva do Município, o conjunto de recomendações aprovadas foram analisadas e integram o modelo de ordenamento.

A melhoria da qualidade de vida constitui o motor do processo de revisão do PDM. Assim, a atenção a dimensões não directamente *mapeáveis* é fundamental para que o modelo surja equilibrado, tanto na perspectiva dos munícipes, protagonistas das dinâmicas que constroem o dia-a-dia, como do Município que gere a coerência com que o território se constrói.

A estratégia implica entender o contexto actual e olhar para o amanhã. Esta visão de futuro, que fundamenta a proposta de ordenamento, reflecte, sobretudo, os grandes eixos de decisão. O particular do detalhe é importante mas subsidiário. Como qualquer peça de uma máquina, integra o conjunto sem comprometer o seu funcionamento.

Partiu-se de uma abordagem *top-down*: quais são os grandes objectivos; como se corrige o modelo anterior para que resulte um concelho mais competitivo; como se enquadra o desenvolvimento numa perspectiva sustentável; onde se vai investir prioritariamente e de forma equilibrada. Estas são, entre outras, as grandes questões que necessitam de resposta, para que as acções estratégicas, nas suas diferentes dimensões, encontrem facilmente o seu lugar.

Equacionados os grandes desafios, remete-se para instrumentos de gestão territorial de hierarquia inferior questões de maior detalhe e, também, para a gestão urbanística da câmara, enquanto entidade competente e com capacidade técnica para a resolução das situações mais particulares que vão aparecendo e cujos contornos são inevitavelmente imprevisíveis. Cabe ao PDM estabelecer, com clareza, as linhas mestras que enquadram essas tomadas de decisão num modelo de desenvolvimento equilibrado.

Esse desenvolvimento implica investimento municipal e, consequentemente receita. Deste modo, a classificação e a qualificação do solo, tal como definidas no PDM, permitirão integrar um conjunto de regras que estabelecem uma relação directa entre o lugar e o respectivo nível de serviço a que o munícipe acede. Independentemente de constituir objectivo primordial dotar todos os munícipes com níveis de serviço adequados às exigências de um território que se quer competitivo, diferentes usos implicam diferentes esforços de investimento e, consequentemente, diferentes taxas referentes à



urbanização. Pretende-se que as receitas provenientes de taxas e licenças funcionem, enquanto ferramenta de gestão, como incentivo para a consolidação da estratégia.

Na prática, e reportando ao esquema de referência que deu origem ao modelo para o desenvolvimento do município, vejamos como a proposta responde, zona a zona, às linhas de orientação inicialmente previstas.

# 1.1. PATRIMÓNIO NATURAL E CULTURAL

A salvaguarda do património natural e do património cultural constitui um valor essencial para a preservação da identidade como factor de diferenciação e de competitividade no contexto metropolitano.

Recuperar sistemas de produção agrícola e florestal, economicamente competitivos e ambientalmente sustentáveis constitui a estratégia fundamental para a valorização da paisagem de Mafra. Assumir o solo rural como um valor patrimonial constitui uma das premissas fundamentais do plano.

Neste contexto, foi elaborado um rigoroso trabalho de revisão da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), com base na legislação em vigor e em metodologias cientificamente mais recentes, identificando sistemas fundamentais para o enquadramento ambiental e áreas com vocação para a actividade produtiva primária. Estas últimas foram demarcadas em função do seu valor intrínseco, permitindo ao investidor realizar o seu aproveitamento em função das características da sua propriedade, da forma de exploração e do mercado.

Considera-se a Estrutura Ecológica Municipal, EEM, de acordo com os critérios e normas técnicas disponíveis, como o conjunto formado por diversos sistemas biofísicos, a maior parte dos quais com servidão legal instituída, englobando áreas da RAN, da REN, da Rede Natura 2000, do Regime Florestal, do Domínio Público Hídrico (DPH) e pelos espaços verdes em solo urbano, consolidando, no território, as orientações da Rede Ecológica Metropolitana (REM) de acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML). No pressuposto anterior, a EEM engloba, também, as áreas dos corredores secundários sistematizados no PROTAML.



Garante-se, desta forma, a continuidade dos sistemas naturais fundamentais, em articulação com os territórios dos concelhos contíguos (Torres Vedras, Arruda dos Vinhos, Sobral do Monte Agraço, Loures e Sintra), assegurando essa mesma continuidade para além dos limites do concelho.

Da intersecção da EEM com os núcleos urbanos e, mais uma vez, com o objectivo de evitar interrupções nesta estrutura, resultou a definição de uma estrutura ecológica em solo urbano, qualificada como uma categoria funcional do solo urbano, designada por espaços verdes.

A salvaguarda do património natural e cultural estabelece-se igualmente como um valor fundamental para a preservação da identidade como factor de diferenciação e de competitividade na dinâmica metropolitana. Foram reconhecidas áreas ou elementos de interesse urbanístico, arquitectónico, arqueológico ou natural, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, bem como áreas de elevado potencial para a manutenção da biodiversidade, no território metropolitano. A manutenção da biodiversidade é assegurada através da conservação e valorização de habitats e de espécies da flora e da fauna.

A identificação dos imóveis classificados, respectivas áreas de protecção, dos imóveis em vias de classificação, de áreas de valor natural e outros imóveis de interesse patrimonial, designadamente núcleos edificados das quintas bem como os sítios arqueológicos, permitem através de um regime distinto de salvaguarda e valorização patente no regulamento, que o desenvolvimento estratégico de Mafra adquira uma potencial sinergia, especialmente ao nível do turismo num plano económico.



#### 1.2. SISTEMA URBANO

## 1.2.1. Matriz de Ordenamento

Com o desenvolvimento do trabalho, consolida-se a caracterização da matriz de ordenamento esboçada no modelo preliminar, assente em cinco grandes unidades territoriais, conforme o preconizado na Visão estratégica para o concelho de Mafra:

- Área Rural Norte;
- Área Rural Sul;
- Corredor Urbano Central;
- Eixo da N8 / Enxara;
- Fachada Atlântica.

O esquema apresentado reflecte a evolução do modelo inicial, ao considerar as unidades funcionais como elementos estruturantes, fundamentais na delimitação dos núcleos urbanos e na sua classificação hierárquica. Reflecte as tendências de evolução dos últimos anos e estabelece as bases da sua consolidação, estruturando corredores funcionais e propondo localizações preferenciais para a localização de actividades económicas.

Ao reconhecer esta estrutura na organização do sistema urbano, resulta claro o desfasamento entre o município de hoje, integrado na dinâmica metropolitana, e o município rural polarizado nas sedes de freguesia.

Quando falamos em Malveira ou na Venda do Pinheiro e ainda na Achada e no Sobreiro a preocupação dos limites administrativos das freguesias, é transposta com uma realidade mais complexa, que criou novas dinâmicas, permanecendo as sedes de freguesia como centros de serviços e, desejavelmente, como sedes preferenciais para o exercício da cidadania.



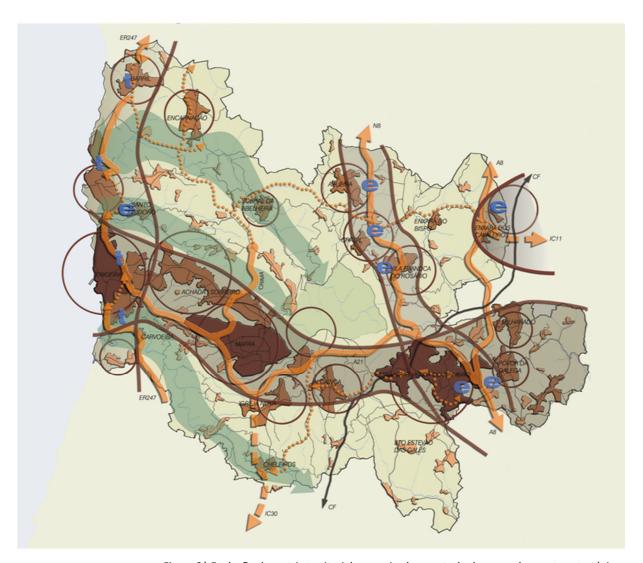


Figura 2| Evolução da matriz territorial preconizada no estudo de enquadramento estratégico

Culturalmente a aldeia, com a sua escola e a sua igreja, foi durante décadas o núcleo basilar da organização do território. E não obstante a memória desses tempos deva permanecer nas marcas da arquitectura, a lógica funcional deve responder às novas exigências da população – melhores níveis de serviço.

Já não se exige uma escola em cada aldeia, exige-se acesso a todos os níveis de escolaridade, aos cuidados de saúde, ao lazer, à cultura e, sobretudo, ao emprego. É esse desiderato que deve nortear o esforço de investimento associado à gestão do território.

Deste olhar sobre a realidade mafrense e da constatação do efeito polarizador que alguns dos aglomerados exercem sobre os respectivos territórios envolventes resulta um novo mapa de relações, traduzindo o modelo de ocupação do território.



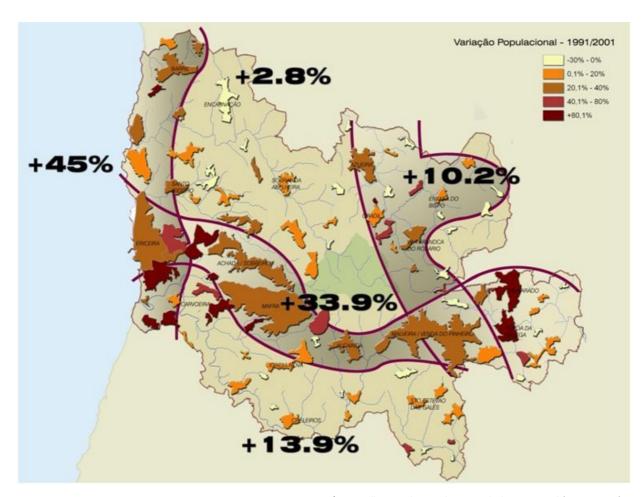


Figura 3 | Variação populacional por unidade territorial (1991-2001)

À luz desse novo mapa reduz-se de forma significativa o número de núcleos urbanos, aposta-se claramente na consolidação e qualificação dos que se consideram mais relevantes, nos quais reside a maioria da população do concelho (cerca de 90% do total da população residente – censos de 2001 – ver tabela 8) e para os quais o município deverá orientar os seus principais investimentos.

Como atrás se referiu, identificam-se, de seguida, as características singulares, relativamente à população residente, à atractividade, à morfologia e às acessibilidades, que diferenciam entre si, as cinco grandes unidades territoriais.

#### O Corredor Urbano Central

Constitui o eixo motor do concelho (abriga 57,7% do total da população residente - censos de 2001) e viu recentemente reforçada a sua acessibilidade a nível metropolitano (A21). Esta nova realidade confere relevância hierárquica aos núcleos urbanos compreendidos nesta unidade, que já incluí os quatro núcleos de nível I e passa a integrar oito dos vinte e quatro de nível II. Mafra constitui o seu pólo dominante, propondo-se a sua valorização através da requalificação do seu centro histórico.

No capítulo seguinte apresenta-se a hierarquização dos núcleos que integram a rede urbana do concelho, em função da sua aptidão para constituir estruturas polarizadoras do território.



Figura 4 | Corredor urbano central

O modelo de ordenamento para a consolidação das áreas urbanas coloca especial incidência, por um lado, na coesão funcional da malha estruturante (eixo Mafra - Ericeira e zonas de maior pressão – Póvoa da Galega e Milharado) e, por outro, na correcção de situações localizadas em áreas de risco (nomeadamente na Malveira e na Venda do Pinheiro). É, também, neste corredor que se identificam as zonas nas quais se prevê a realização de intervenções prioritárias, delimitando-se Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) com definição, para cada uma, de objectivos e bases programáticas para a implementação da estratégia. Mais à frente, descreveremos em maior detalhe as UOPG.



Tabela 1 | Integração das opções estratégicas - corredor urbano central

	QUIA		РО	PULAÇÃO RESIDENTE		OPÇÕES	PROPOSTA DE					
CENTRALIDADE	HIERARQUIA	NÚCLEOS URBANOS	1991 Total % Concelho	2001 Total % Concelho	1991 - 2001 (Variação %)	ESTRATÉGICAS	PLANO					
	1	Mafra Ericeira Malveira Venda do Pinheiro  Alcainça/ Arrifana Carapinheira Fonte Boa dos Nabos / Outeirinho Igreja Nova				Remate da malha urbana, nas áreas de maior densidade com projectos habitacionais ou de descompressão (espaços verdes, Espaço Público).	Redelimitação dos perímetros urbanos inserido a estrutura ecológica urbana.					
	II	Milharado/ Tituaria Pinhal dos Frades / Casa Nova-Romeirão / Cabeça Alta Póvoa da Galega Salgado - Paz - A-da-Pêrra / C. Mourão Seixal Sobreiro / Achada / Caeiros				Programação de áreas de acolhimento de actividades económicas e relocalização de unidades dispersas.	Identificação criteriosa dos espaços de actividades económicas.					
Corredor urbano central		Arrebenta Asseiceira Grande Boavista Brejos da Roussada / Roussada / Vale do Casal Cabeço de Montachique Casal do Borralho	23.271 53,2%	31.351 57,7%	25,8\$	Consolidação do contínuo urbano entre Mafra e Ericeira, com a implementação de um IGT (Plano de Urbanização).	Prevê-se concretamente em regulamento do plano.					
	Ш	Casal do Borralho- AUGI Cachoeira Calvos Casal da Serra Charneca Entre Póvoa da Galega / Presinheira	·								Reserva de um espaço canal junto ao canal ferroviário, face às intenções da REFER em duplicar e electrificar a linha Oeste, com enfoque na Estação da Malveira.	De acordo com indicações da REFER não existe previsão de canal ou de alargamento de canal para este efeito.
		Fonte Boa dos Nabos / Outeirinho Longo da Vila Murtais / Quintal Pinhal dos Frades / Casa Nova-Romeirão / Cabeça Alta Rólia Vale de São Gião Presinheira / Semineira / Sobreira / Casais da Serra/ Quinta Velha / Quatro Caminhos Seixal Vila de Canas Zambujal				Requalificação do Centro Histórico de Mafra, através de um Plano de Salvaguarda ao Convento.  Criação e requalificação das áreas de acolhimento industrial e logístico.	Previsão de áreas com valor patrimonial para as quais se prevê a realização de Plano de Salvaguarda.  Identificação criteriosa dos espaços de actividades económicas.					

### A Fachada Atlântica

Articula directamente com o corredor central, constitui a segunda maior unidade no que se refere à população residente e nela se localiza a maior variação populacional no período intercensitário 1991-2001 (+41,8%).

Esta realidade implica uma reavaliação da classificação dos núcleos urbanos aí incluídos. Para além da Ericeira (nível I), situação de charneira com o corredor urbano central, esta unidade passa a integrar nove núcleos urbanos de nível II, para os quais se reconhece vocação para acolher equipamentos na área do turismo.

A vocação turística desta zona constitui, simultaneamente, uma vantagem competitiva e uma preocupação, caso não sejam concretizadas medidas de mitigação dos efeitos causados pela pressão de utilização, sobretudo sazonal, sendo imperioso garantir a permeabilidade entre o mar e as áreas rurais, de norte a sul.

Uma das formas de mitigar aqueles efeitos será a promoção da requalificação de novos equipamentos, infra-estruturas e serviços de índole turística, designadamente no que diz respeito à estruturação de uma oferta turística de combate à sazonalidade. Neste domínio, a organização de espaços próprios temáticos — principalmente com base no turismo de ondas, nos desportos náuticos e no turismo de habitação — constituem instrumentos privilegiados para alcançar tal desiderato, desde que possuam tipologias, dimensões e qualificativos adequados aos respectivos segmentos de mercado a que se dirigem.

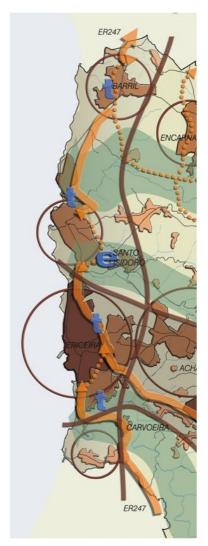


Figura 5 | Fachada atlântica



Tabela 2| Integração das opções estratégicas - fachada atlântica

	MIN		POI	PULAÇÃO RESIDENTE		~ .		
CENTRALIDADE	HIERARQUIA	NÚCLEOS URBANOS	1991 Total % Concelho	2001 Total % Concelho	1991 - 2001 (Variação %)	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	PROPOSTA DE PLANO	
	1	Ericeira (*)				Contenção da expansão urbana.	Redelimitação dos perímetros urbanos com	
	11	Pinhal dos Frades/ Casa Nova-Romeirão/ Cabeça Alta (*) Fonte Boa da Brincosa (*)	4.763 7.309 10,9% 13,4%	53,5%	Intensificação da dimensão áreas	contenção das		
		Fonte Boa dos Nabos/ Outeirinho (*) Seixal (*)					Ericeira, com a reserva de espaço para acolhimento de	Previsão de variantes rodoviárias aos
	Barril/ Charneca Pinhal dos Frades / Casa Nova-Romeirão / Cabeça Alta Carvoeira Fonte Boa da Brincosa II Fonte Boa dos Nabos/ Outeirinho Ribamar/ Palhais Santo Isidoro São Lourenço/ Casais de S. Lourenço Seixal	Pinhal dos Frades / Casa Nova-Romeirão / Cabeça Alta				novas Infra- estruturas nos aglomerados principais (nível I e II)	principais aglomerados urbanos: Ericeira Sul; Carvoeira - A21; Ribamar;	
Fachada Atlântica						Barril que, para além de acessibilidade, servem de barreira à expansão de certos de aglomerados.		
	III	Azenhas dos Tanoeiros Baleia Barril / Valbom Casais da Areia Foz do Lizandro Marvão/ Lagoa Quintas	3.630 8,3%		4.589 8,4%	26,4%	Restrição da ocupação do litoral aos núcleos urbanos existentes.	Redelimitação dos perímetros urbanos com inserção de significativas áreas de estrutura ecológica urbana numa perspectiva de qualificação do espaço urbano.
							Forte contenção na delimitação dos perímetros urbanos da orla costeira.	
			8.393 19,2%	11.898 21,9%	41,8%			

(\*) – Conjunto de núcleos urbanos interligados com o corredor central.

O grande esforço de investimento centra-se em torno da ER247, enquanto eixo principal de distribuição e de serviço às áreas balneares, quer em termos da sua reestruturação quer na criação de alternativas ao atravessamento rodoviário dos principais núcleos urbanos. Salvaguardam-se, também, corredores para, de futuro e quando for necessário, estabelecer uma melhor articulação do litoral com o interior, privilegiando a acessibilidade perpendicular à linha do litoral.

## O Eixo da N8 / Enxara

Acompanha o principal eixo de atravessamento norte-sul do município, dinamizado pela N8 e pelos nós de acesso à A8 (Venda do Pinheiro e Enxara dos Cavaleiros). Apresenta tendências de forte evolução demográfica, sobretudo pela concentração da população na conurbação da Malveira e da Venda do Pinheiro (+32,5% no período intercensitário 1991-2001), extensível à Póvoa da Galega.

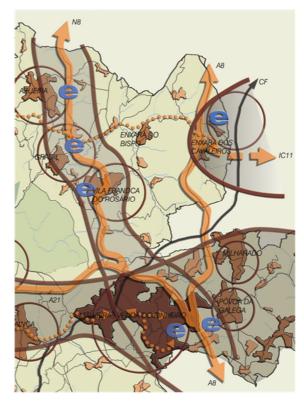


Figura 6 | Eixo N8/Enxara

Verá reforçada a sua vocação para acolher actividades económicas, em complementaridades com as dinâmicas económicas dos concelhos vizinhos, com a concretização da ligação do IC11 ao nó de Enxara. Indo ao encontro desta oportunidade, e criando condições para inverter a tendência de estagnação de população e de actividades económicas, em parte decorrente do zonamento do PDM de 1995, prevêse a localização de novos espaços associados às actividades económicas, motores de uma nova dinâmica de fixação de população e de emprego. Na estruturação do modelo, identificam-se cinco núcleos urbanos de nível II que poderão agir como pólos estruturantes. Desses Núcleos, sublinha-se a aposta na Enxara dos Cavaleiros / Ervideira, essencialmente pelo seu potencial de atracção de uma plataforma logística em resposta à estrutura funcional apontada pelo PROTAML que apontava, neste ponto, a amarração da A8 então indicado IC11.



Tabela 3 | Integração das opções estratégicas - eixo N8/Enxara

	QUIA		POI	PULAÇÃO RESIDENTE		OPÇÕES	PROPOSTA DE	
CENTRALIDADE CENTRALIDADE	RAR	NÚCLEOS URBANOS	1991	2001	1991 - 2001	ESTRATÉGICAS	PLANO	
	불		Total <b>% Concelho</b>	Total <b>% Concelho</b>	(Variação %)			
	1	Malveira (*) Venda do Pinheiro (*)				Promoção de		
	III	Asseiceira Grande (*) Casal do Borralho (*) Casal do Borralho- AUGI (*) Charneca (*)	6.547 15,0%			32,4%	áreas vocacionadas para a actividade agroalimentar e logística, com adequação de	Promoção de áreas vocacionadas para a actividade económica, com
Eixo N 8/ Enxara	II	Azueira/ Livramento/ Bandalhoeira Enxara dos Cavaleiros Gradil Vila Franca do Rosário				novas infra- estruturas;	adequação de novas infra- estruturas, aproveitando a excelente acessibilidade como o nó da A8	
	III	Barras Caneira Nova Carapiteira Vermoeira Casal dos Carriços Picão Vale da Guarda	3.088 7,1%	3.619 6,7%	17,2%		e a oportunidade a criar com a "amarração" do nó do IC-11 (Carregado - Enxara)	
		1	9.635 22.0%	12.285 22.6%	27,5%		<u>I</u>	

(\*) – Conjunto de núcleos urbanos interligados com o corredor central.

### A Área Rural Norte

Reflecte uma tendência de estagnação da evolução da população, acusando a menor variação populacional no período intercensitário 1991-2001 (0,0%), decrescendo a sua relevância no enquadramento municipal (de 13,6% da população do concelho em 1991 passou para 10,6%, em 2001). Este comportamento reflecte directamente o peso do sector primário na oferta de emprego, situação que, certamente, não irá sofrer uma inversão quantitativa no plano demográfico mas que deverá sofrer uma variação qualitativa em termos económicos.



Figura 7 | Área rural norte

Propõem-se dois núcleos urbanos de nível II como pólos estruturantes desta unidade: a Encarnação, na charneira para a frente atlântica e com vocação para a instalação de actividades económicas, e o Sobral da Abelheira, vocacionado para centro de acolhimento de iniciativas de formação e divulgação associadas à modernização da actividade agrícola e pecuária sem prejuízo de se promoverem e apoiarem iniciativas integradas em nichos específicos de turismo como o turismo de habitação ou o turismo no espaço rural – capazes de dinamizarem a economia local. Representando, normalmente, uma fuga ao ambiente urbano (quintas, sítios, casas apalaçadas, aldeias inteiras), estas formas de turismo podem assumir múltiplas facetas, sendo normalmente baseado na participação do turista em actividades rurais típicas do local ou limitando-se apenas a usufruir do ambiente, das vivências e sociabilidades do mundo rural e estando normal e intimamente relacionado com o lado cultural ou com a natureza.



Tabela 4 | Integração das opções estratégicas - área rural norte

	MIA		POI	PULAÇÃO RESIDENTE		_		
CENTRALIDADE	HIERARQUIA	NÚCLEOS URBANOS	1991	2001	1991 - 2001	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	PROPOSTA DE PLANO	
	Ē		Total <b>% Concelho</b>	Total <b>% Concelho</b>	(Variação %)			
	II	Enxara dos Cavaleiros (*)	288 0,7%	5 783 10,6%	-12,8%	Aumento da área florestada,	Aumento da área	
	11	Encarnação Enxara do Bispo Ervideira Sobral da Abelheira				nomeadamente enquanto florestas de conservação e sumidouro de CO2.	correspondente a espaço agroflorestal.	
Área Rural		Aboboreira Antas Barreiralva Chanca Casais de Monte Bom/ Campos/ Póvoa de Baixo Casal da Mangancha Codeçal				Reservar espaço para desenvolvimento de indústria de eventos e de turismo, associado ao espaço rural.	Regulamentar prevendo a compatibilidade de usos face à estratégia de localização dos empreendiment os turísticos.	
Norte	Ш	Junqueiros Jerumelo Monte Bom Monte Gordo Monte Godel Murgeira/ Poço da Serra Picanceira Picanceira de Cima Póvoa de Cima São Sebastião	5.497 12,6%		5 532 10,2%	0,6%	Reservar espaço canal para a possibilidade de prolongamento da CRIMA, entre Sobral da Abelheira e Azueira/Livrame nto	Reserva de rede de espaços-canal para futura construção de variantes em função das necessidades futuras de desenvolvimento em detrimento da previsão do prolongamento da CRIMA.
		Terroal Tourinha Vila Pouca				Expansão da área ocupada pela agricultura biológica.	De acordo com explorações em RAN.	
			5.785 13,2%	5.783 10,6%	0,0%			

(\*) – Núcleo urbano interligado com o eixo N 8/ Enxara.

Nele poderão ser incluídas, por exemplo, actividades como:

- Relação da ruralidade com a história;
- Ambiente genuíno;
- Visitas a quintas, sítios e casas apalaçadas;
- Dinamização do comércio dos produtos tradicionais;
- Certificação dos produtos tradicionais;
- Integração da actividade agrícola com os ramos da hotelaria e da restauração;
- Repousar e usufruir da experiência da calma e sossego campestre, mas também do ambiente saloio;
- Turismo de Habitação.



### A Área Rural Sul

Configura o território menos povoado do município, 7,1% do total da população residente (censos de 2001), e mantém uma forte ligação ao mundo rural. O modelo prevê a sua estruturação em torno de dois pólos principais: Cheleiros (nível II) e Santo Estevão das Galés (nível III), muito embora Igreja Nova, incluída no corredor central, venha a desempenhar, nesta unidade, um papel importante como centro de atracção.

Admite-se que a variante à EN9/ ligação à VIAM venha a ter um forte impacto na estruturação desta área, ao permitir a ligação para Sul (concelho de Sintra) a partir da A21. A optimização do traçado definitivo desta ligação deve ser cuidadosamente analisada em função das características topográficas deste território e garantir o menor impacto na paisagem.

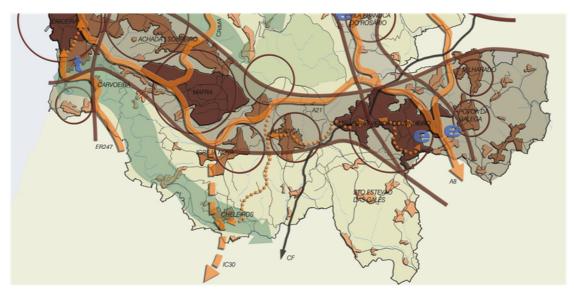


Figura 8 | Área rural sul

Tal como se preconiza para a zona rural norte, esta área poderá acolher, sem prejuízo para a valorização e modernização da actividade agrícola e pecuária, iniciativas integradas em nichos específicos de turismo – por exemplo, turismo em espaço rural e turismo de habitação – capazes de dinamizarem a economia local.



Tabela 5 | Integração das opções estratégicas - área rural sul

	QUIA		POF	PULAÇÃO RESIDENTE		OPÇÕES	PROPOSTA DE
CENTRALIDADE	HIERARQUIA	NÚCLEOS URBANOS	<b>1991</b> Total	2001 Total	1991 - 2001	ESTRATÉGICAS	PLANO
	11	Carvoeira (*)	% concelho 264 0,6%	% concelho 285 0,5%	(Variação %) 8,0%	Aumento da área florestada, nomeadamente	Aumento da ár
	Ш	Cheleiros				enquanto florestas de conservação e sumidouro de CO2.	correspondent a espaços Agroflorestais
		Avessada/ Quintas Baleia Barril/ Valbom Bocal Boco	3.046			Reserva de espaço para desenvolvimento de indústrias de eventos e de turismo, associado ao espaço rural.	Regulamenta prevendo a Compatibilidac de usos face à estratégia de localização do empreendimei os turísticos.
Área Rural Sul		Carvalhal Choutaria Foz do Lizandro Laje			3.57 17,5%	14,3%	Expansão da área ocupada pela agricultura biológica.
	Ш	Mafra Gare Monfirre Montemuro Montesouros Murtal Pobral Rebanque Ribeira dos Tostões Rogel Santa Eulália Santo Estevão das Galés				Reserva de espaço canal, caso seja entendimento das Estradas de Portugal, para ligação do VARIANTE À EN9/LIGAÇÃO À VIAM, entre Pêro Pinheiro (Sintra), via Cheleiros com ligação à A21 no nó, a criar, junto a Igreja Nova;	Reserva de rec de espaços-car para futura construção di variantes em função das necessidades futuras de desenvolvimen em detriment da previsão d prolongament da CRIMA.
			3.310 7,6%	3.864 7,1%	16,7%		

<sup>(\*) –</sup> Núcleo urbano interligado com a fachada atlântica.

#### 1.2.2. Rede urbana

Decorrendo igualmente das orientações estratégicas, efectuou-se a revisão dos limites dos perímetros dos núcleos urbanos e respectiva consolidação, privilegiando a ocupação dos espaços disponíveis nos agora definidos, com preenchimento dos vazios urbanos de forma programada. Assegura-se, assim, para além da necessária estruturação do sistema urbano, uma optimização das redes de transportes colectivos, das redes de prestação de serviços, de infra-estruturas e de equipamentos adequados à população.

Nesta perspectiva, repercute-se, na revisão do PDM, a estratégia delineada no estudo sobre a Visão Estratégica para o Concelho de Mafra, através de uma contenção dos núcleos urbanos, com redução do seu número (de 298 passam a 96), hierarquizados em três níveis. A hierarquia dos núcleos urbanos será explicada em pormenor no capítulo relativo à hierarquia urbana.



## 1.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Conforme decorre do modelo, a criação de condições para o desenvolvimento de uma dinâmica económica que fixe residentes e atraia competências, constitui uma preocupação no âmbito desta revisão.

Distinguem-se dois pilares fundamentais na abordagem deste tema no contexto do PDM:

- Espaços vocacionados a acolher novas actividades e ordenar o parque existente;
- Possibilidade de integração de actividades turísticas ligadas ao turismo de negócios, de modo a valorizar estes espaços e a garantir uma maior competitividade e flexibilidade.

# 1.3.1. Espaços de actividades económicas

Identificaram-se as zonas do concelho com maiores aptidões para a localização de espaços de actividades económicas. Prevê-se, e o PDM apenas consagra espaços para a sua concretização, a implementação de acções com vista à valorização do sector primário, dando especial ênfase à *Marca Saloia*, como símbolo de qualidade e de certificação de produtos.

Propõe-se corrigir a actual mancha de ocupação de solo afecto a actividades económicas, nas freguesias de Azueira, Gradil e Vila Franca do Rosário, articulando o quadro de condicionantes decorrente da EEM com as pretensões que vierem a ser acolhidas, tendo em consideração a legislação sobre a matéria em apreço, designadamente o Sistema de Indústria Responsável (SIR), que em continuidade com o anterior diploma sobre esta matéria, sistematiza a actividade industrial e a localização dos diversos estabelecimentos industriais, garantindo a articulação com o regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE), na sua redacção actual.

De facto, face à classificação e qualificação do solo previsto e ao preconizado pelo SIR, no caso da implantação de novos estabelecimentos industriais propõem-se, em regulamento, regras para os casos de novas instalações ou da ampliação e alteração estrutural dos estabelecimentos existentes considerando que os estabelecimentos industriais incluídos no *tipo 1*, de acordo com o estabelecido no SIR, deverão ficar localizados quando em solo urbano, obrigatoriamente, na categoria funcional de "espaços de actividades económicas". No caso de estabelecimentos industriais incluídos no *tipo 1* já existentes e na difícil possibilidade de se operar a sua relocalização para espaços de actividades



económicas, propõe-se que a Câmara Municipal efectue um levantamento e caracterização dessas situações e, em cooperação com a entidade promotora, elabore um plano de médio/ longo prazo para correcção ou mitigação dos impactes negativos associados à actividade correspondente.

Relativamente à localização dos estabelecimentos industriais incluídos no tipo 2, de acordo com o SIR, deveram os mesmos em solo urbano ser implantados na categoria funcional de "espaços de actividades económicas". Do mesmo modo que os de tipo 1, também neste caso, deve a Câmara Municipal efectuar um levantamento e caracterização dessas situações e em cooperação com a empresa promotora respectiva elaborar um plano de médio/ longo prazo para correcção ou mitigação dos impactes negativos associados à actividade correspondente.

No caso dos estabelecimentos industriais do *tipo 3*, na acção do SIR, admite-se que possam ser instalados onde actualmente existam, desde que cumpram as normas e regulamentos urbanísticos do município.

# 1.3.2. Valorização do potencial da região

Também quanto à dinâmica económica, e entendendo o turismo como elemento integrador dos valores patrimoniais, motor de qualificação do espaço urbano e dinamizador da actividade cultural, confirma-se a unidade estratégica fachada atlântica como sendo vocacionada, preferencialmente, para a actividade turística, sendo altamente recomendável que seja seguido a par e passo o que está proposto no Plano Estratégico de Turismo do Concelho de Mafra relativamente à estruturação dos produtos turísticos.

No que diz respeito aos novos empreendimentos turísticos a instalar fora de núcleos urbanos, e face à valorização do potencial da região optou-se por não determinar previamente uma localização em PDM. Identifica-se o solo rural, e em particular a categoria de espaços agroflorestais, que corresponde a um território alargado e que permitem uma oferta diversificada de solo, onde é possível o aparecimento de um ou mais núcleos de desenvolvimento turístico (NDT). Optou-se, assim, por, ao invés da demarcação de áreas específicas para esta actividade em função das diferentes tipologias de empreendimentos turísticos previstas na legislação em vigor, definir, em regulamento, os parâmetros urbanísticos para os referidos NDT, que deverão ser exclusivamente da tipologia de conjunto turístico, caracterizados por baixa densidade de ocupação do solo, sujeitos a uma gestão integrada e cuja oferta



pode passar por conjugar diversas tipologias ou modalidades de alojamento e se caracterizam por áreas verdes envolventes ou de forte cariz agrícola, face às características predominantes do solo rural.

A definição de UOPG, que mais à frente se descreverão em detalhe, evidencia e confirma as propostas do PROTAML também quanto aos núcleos urbanos que, com reconhecida vocação balnear, devam ser sujeitos a uma melhoria das condições para o usufruto mais ordenado das praias e áreas envolventes.

Apesar disso, no entanto, seguindo de perto o proposto no Plano Estratégico de Turismo e mais uma vez as propostas do PROTAML, no qual são nas zonas de turismo e lazer, identificando-se as de maior relevância pela elevada atractividade ou vocação para actividades turísticas e de habitual concentração da estadia ou da visitação turística. Pelo que se englobam as localizações preferenciais para a concretização de investimento público e privado em novos empreendimentos, com indicação:

- A Tapada Nacional de Mafra e áreas da Rede Natura;
- Mafra e Ericeira pelo seu demonstrado potencial turístico;
- O litoral do concelho, face ao seu interesse para o turismo e desporto náutico ou turismo de onda, actualmente evidenciado pela valorização da reserva mundial de Surf.

Existindo boas condições para a prática de surf, bodyboard e windsurf, associadas à **Reserva Mundial de Surf**, definida em 2011, a par da experiência adquirida pelo Município na realização de eventos desportivos de nível internacional neste segmento, relevam-se as potencialidades de um recurso disponível todo o ano e não limitado à época balnear. Propõe-se, por isso, a estruturação da oferta deste segmento turístico, baseando-se num complexo de actividades directa ou indirectamente relacionados com a Reserva Mundial de Surf, realçando-se os seguintes traços caracterizadores:

- O desenvolvimento actual das actividades associadas ao surf não tem potenciado a projecção para o exterior de uma imagem conjunta do município e dos locais onde ele se pratica, não possuindo Mafra a visibilidade que merece, para os mercados internacionais. Há necessidade, por isso, de aglutinar as diversas actividades inseridas no turismo de ondas em locais próprio, estruturando um autêntico destino turístico voltado para nichos de mercado específicos;
- Associado à cultura do surf surge todo um conjunto de bens e serviços de apoio com potencial de geração de riqueza e emprego locais, desde a logística para a realização daqueles eventos até à comercialização de produtos tradicionais típicos de Mafra;



- Deverá ser criada uma escola de surf de grande dimensão e projecção internacional que articule pequenos núcleos de formação associados aos apoios de praia. Este complexo temático deverá assentar numa tripla oferta de surf nas praias, procurando-se a especialização ou diferenciação de cada uma delas: competições em Ribeira de Ilhas; acções especializadas em Coxos; acções de aprendizagem e eventos considerados radicais na Foz do Lizandro e S. Sebastião;
- Associado a este complexo deve ser criado mobiliário urbano específico e relacionado com o tema, numa perspectiva de requalificação e valorização dos respectivos locais, assegurando a construção e a implementação de equipamentos e serviços de apoio turístico, incluindo uma sinalética adequada e assente num sistema de informação próprio;
- Uma vez que o surf e as actividades a si associadas constituem um recurso com aspectos
  excepcionais no país, capaz de motivar a existência de uma corrente de visitantes/ turistas
  nacionais ou, em conjunto com outras atracções, motivar também visitantes/ turistas
  internacionais, para se processar um correto desenvolvimento destas pretensões, considera-se
  essencial estruturar a oferta hoteleira, hoje praticamente inexistente nestes locais, a qual
  deverá funcionar como uma âncora de todo o complexo;
- A reanimação da hotelaria de Mafra deverá assentar na introdução de componentes especiais, tais como o impacte estético/ emocional e os serviços complementares integrados e inovadores, mas em que o tema a explorar se traduza na possibilidade de criar unidades especializadas em serviços, por exemplo, de talassoterapia ou de apoio à prática desportiva relacionada com o mar. Nesta perspectiva e pensando no desenvolvimento do turismo de ondas, é relevante pensar-se na implantação de uma ou várias unidades de low cost, para segmentos de nível médio e médio baixo, direccionadas essencialmente para as camadas mais jovens (leia-se, os praticantes por excelência destes desportos), mas de fraco poder económico, como meio até de fomentarem o aumento da estadia média na zona e que possam ser uma alternativa credível para os turistas de "Touring" deste nicho de mercado;
- Na órbita desta unidade hoteleira deverá funcionar um conjunto de serviços especializados, desde lojas de produtos destinados à prática destes desportos, até a um centro de saúde (para primeiros socorros) com SPA e centro de massagens, para além das escolas de formação e aprendizagem acima referidas;
- Na sua órbita poderão ser também construídos Ecoparque de campismo, com espaços para o estacionamento temporário de autocaravanas e bungalows.



Para além das actividades associadas ao turismo de ondas, as praias do litoral de Mafra carecem de uma valorização do seu potencial de atracção, seja pela introdução de equipamentos de valorização turística, na continuidade do que tem vindo a ser desenvolvido, como na Foz do Lizandro e em Ribeira d' Ilhas, quer através de uma melhor integração de complexos vocacionados para o turismo de habitação.

Pretende-se, assim, reforçar ainda mais, a importância dada ao turismo no contexto da dinâmica económica do concelho de Mafra, formatando o PDM de modo a poder acolher, ao longo da sua vigência, as pretensões que forem entendidas como qualificadoras do nível de oferta turística. Admitese, por isso, que equipamentos especiais como os atrás referidos, que necessitem de exigências específicas e que requeiram áreas significativas, dificilmente compagináveis com o cadastro disponível, devam ser aprovados pela Câmara Municipal e ser precedidos de Plano de Pormenor para além das outras possibilidades já referidas, ou seja, a demarcação de áreas específicas para esta actividade e a possível compatibilização destes usos com as diferentes categorias de espaços.

Para além do potencial de atracção associado à frente de mar, Mafra oferece ainda um vasto património cultural passível de oferecer um *pacote* atractivo, no âmbito das actividades associadas à cultura e lazer, conforme está detalhado no **Plano Estratégico de Turismo** e reflectido, mais adiante no capítulo 3 relativo à qualificação do solo.

Importa ainda referir que o conjunto Palácio, Convento e Tapada Nacional de Mafra constam na lista indicativa de bens portugueses candidatos a património mundial da UNESCO, tratando-se do maior monumento nacional e do maior expoente do barroco em Portugal.

## 1.4. ACESSIBILIDADES

Directamente relacionada com as linhas de orientação anteriores considera-se a consolidação das acessibilidades como elemento essencial da articulação do território com o seu modelo de organização.

Assegura-se a previsão de uma rede de espaços canais para acomodar uma malha macro de distribuição, a implementar à medida que se verifique a necessidade de melhorar a acessibilidade interna em função da procura. Em concreto, ficarão asseguradas, variantes aos aglomerados mais congestionados em termos de tráfego, nomeadamente, Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro, conforme a planta de ordenamento – carta dos espaços canais e outras infra-estruturas e o programa de execução. Algumas destas variantes servirão, igualmente, de remate e contenção à expansão dos perímetros dos núcleos urbanos.

A variante à EN9/ ligação à VIAM e o melhoramento das ligações a sul com Sintra irão produzir um impacto significativo no concelho. Assim, é fixado o corredor e recomenda-se, tendo em conta as preocupações atrás demonstradas, um estudo mais detalhado sobre esta realidade.

Considera-se, ainda, como um factor determinante no domínio das acessibilidades regionais, a recuperação e modernização da linha do Oeste, como forma de oferecer à população, uma alternativa ao transporte individual. O melhoramento desta linha poderá implicar a indicação de espaços canais para eventual alargamento, que poderão, nomeadamente, ficar previstos nos concelhos vizinhos. Por agora, a REFER não tem informação mais actualizada para fornecer sobre esta matéria.

Igualmente, o PROTAML prevê o estudo de uma ligação ferroviária transversal entre Malveira e Lisboa. Contudo, também de acordo com informações recebidas da REFER, desta ligação ferroviária, não existe ainda qualquer traçado nem se prevê, a médio/longo prazo, a sua concretização efectiva. A construção da linha prevista no PROTAML ficará dependente do Plano Ferroviário Nacional.



## 1.5. MODELO DE OCUPAÇÃO ESPACIAL

## 1.5.1. Resposta à evolução do território

Seguindo as orientações estratégicas e tendo como referência o modelo de ocupação decorrente do PDM em vigor, foram definidas as principais medidas estruturantes da revisão do PDM no sentido de reforçar o posicionamento de Mafra na AML e de valorizar o seu potencial multifuncional. O modelo de ordenamento territorial, que agora se apresenta, pretende ser a base de um processo de desenvolvimento de Mafra, fundado em princípios de sustentabilidade económica, social, ambiental e cultural.

A qualificação ambiental representa um ganho colectivo, sendo um factor-chave para a coesão territorial. Neste sentido, a noção de solo rural como um valor patrimonial e a consolidação de uma EEM, solidamente fundamentada, constituem vectores determinantes do modelo proposto, com consequências directas na forma de ocupação do território.

Conforme a análise realizada na tabela seguinte, o modelo agora proposto prevê um reforço substancial das áreas de REN e RAN, face ao PDM 1995. Na sua globalidade, verifica-se um acréscimo de território afecto a estes dois instrumentos de protecção. Este reforço contribui para a consolidação da EEM que, engloba também a Rede Natura 2000, o Regime Florestal e o Domínio Público Hídrico.

Tabela 6 | Comparação entre áreas de REN e RAN e valores da EEM

	PDM 1995	PDM 2015
REN		
Área	10.823 ha	13.795 ha
% Concelho	37,1%	47,3%
RAN		
Área	4.654 ha	4.724 ha
% Concelho	15,9%	16,2%
EEM		PDM 2015
Área		26674 ha
% Concelho		91,5 %

REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

Para além da EEM, a qualificação ambiental é, também, reforçada pela identificação de zonas de habitats e espécies, constituídas por habitats naturais e seminaturais e espécies com interesse para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Outra das premissas fundamentais do modelo a adoptar assenta na consolidação das áreas edificadas, como forma de contrariar a expressiva dispersão do processo de urbanização que se verificou nos últimos anos, materializando as prioridades de política de ordenamento territorial de nível nacional e regional.

Os **resultados dos Censos 2011** revelaram uma população de 76.685 residentes para o concelho de Mafra, aquando da sua elaboração, referente a 1 de Janeiro de 2011. Com estes resultados, foi possível proceder à elaboração dos exercícios apresentados nas tabelas seguintes, permitindo uma comparação dos dados demográficos ao nível do lugar, constantes nos recenseamentos da população e habitação referentes à elaboração do PDM em vigor, Censos 1991, e da revisão do plano, Censos 2011.

Com base na informação disponibilizada, continua a verificar-se que o aumento populacional corresponde a um diferencial entre os 43.731 residentes, de acordo com os Censos 1991, os 54.358, residentes de acordo com os censos 2001, e os 76.685 residentes conforme os censos 2011, incide sobretudo nos núcleos urbanos localizados ao longo do corredor urbano central — Eixo Venda do Pinheiro/ Malveira/ Mafra/ Ericeira.

Nas tabelas que se seguem, está sistematizada a evolução na ocupação do território entre o modelo definido no PDM de 1995 e o modelo agora apresentado.

Na tabela 7 contabiliza-se a área afecta ao solo rural e solo urbano de acordo com o definido no PDM de 1995 desdobrando-se, também, as áreas correspondentes às classes de espaços dentro dos núcleos urbanos. Ao se associar os dados da população residente em 1991 conclui-se, em traços gerais, que 88,5% ficou inserida na classe de espaços urbanos que representa, no plano de 1995, 15,6% da área do município, pulverizada por 298 núcleos urbanos.

Na tabela 8 apresenta-se um exercício semelhante, identificando-se a área afecta ao solo rural e solo urbano, de acordo com o modelo territorial apresentado na revisão do plano. Contabilizam-se, igualmente, as áreas correspondentes às categorias operativas integradas nos núcleos urbanos e restantes perímetros urbanos.



Tabela 7 | PDM 1995 – Quantificação do solo (dados do INE da BGRE de 1991)

	PDM 1995	% Total concelho	Área total concelho (ha)	
	Espaços urbanos	15,6	4.560	
	Áreas urbanas	8,3	2.418,5	
<u>o</u>	Áreas urbanizáveis	5,5	1.615,4	
3BAN	Áreas de equipamentos	0,4	122,5	
SOLO URBANO	Áreas industriais (Propostas + Existentes)	0,8	224,4	
SOI	Áreas de verde urbano de protecção e enquadramento	0,6	179,1	
	População	88,5	-	38.713 habitantes
	№ núcleos	-	-	298
SOLO	Solo rural	84,4	24.718,1	
SO	População	11,5		5.018 habitantes

Tabela 8 | PDM 2014 – Quantificação do solo (dados do INE da BGRI de 2011)

	PDM 2014	% Total concelho	% Total solo urbano	Área total concelho (ha)	
	Núcleos e Restantes Perímetros Urbanos	16,38	100,0	4.776,3	
	Espaços residenciais - áreas consolidadas	6,52	39,8	1.901,5	
	Espaços residenciais - áreas consolidadas valor patrimonial	0,31	1,9	91,4	
	Espaços residenciais - áreas a estruturar	6,31	38,5	1.839,4	
	Espaços residenciais - áreas edificadas em zonas de risco do POOC	0,02	0,1	7,1	
	Espaços de actividades económicas - áreas consolidadas	0,44	2,7	129,7	
ANC	Espaços de actividades económicas - áreas a estruturar	0,60	3,7	175,3	
SOLO URBANO	Espaços de uso especial – áreas de equipamentos e outras estruturas	0,57	3,5	167,4	
210	Espaços de uso especial – áreas de infra-estruturas	0,01	0,0	1,8	
S	Espaços verdes - estrutura ecológica	0,92	5,6	267,5	
	Solo urbanizável	0,69	4,2	201,2	
	População (Censos 2011)	90,54	-		69.428 habitantes
	№ núcleos urbanos	-	-		96
	Nº restantes perímetros urbanos	-	-		9
			<u> </u>	<u> </u>	
_	Aglomerados rurais	1,19	-	346,3	
URA	Solo rural (inclui aglomerados rurais)	83,62	-	24.389,0	
OLO RI	Solo rural (inclui aglomerados rurais)  População (Censos 2011)		-	-	7.257 habitantes
35	№ aglomerados rurais	-	-	-	120

Interpretando os dados da população residente em 2011 conclui-se que 90,54% reside em solo urbano, o que representa 16,38% da área do município (mais 0,8% do que no PDM de 1995), agora distribuída por um menor número de núcleos urbanos e restantes perímetros urbanos (105).

Esta situação reflecte a preocupação de conter e consolidar os núcleos urbanos existentes, integrando áreas agrícolas e florestais envolventes onde, ao longo da vigência do PDM de 1995, se verificou uma intensa dinâmica de edificação, geradora de ocupações dispersas e fragmentadas. Importa agora integrar e estruturar uma situação existente, corrigindo-a e dando coerência ao modelo de ocupação.

No modelo existente na revisão do PDM, as novas áreas de solo urbano integram, em grande parte, as categorias operativas referentes às áreas residenciais consolidadas e a estruturar (cerca de 80%). Os espaços verdes, integrados na EEM, representam cerca de 6% do solo urbano, verificando-se nesta categoria um substancial aumento em relação ao PDM de 1995, com aproximadamente 100ha.

A redução das áreas urbanizáveis é substancial, não só porque muitas delas passaram a integrar as áreas consolidadas ou a estruturar do solo urbano, mas também para ir ao encontro da estratégia de consolidação do território, privilegiando-se o preenchimento de *vazios urbanos*.

Na tabela 9 apresenta-se a quantificação do solo rural, de acordo com o modelo territorial identificado, onde a categoria funcional mais representativa corresponde aos espaços naturais, os quais representam o reforço na qualidade ambiental e sustentabilidade ecológica do concelho.

Tabela 9 | PDM 2014 – Quantificação do solo rural

	PDM 2014	% Total Concelho	Área (ha)
	Restante solo rural	83,62	24.389,0
	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas	0,57	167,4
	Espaços de edificação dispersa	0,13	37,9
	Espaços afectos a actividades industriais	0,05	15,3
RAL	Espaços de recursos geológicos	0,02	6,7
) RU	Espaços agrícolas	16,59	4.837,9
SOLO RURAL	Espaços naturais	24,21	7.060,8
٥,	Espaços agroflorestais	24,07	7.020,8
	Espaços florestais	16,96	4.947,4
	Aglomerados rurais	1,19	346,3



Os dados constantes na tabela 10 tentam apresentar o resultado de um exercício de simulação da capacidade de carga do território prevista na revisão do PDM e possibilitam, igualmente, reflectir sobre o resultado de uma criteriosa classificação e qualificação de solo (solo rural e solo urbano) em função dos usos predominantes.

O modelo territorial previsto aponta para um aumento em cerca de 200ha no solo urbano, no entanto, inferior à totalidade das áreas correspondentes aos espaços verdes, inseridos na EEM, cerca de 268ha. Conclui-se que, ao compararmos os dados com o PDM em vigor, houve uma tentativa de não expansão das áreas urbanas disponíveis para edificação com uso residencial, com uma aposta clara em:

- Consolidação dos núcleos urbanos estruturantes de nível I, com cerca de 1.450ha divididos pelos
   4 núcleos principais;
- Reforço dos núcleos urbanos de nível II, enquanto pólos de desenvolvimento estruturantes, com uma área total de cerca de 2.000ha divididos por 28 núcleos e perímetro urbanos;
- Redefinição de uma rede de núcleos urbanos de nível III, com cerca de 1.300ha distribuídos por
   73 núcleos urbanos e perímetros urbanos.

A estimativa da capacidade populacional destes territórios tem como suporte a área do município afecta ao solo urbanizado, onde a componente habitacional tem lugar (coluna B). Esta área compreende todo o solo urbanizado excluindo as áreas correspondentes aos espaços verdes, às áreas de actividades económicas e aos espaços de uso especial.

Não foi considerada a área de solo urbanizado, uma vez que para este modelo territorial não foram definidas categorias funcionais, devendo as mesmas ser identificadas aquando da sua programação.

Ao comparar os resultados das colunas A e B constata-se que no actual modelo, as áreas afectas a actividades económicas, aos espaços verdes e aos espaços de uso especial representam um impacto significativo na organização dos núcleos, havendo acréscimos substanciais no caso das actividades económicas e relativamente aos espaços verdes (atente-se igualmente nas tabelas 7 e 8).

No caso das actividades económicas, a sua contabilização corresponde à introdução de novos espaços associados a esta categoria funcional, muitos deles de pequena dimensão mas tentando proporcionar um dinamismo nos núcleos onde se localizam. Deve ser salientado que na maioria dos casos, na delimitação destes espaços, foi tido em conta as pré-existências que a câmara pretende salvaguardar.

Para estimar a quantificação do solo efectivamente destinado ao uso residencial (coluna E) subtraíramse as áreas afectas a outros usos dominantes, nomeadamente, comércio, serviços e equipamentos.

Relativamente à área afecta ao comércio e serviços (coluna D), dado não existirem levantamentos sistematizados para a globalidade do concelho, foi realizada uma estimativa ponderada para os diferentes níveis em função da sua relevância funcional. A estimativa efectuada suportou-se em informação estatística produzida por entidades oficiais, nomeadamente a superfície de venda das unidades comerciais com dimensão relevante, localizadas na sua globalidade nos núcleos urbanos de nível I, o número de estabelecimentos comerciais localizados no concelho de Mafra e num indicador médio de área afecta a cada estabelecimento, cerca de 200m², obtido por levantamento não exaustivo. Pode ser referido o aumento importante destas áreas, verificado nos últimos anos, principalmente nos núcleos urbanos de nível I.

Como as áreas afectas a equipamentos correspondem, genericamente, aos espaços demarcados na planta de ordenamento como espaços de uso especial, não foram contabilizados nesta tabela, devendo, no entanto, ser salientada a sua importância e relevância nos núcleos urbanos (ver tabela 8), esforço que tem vindo a ser efectuado pela câmara nos últimos anos, com a construção de vários equipamentos escolares, verificando-se um aumento significativo destas áreas, em especial nos núcleos urbanos de nível I e II.



Tabela 10 | Panorama da ocupação de espaço

PDM	Α	В	С	D	E	F	G	Н	ı	J	K	L	M	N
2014				D=BxC	E=B-D		G=ExF		I=G/H		K=IxJ		M=KxL	
Hierarquia	Área de solo urbanizado (ha)	Área urbana excluindo EEU,AAE e Uso Especial (ha)	Percentagem estimada de solo afecto a comércio e serviços	Área afecta a comércio e serviços (ha)	Solo edificável p/uso residencial (ha)	Índice de utilização máxima do Solo	Área bruta de construção máxima para uso residencial (m2)	Área média por Fogo (m²)	N.º máximo de fogos	% 1ª Residência (INE 2011)	N.º máximo de fogos de 1ª residência	N.º médio de pessoas/fogo (INE 2011)	N.º máximo de residentes	Capacidade (Hab.)
Nível I	1.449,8	650,5	7,0%	45,5	605,0	0,5	3.024.924,1	150	20.166		13.511		35.805	
Nível II	1.958,0	1.679,3	2,0%	33,6	1.645,7	0,3	4.937.063,6	180	27.428	0,67	18.377	2,65	48.699	147.028
Nível III	1.290,7	2.585,0	0,1%	2,6	2.582,4	0,3	7.747.315,6	220	35.215		23.594		62.524	147.020
TOTAL	4.698,4	4.914,8		81,7	4.833,1						55.482	·	147.028	

- A- Área total correspondente ao solo urbanizado (Conjunto de todos os perímetros por nível)
- B- Área total correspondente a solo urbano excluindo estrutura ecológica urbana, áreas de actividades económicas e espaços de uso especial
- C- Percentagem estimada de solo afecto a comércio e serviços
- D- Solo afecto a comércio e serviços
- E- Solo disponível para ocupação de usos residenciais
- F- Índice Bruto de Construção para operações urbanísticas destinadas a usos residenciais
- G- Área máxima de construção para usos residenciais
- H- Área média estimada por fogo
- I- Número máximo de fogos
- J- Percentagem relativa aos fogos de 1ª Residência
- K- Nº máx. fogos 1º residência
- L- Nº médio de pessoas por fogo
- M- Nº Máximo de residentes
- N- Valor considerado como capacidade máxima de residentes no concelho para o período de vigência do PDM



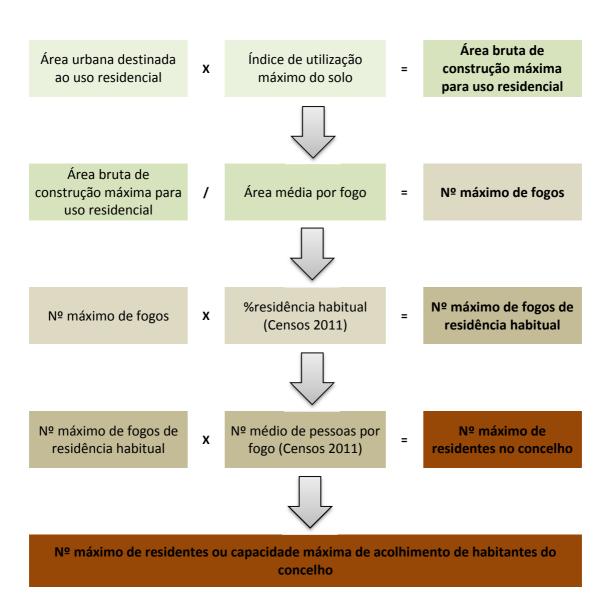
Este exercício permitiu obter a área relativamente à qual se podem fazer estimativas de capacidade populacional, aplicando um conjunto de índices que conjugados, tentam retratar a realidade do território municipal e confrontar com o modelo de ocupação apresentado na revisão do plano. Este exercício tinha já sido desenvolvido em anteriores propostas apresentadas, no entanto foi sendo melhorado e enquadrado na realidade do território, já que a informação disponível tem vindo a ser reforçada:

- Os índices de construção bruta utilizados (coluna F) são os previstos na revisão do plano, no entanto foram efectuados alguns exercícios em diversos núcleos urbanos (com apoio dos censos 2011), verificando-se também a sua real aplicabilidade às áreas já ocupadas, o que permitiu que os mesmos fossem considerados para uma contabilização de área de construção existente e possível.
- Foi também desenvolvida uma análise à construção existente e prevista (processos de obras) de forma a tentar encontrar uma área média de fogo característica (Coluna H). Nos núcleos urbanos de níveis II e III verifica-se uma grande predominância das tipologias de moradia (maior área média de fogo) e nos núcleos urbanos de nível I, embora se verifique também a sua presença em grande número, a predominância é de edifícios multifamiliares.
- Com base nos resultados definitivos dos censos 2011, foi possível encontrar os valores correspondentes a habitação de segunda residência e ao nº de habitantes por fogo.

Com o objectivo de ser facilmente apreendida a metodologia do exercício realizado é de seguida apresentado um fluxograma com uma breve explicação do seu desenvolvimento.



Tabela 11 | Fluxograma de explicação do cálculo da capacidade de acolhimento de habitantes no concelho de Mafra



Como resultado final do exercício, o modelo de ocupação desenvolvido na revisão do plano, apresenta uma capacidade de acolhimento populacional no território municipal (coluna N) de cerca de 147.000 habitantes. Comparando este aumento da capacidade, com indicadores relativos à evolução do crescimento demográfico, nomeadamente os valores de:

- 24,3 %, correspondente ao aumento de população residente entre os censos de 1991 e 2001, de 43.731 para 54.358 habitantes;
- 41,1%, correspondente ao aumento de população residente entre os censos de 2001 e de
   2011, de 54.358 para 76.685 habitantes;
- 55,8%, considerando igual variação das projecções do INE para a população residente de 2011 para 2025, de 76.685 para de 119.500 habitantes, assumindo ser este o limite do período de vigência da revisão do PDM.

Constata-se que a capacidade de acolhimento de habitacional prevista no modelo de ocupação é cerca de 23% superior às previsões demográficas para o período de vigência do PDM, o que aparenta ser um diferencial extremamente interessante de acordo com as características habitacionais da maioria dos núcleos existentes no concelho, permitindo assim, sem proceder a grandes expansões urbanas, algum equilíbrio relativo ao aumento das restrições de ocupação em solo rural e, também, impedir a possibilidade de aumento da especulação imobiliária no caso de excessiva redução da oferta de áreas com capacidade construtiva.

Como conclusão, pode ser referido que o modelo de ocupação da revisão do PDM reflete a aplicação, por um lado da estratégia de consolidação dos núcleos urbanos, por outro a adopção de medidas restritivas da ocupação dispersa do solo rural. No entanto, estas duas estratégias permitem o acolhimento ao expectável crescimento demográfico urbano, promovendo, por outro lado, a reestruturação, valorização e a qualificação territorial.



## 1.5.2. Resposta à evolução demográfica

Relativamente à evolução demográfica de 2011, reflectida nos Censos 2011, verifica-se um crescimento populacional no concelho de Mafra. A freguesia de Mafra apresentou um maior aumento de população com uma variação de cerca de 60%. A União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, sendo a zona mais rural, apresentou um menor aumento de população com uma variação de cerca de 10%.

Tabela 12 | Evolução demográfica

		2001	2011	Var. (2001- 2011)	% Total no concelho	Área total concelho (km²)	Densidade (hab/km²)
Carvoeira		1.432	2.155	50,5%	3%	8,3	259,6
Encarnação		3.893	4.798	23,2%	6%	28,6	167,8
Ericeira		6.597	10.260	55,5%	13%	12,2	841,0
Mafra		11.276	17.986	59,5%	23%	48	374,7
Milharado		5.251	7.023	33,7%	9%	24,8	283,2
Santo Isidoro		2.992	3.814	27,5%	5%	24,9	153,2
União de Freguesias de Azueira e Sobral	Azueira	2.877	3.164	10,0%	4%	15,2	208,2
da Abelheira	Sobral da Abelheira	1.052	1.152	9,5%	2%	15,4	74,8
União de Freguesias	Enxara do Bispo	1.647	1.740	5,6%	3%	18,1	96,1
de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca	Gradil	901	1.226	36,1%	2%	7,4	165,7
do Rosário	Vila Franca do Rosário	888	871	-1,9%	1%	6,2	140,5
União de Freguesias de Igreja Nova e	Igreja Nova	2.280	3.037	33,2%	4%	25,6	118,6
Cheleiros	Cheleiros	1.365	1.347	-1,3%	2%	11,5	117,1
União de Freguesias de Malveira e São	Malveira	4.457	6.493	45,7%	8%	10,2	636,6
Miguel de Alcainça	São Miguel de Alcainça	1.170	1.764	50,8%	2%	6,5	271,4
União de Freguesias de Venda do Pinheiro	Venda do Pinheiro	4.660	8.146	74,8%	11%	11,3	720,9
e Santo Estêvão das Galés	Santo Estêvão das Galés	1.620	1.709	5,5%	2%	17,8	96,0

População Total 54.358 76.685 41,1%

Tal como já havia sido referido, as zonas de maior densidade populacional localizam-se no corredor urbano central, englobando as freguesias de Ericeira e Mafra e a União de freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça e da Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés, pelo que se verifica que o modelo de ocupação se adequa à evolução demográfica do território municipal.

## 1.5.3. Caracterização do modelo

Analisando mais detalhadamente o modelo de ocupação, verifica-se o reforço dos perímetros urbanos principais, nas freguesias de maior densidade populacional e numa perspectiva de maior coesão da rede urbana e consequente rendibilização do esforço de investimento em infraestruturas, exigindo adequados instrumentos de ordenamento, nomeadamente planos de urbanização e de pormenor ou unidades de execução ou, ainda, projectos urbanos que enquadrem as novas edificações, numa perspectiva de coerência com a envolvente próxima.

O reforço da base económica surge apoiado territorialmente sobre dois eixos principais:

- O Corredor Urbano Central, Ericeira Mafra Malveira Venda do Pinheiro, dinâmico e multifuncional;
- O Eixo da N8 / Enxara, com perspectivas de afirmação no desenvolvimento de actividades económicas que beneficiam de articulações entre a AML – o Oeste e o seu prolongamento para Leste, na direcção das áreas mais dinâmicas do Vale do Tejo.

O corredor urbano central, que face ao anterior modelo, surge reforçado ao nível das acessibilidades regionais com a concretização da A21, vê acentuado o seu protagonismo como principal área urbana através da reavaliação hierárquica dos núcleos urbanos que o integram.

Tabela 13 | Corredor urbano central

CORREDOR CENTRAL	PDM 1995	PDM 2014
Núcleos urbanos nível I	3	4
Núcleos urbanos nível II	6	24
Núcleos urbanos nível III	-	68



No ordenamento deste corredor consideram-se como áreas prioritárias de intervenção, pelo potencial de desenvolvimento económico e social, as duas *conurbações*: **Ericeira/ Mafra**, a poente, e **Malveira/ Venda do Pinheiro**, a nascente. É aqui que se deve empreender o maior esforço para *fazer cidade*, no sentido integral do termo, o que comporta especialidades funcionais, tais como o turismo de sol e mar e náutico na Ericeira, os serviços, o turismo cultural, o ecoturismo em Mafra e a logística, a indústria e a economia criativa na Malveira e na Venda do Pinheiro.

O eixo da **N8/ Enxara** passa a integrar espaços vocacionados para actividades económicas, indo ao encontro do reforço das vocações existentes e preparando o acolhimento de novos investimentos que complementem ou intensifiquem este uso preferencial.

A fachada atlântica, com a proposta de consolidação da REN, vê assegurado o reforço da salvaguarda dos riscos e do valor natural da sua frente marítima, por um lado, e a sua atractividade para acolher empreendimentos que valorizem o turismo, por outro. A correcção do traçado da ER247 e a construção de alternativas viárias, no sentido de um aproveitamento mais racional, constitui a âncora estruturante, implicando um estudo que articule a situação actual e assegure as correcções necessárias que respondam à pressão da procura de uma forma equilibrada, tendo em conta as características morfológicas e biofísicas.

Em termos globais, é também fundamental actualizar permanentemente a dimensão cultural do desenvolvimento, desde a qualidade da arquitectura à valorização dos espaços colectivos, sem nunca esquecer as dimensões imateriais da cultura, por vezes as que têm maior capacidade mobilizadora e potenciadora do reforço da coesão económica, social e territorial.

Por último, a percepção deste funcionamento do todo e das partes do sistema territorial é condição para o reforço da coesão social e territorial. Por isso, é necessário que se valorize a informação e a comunicação, tanto no interior do concelho como no exterior.

## 2. HIERARQUIA URBANA

Como inicialmente se referiu, paralelamente à classificação e qualificação do solo, a hierarquização dos núcleos que integram a rede urbana, em função da sua aptidão para agir como elementos polarizadores do território, constitui outro dos factores determinantes na estratégia de ordenamento.

Definiu-se as características mínimas para que um núcleo seja considerado como parte integrante do perímetro urbano:

"Como áreas edificadas compactas, as que disponham de uma densidade superior a 7 fogos/ha, tendo por referência um mínimo de 80 fogos, (passíveis de ajustamento em função da estrutura de povoamento do concelho)".1

Olhando para o território, tendo em atenção a evolução de Mafra na última década e reflectindo sobre as relações funcionais entre os núcleos que integram a rede urbana, surge a necessidade de estabelecer um critério claro de distinção entre os diferentes níveis hierárquicos.

Reviu-se o critério estabelecido no anterior PDM, devidamente adaptado a este novo conceito de classificação do solo urbano. Retomou-se os três níveis de núcleos urbanos (onde agora se incluem os 96 núcleos urbanos propostos), ficando associados ao solo rural os agora designados aglomerados rurais, num total de 120, não incluídos no solo urbano por não reunirem massa crítica suficiente.

Se para o nível superior (nível I) é intuitiva a classificação, prevalecendo nesta categoria Mafra, Ericeira, Malveira e Venda do Pinheiro, para os níveis inferiores, com as mudanças significativas que se operaram no terreno, há que rever o critério de classificação com base num conjunto de indicadores, cuja ponderação levou à determinação dos três patamares de classificação dos núcleos em solo urbano.



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> CCDRLVT; 2010; Proposta de Revisão do PROTAML: "Proposta Técnica Final", pp.195.

## 2.1. INDICADORES

A coerência territorial da estrutura hierárquica levou a que se considerassem 6 indicadores, tomados como critérios diferenciadores para a classificação dos 95 núcleos urbanos propostos, tendo em atenção a dimensão relativa, o posicionamento na rede, o nível de serviços e a capacidade de atrair população e actividades económicas complementares.

Quanto aos indicadores que exprimem directamente dimensão foram considerados:

## • A relevância física – Descritor: Área (C1)

Considerou-se a área como indicador quantitativo e diferenciado reflectindo a exigência de um maior investimento, por parte do Município, tanto na dotação de serviços e infraestruturas, como na sua manutenção;

## A relevância populacional – Descritor: Variação (em nº absoluto) de população residente, de 1991 a 2001 (C2)

Em parte complementar do indicador anterior, a população residente dota o núcleo urbano de massa crítica. O descritor da variação populacional revela uma tendência de evolução que a gestão deverá ter em conta, orientando as suas prioridades para responder, de forma adequada, às exigências dos núcleos urbanos com evolução demográfica relevante. Face à indisponibilidade de dados demográficos ao nível do núcleo urbano para os anos posteriores a 2001, consideraram-se os dois últimos recenseamentos gerais da população (Censos 2001 e 2011).

Quanto aos indicadores relativos à capacidade de atracção de população e actividades económicas, como factor diferenciador, foi considerada:

## A relevância turística – Descritor: Percentagem de segundas residências (C3)

Considera-se que uma forte presença de segunda residência revela uma atractividade adicional do núcleo, dotando-o de uma relevância turística no contexto regional. Neste pressuposto, este factor diferenciador implica uma gestão diferenciada, que assegure o nível de qualidade enquanto factor de atracção e os custos acrescidos na manutenção de serviços dimensionados para uma ocupação não permanente. Contudo verifica-se, nomeadamente, na Ericeira, uma tendência para a conversão da residência temporária

em residência permanente, tendência cuja evolução será expectável nos próximos anos. Tendo em atenção esta probabilidade considerou-se este indicador como o menos significativo dos seis factores de diferenciação considerados.

Quanto às expectativas decorrentes do nível de serviço foi considerado o seguinte indicador:

# A dotação de serviços – Descritor: Infra-estruturas urbanísticas (% de alojamento com esgoto) (C4)

O nível de serviço é um factor hierárquico e diferenciador dos núcleos urbanos. Considerou-se o indicador de infra-estruturas urbanísticas/ambientais, ou seja, a percentagem de alojamento com esgoto, por ser o único, ao nível da dotação de serviços, com assimetrias relevantes no interior do concelho, que carecem de serem corrigidas, numa lógica de equilíbrio da qualidade de vida.

Finalmente, quanto aos indicadores relacionados com o posicionamento na rede, atendendo ao mosaico administrativo e ao posicionamento relativo no contexto municipal, foram considerados:

## A relevância central – Descritor: Classificação administrativa (C5)

Atende-se, neste ponto, aos núcleos urbanos com funções relevantes na estrutura funcional do concelho – funções centrais – classificados administrativamente como sede de concelho e/ou sede de freguesia, dotados de serviços de referência para a população.

## A dotação de acessibilidades – Descritor: Acessibilidade rodoviária (C6)

Os eixos e, sobretudo, os nós viários são factores de ligação e atracção das populações aos núcleos urbanos, sobretudo aos mais próximos dos grandes nós de acesso às vias de nível superior (IP/IC).



## 2.2. METODOLOGIA

Para fundamentar a hierarquização dos núcleos urbanos e a consequente atribuição do nível, foi aplicada a formulação matemática do método das ponderações, com base nos seis indicadores anteriores. Foi atribuída uma ponderação a cada indicador de acordo com a sua diferente relevância, resultando a seguinte hierarquia por ordem decrescente dos seus valores:

## • C1 – Indicador área:

Uma maior área traduz a exigência de maior investimento. Traduz, igualmente, nos casos de propostas de aumento de núcleos urbanos, uma vontade estratégica de incentivar o seu crescimento, pelo que este indicador foi considerado como sendo o mais relevante.

## • C2 – Indicador variação da população residente 1991-2001:

A variação da população residente revela uma tendência de evolução. Deverá orientar as políticas municipais de investimento uma vez que traduz a preferência de ocupação de um determinado núcleo em detrimento de outro.

## • C3 – Indicador percentagem de segunda residência:

Com um peso menor na matriz de relacionamento, embora com relevância estratégica para o concelho, consideram-se os núcleos urbanos com maior percentagem de 2ª residência, uma vez que estes revelam uma atractividade turística significativa no contexto regional e, consequentemente, na rede urbana municipal.

# C4 – Indicador Infra-estruturas urbanísticas e C5 – Indicador Classificação Administrativa:

A estratégia de desenvolvimento municipal visa a optimização das infra-estruturas urbanísticas existentes, numa lógica de relacionar os investimentos municipais e os investimentos das concessionárias das redes de saneamento com o modelo de ocupação do território.

Por outro lado, a classificação administrativa confere a um determinado núcleo urbano uma função relevante no concelho, uma vez que são dotados de serviços administrativos de referência para a população. A estes dois indicadores foi dada a mesma relevância, uma vez que ambos revelam a importância de algumas funções urbanas associadas a determinados núcleos urbanos, nomeadamente sede do concelho e sedes de freguesia.



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015



## • C6 – Indicador acessibilidade rodoviária:

A concretização de vários eixos viários estruturantes, a consolidação da A8 e a entrada em funcionamento da A21 e da 3ª fase da CRIMA estão a ter impactos significativos na ocupação do território municipal. Neste intuito, considerou-se o indicador acessibilidade rodoviária, associado ao raio de proximidade junto dos grandes nós, como critério relevante no sentido de valorizar os núcleos nos quais poderão ser criadas condições de fixação de actividades económicas e, consequentemente, de massa crítica.

A hierarquia atrás indicada resulta da relação de pesos entre cada um dos indicadores tendo-se para o efeito utilizado a formulação matemática do método das ponderações. Considerou-se, a título de exemplo e como ilustra a tabela abaixo, que o factor C1 tem um peso superior relativamente a todos os outros e, por isso, na tabela assinala-se como positiva (+) a sua relação com todos os outros indicadores. No outro extremo, o indicador C3, tendo um peso inferior relativamente a todos, apresenta, como negativa (-), a sua relação com todos os restantes.

Tabela 14 | Matriz de relacionamento

	C1	C2	C3	C4	C5	C6
C1		+	+	+	+	+
C2	-		+	+	+	+
C3	-	-		-	-	-
C4	-	-	+		=	-
C5	-	-	+	=		-
C6	-	-	+	+	+	

Realizou-se uma análise matricial dos 96 núcleos urbanos considerados, com base no peso relativo dos indicadores de cada um, chegando-se a uma ponderação relativa. Com base nessa ponderação atribuíram-se os níveis hierárquicos de acordo com o seguinte critério:

- O nível I é constituído pelos núcleos urbanos com uma ponderação igual ou superior a 80%;
- O nível II é constituído pelos núcleos urbanos com uma ponderação inferior a 80% ou superior a 65%;



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

 O nível III é constituído pelos núcleos urbanos com uma ponderação igual ou inferior a 65%.

Os resultados obtidos traduzem um posicionamento relativo da rede urbana face ao actual panorama do concelho. Tendo em conta a proposta de ocupação, foi realizada uma afinação final no sentido de responder à estratégia de desenvolvimento que se preconiza, atribuindo um factor de valorização aos perímetros, entendidos como protagonistas dessa estratégia, independentemente da sua evolução tendencial recente e das características atuais.

Como resultado, no nível I encontramos a vila de Mafra, sede de concelho, Ericeira e a conturbação Malveira e da Venda do Pinheiro como principais núcleos urbanos do concelho. Estes apresentam funções e dinâmicas municipais e regionais bem consolidadas na estrutura urbana actual, através de serviços, transportes, equipamentos, com tendências de evolução recentes favoráveis.

Por sua vez, os núcleos urbanos de nível II, correspondem a estruturas urbanas consolidadas e outras em condições de franco desenvolvimento, bem servidas de vias de comunicação e dotadas de massa crítica. Integram a maioria das sedes de freguesia e outros núcleos urbanos relevantes na estrutura urbana municipal.

O nível III refere-se ao conjunto de núcleos urbanos com uma certa relevância funcional no município, essencialmente com funções de apoio local.



Tabela 15 | Hierarquia dos núcleos urbanos



Freguesia		Núcleo urbano	Freguesia		Núcleo urbano
	NÍVI	ELT		NÍ	VEL III
Mafra		Mafra	Carvoeira		Baleia
Ericeira		Ericeira			Barril/ Valbom
União das Freguesias					Foz do Lizandro
de Malveira e São Miguel de Alcainça -	Malveira	Malveira	F		Pobral
Wilguel de Alcalitça -			Encarnação		Azenhas dos Tanoeiros  Charneca
União das Freguesias					Casais da Areia
da Venda do Pinheiro e	Venda do	Venda do Pinheiro			Casais de S. Lourenço
Santo Estêvão das Galés -	Pinheiro	venda do i iniciio			Casal do Rôdo
Gales -					Quintas
	NÍVE	LII	Mafra		Barreiralva
Carvoeira		Carvoeira			Casais de Monte Bom/ Campos/
					Póvoa de Baixo/ Póvoa de Cima
	-	Barril Encarnação			Longo da Vila Murgeira/ Poço da Serra
_ ~	-	Encurração			Murtais/ Montesouros/ Quintal
Encarnação		São Lourenço/ Casais de		1	Zambujal
		São Lourenço	Milharado		Brejos da Roussada/ Roussada/
		Faut Dec de De			Vale do Casal
	-	Fonte Boa da Brincosa			Cabeço de Montachique  Cachoeira
		Fonte Boa dos Nabos/			California
		Outeirinho			Casais dos Carriços
Ericeira	•	Pinhal dos Frades/ Casa			Charneca
		Nova-Romeirão/ Cabeça			Jerumelo
		Alta			Póvoa da Galega Sul
		Seixal			Presinheira/ Semineira/ Sobreira/ Casais da Serra/ Quinta Velha/ Vale de São Gião
					Rólia
		Salgados/ A-da-Perra/		<u> </u>	Vila de Canas
Mafra		Paz/ Casal Mourão	Santo Isidoro		Casal da Mangancha
		Sobreiro/ Achada/			Junqueiros
		Caeiros			Monte Bom  Monte Godel
		Milharado/ Tituaria			Picanceira
Milharado	-				Picanceira de Cima
		Póvoa da Galega	União das	Azueira	
	-	Marvão/ Lagoa	Freguesias de	Azdella	Aboboreira
Santo Isidoro	-	Ribamar/ Palhais	Azueira e		Antas
		Santo Isidoro	Sobral da Abelheira -		Barras
União das Freguesias	Azueira	Azueira/ Livramento/ Bandalhoeira			Caneira Nova Tourinha
de Azueira e	Sobral da	Bandameena			Vermoeira
Sobral da Abelheira	Abelheira	Sobral da Abelheira		Sobral da	Chanca
		5 1 5		Abelheira	Codeçal
União das Freguesias	Enxara do Bispo =	Enxara do Bispo			Monte Gordo
de Enxara do Bispo, Gradil e –		Enxara dos Cavaleiros	União das	Enxara do Bispo	Ervideira
Vila Franca do	Gradil	Gradil	Freguesias de Enxara do Bispo,		São Sebastião
Rosário	Vila Franca do Rosário	Vila Franca do Rosário	Gradil e		Terroal
Haiffa des Fore	Igreja Nova	Igreja Nova	Vila Franca do	Gradil	Vila Pouca Carapiteira
União das Freguesias _ de	ibi cja ivova	ιδι εία ινόνα	Rosário -	Graun	Picão
Igreja Nova e	Cheleiros	Cheleiros		Vila Franca do Rosário	Vale da Guarda
Cheleiros			União das	Igreja Nova	Boavista
Haiffa de Ferr			Freguesias de		Восо
União das Freguesias de Malveira e	São Miguel		Igreja Nova e Cheleiros -		Carapinheira
São Miguel de	de Alcainça	Alcainça/ Arrifana			Mafra Gare
Alcainça -					Murtal
				Cheleiros	Ribeira dos Tostões Carvalhal
				Cheren os	Rebanque
				Venda do	Asseiceira Grande
				Pinheiro	Casal do Borralho
			lluião des	Canta F-+0-0-	Charneca
			União das Freguesias da	Santo Estêvão das Galés	Avessada/ Quintas Bocal
			Venda do	aas Jules	Choutaria
			Pinheiro e Santo		Monfirre
			Estêvão das Galés -		Montemuro
					Rogel
					Santa Eulália Santo Estevão das Galés
					Santo Estevão das Gales



Fora dos núcleos urbanos existem ainda um conjunto de áreas urbanas, classificadas, também, como solo urbano:

Tabela 16 | Perímetros urbanos fora dos núcleos urbanos

Freguesia	Fora dos núcleos urbanos
NÍVEL II	
Ericeira	Ribeira de Ilhas
Milharado	EAE - CASO
União das Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça; União das Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés; e Milharado	EAE – Casal do Abade
União das freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	Nó da Enxara do Bispo
NÍVEL III	
Mafra	EAE – Póvoa de Cima
Widita	EAE – Vale da Bica
Milharado	EAE - Jerumelo
União das Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira	EAE – Carrascal
União das Freguesias de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário	EAE - Gradil

## 3. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

## 3.1. CLASSIFICAÇÃO

A presente proposta de classificação do solo, no âmbito da revisão do PDM, assenta em duas premissas essenciais:

- Na distinção basilar entre solo rural e solo urbano, de acordo com o número 1 do artigo 72.º do Dec. Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Dec. Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, no entendimento de que o solo rural constitui um valor patrimonial inquestionável e não uma mera reserva de solo urbano;
- No pressuposto de que o plano será, também, um instrumento estratégico de gestão, tendo em conta não apenas a delimitação física territorial mas, sobretudo, as consequências dessa delimitação na programação de investimentos no domínio das infraestruturas urbanas e na obtenção de receitas, a partir de taxas e impostos relacionados directamente com as diferentes classificações e qualificações do território e hierarquia dos espaços urbanos.

A regulamentação prevista na alínea b) do número 1 do artigo 155.º do diploma acima referido, relativa à definição de critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, está consubstanciada no Dec. Regulamentar nº 11/2009 de 29 de Maio. É com base nesta legislação que, com a máxima objectividade e através da identificação da actividade dominante no território, se propõe a identificação das categorias que compõem o solo rural e o solo urbano. Esta proposta de classificação tem ainda em linha de conta a realidade específica do concelho e as transformações operadas no território desde a entrada em vigor do PDM vigente.

Da análise da situação *de facto* resultaram afinações no critério de classificação do solo, com o intuito de melhorar a proposta de ordenamento, ultrapassando imprecisões de delimitação e incorporando medidas para correcção de situações desajustadas face à actual realidade do concelho de Mafra.

Pretende-se, no âmbito da revisão do plano, ir ao encontro dessa nova realidade, definindo o modelo de ordenamento que melhor enquadre a dinâmica de desenvolvimento verificada nos



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

últimos anos, sem, contudo, criar situações de ruptura com expectativas de munícipes ou investidores face ao modelo de ordenamento vigente.

A classificação e qualificação do solo segue, por um lado, as tendências verificadas no terreno, por outro, procura ir ao encontro das orientações do município que estão na base do modelo de gestão, criando condições para a modificação de situações desajustadas desse rumo de orientação.

Associado à dimensão territorial pretende-se que a revisão do PDM, enquanto instrumento de orientação para uma gestão integrada do território, esteja em consonância com as restantes determinações municipais que incidem sobre o quotidiano dos mafrenses.

Nesta medida, o plano pretende estabelecer uma base de reciprocidade entre o investimento municipal, ao determinar áreas de intervenção prioritária, e as contrapartidas devidas pelos munícipes ao usufruírem, no seu local de residência ou de trabalho, das vantagens decorrentes dos níveis de serviço.

Na prática, propõe-se uma correspondência directa entre as diferentes categorias de solo ou dos níveis hierárquicos dos diferentes núcleos urbanos, com o sistema de cálculo para atribuição de taxas ou impostos. A revisão do PDM vê reforçado, nesta perspectiva, o seu papel enquanto instrumento de gestão ao determinar, não só, as condições de edificabilidade como as expectativas em termos dos níveis de serviço e o quadro de compensações devidas em termos de taxas e impostos, dando aos promotores uma informação integrada dos indicadores que condicionam os investimentos.

No modelo de ocupação que se apresenta, são consideradas quatro componentes determinantes:

- A classificação e qualificação em categorias e subcategorias de espaço, tendo em conta as suas vocações funcionais e os instrumentos necessários para assegurar uma gestão eficaz;
- A hierarquização dos núcleos urbanos que integram a rede urbana, em função da sua aptidão para atrair ou fixar actividades e de agir como elementos polarizadores do território;



- O zonamento do território, delimitando as áreas afectas às diferentes categorias de solo urbano e rural, no sentido de garantir um modelo de ordenamento equilibrado;
- A delimitação de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) que correspondem a áreas de intervenção prioritária, nas quais será necessário acautelar a previsível pressão sobre o território, estabelecendo-se, para cada uma, os objectivos e as bases programáticas para a implementação da estratégia definida.

Estas determinações dão corpo à planta de ordenamento da revisão do PDM, em cumprimento do estipulado regulamentarmente. São determinações que, para efeitos da sua aplicação prática, devem ser cruzadas com as indicações expressas na planta de condicionantes a qual, para todos os efeitos, prevalece na orientação para a localização de novas edificações.

Em sede de revisão do PDM, a demarcação das UOPG decorre do previsto na legislação aplicável incorporando, também, as orientações da visão estratégica para o concelho.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão do território (RJIGT), Dec. Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, respectivamente nas alíneas j) e l) do artigo 8.5º, do conteúdo material do PDM faz parte:

- A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, indicadores e parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização (PU) e/ou em plano de pormenor (PP), bem como os de natureza supletiva aplicáveis na ausência destes e;
- A definição de unidades operativas de planeamento e gestão, para efeitos de programação da execução do plano estabelecendo, para cada uma, os objectivos e termos de referência para a consequente elaboração de PU e/ou PP.

O conceito de UOPG está definido no Dec. Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, como "a porção contínua de território delimitada em plano director municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas", considerando-se como operações urbanísticas as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.



A demarcação do território abrangido pelas UOPG traduz, na sua maioria, a sinalização das áreas que incorporam as orientações e os objectivos contidos na visão estratégica, elencando-se um conjunto de acções prioritárias para que, através de uma determinada programação, se caminhe na consolidação da estratégia de ordenamento para o concelho.

Estas UOPG identificam-se na planta de ordenamento, na carta de unidades operativas unidades operativas de planeamento e gestão, constituindo um desdobramento desta planta.

A proposta de classificação do solo, face ao actual panorama demográfico do território e às tendências de acréscimo/ decréscimo populacional e habitacional, incorpora inúmeras situações de reclassificação de solo, quer de solo rural para solo urbano quer em sentido inverso, considerando:

- A dinâmica urbanística e a avaliação da execução do PDM em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;
- Uma aferição do grau de aproveitamento das áreas urbanas com maior densificação e consolidação urbana, bem como das áreas com maior disponibilidade susceptíveis de reabilitação, renovação e reestruturação, suportadas em indicadores demonstrativos da situação sendo a sua ocupação uma prioridade para o acréscimo do solo urbano;
- A necessária compatibilidade com as orientações do PROTAML e respectiva conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nele estabelecido;
- A programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar;
- A necessidade de relocalização ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano;
- A frequente necessidade de redefinição da configuração da delimitação dos núcleos urbanos em função de uma lógica de desenho, compatível com as características físicas e morfológicas do território e com a coerência urbanística do aglomerado.

A proposta de ocupação do território de Mafra será apresentada na **planta de ordenamento**, correspondente à **carta de classificação e qualificação do solo**, na qual se distinguem as diferentes categorias e subcategorias de espaço, quer em solo rural quer em solo urbano.



## 3.1.1. Solo Rural

No enquadramento legislativo nacional, o espaço rural está actualmente abrangido por várias condicionantes de protecção e valorização de recursos naturais, das quais são de destacar as decorrentes dos regimes da REN, da RAN e da Rede Natura 2000.

Por outro lado, de entre os objectivos enumerados na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei nº 48/98 de 11 de Agosto – no seu artigo 6.º, número 1, alíneas d) e f), referem-se, como objectivos de planeamento, " a preservação e defesa dos solos com aptidão natural ou aproveitados para actividades agrícolas, pecuárias ou florestais, restringindo-se a sua afectação a outras utilizações aos casos em que tal for comprovadamente necessário " e " a rentabilização das infra-estruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais ". Esta situação – e, em particular, a definição, em sede desses textos e procedimentos legais, dos padrões de compatibilidade de utilizações do território com a protecção e valorização desses recursos – exigem a necessária coerência entre aqueles regimes e as propostas de uso do solo que o PDM deve conter.

Quer por estes motivos, quer pela opção estratégica preconizada neste domínio, o solo rural, que representa cerca de 84% da superfície total do concelho, é entendido, preferencialmente, como uma área de defesa e uso sustentável de valores naturais por oposição à visão, hoje em dia inaceitável, que o tem vindo a considerar como uma reserva de espaço para futura ocupação urbana. Assim, e também para assegurar maiores facilidades de compreensão para utilizadores e uma mais fácil gestão para os responsáveis e decisores, pretende-se a compatibilização entre as lógicas de ordenamento do território rural municipal e os regimes de protecção aí aplicáveis, tendo por base a matriz e os objectivos anteriormente enumerados, para a sua classificação.

A revisão do PDM identifica as categorias para as quais é reconhecida vocação predominante para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais (indústria extractiva) e, ainda, as categorias que integram os espaços naturais de protecção e de lazer. Reflecte igualmente, o solo ocupado por infra-estruturas e outros tipos de ocupação humana, mas que não lhe conferem o estatuto de solo urbano.



Os lugares que reconhecidamente representam uma certa concentração de edificações com uma identidade expressa e marcada, mas que não reúnem os critérios para serem considerados como núcleos urbanos, integrarão a classe de solo rural, passando a ser identificados na categoria funcional de aglomerados rurais. Dos 120 aglomerados rurais identificados, um total de 94 polígonos eram considerados restantes núcleos urbanos no PDM em vigor, dispersam-se, juntamente com os outros restantes conjuntos edificados, por um território onde reside cerca de 9% da população.

A permissão de edificações pressupõe, sempre, que estas se articulem com o apoio às actividades económicas com assento no solo rural, onde se inclui habitação de apoio e a implantação de edificações (equipamentos e serviços) de interesse municipal. Em qualquer das situações e, em consonância com as opções estratégicas e em cumprimento legal, nunca são permitidas operações de loteamento.

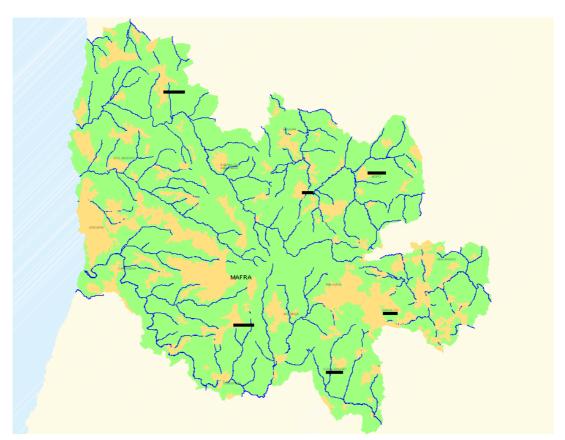


Figura 9 | Solo rural
Base do modelo de ordenamento do PDM

## 3.1.2. Solo Urbano

A área classificada como solo urbano reflecte-se na revisão do plano através do conjunto dos núcleos urbanos e restantes o perímetros urbanos que, de acordo com o nº 4 do artigo 73.º, do Dec. Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Dec. Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro conjugada com a redacção do Dec. Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, correspondem a porções contínuas de território com reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, compreendendo:

- Solo urbanizado, território que se encontra dotado de infra-estruturas e é servido por equipamentos de utilização colectiva;
- Solo urbanizável, considerado o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de gestão territorial, ainda não se encontra urbanizado, correspondendo a áreas cuja urbanização seja necessária programar, quer para acolher novas necessidades quer para dar coerência aos núcleos urbanos delimitados;
- Solo afecto à estrutura ecológica, sendo o solo necessário ao equilíbrio do sistema urbano, contribuindo para a continuidade da estrutura ecológica municipal, cuja função principal é a conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

Esta delimitação territorial considera a correcção do actual modelo de ordenamento, enquadrando a estratégia agora delineada para o município, que define como principais prioridades:

- Consolidar e qualificar as áreas urbanas existentes, privilegiando o preenchimento dos vazios urbanos sobre a determinação de novas áreas de expansão, contrariando, a dispersão e a descontinuidade dos núcleos urbanos;
- Promover a maior articulação e coesão do panorama edificado existente, através da progressiva concretização de uma malha estrutural que permita optimizar as redes de infra-estruturas, equipamentos e a mobilidade interna;
- Contribuir para a melhoria ambiental, consagrando corredores de articulação entre o espaço público e a envolvente natural e corrigindo situações de implantação em áreas de risco.



Tendo ainda presente o enquadramento regulamentar atrás referido, a classificação fundamenta-se, igualmente, na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementação da estratégia de desenvolvimento local, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

A totalidade do solo urbano, quando assim classificado nos planos municipais, definirá o perímetro urbano *lato sensu*, compreendendo a totalidade dos perímetros urbanos tal como definido na alínea b) do n.º 2 do art.º 72 do Dec. Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na actual redacção.

Para a definição de cada perímetro urbano, e perante uma situação de povoamento disperso como a que verificamos em extensas áreas do território municipal, é necessário definir um critério que estabeleça a dimensão mínima para que uma ocupação edificada seja considerada como tal.

Para a definição de cada perímetro considerou-se:

- A aglomeração de edifícios, população e actividade geradora de fluxos significativos de população, bens e informação;
- A densidade de ocupação do solo do território atribuído ao perímetro.

No plano em vigor estão demarcados 298 núcleos urbanos que, de acordo com a alínea e) do artigo 1.º do regulamento, integram o conjunto dos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais que lhes sejam contíguos. Estes núcleos foram classificados, de acordo com o artigo 28.º, em:

- Núcleos urbanos principais [3]: Mafra, Malveira-Venda do Pinheiro e Ericeira;
- Núcleos urbanos secundários [18]: Alcainça, Azueira-Livramento, Barril, Carvoeira,
   Cheleiros, Encarnação, Enxara do Bispo, Gradil, Igreja Nova, Milharado-Tituaria,
   Montemuro, Póvoa da Galega, Ribamar, Salgados Paz A-da-Pêrra, Santo Isidoro, Sobral
   da Abelheira, Sobreiro-Achada e Vila Franca do Rosário;
- Restantes aglomerados [277].

No âmbito da revisão do PDM, e tendo em conta a realidade actual, procedeu-se a uma análise, núcleo a núcleo, de modo a poder avaliar o cumprimento dos pressupostos atrás enunciados, com vista à sua classificação.



Considerando o número de fogos actualmente existentes em cada um destes núcleos e face à constatação, em alguns casos, da existência de um número muito reduzido de edificações (por vezes menos de 10), testou-se uma nova demarcação dos núcleos urbanos com base em polígonos que contivessem, no mínimo, numa primeira hipótese, 40 fogos e, numa segunda hipótese, 70.

Atendendo à necessidade de viabilizar económica e socialmente o aglomerado, favorecendo, como objectivo, a concentração da população em aglomerados que realmente tenham uma estrutura morfológica e dimensão crítica para serem consolidados, optou-se pelo critério do valor mínimo de 70 fogos, com um afastamento máximo de 25m entre edificações. Considerou-se, ainda, que deveriam esses aglomerados observar uma densidade mínima de 7 fogos por hectare, densidade mínima necessária para criar a identidade de um lugar, como forma de responder ao equilíbrio pretendido nas opções estratégicas do plano.

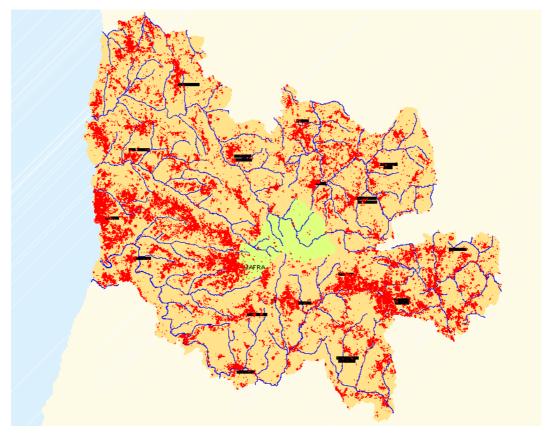


Figura 10 | Mancha do parque edificado do concelho Base do modelo de ordenamento do PDM



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

A confirmação desta metodologia resultou do cruzamento da demarcação dos perímetros com mais de 70 fogos com a respectiva ocupação demográfica (Censos de 2001). Constatou-se que o modelo daí resultante correspondia ao padrão que melhor caracteriza a ocupação global do território municipal. Com a reunião cumulativa das condições atrás mencionadas, foram encontradas 96 delimitações que cobrem uma percentagem de população residente de, aproximadamente, 84%, assegurando esta triagem o objectivo de contrariar a anterior dispersão por aglomerados com áreas territoriais pouco significativas e com pouca expressão face à ocupação demográfica.

Do ponto de vista da gestão, esta delimitação irá reflectir-se numa optimização de recursos, uma vez que é nos núcleos urbanos que se perspectiva o maior esforço de investimento em infraestruturas urbanas necessárias, optimizando os valores *per capita* de cada investimento efectuado.

Em resumo, tendo em consideração a opção estratégica de contrariar o padrão de dispersão que se tem vindo a verificar nos últimos anos e a especificidade do município, retratada nos estudos de caracterização, consideram-se, para efeitos de revisão do PDM, como núcleos urbanos:

"Como áreas edificadas compactas, as que disponham de uma densidade superior a 7 fogos/ha, tendo por referência o mínimo de 80 fogos, (passíveis de ajustamento em função da estrutura de povoamento do concelho)".<sup>2</sup>

Consideram-se como aglomerados rurais as ocupações edificadas que não cumprem estes requisitos, com o reajustamento focado de 70 fogos por hectare face à estrutura de povoamento do concelho, excluindo-as do perímetro urbano e sendo incluídas no solo rural abrangidas por disposições regulamentares específicas.

Os núcleos urbanos assim definidos representam, para o período de vigência da revisão do plano, a área do território que se considera necessária e suficiente para responder às necessidades previsíveis de crescimento, evitando situações de défice ou afectação excessiva de solo.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> CCDRLVT; 2010; Proposta de Revisão do PROTAML: "Proposta Técnica Final", pp.195.



**57** | 141

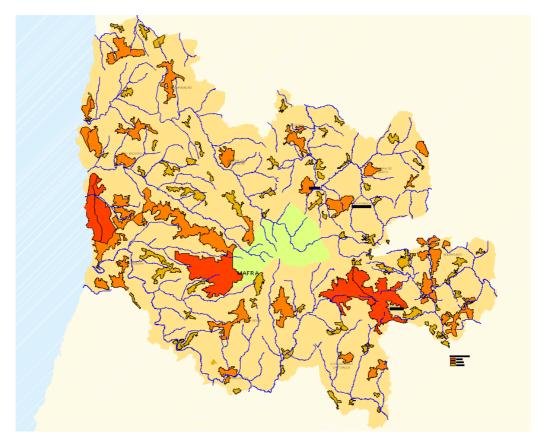


Figura 11 | Conjunto dos núcleos urbanos de Níveis I, II e III

Base do modelo de ordenamento do PDM

Para os núcleos urbanos, em função da programação e da respectiva hierarquia, será assegurada, no horizonte da revisão do plano, a melhoria das infra-estruturas existentes ou a garantia prévia de provisão de infra-estruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações.

Será assegurado igualmente para a população residente no solo rural o acesso aos equipamentos necessários para satisfazer necessidades colectivas fundamentais.



# 3.2. QUALIFICAÇÃO

Por qualificação do solo entende-se a desagregação das áreas classificadas como *solo rural* e *solo urbano* em categorias e subcategorias, estabelecendo, por um lado, o seu aproveitamento em função da utilização dominante, categorias funcionais e, por outro, as regras de operacionalização da ocupação, uso e transformação do solo, correspondendo a categorias operativas. Estas últimas, consideradas apenas ao solo urbano, reflectem o grau de urbanização do solo, o grau de consolidação morfo-tipológica e a programação da urbanização e da edificação.

Quanto ao solo rural, a qualificação regulará o seu aproveitamento sustentável com base em funções de produção agrícola, pecuária e florestal, exploração de recursos geológicos, conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, assim como outras funções compatíveis com o estatuto de solo rural, dando origem a um conjunto de categorias funcionais.

Tabela 17 | Classificação do solo e qualificação do solo

**QUALIFICAÇÃO DO SOLO** 

	CATEGORIAS FUNCIONAIS	SUBCATEGORIAS		CATEGORIAS	
	CATEGORIAS FONCIONAIS	FUNCIONAIS	OPERATIVOS	OPERATIVAS	
	Espaços agrícolas		-		
	Espaços agroflorestais		-		
	Espaços florestais		-		
₹	Espaços naturais		Não		
RURAL	Espaços de recursos geológicos	<u>-</u>			
SOLO	Espaços afectos a actividades industriais	-			
S	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas	-			
	Aglomerados rurais		-		
	Áreas de edificação dispersa	-			
	Espaços residenciais	-	Áreas consolidadas	Solo urbanizado	
		-	Áreas consolidadas com		
			valor patrimonial		
		-	Áreas a estruturar		
9		-	Áreas edificadas em zona de risco do POOC		
BAI	Espaços de actividades económicas	-	Áreas consolidadas		
SOLO URBANO		-	Áreas a estruturar		
	Espaços verdes	-			
	Espaços de uso especial	Áreas de equipamentos e outras estruturas	-		
		Áreas de infra-estruturas	-	-	
	Não	Não		Solo urbanizável	



CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

## 3.2.1. Categorias e Subcategorias do Solo Rural

A delimitação das categorias e subcategorias para o solo rural obedece, num primeiro momento, à identificação das seguintes áreas territoriais, de modo a que cada uma fica apenas sujeita a uma categoria de ordenamento e respectivo regulamento:

- Espaços Agrícolas;
- Espaços Agroflorestais;
- Espaços Florestais;
- Espaços Naturais;
- Espaços de Recursos Geológicos;
- Espaços Afectos a Actividades Industriais;
- Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas;
- Aglomerados Rurais;
- Áreas de Edificação Dispersa.

Em função das características do território descrevem-se, seguidamente, as categorias e subcategorias estabelecidas para a qualificação do solo rural.



## **Espaços Agrícolas**

São espaços de elevada aptidão agrícola e com características adequadas ao desenvolvimento das actividades agrícolas, pecuárias e silvícolas ou que as possam vir a adquirir. Integram as áreas da RAN e outras áreas de uso e vocação adequada à manutenção ou desenvolvimento da produção primária dos solos.

O conteúdo regulamentar traduz o que for aplicável e decorrente da legislação específica sobre a servidão da RAN, sendo regulamentados os usos compatíveis e complementares.

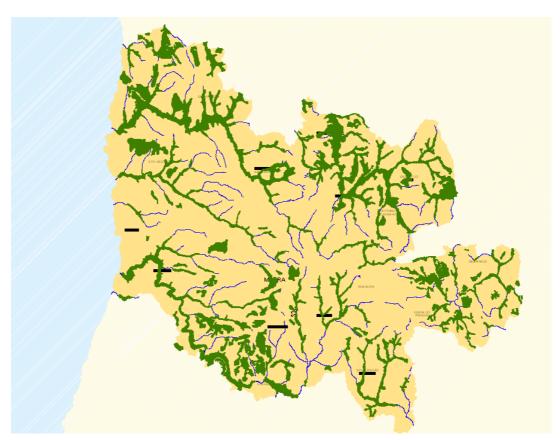


Figura 12 | Áreas agrícolas Base do modelo de ordenamento do PDM

## **Espaços Agroflorestais**

As áreas agroflorestais correspondem a todos os demais solos de uso ou vocação agrícola, pecuária e silvícola. O regulamento permite a promoção da sua utilização para actividades agrícolas, pecuárias e silvícolas e a admissão de actividades complementares ao uso agrícola desde que não ponham em causa o uso dominante e a valorização paisagística. São regulamentados os usos compatíveis e complementares.

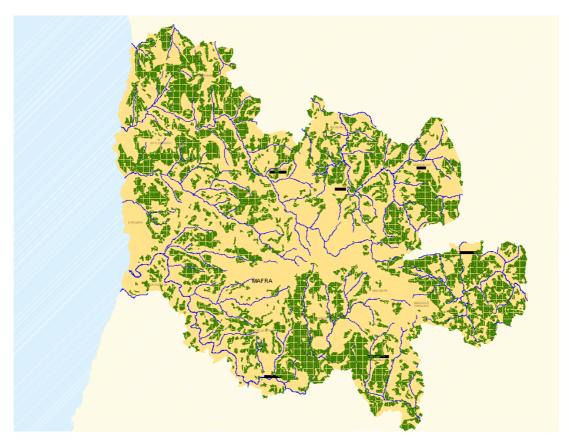


Figura 13 | Espaços agroflorestais
Base do modelo de ordenamento do PDM



# **Espaços Florestais**

Correspondem a áreas com boas condições para a ocupação florestal, de produção ou protecção, e outras utilizações de recursos silvestres e incluem as áreas submetidas ao regime florestal.

Em termos de conteúdo regulamentar, deve privilegiar-se o previsto no regime florestal e nos planos florestais sobre ordenamento, gestão e conservação de recursos florestais, nomeadamente em termos do fomento, exploração e conservação dos povoamentos florestais.

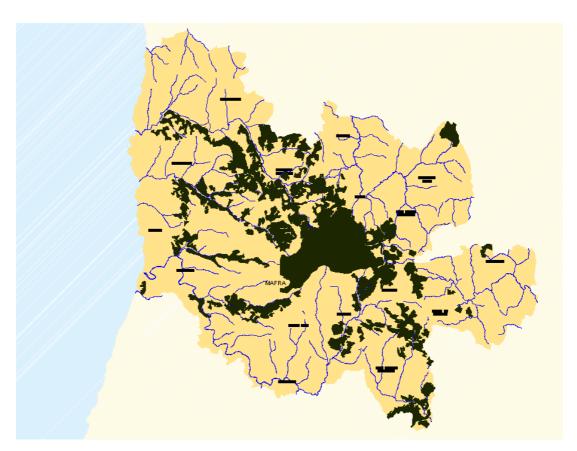


Figura 14 | Espaços florestais
Base do modelo de ordenamento do PDM



## **Espaços Naturais**

São espaços de elevado valor paisagístico e ambiental, não incluídas nas categorias anteriores, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características naturais.

Estes espaços são fundamentais para a conservação da natureza e biodiversidade ecológica e paisagística e incluem as áreas de REN, Rede Natura 2000, domínio hídrico e outras áreas de *habitats* e *espécies*, onde é possível a existência de valores naturais. Nestes espaços o regulamento deve traduzir o que for aplicável e decorrente da legislação específica sobre estas condicionantes.

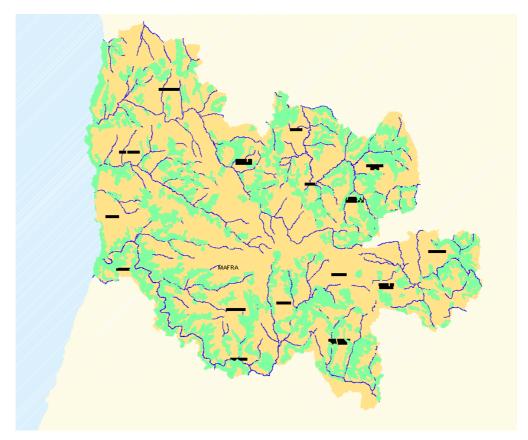


Figura 15 | Espaços naturais
Base do modelo de ordenamento do PDM



## Espaços de Recursos Geológicos

Correspondem a áreas afectas a actividades extractivas, de áreas de exploração de massas minerais licenciadas, concessionadas ou em vias de licenciamento, sendo permitida a instalação de anexos de apoio e estabelecimentos industriais e comerciais associados. O regulamento garante a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de usos, em fases de exploração, e a recuperação paisagística, após o fim da actividade extractiva.

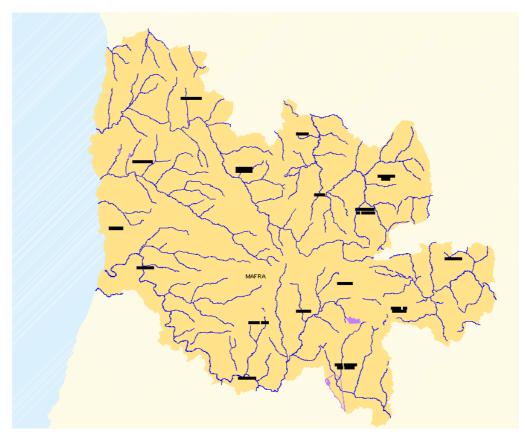


Figura 16 | Espaços de recursos geológicos Base do modelo de ordenamento do PDM

# **Espaços Afectos a Actividades Industriais**

Os espaços afectos a actividades industriais correspondem a espaços de instalação de actividades industriais existentes directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.

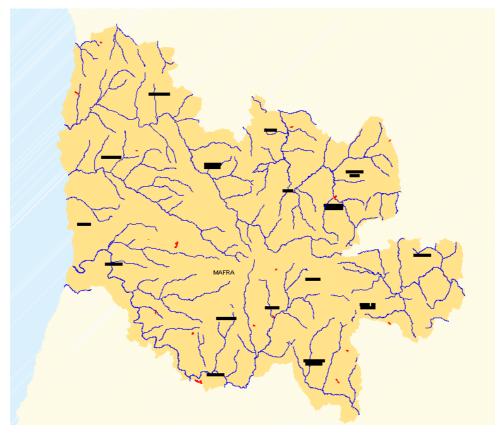


Figura 17 | Espaços afectos a actividades industriais

Base do modelo de ordenamento do PDM



## Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas

Os espaços destinados a equipamentos e outras estruturas, correspondem a áreas afectas ou a afectar a equipamentos, estruturas, infra-estruturas ou ocupações que não conferem o estatuto de solo urbano e são compatíveis com o estatuto de solo rural.

Estes espaços traduzem o aproveitamento multifuncional do solo rural com o acolhimento de actividades, quer de defesa nacional, segurança e protecção civil como igualmente económicas e sociais, que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social.

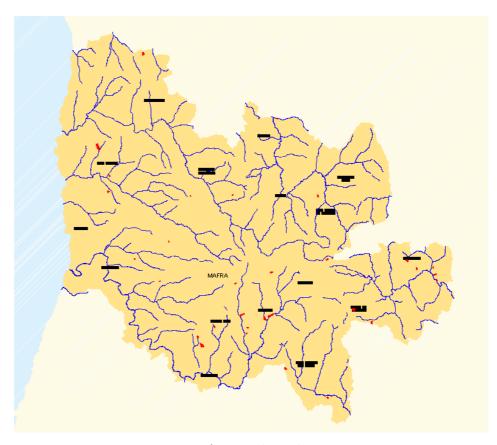


Figura 18 | Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas

Base do modelo de ordenamento do PDM

**67** | 141

### **Aglomerados Rurais**

São áreas que comportam conjuntos de edificações que não reúnem as condições mínimas para poderem ser considerados núcleos urbanos, mas com mais de 5 edificações, com identidade expressa e que apresentam designação toponímica própria.

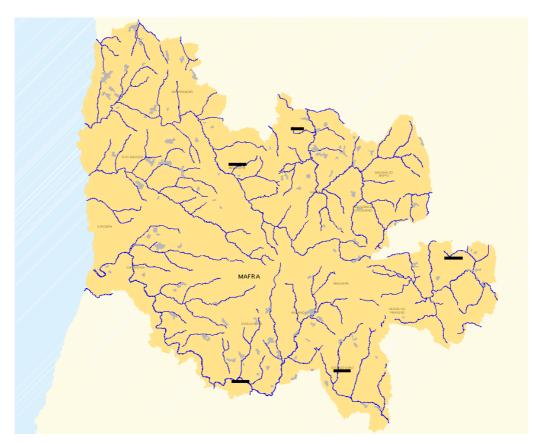


Figura 19 | Aglomerados rurais Base do modelo de ordenamento do PDM

Correspondem a áreas com funções essencialmente residenciais de apoio a actividades localizadas em solo rural, cujo crescimento se fará, prioritariamente, por colmatação de espaços intersticiais, devendo, em termos regulamentares, prever-se um regime de ocupação de solo que garanta a sua qualificação como espaço de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural. Serão infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características e poderão integrar operações de reabilitação no âmbito da actividade turística.

Foram desta forma identificados 120 aglomerados rurais que se descriminam na tabela seguinte.



# Tabela 18 | Aglomerados rurais

Freguesia	Aglomerado Rural	Freguesia	Aglo	omerado Rural
			Caneira Velha	
	Amoreiras Norte			Carrascal
Carvoeira	Amoreiras Sul			Casal da Arranhada
	Urzal			Casal da Cerca
	Urzai			Casal da Pedreira
	Cambaia / Casal da Rabujeira			Casal do Pão Coito
	Casal das Azenhas	União das Freguesias de		Casas Novas
	Casal da Breguia			Casal de Santa Cristina
	Casal da Cachouça	Azueira e		Casal do Vale
	Casal da Estrada	Sobral da		Casal de Santo António
	Casal do Outeiro	Abelheira		Fórnea
	Casal das Matas			Sevilheira
Encarnação	Casal Parol		Sobral da Abelheira	Casal de São Pedro
	Casal da Serra			Casal do Velho
	Galiza do Meio			Casal do Mosqueiro
	Galiza Nascente			Monte Gordo de Baixo
	Galiza Poente			Monte Gordo de Cima
	São Domingos			Mosqueiro de Cima
	Talefe		Enxara do Bispo	Azenha/ Casal da Serralha
	Valongo			Casal do Mato
	<u>-</u>			Casais de Malforno
		União das		Casal das Boiças de Baixo
Ericeira	Vale Grande	Freguesias de Enxara do Bispo,		Venda das Pulgas
		Gradil e		Casal da Serra
	Arrebenta	Vila Franca do	Gradil	Portela da Ginja
	Arrebenta Sul	Rosário		Portela do Gradil
	Casal da Amoreira			Casal do Bitureiro
	Casal do Calado		Vila Franca do Rosário	Casal da Tintina
	Casas Novas			Paços
	Casal da Serra			Alqueidão
Mafra	Casal do Mato de Cima	União das Freguesias de Igreja Nova e Cheleiros		Arrifana
	Casal do Zambujal			Cabeço dos Cartaxos
	Gonçalvinhos/ Além			Casal de Marreiros
	Monte Godel			Casal do Mosqueiro
	Paúl			Funchal
	Relva			Laje
	Ribeira de Maciel Forro			Lexim
				Louriceira
	Casal da Boavista			Mata Grande
	Casal de Vale Bois			Mata Pequena
	Casal do Abade			Meã
	Casal Permouro			Moinhos
	Castelo Picão			Paço de Belmonte
Milharado	Chandeirão			Penedo Lexim
·····iarauo	Casal da Ratoeira			Raimonda
	Casal da Cachoeira			Ramilo
	Casal Novo da Eira da Mata			São João das Covas
	Mioteira			Vale de Figueira
	Ribeira		Chalaine	Vila Nova
	Ribeiradas		Cheleiros	Valverde
	Bairro Alto	União das Freguesias de Malveira e São Miguel de	Malveira	Abrunheira
	Bracial			Carrasqueira
	Caneira			Casal do Moinho
	Monte Bom – Rural	Alcainça	São Miguel de Alcainça	Quinta das Pêgas
	Moinho Velho	Alcomya		Casal das Borras
Contabilities	Moita Longa	União das Freguesias de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés	Venda do Pinheiro	Azenha
Santo Isidoro	Paço de Ilhas			Ameiras
	.,		eguesias de	Bocal de Cima
	Pedra Amassada			Casal dos Cucos
	Picanceira de Cima - Rural		Santo Estevão das	Godinheira
	Picanceira de Cima - Rurai  Pucariça		Galés	
	Safarujo		•	Casal Sequeiro
	Azueira Almeirinho Clemente			Portela   Vale de Uge
	Caneira Nova – Rural			. o.te.a praie de oge

# Áreas de Edificação Dispersa

São áreas edificadas que não reúnem características de núcleos urbanos ou aglomerados rurais, por se localizarem de forma dispersa e extensiva no território, e abrangem uma área aproximada de 25 ha e densidades existentes de 1 fogo/ha.

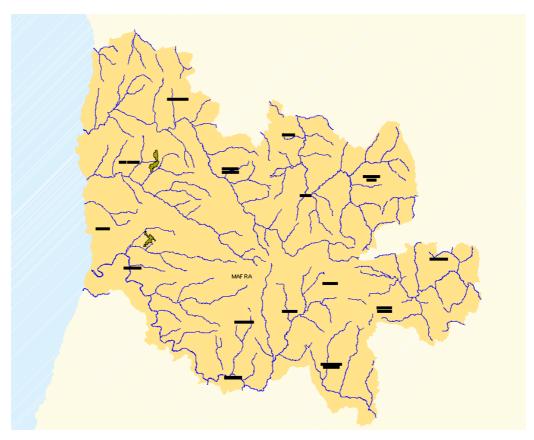


Figura 20 | Áreas de edificação dispersa Base do modelo de ordenamento do PDM



### 3.2.2. Categorias e Subcategorias do Solo Urbano

Em função das características do território, descrevem-se de seguida as categorias funcionais e operativas estabelecidas para a qualificação do solo urbano.

No decorrer de revisão do plano, e face à identificação de necessidades de regulamentação mais detalhada, foi necessário proceder-se à desagregação de algumas categorias do solo urbano em subcategorias.

### 3.2.2.1. Categorias Operativas

Como categorias operativas em solo urbano, consideram-se as categorias de *solo urbanizado* e *solo urbanizável*.

Por solo urbanizado entende-se aquele que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva. Por solo urbanizável, entende-se o solo que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

O solo urbanizado dividir-se-á num conjunto de categorias funcionais e subcategorias funcionais e operativas, definidas em função da sua utilização dominante e dos diferentes graus de consolidação/ estruturação da malha urbana e dos correspondentes instrumentos de gestão territorial necessários para a respectiva operacionalização.

No solo urbanizável, no pressuposto de que se trata de um território expectante relativamente a futuras ocupações urbanas, não são identificadas áreas com ocupações morfologicamente diferenciadas. A ocupação, por unidade de execução, deverá ser inscrita no plano de actividadse da câmara.

### 3.2.2.2. Categorias Funcionais

### **Espaços Residenciais**

São espaços que se destinam, predominantemente, a funções residenciais, de comércio e de serviços, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. Consideram-se as áreas destinadas a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do perímetro urbano com concentração de usos residenciais e actividades terciárias. Estes espaços subdividem-se nas seguintes categorias operativas:

#### Áreas Consolidadas:

São áreas estabilizadas em termos de infraestruturação e morfologia urbana, que se encontram edificadas quase na sua totalidade, com um carácter compacto e contínuo, correspondendo a uma significativa concentração de edifícios. A sua morfologia é definida por uma rede viária hierarquizada e por boas condições de infraestruturação.

Em termos regulamentares definiram-se parâmetros urbanísticos que permitam uma gestão do território tendo em conta a envolvente construída e os níveis hierárquicos dos núcleos urbanos.



Figura 21 | Áreas consolidadas



#### Áreas Consolidadas de Valor Patrimonial:

São áreas contínuas e consolidadas com a presença de valores patrimoniais a preservar. A gestão do território deverá ser feita com base em plano de pormenor de salvaguarda ou de reabilitação urbana. Até o Plano se tornar eficaz, prevê-se um conjunto de condições que possibilitem uma gestão que privilegie a salvaguarda e valorização do património em presença e respectiva área envolvente.



Figura 22 | Áreas consolidadas de valor patrimonial

#### Áreas a Estruturar:

Correspondem a áreas edificadas com um padrão espacial fragmentado e/ou desqualificado, não garantindo a necessária sustentabilidade ambiental e territorial. Assentam numa estrutura urbana deficiente quanto às redes de infra-estruturas e coerência funcional, tanto no interior da respectiva área como na sua relação com o tecido urbano envolvente. O desenvolvimento urbanístico destas áreas não poderá concretizar-se de forma estruturada sem ser através da elaboração de plano de pormenor.



Figura 23 | Áreas a estruturar

Face ao padrão espacial fragmentado identificado, esta categoria operativa atinge, em certos núcleos urbanos, uma extensão significativa, prevendo-se a elaboração de PMOT. Até à eficácia dos PMOT, poderão ser permitidas operações urbanísticas e de acordo com as seguintes regras:

- Os novos edifícios não inviabilizem futuras ligações à rede viária e não comprometam a coesão com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades;
- A implantação do edifício estabeleça uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, só sendo quaisquer alterações topográficas aceites em casos devidamente justificados;
- Sejam cumpridos os objectivos programáticos previstos para as UOPG.

Garante-se, assim, que em vastas áreas territoriais e sem prejuízo da organização futura da área envolvente, em particular no que respeita ao dimensionamento e ao traçado de arruamentos e outras infra-estruturas urbanísticas, se possa ir dando resposta às pretensões pontuais antes da entrada em vigor do PMOT.

## Áreas Edificadas em Zona de Risco do POOC:

São áreas edificadas em zonas que apresentam risco, correspondendo, a áreas urbanas em faixa de risco do POOC, genericamente, definidas pela sobreposição destas faixas com os espaços urbanos. Estas áreas correspondem a zonas sujeitas a inúmeros factores erosivos cuja evolução natural e estabilização condiciona e coloca em risco a ocupação humana, devendo as utilizações e ocupações ser remetidas para o POOC em vigor.



### Espaços de Actividades Económicas

As áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço e que abrangem uma superfície suficientemente extensa para constituírem uma categoria de solo com um regime próprio. Estes espaços subdividem-se nas seguintes categorias operativas:

#### Áreas Consolidadas:

São áreas onde a edificação tem um carácter compacto e contínuo, devendo a ocupação dos espaços intersticiais ter em conta a preservação das características gerais do edificado existente, através da integração no conjunto edificado e na envolvente, com respeito pela cércea dominante e alinhamentos existentes, o que constitui a base regulamentar destas zonas.

#### Áreas a Estruturar:

São áreas destinadas exclusivamente à ocupação de actividades económicas, devendo as operações urbanísticas ser sujeita a um instrumento de gestão territorial de pormenor, que possibilite o ordenamento dos usos e ocupações destes territórios.

### **Espaços Verdes**

Os espaços verdes correspondem a áreas verdes de utilização pública e áreas verdes de protecção e enquadramento que cumprem uma função relevante de descompressão e equilíbrio do meio urbano, coincidindo com a EEM.

Estes espaços, para além da função de equilíbrio ecológico, destinam-se ao acolhimento de actividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura podendo incluir, ainda, áreas agrícolas em solo urbano.

### Espaços de Uso Especial

São áreas que abrangem uma superfície suficientemente extensa para constituir uma categoria de solo com um regime próprio e nas quais são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da prevenção e segurança. Incluem, igualmente, áreas ocupadas com a instalação de infra-estruturas ou equipamentos de interesse municipal ou regional. Estes espaços subdividem-se nas seguintes categorias funcionais:

## Áreas de Equipamento e Outras Estruturas:

Nestas áreas privilegia-se o acolhimento de usos afectos à prestação de serviços à população, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil, admitindo-se edificações destinadas ao uso terciário, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos. Prevê-se, ainda, a compatibilidade do uso turístico nesta categoria de espaço.

#### Áreas de Infra-estruturas:

São áreas onde se prevê a localização de usos afectos à prestação de serviços de ambiente e da gestão de resíduos, admitindo-se actividades de segurança pública e da protecção civil.



# 4. ÁREAS DE VALORIZAÇÃO, SALVAGUARDA E PROTECÇÃO

Paralelamente ao solo rural e solo urbano identificam-se zonas de valorização, salvaguarda e protecção que, por se sobreporem aos diferentes usos e ocupações previstos, por configurarem reservas e constituírem regimes jurídicos específicos ou, ainda, por possuírem características biofísicas, ambientais ou culturais de valor distinto, são transversais à classificação e qualificação desenvolvidas e constituem restrições adicionais. Correspondem a estas áreas as seguintes zonas:

- Zonas de valorização e protecção ambiental, que correspondem à EEM e às zonas de habitats e espécies;
- Zonas de risco;
- Zonas de património histórico-cultural e paisagístico;
- Zonas de conflito acústico;
- Espaços canais e outras infra-estruturas, respectivas zonas de protecção ou de reserva para a implantação de novas infra-estruturas;
- Zonas de turismo e lazer;
- Zonas de recursos geológicos potenciais;
- Zonas de recintos escolares.

## 4.1. ZONAS DE VALORIZAÇÃO E PROTECÇÃO AMBIENTAL

### 4.1.1. Estrutura Ecológica Municipal

A estrutura metropolitana de protecção e valorização ambiental, designada por EMPVA, é constituída pela rede ecológica metropolitana, a REM, que inclui o sistema nacional de áreas classificadas, as áreas de RAN, REN e o domínio hídrico, permitindo a nível regional garantir a rede fundamental de conservação da natureza e a continuidade ecológica entre municípios. A EMPVA do concelho de Mafra foi concretizada com a integração de áreas estruturantes e ligações ou corredores que constituem a REM, tais como as áreas de corredores primários e secundários.

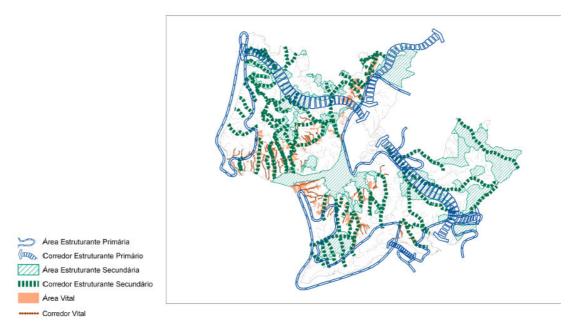


Figura 24 | A Rede ecológica metropolitana.

Na revisão do PDM prevê-se os propósitos da EMPVA, transpondo para a escala municipal os objectivos apontados por esta estrutura, destacando-se as funções que promovam a conservação da biodiversidade e a salvaguarda dos factores ambientais decisivos para a qualidade metropolitana, nomeadamente os recursos hídricos, o recurso solo e o recurso paisagem. A metodologia na qual assentou a transposição da EMPVA para a EEM, passou pela delimitação dos grandes eixos estruturantes referentes aos corredores da estrutura regional à escala 1:25.000, de forma a estabelecer um contínuo ecológico no município, interligado com



os territórios vizinhos. No decorrer desta transposição foram verificados alguns constrangimentos, nomeadamente no solo urbano, que obtiveram um tratamento específico na delimitação dos espaços verdes.

A identificação dos recursos e valores naturais, conforme o regime jurídico dos instrumentos territoriais e a sua integração numa EEM, compatibilizada com as indicações do PROTAML, prevê parâmetros de ocupação e utilização do solo adequados à conservação da natureza e da biodiversidade, à compatibilização das funções de protecção, regulação e enquadramento com usos produtivos, turísticos e de recreio e lazer das populações do concelho.

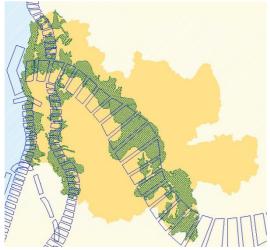


Figura 25 | EEM - Corredores primários da REM



Figura 26 | | EEM – Corredores secundários da REM

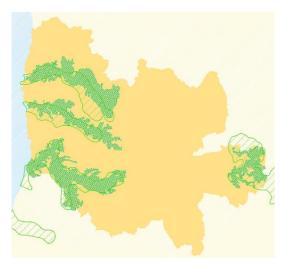
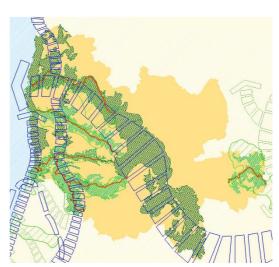


Figura 27 | EEM - Áreas estruturantes secundárias da Figura 28 | | EEM - Sobreposta com a REM REM



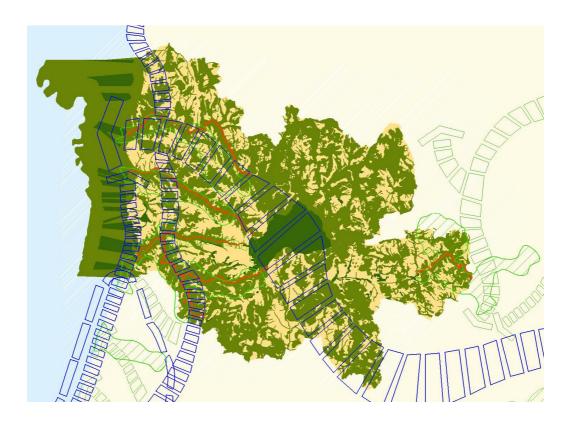


Figura 29 | A Estrutura ecológica municipal definindo os corredores que constituem a REM

A EEM, de acordo com Dec. Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio, é instituída por um conjunto de áreas que, devido às suas características biofísicas ou culturais, à sua continuidade ecológica e ao seu ordenamento, têm por função contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos. Esta estrutura constitui um sistema coerente que se sobrepõe às categorias do solo rural e urbano, com um regime de uso adequado às características e funções referidas anteriormente.

Desta forma, a EEM assume-se como uma valorização do território, não impondo em toda a sua extensão uma classificação comum mas sim qualidades distintas dos espaços já afectos a determinadas servidões, onde se preveem usos e actividades específicas.

A EEM assegura a continuidade e a interligação entre a EMPVA e os sistemas biofísicos com servidão legal instituída, englobando, a RAN, a REN, a Rede Natura 2000 e as áreas abrangidas pelo regime florestal ou pelo domínio hídrico, cujos regimes estão estabelecidos na respectiva legislação em vigor. A Tapada Militar, em solo rural na categoria de espaços florestais é igualmente parte integrante da EEM pelas suas características.



Foi demarcada, também, uma área de influência de cerca de 20 m, a partir das margens dos cursos de água contidos nas áreas e corredores estruturantes secundários identificados na REM, integrada em áreas e corredores secundários da EEM e que correspondem ao rio Lizandro, rio Safarujo, rio Pequeno, rio do Sobral, rio Trancão, rio do Cuco, ribeira da Vidigueira e ribeira de Muchalforro. Em situações pontuais, relativas a edificações existentes ou núcleos edificados consolidados, foi considerada uma área de influência menor, correspondente ao domínio hídrico previsto na legislação específica.

Em solo urbano, a EEM coincide com a categoria de espaços verdes e contempla os sistemas biofísicos referidos anteriormente, os quais representam uma reserva necessária ao equilíbrio ecológico em perímetro urbano. Em solo rural, a EEM, associada a sistemas biofísicos com servidão legal instituída, coincide com todas as categorias desenvolvidas.

O regime de restrição da EEM está associado a dois objectivos distintos, um defensivo, de protecção, e outro interventivo, de valorização.

Tabela 19 | EEM por objectivo de uso.

	Condicionantes	ÁREAS DE PROTECÇÃO	ÁREAS DE VALORIZAÇÃO ESPECIFICA
	Faixa ao longo da costa marítima		
	Praias		
	Ilhas, ilhéus e rochedos		
	Dunas litorais		
	Arribas e falésias, com faixas de protecção		
	Faixa de protecção do litoral		
REN	Leitos dos cursos de água		
	Zonas ameaçadas pelas cheias		
	Áreas de máxima infiltração		
	Cabeceiras das linhas de água		
	Áreas com risco de erosão		
	Escarpas (e outras áreas de elevada susceptibilidade ecológica)		
RAN			
Regime	florestal		
Rede n	atura		
Domínio hídrico			
Tapada	militar		
Áreas e	corredores secundários		
Espaço	s verdes urbanos		

As áreas de protecção correspondem aquelas onde apenas se deverá admitir usos que não ponham em causa a função ecológica e ambiental. Nestas áreas a estabilidades dos sistemas biofísicos e a salvaguarda dos recursos naturais e da biodiversidade deverá ser mais relevante que a ocupação humana, excepto nos casos previstos na legislação específica.

São áreas de valorização específica as zonas para as quais a câmara deverá ter projectos específicos ou apoiar projectos particulares, de modo a permitir a fruição pública, designadamente, parques, jardins, corredores de arborização ou áreas verdes de enquadramento.

A EEM será identificada na planta de ordenamento, correspondente à carta de estrutura ecológica municipal.

### 4.1.2. Zonas de Habitats e Espécies

Este território apresenta uma forte imagem histórico-cultural associada ao património paisagístico, natural e agroflorestal e à proximidade da costa atlântica.

De acordo com a directiva habitats (92/43/CEE), a análise dos valores naturais é remetida para o planeamento local e regional, assegurando que as decisões do presente não comprometam a preservação dos recursos naturais no futuro. A conservação e valorização da paisagem e dos recursos naturais assume importância local e regional, na criação de um ambiente natural mais equilibrado e para a melhoria da qualidade de vida das populações. A análise dos valores naturais permite também fundamentar decisões de expansão urbana e resolver conflitos entre os usos do solo e a conservação da biodiversidade, através de informação actualizada e geograficamente referenciada, devendo também os valores naturais ser reconhecidos como ferramenta importante para a fixação de populações.

Na caracterização dos valores naturais, apresentada em relatório autónomo (volume VII – Caracterização dos Valores Naturais), definiu-se:

• Uma estratégia para a conservação e preservação da biodiversidade e da natureza no interior do Sítio de Interesse Comunitário Sintra/Cascais (SIC\_Sintra/ Cascais), criado ao abrigo da Res. Conselho Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.



 Uma caracterização potencial dos valores naturais existentes na restante área do território municipal.

Procedeu-se à identificação e caracterização das espécies e dos principais habitats naturais e seminaturais presentes na área da Rede Natura e possíveis na restante área do território municipal, sobre os quais, também, se desenvolveram algumas propostas de medidas de conservação e preservação. Esta caracterização deu origem à definição de zonas de habitats e espécies, identificadas na planta de ordenamento — carta de distribuição de habitats e espécies, rectificadas e validadas pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, para as quais são definidas restrições de uso e ocupação do solo.

### 4.2. ZONAS DE RISCO

Na carta de riscos, relativa à planta de ordenamento, são identificados as zonas de risco que correspondem a áreas com determinadas características físicas ou humanas, as quais devem estar sujeitas a regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço e inclui:

- Risco sísmico;
- Risco de ameaça de cheia;
- Risco de instabilidade de vertentes;
- Risco de erosão do litoral;
- Risco de incêndios;
- Risco tecnológico.

O risco sísmico foi transcrito da carta multirriscos da AML, desenvolvida no âmbito da revisão do PROTAML. Em toda a região da AML a perigosidade sísmica é alta devido à proximidade de estruturas activas submarinas e à falha do vale interior do Tejo, sendo elevada e muito elevada em cerca de 70% da região, destacando-se os concelhos de Alcochete, Vila Franca de Xira e Montijo. Nos restantes 30% do território o perigo sísmico é moderado, no qual se inclui o

concelho de Mafra. A delimitação mais detalhada do risco sísmico faz parte integrante dos planos de emergência e segurança da protecção civil de Mafra.

O risco de ameaça de cheia deve-se a situações de cheias rápidas, que afectam especialmente as bacias hidrográficas dos rios Lizandro, Cuco, Safarujo e Trancão e das ribeiras de Pedrulhos e de Monfirre. Estas zonas de cheias foram delimitadas de acordo com o estudo hidráulico desenvolvido na "Avaliação do Risco de Cheia e de Inundação", realizada em 2009 pela TETRAPLANO. Deste estudo resultaram Mapas de Inundação e de Risco, correspondentes às cheias associadas a eventos meteorológicos com período de retorno de 100 anos, tendo em conta a persistência espacial e temporal da água no terreno.

O risco de instabilidade de vertentes surge em zonas onde as características de solo e subsolo, declive, dimensão e forma da vertente ou escarpa e condições hidrogeológicas, estão sujeitas à ocorrência de movimentos de massa, incluindo deslizamentos, desabamentos e queda de blocos. A definição destas zonas sujeitas a movimentos de vertentes teve por base os critérios e a metodologia desenvolvida na delimitação REN, em capítulo autónomo, e desenvolvem-se nas encostas mais íngremes associadas a vales encaixados e com determinadas características geológicas.

O risco de erosão do litoral está associado a duas formações distintas, às praias, originadas pela acumulação de sedimentos não consolidados, e às arribas, que correspondem a vertentes costeiras abruptas ou de declives muito elevados. Estas zonas foram, também, definidas com base nos critérios e na metodologia desenvolvida na delimitação REN, em capítulo autónomo.

Nos riscos de ameaça de cheia, instabilidade de vertentes e erosão do litoral e em solo urbano as obras a realizar devem restringir-se às ocupações existentes, não sendo de autorizar ou licenciar quaisquer operações urbanísticas que sejam incompatíveis com a melhoria das condições de habitabilidade e com a redução do risco associado. Nesta circunstância, podem ser admitidas alterações necessárias ao edificado existente, designadamente melhoria de condições de habitabilidade, melhoria de funcionamento de actividades económicas e aumento de segurança ou funcionalidade de algum equipamento, e, também, edificações novas que se implantem em espaços intersticiais e que venham a reforçar a coerência da malha urbana, no pressuposto e quando os riscos existentes estiverem sanados.



O risco de incêndio corresponde às classes alta e muito alta perigosidade de incêndio definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios. Destaca-se a zona da Tapada de Mafra e as encostas das principais bacias hidrográficas do concelho. Ao nível das freguesias pode-se referir que aquelas que apresentam um território mais naturalizado possuem mais zonas de risco de incêndio, nomeadamente, Sobral da Abelheira, Santo Estêvão das Galés, Igreja Nova, Cheleiros e Mafra, devido à Tapada de Mafra.

Ao risco tecnológico estão associados os estabelecimentos industriais perigosos, oleodutos e gasodutos. Embora a AML seja das regiões onde se localiza o maior número de estabelecimentos industriais com potencial para gerar acidentes graves envolvendo substâncias perigosas, nenhuma destas unidades se localiza no concelho de Mafra. Nesta tipologia de risco foi demarcado um pequeno troço do gasoduto no limite sul do concelho, junto à ribeira dos Tostões, a partir do qual é feita a distribuição de gás para a rede municipal.

#### 4.3. ZONAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO

As zonas de património histórico-cultural e paisagístico são constituídas por áreas ou elementos de interesse urbanístico, arquitectónico, arqueológico ou natural, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico ou paisagístico.

Estas zonas não constituem uma categoria funcional autónoma e são abrangidas, também, por regimes legais específicos, para além do previsto no regulamento da revisão do plano. Nestas zonas são incluídos os seguintes elementos, identificados na planta de ordenamento – carta de património municipal:

- Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respectivas zonas gerais e especiais de protecção;
- Outros imóveis de interesse patrimonial, designadamente núcleos edificados das quintas;
- Sítios arqueológicos, constituídos por elementos cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data;
- Árvores de interesse público e respectiva zona de protecção;



## 4.4. ZONAS DE CONFLITO ACÚSTICO

A câmara municipal, na sequência da alteração ao Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Dec. Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, e alterado pelo Dec. Lei nº278/2007, de 1 de Agosto, procedeu à formulação dos mapas de Ruído do concelho.

Pela análise aos mapas de ruído, elaborados pela PROCESL, é possível verificar que as principais fontes de ruído existentes no concelho de Mafra são os principais eixos viários, tendo no entanto sido registados como fontes fixas os aerogeradores dos parques eólicos existentes.

De acordo com o modelo de ocupação da revisão do PDM, e tendo sempre presente a distribuição espacial dos diversos usos, foram delimitadas as zonas mistas e sensíveis, com o objectivo de melhorar a gestão do território municipal, conforme a legislação em vigor, podem ser apresentadas as seguintes definições:

- Zonas sensíveis: Áreas definidas em PMOT como vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período nocturno.
- Zonas mistas: Áreas definidas em PMOT, cuja ocupação seja afecta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível;

No âmbito da delimitação daquelas zonas foram aplicadas as seguintes condições, identificadas na planta de ordenamento – carta de zonamento acústico:

- As zonas sensíveis não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A),
   expresso pelo indicador Lden e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln;
- As zonas mistas não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A),
   expresso pelo indicador Lden e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln.

Não foram classificadas como zonas sensíveis ou mistas as categorias funcionais em solo urbano de espaços de actividades económicas e espaços verdes, excepto o jardim do Cerco. Os espaços



de actividades económicas, porque os usos existentes ou previstos para estas áreas não se encontram incluídos nas definições legais das mesmas, não fazendo sentido a avaliação de conflitos a este nível, uma vez que os mesmos podem ser considerados potenciais fontes de ruído. E os restantes espaços verdes, por não se encontram ainda definidas as utilizações pormenorizadas de cada um deles, bem como o nível de utilização humana dos mesmos, já que muitos deles correspondem a corredores de protecção de linhas de água, vias ou outras infraestruturas.

Com a posterior elaboração de instrumentos de gestão territorial de maior detalhe, deverá ser possível proceder à programação do solo urbano de uma forma mais pormenorizada, sendo nessa altura reanalisadas as classificações agora apresentadas.

As zonas de conflito, também cartografadas na carta de zonamento acústico, correspondem às àquelas áreas onde os níveis de ruído identificados nos mapas de ruído ultrapassam os valores do ruído ambiente exterior a que as zonas sensíveis e as zonas mistas não podem ficar expostas, expressos pelos indicadores Lden e Ln. Assim, foram sobrepostas as isócronas respeitantes a esses valores, quer para as zonas mistas, quer para as zonas sensíveis, possibilitando a identificação das áreas onde os níveis sonoros admitidos eram ultrapassados.

Relativamente aos aerogeradores existentes, pode ser referido que em nenhum dos casos surgem quaisquer áreas de conflito, quer com zonas mistas quer com zonas sensíveis.

Em relação à rede viária, de acordo com as directrizes para a elaboração de mapas de ruído publicado pelo Instituto do Ambiente – Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional em Março de 2007, foram seleccionadas e caracterizadas as rodovias cujo tráfego médio diário anual (TMDA) ultrapasse os 8.000 veículos. Tal como era previsível, estas vias são: A8; A21 entre a A8 e Mafra Este; EN 8; EN 9 entre Cheleiros e Carapinheira; EN 116 entre Mafra e a rotunda de acesso à A21 Mafra Este; CRIMA entre a EM 549 e a saída da A21 Mafra Oeste; ER 247 do limite norte do concelho até à Ericeira; Algumas vias no núcleo urbano de Mafra; Algumas vias nos núcleos urbanos da Malveira/ Venda do Pinheiro.

Foram identificados os seguintes conflitos acústicos, em solo urbanizado e em zonas sensíveis:

- Escola básica e jardim-de-infância EB1/JI António Bento Franco, na Ericeira, provocados pela rotunda da A21;
- Residência de São domingos, na Encarnação, provocados pela EN9;
- Frentes da escola básica EB2,3 Hélia Correia e escola secundária José Saramago, em
   Mafra, provocados pela Av. Francisco Sá Carneiro.
- Colégio de Santo André, provocado pela via de acesso à A8.

As situações de conflito acústico em zonas mistas localizam-se nos atravessamentos das vias seleccionadas com alguns núcleos urbanos, sendo todas de pequena dimensão e influenciando na sua maioria somente as frentes de rua localizadas junto da referida via. Podem ser referidos:

- Tituaria e Charneca, na freguesia do Milharado junto à A8;
- Enxara dos Cavaleiros, na freguesia da Enxara do bispo junto à A8;
- Atravessamento da EN8/ EN116 na Malveira / Venda do Pinheiro, Casal Borralho, Vila
   Franca do Rosário Vale da Guarda, Barras, Sevilheira, Carrascal e Caneira Nova;
- Carapinheira, Igreja Nova, Cabeço dos Cartaxos e Cheleiros, junto à EN 9;
- Mafra, em diversas vias dentro do aglomerado;
- Ericeira, Ribamar, S. Lourenço, Barril, Talefe e Casais da Areia, junto à ER247.

Para todas as zonas de conflito, quer sejam sensíveis ou mistas, a câmara municipal de Mafra deverá elaborar planos de redução de ruído.

Nestas zonas, e enquanto persistir a ausência de Planos de Redução de Ruído, é interdita a construção de novos edifícios de habitação ou novos equipamentos escolares ou de saúde, de acordo com o artigo 12.º do Dec. Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro.

O regulamento da revisão do PDM apresenta as orientações e define restrições à edificação nestas áreas, conforme o regime jurídico anteriormente definido.



## 4.5. ESPAÇOS CANAIS E OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS

Os espaços canais são identificados na **planta de ordenamento – carta de espaços canais e outras infra-estruturas** e correspondem a corredores de passagem de infra-estruturas e áreas técnicas complementares adjacentes, integrando as redes ferroviárias e rodoviárias existentes ou previstas. A rede ferroviária corresponde à linha do oeste. E a rede rodoviária foi hierarquizada de acordo com as suas funções e características, subdividindo-se em:

- Rede estruturante, que assegura as ligações entre concelhos e onde se insere o IC1 (A8),
   a A21 e variante à EN9/ ligação à VIAM (proposta);
- Rede de distribuição principal, que assegura a distribuição dos maiores fluxos de tráfego interno do concelho e o seu encaminhamento para a rede estruturante e onde se insere a CRIMA, a variante norte da Ericeira, as EN, as EN, as EN desclassificadas, EM principais e as propostas identificadas com os troços B1, B2 e B3;
- Rede de distribuição local, que liga os núcleos urbanos e os aglomerados rurais à rede de distribuição principal, constituída por outras EM, caminhos municipais, arruamentos e caminhos vicinais.

São ainda consideradas como infra-estruturas que apresentam zonas de protecção:

- O Ecoparque da Abrunheira;
- As instalações de saneamento básico ou tratamento de resíduos, designadamente as estações de tratamento de águas residuais, delimitadas na carta de espaços canais e outras infra-estruturas;
- O heliporto de Mafra.

Relativamente ao Heliporto de Mafra são constituídas duas zonas de protecção. A Zona de protecção 1, delimitada exteriormente por uma circunferência com raio de 1000m, cujo centro é o ponto central da área de toque e de descolagem do heliporto, com cota máxima de 45m acima da cota altimétrica de referência do heliporto de 165,00 metros. Quanto à zona de protecção 2, optou-se por delimitar uma superfície com 40m de lado, com igualmente 1.000m de comprimento, inclinada a 8%, a partir da cota altimétrica de referência do heliporto, divergente a 15% para cada lado do bordo do eixo a sua área de segurança, na direcção da orientação preferencial prevista para os canais de aproximação e descolagem, que, face às



características físicas do heliporto nas publicações aeronáuticas, tendo-se definido os azimutes 70° e 100°.

#### 4.6. ZONAS DE TURISMO E LAZER

O território de Mafra encontra-se entre áreas turísticas e economicamente consideradas mais dinâmicas, destacando-se a sul a área de influência da cidade de Lisboa e a linha Cascais/Estoril – Sintra e a norte a região do Oeste.

Estando o concelho dotado actualmente de boas acessibilidades, a sua localização geográfica deverá ser utilizada como factor de *charneira* e ligação entre estas regiões tão diferentes. Em termos da estruturação da oferta turística, este é um dos aspectos de maior relevância considerados no **plano estratégico de turismo de Mafra**, o qual deve ser totalmente integrado na estratégia de revisão do PDM para esta actividade.

Este plano faz a avaliação de Mafra sobre os cinco pilares essenciais para estruturar uma oferta turística, todos eles exigindo organização, infra-estruturas, equipamento, serviços e tratamento próprios, designadamente:

- Acessibilidades são muito boas no que às formas de acesso diz respeito mas necessitam de grandes melhoramentos no que se refere aos meios de deslocação e aos apoios ao turista.
- Alojamento é o ponto mais sensível da estruturação da oferta turística do concelho;
- Alimentação o concelho é uma das regiões mais ricas do país em termos de gastronomia, embora os estabelecimentos de restauração necessitem de explorar melhor a vantagem desta riqueza.
- Animação tal como o alojamento, é um ramo turístico a merecer maior atenção,
   principalmente na perspectiva de instrumento de atracção de turistas.
- Afabilidade a criação de um ambiente de acolhimento é essencial e passa pela estruturação da oferta turística de todos os segmentos, o que em Mafra nem sempre acontece, não sendo compatível com iniciativas individuais.



Esta avaliação mostrou claramente que o concelho de Mafra possui muitas, diversificadas e qualificadas, atracções turísticas, embora, por lacunas existentes em certos ramos turísticos, elas atraiam essencialmente visitantes e não turistas. De qualquer forma, as potencialidades são muitas e a possibilidade de aplicação na revisão do PDM é uma boa oportunidade para em paralelo se implementar o **plano estratégico de turismo**.

Na realidade, tirando partido da articulação entre os valores patrimoniais e naturais e os valores da modernidade, está identificada naquele documento uma visão estratégica da actividade turística para o concelho de Mafra, a desenvolver numa série de espaços e modalidades de lazer e turismo, transversais a todo o território concelhio.

Contudo, na revisão do PDM, tendo em conta uma estratégia clara de o formatar de modo a poder ser compatibilizado com o plano estratégico de turismo e com o PROTAML e receber, ao longo do seu período de vigência, todas as pretensões que, devidamente avaliadas, contribuam para o aumento de competitividade do território nas suas vertentes de paisagem, oferta de equipamentos turísticos de qualidade e dinamização deste sector economia, prevê-se:

- Para cada categoria de solo rural ou urbano, o uso de turismo considerado como uso compatível, salvaguardando eventuais restrições decorrentes da aplicação da legislação relativa a servidões ou condicionantes, e sendo potenciada a adaptação de conjuntos edificados com valor arquitectónico de modo a concretizar as tipologias de empreendimentos turísticos previstas no número do artigo 4.º do Dec. Lei nº 39/2008, de 7 de Março, como turismo de habitação e turismo em espaço rural, designadamente casas de campo, agroturismo e hotéis rurais. Igualmente, de acordo com regulamentação específica, poderá ser viabilizada a instalação de *parques de campismo* e de unidades de *turismo de natureza*.
- A instalação dos empreendimentos do tipo estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e conjuntos turísticos, poderá ser feita, não só em solo urbano mas também em solo rural, sendo, no segundo caso, enquadrada em núcleo de desenvolvimento turístico (NDT), que abranja não só a área a afectar ao empreendimento propriamente dito mas, também, o território envolvente considerado importante para definir e parametrizar as relações de contexto cénico, de infra-estruturas

REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

e de rede viária. Estas áreas totais deverão ser delimitadas caso a caso e em função dos valores paisagísticos e patrimoniais em presença.

Para o solo rural está também prevista a definição de um Limiar de Capacidade de Alojamento (LCA) a ser objecto de monitorização anual e sujeita a avaliação quinquenal durante o período de vigência do PROTAML, o qual deverá ser definido posteriormente em conjunto com os restantes municípios da Grande Lisboa, sendo que o PROTAML define 65 camas por hectare para a Grande Lisboa. Sugere-se que cada município inserido na área do PROTAML defina para o solo rural e em sede de PDM uma capacidade máxima para esse alojamento, para que se permita o prosseguimento do remanescente nas propostas.

#### 4.7. ZONAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS

As zonas de recursos geológicos potenciais possuem reconhecido potencial para a exploração de massas minerais, em que o aprofundar do seu conhecimento as poderá tornar possíveis de dar origem a áreas afectas à exploração de recursos geológicos. Estas zonas e os respectivos edifícios estão identificados na planta de condicionantes.

#### 4.8. ZONAS DE RECINTOS ESCOLARES

Os edifícios escolares dispunham de áreas imediatamente envolventes aos seus recintos com afastamentos mínimos entre os recintos e qualquer construção exterior, garantidos pela legislação, o Dec. Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949, que estabelecia a proibição de erigir qualquer construção cuja distância a um recinto escolar, existente ou previsto, seja inferior a uma vez e meia a altura da referida construção e menor que 12 metros. No entanto, com a aprovação do Dec. Lei n.º 80/2010, de 25 de Junho, foi revogada a anterior legislação, sendo remetido para os instrumentos de gestão territorial a protecção aos equipamentos escolares.

A localização dos equipamentos escolares é estabelecida na **planta de condicionantes** e as zonas de restrição são definidas no regulamento do PDM, com a possibilidade de serem rectificadas ao nível dos planos de pormenor.



# 5. REGIME DE EDIFICABILIDADE E CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE OCUPAÇÃO

Estabelecida a classificação e qualificação do solo, com a definição de categorias funcionais e operativas, e identificadas as áreas de valorização, salvaguarda e protecção, com restrições adicionais, apresenta-se, em traços gerais, as normas relativas à capacidade de carga para as diferentes categorias de espaço, consoante os usos e ocupações previstos em função das categorias de solo rural ou de solo urbano. Os parâmetros urbanísticos a aplicar estão sintetizados na tabela que finaliza este capítulo.

#### 5.1. SOLO RURAL

Para solo rural são apresentadas regras gerais relativamente à ocupação e transformação deste território, admitindo-se obras indispensáveis à protecção civil, implantação de infra-estruturas, parques de energias renováveis e caminhos pedonais. Caso não existam infra-estruturas públicas para garantir o funcionamento das novas construções ou o aumento de carga gerado com as ampliações, deverão ser criados sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, a cargo dos interessados.

Para além das regras gerias e tendo em conta a divisão de categorias e subcategorias funcionais do solo rural, são as apresentadas nas seguintes disposições:

### – Espaços Agrícolas:

Cumprimento da legislação da RAN, para os espaços agrícolas integrados na RAN, nomeadamente quanto aos usos possíveis e compatíveis com respeito por todas as servidões ou condicionantes que se sobreponham a estas áreas, devidamente identificadas na planta de condicionantes.

#### Espaços Agroflorestais:

Definição de parâmetros urbanísticos para os usos admitidos e compatíveis. As características destes espaços, tendo em conta a ocupação actual ou a sua localização, podem potenciar determinados usos prevendo-se a preferência de usos para actividades agrícolas, pecuárias e de produção florestal, bem como a valorização paisagística. Como actividades compatíveis consideram-se a habitação e respectivos anexos, os estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à actividade agrícola, pecuária ou florestal, a implantação de estufas, abrigos e anexos de apoio à actividade principal, assim como, parques de merendas e miradouros. Considera-se igualmente compatível com esta categoria funcional a instalação de empreendimentos turísticos do tipo turismo em espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo, ainda, ser autorizadas, a título excepcional, outras tipologias de empreendimentos turísticos, sujeitas a PP, desde que sejam consideradas como um investimento estratégico para o município e estejam integradas em NDT.

### Espaços Florestais:

Cumprimento da legislação relativa ao regime florestal para as áreas afectas a este regime, nomeadamente a Tapada de Mafra e o jardim do Cerco, respeitando todas as servidões ou condicionantes que se sobreponham a este território, no que respeita às restantes áreas que não estejam sujeitas ao regime florestal.

### Espaços Naturais:

Cumprimento da legislação relativa a REN, Rede Natura 2000 e Domínio Público Hídrico, atentos aos usos possíveis e compatíveis, nomeadamente tendo em conta as várias categorias que compõem a REN e as regras de ocupação e/ou transformação respeitantes a cada uma delas.

## Espaços de Recursos Geológicos:

Deverá ser cumprida a legislação relativa a este tipo de indústria definindo-se, também, medidas de salvaguarda ambiental a cumprir durante o fim da actividade de extracção, no sentido de valorizar os territórios ocupados pela indústria e o espaço envolvente.



## Espaços Afectos a Actividades Industriais:

Áreas que estão actualmente afectas a actividades industriais existentes directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos, admitindo-se, também, edificações de apoio.

## Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas:

Os espaços destinados a equipamentos e outras estruturas correspondem a áreas afectas ou a afectar a equipamentos, estruturas, infra-estruturas ou ocupações que não conferem o estatuto de solo urbano e são compatíveis com o estatuto de solo rural. Estes espaços traduzem o aproveitamento multifuncional do solo rural com o acolhimento de actividades, quer de defesa nacional, segurança e protecção civil como igualmente económicas e sociais, que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, desde que salvaguardada a sustentabilidade ambiental e paisagística destes espaços e da envolvente.

#### Aglomerados Rurais:

São identificados os usos possíveis, quer para novas edificações quer para alteração das existentes, prevendo-se a conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, independentemente do seu uso, bem como, novas construções para habitação, anexos e todos os restantes usos previstos para os espaços agroflorestais, assumindo-se os parâmetros urbanísticos idênticos aos núcleos urbanos de nível III, em espaços residenciais — áreas consolidadas.

### Áreas de Edificação Dispersa:

Coexistem usos agrícolas e florestais com algumas funções urbanas, permitindo-se, em determinadas condições a integração e consolidação progressiva das funções urbanas de modo a gerar uma malha mais conexa. Como actividades compatíveis consideram-se as referidas para os espaços agroflorestais, admitindo-se, no entanto, áreas mínimas da parcela mais inferiores.

#### 5.2. SOLO URBANO

Relativamente ao solo urbano, consideram-se as subcategorias operativas de solo urbanizado e solo urbanizável, tendo em consideração as prioridades de programação e a rentabilização dos investimentos públicos relativamente às infra-estruturas básicas.

#### 5.2.1. Solo Urbanizado

As regras propostas para futura ocupação ou transformação deste território correspondem ao seguinte:

Espaços Residenciais – Áreas Consolidadas:

Nestes espaços preveem-se ocupações e utilizações para habitação e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes públicos ou privados, turismo, estufas armazéns ou estabelecimentos industriais classificadas como tipo 3 e outras actividades compatíveis com o uso dominante.

Tratando-se de áreas em que a edificação tem um carácter compacto e contínuo, a ocupação de espaços livres intersticiais deverá ter em conta a preservação das características gerais da malha urbana, a promoção da qualidade, da coerência da imagem urbana e da identidade territorial. Nestas áreas prevê-se a valorização da grelha de equipamentos, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada e em função da hierarquia do núcleo urbano em que se insere, assim como a valorização das redes de infra-estruturas urbanas com vista à optimização dos níveis de serviço.

Dever-se-á ter em conta a preservação das características gerais da malha urbana, a promoção da qualidade, da coerência da imagem urbana e da identidade territorial sendo os parâmetros urbanísticos definidos os seguintes:

- Nº máximo de pisos, em função do nível hierárquico do núcleo urbano, 5, 3 e 2,
   respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III.
- Altura máxima de 15,50m; 9,50m e 6,50m respectivamente nos núcleos urbanos de níveis
   I, II e III.



## Espaços Residenciais – Áreas Consolidadas com Valor Patrimonial:

Nestas áreas, até à elaboração do respectivo plano de pormenor de salvaguarda ou de reabilitação urbana, ficam previstas regras que permitam uma requalificação urbanística e revitalização funcional assegurando um adequado tratamento do espaço público com especial atenção ao tratamento das fachadas, às soluções para os pavimentos, ao mobiliário urbano, à iluminação pública, às infra-estruturas urbanas, aos toldos, publicidade e sinalética. Admitemse, também as ocupações e utilizações previstas anteriormente.

## Espaços Residenciais – Áreas a Estruturar:

Consideram-se nesta categoria as áreas urbanas resultantes de uma ocupação pouco articulada, quer ao longo de vias, quer pela adição de loteamentos sucessivos, que carecem de uma integração em rede para corrigir questões funcionais, tanto no aspecto da mobilidade e acessibilidade como na optimização das redes de infra-estruturas, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução. Nestas áreas admitem-se, também as ocupações e utilizações previstas para as áreas consolidadas.

Até à elaboração dos referidos PMOT, as operações urbanísticas devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Nº máximo de pisos de 4, 3 e 2, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Índice de utilização máximo do solo de 0,50, 0,30 e 0,30, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Densidade habitacional de 50fogos/ha, 40fogos/ha e 30fogos/ha, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III.

Os PMOT a elaborar devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Usos previstos para a categoria de espaços residenciais, ou seja, habitação e anexos, comércio, serviços, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes públicos ou privados, turismo, estufas armazéns ou estabelecimentos industriais classificadas como tipo 3 e outras actividades compatíveis com o uso dominante.
- Nº máximo de pisos de 5, 3 e 2, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;



- Índice de utilização máximo do solo de 1,00, 0,80 e 0,50, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Densidade habitacional de 60fogos/ha, 50fogos/ha e 30fogos/ha, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;

O estacionamento e rede viária devem ser dimensionados de acordo o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização e os parâmetros mínimos definidos em sede de regulamento.

Para além do cumprimento dos referidos parâmetros urbanísticos e até à existência de PMOT eficaz, as novas construções não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração na rede viária e na morfologia urbana, de modo a evitar a criação de impasses e descontinuidades. Acresce ainda que a implantação das novas construções deve estabelecer uma relação com o terreno de modo a possibilitar a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes.

## Espaços Residenciais – Áreas Edificadas em Zona de Risco do POOC

Na área da faixa do POOC, face à categoria áreas urbanas em faixa de risco, foi assumido a sua delimitação e a definição da presente categoria de áreas edificadas em zona de risco do POOC, ficando sujeitas ao regime previsto naquele plano.

#### Espaços de Actividades Económicas – Áreas Consolidadas

Tratando-se de áreas em que a edificação tem um carácter compacto e contínuo, a ocupação de espaços livres intersticiais deverá ter em conta a preservação das características gerais da malha existente, através da integração no conjunto edificado e na envolvente, com respeito pela cércea dominante e alinhamentos existentes.

As propostas devem respeitar além das características da malha, os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Índice de utilização máximo do solo de 0,80; 0,50 e 0,30, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Altura máxima de 15,50m; 12,50m e 8,00m respectivamente nos núcleos urbanos de Níveis I, II e III.



## Espaços de Actividades Económicas – Áreas a Estruturar

Devem ser sujeitas à realização de PMOT à semelhança do preconizado para os espaços residenciais — áreas a estruturar. Até à elaboração dos referidos PMOT, as operações urbanísticas devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Índice de utilização máximo do solo: 0,50, 0,50 e 0,30, respectivamente nos núcleos urbanos de Níveis I, II e III.
- Altura máxima: 15,50m; 12,50m e 8,00m respectivamente nos núcleos urbanos de Níveis
   I, II e III.

Os PMOT a elaborar devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Índice de utilização máximo do solo de 1,50; 1,00 e 0,80, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Altura máxima de 18,50m; 15,50m e 8,00m respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III.

### Espaços Verdes

Estes espaços correspondem a áreas verdes de utilização pública e áreas verdes de protecção e enquadramento que cumprem uma função relevante de descompressão e equilíbrio do meio urbano, coincidindo com a EEM. Nestes espaços privilegia-se o acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, de lazer, de desporto e cultura, admitindo-se a edificação de pequenas estruturas de apoio, sem prejuízo das servidões e condicionantes em vigor.

#### Espaços de Uso Especial – Áreas de Equipamento e Outras Estruturas

Os espaços de uso especial destinam-se à implantação de edifícios ou instalações destinadas a equipamentos de âmbito municipal ou supra municipal, infra-estruturas ou a outros usos específicos, designadamente de prestação de serviços públicos, recreio, lazer e turismo. Os espaços de uso especial inseridos na faixa do POOC estão sujeitas ao regime previsto naquele plano.

Nas áreas de equipamentos e outras estruturas deve privilegiar-se o acolhimento de usos afectos à prestação de serviços à população, designadamente nos domínios da saúde, da



educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil, admitindo-se edificações destinadas ao uso terciário, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos.

## Espaços de Uso Especial – Áreas de Infra-estruturas

Nestas áreas de infra-estruturas deve privilegiar-se a localização de usos afectos à prestação de serviços de ambiente e da gestão de resíduos, admitindo-se actividades de segurança pública e da protecção civil, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos.

À semelhança das áreas de equipamentos e outras estruturas os espaços de uso especial inseridos na faixa do POOC estão sujeitas ao regime previsto naquele plano.

#### 5.2.2. Solo Urbanizável

De acordo com a estratégia preconizada na revisão do PDM, considera-se a categoria de solo urbanizável como uma reserva de solo urbano que, por não se encontrar estruturada e não constituir uma prioridade na programação do investimento municipal, funciona como uma possível bolsa para correcção da estrutura funcional dos núcleos urbanos.

Admite-se a sua edificação quer para usos habitacionais quer para actividades económicas mediante a prévia elaboração de instrumentos de gestão territorial (IGT) em que:

- Os parâmetros urbanísticos para os diferentes usos deverão seguir o estipulado para as áreas de ocupação confinantes, tendo em conta o tipo de usos e o nível hierárquico do núcleo urbano;
- A câmara municipal, mediante protocolo a elaborar com a entidade promotora, poderá definir um quadro de contrapartidas excepcionais no sentido de compensar investimentos nas redes de infra-estruturas, extemporâneos em relação à programação prevista.
- As categorias funcionais a admitir deverão ser definidas aquando da elaboração destes IGT, admitindo-se usos habitacionais, de comércio ou serviços, equipamentos e espaços verdes e turismo, bem como actividades económicas.



Os IGT a elaborar que se destinem a operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Número máximo de pisos de 5; 3 e 2, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Índice de utilização máximo do solo de 1,00; 0,80 e 0,50, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Densidade habitacional de 80fogos/ha, 60fogos/ha e 50fogos/ha, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Altura máxima de 18,50m; 12,50m e 6,50m respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III.

Os IGT a elaborar que se destinem às operações urbanísticas para a específica instalação de usos para actividades económicas, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:

- Número máximo de pisos de 5; 3 e 2, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Índice de utilização máximo do solo de 1,50; 1,00 e 0,80, respectivamente nos núcleos urbanos de níveis I, II e III;
- Altura máxima de 18,50m; 12,50m e 6,50m respectivamente nos núcleos urbanos de Níveis I, II e III.

## 5.3. Tabelas do Regime de Edificabilidade

Atente-se nos quadros resumo com o regime de edificabilidade e os parâmetros urbanísticos máximos previstos para o solo rural e o solo urbano, respectivamente:

Tabela 20 | Solo rural – regime de edificabilidade

	Tabela 20   3010 Tural Tegime de cumcasimade		
QUALIFICAÇÃO DO			
SOLO	Regime de Edificabilidade		
Categorias Funcionais			
Espaços agrícolas	<ul> <li>Regime jurídico específico da RAN, quase na sua totalidade; POOC.</li> <li>Habitação: parcela 4ha; altura 6,5m; 1 fogo; área de construção 300m².</li> <li>Apoio à actividade agrícola, florestal e pecuária: índice de ocupação 0,03; área de implantação 750m²; altura 8m.</li> <li>Turismo em espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza: parcela 2ha; área de construção 1.200m²; altura 8m.</li> </ul>		
Espaços agroflorestais	<ul> <li>POOC.</li> <li>Habitação: parcela 2ha; altura 6,5m; 1 fogo; área de construção 300m².</li> <li>Apoios à actividade agrícola, florestal e pecuária: índice de ocupação 0,05; área de implantação 1.000m²; altura 8m.</li> <li>Indústria/ comércio: parcela 0,5ha; área de construção 1.000m²; altura 8m.</li> <li>Restauração/ bebidas: parcela 0,5ha; área de construção 300m²; altura 6,5m.</li> <li>Turismo em espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a 3 estrelas: parcela 1ha; área de construção 2.000m²; altura 8m.</li> </ul>		
Espaços florestais	<ul> <li>Regime florestal; POOC; UOPG.</li> <li>Empreendimentos de turismo, em edificações existentes, na Tapada de Mafra: 20% ampliação.</li> <li>Turismo no espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, em edificações existentes, nos restantes espaços: área de implantação existente; altura 8m.</li> </ul>		
Espaços naturais	<ul> <li>Regime jurídico específico da REN, RN2000, quase na sua totalidade; POOC.</li> <li>Habitação: parcela 4ha; altura 6,5m; 1 fogo; área de construção 250m².</li> <li>Apoios à actividade agrícola, florestal, pecuária, ambiente, energia e recursos geológicos e telecomunicações: índice de ocupação 0,03; área de implantação 750m²; altura 8m.</li> <li>Turismo em espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a 3 estrelas ou equipamentos de utilização colectiva: 20% ampliação da implantação existente; altura 8m.</li> </ul>		
Espaços de recursos geológicos	<ul> <li>Indústria/ comércio de apoio: altura 12,5m.</li> <li>Sujeita a projecto de recuperação paisagística ou PP: parcela 0,5ha; apoio de recreio: área de construção 250m²; altura 6,5m e pecuária: área de construção 2.000m²; altura 8m; indústria/comércio: área de construção 2.000m²; altura 12,5m.</li> </ul>		
Espaços afectos a actividades industriais	<ul> <li>Estabelecimentos industriais ligados às actividades agrícolas, pecuárias, florestais e geológicos: área de construção 2.000m²; altura 8m.</li> </ul>		
Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas	<ul> <li>Equipamentos, estruturas e infra-estruturas para defesa nacional, segurança pública e protecção civil: área de construção 4.000m²; altura 8m.</li> <li>Equipamentos, estruturas e infra-estruturas associados a actividades económicas e sociais: área de construção 2.000m²; altura 8m.</li> <li>Habitação: altura 6,5m; 1 fogo; área de construção 300m².</li> </ul>		
Aglomerados rurais	<ul> <li><u>Características morfológicas e tipológicas do local</u> e também: altura 6,5m; 2 pisos.</li> <li><u>Indústria Tipo 2 e 3 complementar à actividade agrícola</u>.</li> </ul>		
Áreas de edificação dispersa	<ul> <li>Habitação: parcela 0,5ha; altura 6,5m; 1 fogo; área de construção 300m².</li> <li>Apoios à actividade agrícola, florestal ou pecuária: igual aos espaços agroflorestais.</li> <li>Indústria/ comércio: igual aos espaços agroflorestais.</li> <li>Restauração/ bebidas: igual aos espaços agroflorestais.</li> <li>Turismo em espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a 3 estrelas: igual aos espaços agroflorestais.</li> </ul>		



Tabela 21 | Solo urbano – parâmetros urbanísticos

0	(UALIFICAÇÃO I	DO SOLO	Tabela 21   Solo urbano – parämetros urbanisticos
Categorias	Categorias		Parâmetros Urbanísticos
Operativas	Funcionais	Subcategorias	
	Espaços residenciais	Áreas consolidadas	<ul> <li>Alinhamentos existentes, cércea e volumetria.</li> <li>Nível I: 5 pisos; altura 15,5m.</li> <li>Nivel II: 3 pisos; altura 9,5m.</li> <li>Nivel III: 2 pisos; altura 6,5m.</li> </ul>
		Áreas consolidadas de valor patrimonial	<ul> <li>Preferencialmente sujeitas a PP de salvaguarda.</li> <li>Até à eficácia do PP: igual às áreas consolidadas.</li> <li>Centro histórico da Ericeira/ Ericeira centro devem ainda ser salvaguardados requisitos específicos.</li> </ul>
		Áreas a estruturar	<ul> <li>Até à eficácia do PP/ PU:         Nível I: 4 pisos; índice de utilização 0,50; densidade habitacional 50 fogos/ha; altura 15,5m.         Nível II: 3 pisos; índice de utilização 0,30; densidade habitacional 40 fogos/ha; altura 9,5m.         Nível III: 2 pisos; índice de utilização 0,3; densidade habitacional 30 fogos/ha; altura 6,5m.     </li> <li>Preferencialmente sujeitas a PU/ PP, onde:         Nível I: 5 pisos; índice de utilização 1,00; densidade habitacional 60 fogos/ha; altura 18,5m.         Nível II: 3 pisos; índice de utilização 0,80; densidade habitacional 50 fogos/ha; altura 12,5m.         Nível III: 2 pisos; índice de utilização 0,50; densidade habitacional 30 fogos/ha; 6,5m altura máxima.     </li> </ul>
Urbanizado		Áreas edificadas em zona de risco do POOC	Regime previsto no POOC.
O Sumzado	Espaços de actividades económicas	Áreas consolidadas	<ul> <li>Alinhamentos existentes e cércea dominante.</li> <li>Nível I: índice de utilização 0,80; altura 15,5m.</li> <li>Nível II: índice de utilização 0,50; altura 12,5m.</li> <li>Nível III: índice de utilização 0,30; altura 8,0m.</li> </ul>
		Áreas a estruturar	<ul> <li>Até à eficácia do PP/ PU: Nível I: índice de utilização 0,50; altura 15,5m.</li> <li>Nível II: índice de utilização 0,50; altura 12,5m.</li> <li>Nível III: índice de utilização 0,30; altura 8,0m.</li> <li>Sujeitas a PU ou PP, onde: Nível I: índice de utilização 1,50; altura 18,5m.</li> <li>Nível II: índice de utilização 1,00; altura 15,5m.</li> <li>Nível III: índice utilização 0,80; altura 8,0m.</li> </ul>
	Espaços verdes	-	<ul> <li>Estruturas de apoio: índice de utilização 0,002.</li> <li>Habitação: ampliação da área de construção existente até um máximo 250m².</li> <li>Apoio: ampliação da área de construção existente até um máximo 50m².</li> </ul>
	Espaços de uso especial	Áreas de equipamentos e outras estruturas	<ul> <li>Equipamentos e estruturas afectos a serviços públicos e edifícios para usos terciário: índice de utilização 0,80; altura 12,5m.</li> </ul>
		Áreas de infra- estruturas	<ul> <li>Infra-estruturas afectas a serviços de ambiente e gestão de resíduos: igual às áreas de equipamentos e outras estruturas.</li> <li>Actividades de segurança pública e protecção civil: igual às áreas de equipamentos e outras estruturas</li> </ul>

**103** | 141

QUALIFICAÇÃO DO SOLO		DO SOLO		
Categorias Operativas	Categorias Funcionais	Subcategorias	Parâmetros Urbanísticos	
Urbanizável	-	-	<ul> <li>Sempre sujeitos a PMOT e sempre programáveis.</li> <li>PU/ PP predominantemente residencial:         Nível I: 5 pisos; Índice de utilização 1,00; densidade habitacional 80 fogos/ha; altura 18,5m.         Nível II: 3 pisos; índice de utilização 0,80; densidade habitacional: 60 fogos/ha; altura 12,5m;         Nível III e fora de núcleos urbanos: 2 pisos, Índice de utilização 0,50; densidade habitacional 50 fogos/ha; altura 6,5m.     </li> <li>PU/PP específica instalação de usos de actividades económicas:         Nível II: 5 pisos; índice de utilização 1,5; altura 18,5m;         Nível III: 3 pisos: 3; índice de utilização 1,00; altura 12,5 m;         Nível III e fora de núcleos urbanos: 2 máximo de pisos; índice de utilização máximo 0,80; altura 6,5m.     </li> </ul>	



## 6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PDM – UOPG

Referiu-se já o conceito de unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG), tal como definido no Dec. Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio, assim como restante legislação aplicável, desenvolvendo-se agora o conteúdo funcional e operativo destas unidades operativas.

Na sequência do atrás referido, a identificação das UOPG traduzirá o conjunto das áreas que devido à sua localização, às suas potencialidades e à importância relativa no contexto territorial, carecem de estudos mais aprofundados podendo, como resultado desses estudos e mediante regulamentação específica, constituir-se como áreas de excepção relativamente à aplicação generalizada das regras urbanísticas previstas no regulamento do PDM.

Consoante os casos, e sempre através de instrumentos de gestão do território, poderá, excepcionalmente, proceder-se a acertos na delimitação das categorias funcionais e operativas, sendo criada regulamentação específica por UOPG em função dos objectivos a atingir. Haverá igualmente, de acordo com o modelo territorial definido, a possibilidade de incentivar a implantação de determinados usos em certos locais, com a eventual densificação de índices urbanísticos, estimulando e acomodando a localização de algumas actividades em detrimento de outras.

Com base nestes pressupostos identificam-se então as UOPG. Estas unidades, pela localização e características morfológicas, pelas potencialidades e pela importância relativa no contexto territorial e, ainda, pelas orientações do PROTAML são distribuídas em três grupos. Para além destes grupos, considera-se mais um que corresponde ao conjunto das UOPG previstas no POOC, em vigor.

Os grupos definidos são os seguintes:

- GRUPO 1 Corredor Central
- GRUPO 2 Consolidação da Rede Urbana Municipal
- GRUPO 3 Áreas de Oportunidade
- GRUPO 4 Compatibilização com o POOC



#### **GRUPO 1 – Corredor Central**

O principal objectivo da demarcação destas UOPG prende-se com a necessidade de ordenar o território correspondente ao *corredor urbano central* que inclui, de acordo com a Visão Estratégica, o seguinte: Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro, Ericeira e os núcleos urbanos que constituem o Eixo Urbano Ericeira / Mafra.

São, assim, delimitadas áreas fundamentais para a estruturação do modelo de ordenamento que, tendo uma dimensão significativa, possibilitem a definição de um desenho urbano coerente e integrado e, consequentemente, permitam a programação dos processos de urbanização e a reconversão urbanística de áreas urbanas desqualificadas com aumento da dotação de equipamentos de proximidade, com intensificação das funções urbanas, com o reforço das infraestruturas ambientais e com a definição de uma rede de acessibilidades hierarquizada e estruturadora dos diversos espaços.

Na planta de ordenamento – carta unidades operativas de planeamento e gestão encontramse demarcadas as seguintes UOPG que se incluem no presente grupo:

- UOPG 1 Mafra;
- UOPG 2 Malveira / Venda do Pinheiro;
- UOPG 3 Ericeira;
- UOPG 4 Eixo Urbano Ericeira / Mafra.



## GRUPO 2 – Consolidação da Rede Urbana Municipal

Neste grupo, as UOPG resultam da delimitação de territórios que representam áreas importantes para a futura consolidação da matriz de ordenamento — pontos notáveis da rede urbana — e que, também por isso, necessitam de ser pensados e implementados de forma operacional, nomeadamente com a compatibilização entre a realidade existente e a estratégia. Representam pólos urbanos estruturantes, de âmbito municipal ou local, onde devem ser estruturadas as áreas vocacionadas para a concentração de actividades económicas, incluindo as actividades ligadas ao uso de turismo, seguindo orientações da proposta do PROTAML.

Na planta de ordenamento – carta unidades operativas de planeamento e gestão encontramse demarcadas as seguintes UOPG que se incluem no presente grupo:

- UOPG 5 Barril/ Charneca;
- UOPG 6 Ribamar/ Palhais;
- UOPG 7 Encarnação;
- UOPG 8 Sobral da Abelheira;
- UOPG 9 Chanca;
- UOPG 10 Azueira / Livramento/ Bandalhoeira;
- UOPG 11 Gradil;
- UOPG 12 Vila Franca do Rosário;
- UOPG 13 Barril/ Valbom/ Baleia;
- UOPG 14 Igreja Nova;
- UOPG 15 Alcainça/ Arrifana;
- UOPG 16 Milharado/ Tituaria;
- UOPG 17 Póvoa da Galega;
- UOPG 18 Santo Estêvão das Galés;
- UOPG 19 Cheleiros;
- UOPG 20 Enxara do Bispo.



## **GRUPO 3 - Áreas de Oportunidade**

Este grupo é constituído por áreas correspondentes a opções territoriais novas relativamente à realidade existente dando corpo a opções fundamentais da estratégia preconizada para o concelho.

Na planta de ordenamento – carta unidades operativas de planeamento e gestão encontramse demarcadas as seguintes UOPG que se incluem no presente grupo:

- UOPG 21 Espaço de desenvolvimento Nó da Enxara dos Cavaleiros;
- UOPG 22 Tapada Nacional de Mafra;
- UOPG 23 Envolvente do Penedo do Lexim;
- UOPG 24 Área de regadio tradicional do vale do rio Lizandro.

A UOPG 21 é demarcada com o objectivo de valorizar o nó da A8. Esta proposta, para além de incentivar a implementação de uma nova área de actividades económicas, tirando partido da proximidade com o concelho vizinho, pretende ainda criar algumas condições que permitam o desenvolvimento regrado dos núcleos urbanos existentes nesta faixa interior do concelho.

Já a UOPG 22, corresponde à definição da Tapada de Mafra como uma área preferencial para a visitação e lazer de Natureza no âmbito do turismo em espaço rural e apta a empreendimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, de acordo com opções do PROTAML.

Relativamente à UOPG 23, esta unidade corresponde à área em torno do Penedo Lexim, classificado como imóvel de interesse público, e tem sobretudo o objectivo de conservação e promoção do património edificado e da sua envolvente rural.

Por fim na UOPG 24 foi delimitada a área de regadio tradicional do rio Lizandro de modo a ser valorizado o potencial agrícola do concelho e a reforçar a competitividade regional.



## GRUPO 4 - Compatibilização com o POOC

Neste grupo inserem-se as UOPG definidas no POOC, em vigor, podendo, por questões de evidente desproporção de escala, eventualmente ser consideradas como subunidades operativas de planeamento e gestão das UOPG envolventes.

Encontrando-se o POOC em revisão consideram-se, para já, as que estão consagradas no nesse plano e que são as identificadas como S. Lourenço, Ribeira de Ilhas e Foz do Lizandro.

Na planta de ordenamento – carta unidades operativas de planeamento e gestão encontramse demarcadas as seguintes UOPG do POOC, em vigor:

- UOPG 25 Foz do Lizandro;
- UOPG 26 Ribeira de Ilhas;
- UOPG 27 S. Lourenço/ Casais S. Lourenço.

## 7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

São apresentadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que recaem sobre o concelho de Mafra, destacando-se a Reserva Agrícola Nacional e a Reserva Ecológica Nacional.

Estas servidões e restrições de utilidade pública são apresentadas na **planta de condicionantes**, subdividida em três cartas distintas:

- Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- Carta da Reserva Ecológica Nacional por tipologia de área;
- Carta da Reserva Agrícola Nacional.

#### 7.1. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) é uma restrição de utilidade pública, sendo constituída por um conjunto de áreas que em termos agro-climáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a actividade agrícola e pecuária. O actual regime jurídico da RAN encontra-se previsto no Dec. Lei n.º 73/2009, de 31 de Março.

No concelho de Mafra, a RAN foi aprovada e publicada pela Portaria n.º 1191/92, de 22 de Dezembro, delimitada à luz do anterior regime jurídico, o DL n.º 196/89, de 14 de Junho.

No âmbito da revisão do PDM, foi desenvolvida a revisão da RAN publicada cuja justificação se encontra desenvolvida no **volume IX**, dos elementos da revisão do PDM.

A metodologia adoptada para a alteração da RAN do território municipal, seguiu as orientações sugeridas pela DRAPLVT, fornecidas na reunião de 11 de Novembro de 2005 e posteriormente actualizadas, resumindo-se a:

- 1º Fase: Digitalização da carta da RAN publicada e que corresponde à RAN actual a validar pela CRRALVT;
- 2ª Fase: Definição da RAN bruta a partir da RAN actual;



- 3ª Fase: Delimitação das áreas a excluir da RAN bruta para a definição da proposta final da RAN;
- 4ª Fase: Definição da RAN final, após a aprovação das áreas a excluir da RAN bruta pela DRAPLVT.

As peças desenhadas que acompanham os trabalhos da RAN, correspondem a: **Reserva Agrícola Nacional Bruta**; **Reserva Agrícola Nacional Exclusões**; **Reserva Agrícola Nacional Final.** 

As áreas a excluir da RAN Bruta, identificadas na peça desenhada Reserva Agrícola Nacional Exclusões foram subdivididas em:

- Áreas ocupadas por construções existentes;
- Áreas a integrar o perímetro urbano e a afectar à Estrutura Ecológica Municipal (EEM);
- Áreas necessárias à expansão urbana;
- Operações de loteamento e obras particulares validamente constituídos, anteriores à vigência da RAN.

Por fim, a peça desenhada Reserva Agrícola Nacional Final deriva da Reserva Agrícola Nacional Bruta, após a aprovação das áreas de exclusão, constituindo parte integrante da carta de condicionantes da revisão do PDM.

#### 7.2. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

A **Reserva Ecológica Nacional (REN)** é uma restrição de utilidade pública, cujo regime jurídico sofreu uma profunda alteração, através do Dec. Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto. Sendo uma estrutura biofísica, integra o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e susceptibilidade perante riscos naturais, são objecto de protecção especial.

No território de Mafra, a REN foi publicada através da Res. Conselho Ministros n.º 42/2002, de 12 de Março, ao abrigo do anterior regime jurídico, o Dec. Lei n.º 93/90, de 19 de Março, aquando da elaboração do PDM, englobando o seguinte:

- Zonas Costeiras;
- Zonas Ribeirinhas, Águas Interiores e Áreas de Apanhamento;
- Zonas Declivosas;
- Tapada Nacional de Mafra.

No âmbito da revisão do PDM, foi desenvolvida a delimitação da REN para o concelho de Mafra, cuja justificação se encontra desenvolvida no volume VIII, dos elementos da revisão do PDM.

Os trabalhos de revisão da REN foram iniciados em 2007, ao abrigo do anterior regime jurídico, tendo sido posteriormente ajustados às metodologias iniciadas pelo actual regime da REN. Neste novo regime jurídico foram redefinidas as áreas que compõem a REN, bem como os procedimentos para a sua delimitação e os usos e acções compatíveis com o referido regime. No entanto a delimitação da REN, segundo o novo regime jurídico, deve ser elaborada a dois níveis:

- A nível estratégico, de âmbito nacional e regional e da competência da Comissão Nacional da REN com a colaboração das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR);
- A nível operativo, da competência das câmaras municipais e que se traduzirá na elaboração de propostas de delimitação da REN a nível municipal.

A nível estratégico deveriam ser definidas e publicadas as orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, as quais constituem as directrizes e os critérios para a delimitação das áreas



de REN a nível operativo, ou seja no território municipal. Conquanto tenham sido desenvolvidas, pelas entidades competentes, orientações estratégicas, bem como um quadro de referência regional, a Res. Conselho de Ministros que as aprova, é publicada numa fase já adiantada dos trabalhos.

Contudo, a delimitação da REN para o concelho de Mafra, tenha sido desenvolvida tecnicamente com base nas orientações estratégicas, foi necessário proceder à sua conformação com as áreas definidas no anterior regime, de acordo com o artigo 43º e o anexo IV do Dec. Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, de modo a proceder-se à sua aprovação.

Assim, a REN proposta para o concelho de Mafra é constituída, pelas seguintes áreas:

#### Zonas costeiras:

- Faixa ao longo da costa marítima;
- Praias;
- Ilhas, ilhéus e rochedos emersos no mar;
- Dunas litorais;
- Arribas e falésias, incluindo faixa de protecção;
- Faixa de protecção do litoral, quando não existem arribas nem dunas.

## • Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de apanhamento:

- Leitos dos cursos de água;
- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Áreas de máxima infiltração;
- Cabeceiras de linhas de água.

#### Zonas declivosas:

- Áreas com risco de erosão;
- Escarpas e outras áreas de elevada susceptibilidade geológica.



#### 7.3. OUTRAS CONDICIONANTES

#### 7.3.1. Recursos Hídricos – Domínio Hídrico

O domínio hídrico é constituído pelo conjunto de bens que pela sua natureza são considerados de uso público e de interesse geral, nestes terrenos deverá garantir-se o acesso universal à água e a passagem ao longo das águas. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública relativas ao domínio público hídrico são estabelecidas pelo regime previsto na Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, no capítulo III do Dec. Lei n.º 468/71, republicado pela Lei n.º 16/2003 de 4 de Junho, e na Lei n.º58/2005, de 29 de Dezembro.

No concelho de Mafra é considerado domínio hídrico:

- O leito das águas do mar e a respectiva margem, numa largura de 50 m contada a partir da linha de costa e para o interior do concelho;
- Os fundos marinhos contíguos da plataforma continental;
- Os cursos de água flutuáveis, os seus respectivos leitos e as margens, numa largura de 30m para cada lado;
- Os cursos de água não navegáveis nem flutuáveis, com os respectivos leitos e margens numa largura de 10 m para cada lado.

## 7.3.2. Recursos Geológicos – Pedreiras

As servidões relativas a pedreiras são constituídas pelo regime previsto nos Dec.-Lei n.º 90/90 de 16 de Março e n.º 270/2001, de 6 de Outubro.

As pedreiras correspondem ao conjunto formado pela área de extracção e zonas de defesa, pelos depósitos de massas minerais extraídas e pelos seus anexos.

A atribuição da licença é da competência da Direcção Regional de Economia – LVT ou da câmara municipal, conforme a potência dos meios mecânicos utilizados, o número de trabalhadores e a profundidade das escavações.



#### 7.3.3. Recursos Agrícolas e Florestais – Sobreiros e Azinheiras

O Dec. Lei n.º 169/01, de 25 de Maio, estabelece o regime jurídico de protecção a espécies autóctones, condicionando o abate de exemplares que se encontram em boas condições fitossanitárias e inibe por 25 anos a afectação do solo a outros fins, nos casos em que os povoamentos sejam destruídos ou fortemente depreciados por intervenção ilegal.

Na área do concelho de Mafra existem alguns conjuntos de povoamentos de sobreiros, de área reduzida, tendo sido delimitadas áreas com mais de 5.000m².

## 7.3.4. Recursos Agrícolas e Florestais – Regime Florestal

O regime florestal decorre dos Decretos de 24 de Dezembro de 1901, de 24 de Dezembro de 1903 e de 11 de Julho de 1905, compreendendo um conjunto de disposições destinadas a assegurar a criação, exploração e conservação da riqueza silvícola sob o ponto de vista da economia nacional, bem como o revestimento florestal dos terrenos cuja arborização seja de utilidade pública e conveniente ou necessária para o bom regime das águas e defesa das várzeas, para a valorização das planícies ardidas e benefício do clima, ou para a fixação e conservação do solo, nas montanhas e das areias do litoral marítimo.

No concelho de Mafra aplica-se o regime florestal total à Tapada Nacional (2ª e 3ª tapada) e ao jardim do Cerco, conforme o Decreto de 13 de Setembro de 1922 e o Decreto n.º 31373 de 8 de Julho de 1941, respectivamente.

# 7.3.5. Recursos Agrícolas e Florestais – Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios

O regime jurídico de protecção das áreas percorridas por incêndios florestais encontra-se previsto no Dec. Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro e no Dec. Lei 11.º 156/2004, de 30 de Junho.

Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, delimitados em planta e não classificados no PDM como solo urbano fica proibido, pelo prazo de dez anos a contar da data do incêndio, um conjunto de acções, das quais se destaca a realização de novas edificações ou demolição das existentes. Em cada uma das áreas foram demarcados os prazos ao longo dos quais vigorará a restrição de utilidade pública.

Importa referir que, aquando da monotorização do PDM a carta de condicionantes deverá ser actualizada de acordo com os povoamentos florestais percorridos por incêndios após a aprovação do plano.

#### 7.3.6. Recursos Agrícolas e Florestais – Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios

O regime jurídico de protecção das áreas percorridas por incêndios florestais encontra-se previsto no Dec. Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro e no Dec. Lei 11.º 156/2004, de 30 de Junho.

Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, delimitados em planta e não classificados no PDM como solo urbano fica proibido, pelo prazo de dez anos a contar da data do incêndio, um conjunto de acções, das quais se destaca a realização de novas edificações ou demolição das existentes. Em cada uma das áreas foram demarcados os prazos ao longo dos quais vigorará a restrição de utilidade pública.



## 7.3.7. Recursos Agrícolas e Florestais – Árvores de Interesse Público

As árvores de interesse público seguem o regime previsto no Dec. Lei n.º 28.468, de 18 de Novembro de 1938, tendo sido constituída a servidão após a classificação de interesse público da árvore pela antiga Direcção Geral dos Recursos Florestais, sujeita a publicação por aviso em Diário da República.

Nos termos da legislação em vigor, o arranjo, incluindo o corte e a desrama deste exemplar, ficam sujeitos a autorização dessa entidade e beneficiam de uma área de protecção de 50m de raio a contar da sua base.

No concelho de Mafra estão classificadas três árvores no interior da Tapada Nacional (conforme os Avisos nº 10792/2000 e nº 8713/2000) e duas árvores na freguesia do Milharado, junto à EN 374 (conforme o Aviso nº 6228/2006).

Tabela 22 | Árvores de interesse público no concelho de Mafra

## 7.3.8. Recursos Ecológicos – Rede Natura

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica europeia que resulta da aplicação da Directiva Aves e a da directiva habitats, transpostas para o direito interno pelo Dec. Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na sua redacção actual. A directiva habitats prevê que cada estado membro da União Europeia proceda à delimitação dos sítios da lista nacional, a partir da qual serão seleccionados os sítios de importância comunitária.

A zona costeira do território municipal de Mafra está incluída no Sítio n.º PTCON0008/ Sintra-Cascais, o qual faz parte integrante do plano sectorial da Rede Natura, publicado pela Res. Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.



As medidas preconizadas pelo plano sectorial da Rede Natura vinculam a câmara municipal de Mafra são reflectidas na revisão do PDM.

Até à publicação da revisão do PDM é necessário parecer favorável do ICNB ou da CCDRLVT para alguns actos ou actividades, dos quais se destacam a realização de obras de construção civil fora dos núcleos urbanos e a abertura de novas vias de comunicação, bem como o alargamento das existentes.

#### 7.3.9. Imóveis Classificados

O regime de protecção e valorização dos bens culturais imóveis é assegurado pelo De. Lei n.º 107/2001, de 08 de Setembro, no qual se estabelece que os imóveis classificados devem beneficiar de zonas de protecção. Os bens culturais imóveis são classificados como de interesse nacional, designados por *monumentos nacionais*, de interesse público ou de interesse municipal. Os imóveis classificados como monumento nacional ou como de interesse público, beneficiam na sua envolvente de uma zona geral de protecção de 50m contados a partir dos limites externos do edifício. Podem, ainda, beneficiar de uma zona especial de protecção (ZEP), fixada por portaria, onde é indicada a área sujeita a servidão. O acto que decreta a classificação de monumentos incumbe o município, em parceria com a entidade competente, a estabelecer um plano de pormenor de salvaguarda para a área a proteger. No concelho de Mafra estão classificados os seguintes imóveis:

Tabela 23 | Imóveis classificados e em vias de classificação no concelho de Mafra

FREGUESIA	IMÓVEIS	CLASSIFICAÇÃO	
	CAR.017 Ermida de São Julião e Cruzeiro Anexo	Interesse Público	
	CAR.004 Igreja de Nossa Senhora do Ó ou do Porto	Interesse Municipal	
Carvoeira	CAR.034 Forte das Casas Velhas ou Forte do Zambujal, obra n.º 95 (1)	Em Vias de Classificação	
	CAR.035 Vestígios do Forte da Carvoeira, obra n.º96 (1)		
	CAR 036 Forte de S. Julião da Ericeira, obra n.º 97 (1)		
Encarnação	ENC.049 Igreja de Nossa Senhora da Encarnação (antiga	Interesse Público	
	Logagueira dos Lobatos)		
	ERI.008 Zona Envolvente do Forte de Milreu		
	ERI.013 Igreja da Misericórdia da Ericeira – fixada Zona		
	Especial de Protecção	Interesse Público	
Fulaniun	ERI.046 Igreja Paroquial de São Pedro		
Ericeira	ERI.063 Pelourinho da Ericeira		
	ERI.067 Arquivo-Museu da Santa Casa da Misericórdia	Em Vias de Classificação	
	ERI.026 Edifício na Praça da República (antigo Café Arcada) –Actual Posto de Turismo	Interesse Municipal	



FREGU	IESIA	IMÓVEIS	CLASSIFICAÇÃO	
		ERI.053 Capela São. Sebastião	Em Vias de Classificação	
		MFR.001 Pelourinho de Mafra	Interesse Público	
		MFR.015 Igreja de Santo André – fixada Zona Especial de		
		Protecção	Monumentos Nacionais	
		MFR.106 Convento e Basílica de Mafra/ Palácio Nacional de		
		Mafra – fixada Zona Especial de Protecção		
		MFR. 175 Forte da Milhariça da Tapada Nacional de Mafra, obra n.º 75 (1)		
		MFR.176 Forte do Sonível na Tapada Nacional de Mafra,		
Mafra		obra n.º 76 (1)		
		MFR. 177 Forte do Juncal na Tapada Nacional de Mafra,	Em Vias de Classificação	
		obra n.º 77 <sup>(1)</sup>		
		MFR: 178 Forte da Murgueira ou Forte da Patarata, obra		
		MFR. 179 Forte do Samoco ou Forte do Meio, obra n.º83 (1)		
		MFR. 180 Forte da Ribeira Alva ou Forte do Curral do Linho, obra n.º 84 (1)		
		MFR 181 Forte do Cabeço do Neto, obra n.º 88 (1)		
		MIL.005 Igreja de São Miguel e Cruzeiro do Séc. XVII no		
		adro	Interesse Público	
		MIL.057 Forte 1.º da Prezinheira ou Forte do Capitão, obra		
		n.º 52 <sup>(1)</sup>		
Milharado		MIL.058 Forte 2.º da Prezinheira, obra n.º 53 (1)		
Williarado		MIL.059 Forte do Outeiro da Quinta da Atraca ou Forte do	Em Vias de Classificação	
		Permouro, obra n.º 56 (1)	ziii vias ac ciassiiicayas	
		MIL. 060 Forte do Carrascal, obra nº 58 (1)		
		MIL.063 Forte do Outeiro do Lobo ou Moinho do Carambola obra n.º 59 (1)		
		STI.032 Igreja de Santo Isidoro de Mafra	Interesse Público	
		STI.057 Forte da Alagoa, obra n.º 91 (1)	iliteresse rublico	
Santo Isidoro		STI.058 Forte da Alagoa, obra n.º 92 (1)		
		STI.065 Vestígios do Forte de Penegache, obra n.º 90 (1)		
		AZU.023 Igreja de São Pedro de Grilhões	- 44.4	
União das	Azueira	AZU.024 Capela de Santa Cristina e Cruzeiro Adjacente	Interesse Público	
Freguesias		AZU.033 Solar da Quinta do Pato	Interesse Municipal	
de Azueira e Sobral da	Sobral da	SOA.017 Ermida de Nossa Senhora do Codeçal	Interesse Público	
Abelheira -	Abelheira	SOA.031 - Vestígios do Forte 3.º da Serra do Chipre ou Gio	Em Vias de Classificação	
	Abelliella	ou Forte da Quinta, obra no.º 80 (1)	Lili vias de Ciassilicação	
	,	ENX.002 Povoado da Serra do Socorro e Capela de Nossa	Interesse Público	
		Senhora do Socorro		
		ENX.013 Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Assunção		
	Enxara do	ENX.037 Pelourinho de Enxara dos Cavaleiros		
	Bispo	ENX.054 Forte de Santo António da Enxara dos Cavaleiros (Norte) ou Forte Grande, obra n.º28 (1)		
União das		ENX.055 Forte de São Sebastião da Enxara dos Cavaleiros	Em Vias de Classificação	
Oniao das Freguesias		(Sul) ou Forte Pequeno, obra n.º 29 (1)		
de Enxara do		GRD.006 Igreja Matriz de São Silvestre do Gradil	Interesse Público	
Bispo,		GRD.023 Vestígios do Forte 1º da Serra de Chipre ou Forte		
Gradil e Vila Franca	Gradil	do Telhadouro, obra n.º 78 (1)	Em Vias de Classificação	
		GRD.026 - Vestígios do Forte do Casal da Serra, obra n.º 63		
do Rosário -		(1)		
		GRD. 027 – Forte do Cabeço da Acheira ou Forte do Alto do		
		Cheira, obra n.º 62 (1)		
		GRD.029 - Forte do Canto do Muro da Tapada Nacional de Mafra ou do Valério, obra n.º 64 (1)		
	Vila Franca do Rosário	VFR.009 Igreja de Vila Franca do Rosário	Interesse Público	
	UU NUSAHU	IGN.013 Pórtico da Torre Sineira, Pórtico da Galilé e Pia		
		ransara contico da non e amena. Pontico da Galile e Ma		
União das				
União das Freguesias de	Igreja Nova	Baptismal da Igreja Nova de Mafra  IGN.017 Penedo de Lexim – fixada Zona Especial de	Interesse Público	



FREGUESIA		IMÓVEIS	CLASSIFICAÇÃO
Igreja Nova e Cheleiros -	Cheleiros	CHL.003 Igreja Paroquial de Cheleiros – fixada Zona Especial de Protecção  CHL.012 Ponte Antiga em Cheleiros  CHL.019 Pelourinho de Cheleiros (fragmentos) (2)	Interesse Público
		CHL.017 Capela do Espírito Santo	Interesse Municipal
União das	Malveira	MAL. 045 Vestígios do Forte de Santa Maria, obra n.º 65 (1)  MAL.046 Forte da Malveira ou Forte da Feira, obra n.º66 (1)	Em Vias de Classificação
Freguesias de Malveira e São Miguel	São Miguel de Alcainça	ALC.002 Pórtico da Igreja de São Miguel de Alcainça  ALC.003 Portal Manuelino da Antiga Capela do Espírito Santo de Alcainça Grande – fixada Zona Especial de Protecção	Interesse Público
de Alcainça-		ALC.025 - Vestígios do Forte do Casal da Pedra, obra n.º 74	Em Vias de Classificação
União das Freguesias da Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés-		VDP.023 Forte da Quinta do Estrangeiro, obra n.º 70 (1)  VDP. 024 Forte da Portela ou Forte da Freixeira ou Forte da Portela da Freixeira, obra n.º 71 (1)  VDP 025 Forte da Coutada, obra n.º 73 (1)  VDP.032 Forte do Matoutinho, obra n.º 68 (1)  VDP.033 Forte do Pinhal do Fidalgo ou Forte da Quinta do Fidalgo, obra n.º 69 (1)  VDP.034 Vestígios do Forte da Estacada ou Forte do Landoeiras ou Forte da Estrada, obra n.º 72 (1)	Em Vias de Classificação

<sup>(1) —</sup> Obras Militares pertencentes às Linhas de Defesa de Lisboa ou Linhas de Torres no concelho de Mafra.
(2) — Não se encontra indicado em Planta de Ordenamento — Carta do Património Municipal por não se encontrar no local original.

Conforme quadro anterior beneficiam de zonas especiais de proteção o convento/ basílica de Mafra, a Igreja de Santo André, o Penedo Lexim, a Igreja da Misericórdia, a Igreja Paroquial de Cheleiros e o Portal Manuelino da Antiga Capela do Espírito Santo de Alcainça Grande.

A classificação de um bem imóvel impõe restrições ao direito de propriedade, limitando a fruição, a transformação e a alienação do imóvel e impõe também o dever de os proprietários efetuarem obras de conservação. Qualquer intervenção no interior ou no exterior de um imóvel classificado está sujeita a autorização expressa e a acompanhamento da entidade competente.

As obras de edificação ou de demolição nas zonas de proteção estão sujeitas a licença municipal e a parecer favorável da entidade competente.



#### **7.3.10.** Edifícios Escolares

Os edifícios escolares dispunham de áreas envolventes aos seus recintos com afastamentos mínimos entre os recintos e qualquer construção exterior, garantidos pela legislação, o Dec. Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949. Contudo, com a aprovação do Dec. Lei n.º 80/2010, de 25 de Junho, foi revogada a anterior legislação.

Estas restrições são agora estabelecidas nas zonas de recintos escolares, identificadas no ponto 4.8. do presente relatório.

#### 7.3.11. Defesa Nacional – Servidão Militar

As servidões relativas às instalações militares são constituídas com base na Lei n.º 2.078, de 11 de Julho de 1955, regulamentada pelo Dec. Lei n.º 45.986, de 22 de Outubro de 1964. Estas instalações militares compreendem estabelecimentos afetos à realização de operações militares ou afetos à preparação ou manutenção das forças armadas.

As servidões militares, no concelho de Mafra, são a servidão militar da carreira de tiro de Mafra, Decreto n.º421/74 de 9 de setembro, que integra o PM003/Mafra – Tapada de Mafra e a servidão da base Aérea n.º1 – Sintra, Decreto n.º 31/2007 de 11 de Dezembro. A servidão compreende a proibição de executar, sem licença da autoridade militar competente, algumas actividades, das quais se destaca a construção de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas, subterrâneas, com exceção das obras de conservação das edificações.

## 7.3.12. Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais

A constituição de servidões de abastecimento de água e de sistemas de drenagem e de tratamento de águas residuais urbanas segue o regime previsto pelo Dec. Lei n.º 34.021, de 11 de Outubro de 1944, conjugado com o regime geral de constituição de servidões que resulta do Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro.



Os proprietários, arrendatários ou outros possuidores dos terrenos onde se realizem os estudos e os trabalhos de abastecimento de águas e drenagem de águas residuais ou dos terrenos a que aqueles deem acesso, são obrigados a consentir a sua ocupação e trânsito, a execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses estudos e trabalhos.

#### 7.3.13. Rede Elétrica

As servidões administrativas respeitantes a infra-estruturas de produção, transporte e distribuição de energia elétrica são constituídas de acordo com o regime previsto no Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas, aprovado pelo Dec. Lei n.º 26852, de 30 de Julho de 1936, pelo Dec. Lei n.º 43335, de 19 de Novembro de 1960 e pelo Dec. Lei n.º 182/95 de 27 de Julho.

A constituição de servidões sobre os imóveis necessários ao estabelecimento das instalações elétricas confere ao concessionário determinados direitos, nomeadamente, de atravessar prédios particulares com canais, condutas, caminhos de circulação necessários à exploração, condutores subterrâneos e linhas aéreas, e montar nesses prédios os necessários apoios.

No concelho de Mafra foram consideradas as redes de muito alta tensão (220kv) e de alta tensão (60kv).

#### 7.3.14. Gasoduto

A servidão de gás do ramal de Mafra (gasoduto 2º escalão) é publicada no Aviso nº 11654-A/2006, de 31 de Outubro, sendo que o seu regime jurídico geral compreende a ocupação do solo e subsolo, conforme o Dec. Lei n.º 374/89, de 25 de Outubro.

A servidão de gás relativamente a gasodutos do 2.º escalão implica um conjunto de restrições, das quais se destacam, a impossibilidade de escavar a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 1m para cada lado do eixo longitudinal da tubagem e a proibição de plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 2,5m para cada lado do eixo longitudinal da tubagem.



# 7.3.15. Rede Rodoviária Nacional, Estradas regionais e Estradas e CaminhosMunicipais

Na Rede Rodoviária Nacional, o concelho de Mafra integra no Plano Rodoviário Nacional (PRN), revisto e atualizado pelo Dec. Lei n.º 222/98, de 17 de Julho, alterado pela Lei n.º 98/99 de 26 de Julho e pelo Dec. Lei n.º 182/2003, a rede complementar constituída pelo IC1/A8 e EENN 8, 9, e 116. A EN116/A21 encontra-se sob jurisdição da EP,SA, como variante à EN116.

Da lista de estradas regionais em anexo ao Dec. Lei n.º 222/98, relativamente a Mafra verificamse as estradas regionais ER 19, 247 e 374.

A EN9-2 constitui uma estrada desclassificada no PRN, transferida para o património municipal.

As zonas de servidão *non aedificandi* dos lanços de autoestradas estão em conformidade com o disposto no Dec. Lei n.º 215-B/2004 de 16 de Setembro. É salientar que no caso da EN116/A21 se entendeu assumir as mesmas zonas de servidão estipuladas no referido diploma para o IC1/A8, a fim de se manter uma orientação semelhante por se tratar igualmente de uma autoestrada:

IC1/A8 e EN116/A21: 40m a contar do limite definitivo previsto para as plataformas
das autoestradas, dos ramos dos nós e dos ramais de acesso e ainda das praças de
portagem e das zonas de serviço e nunca a menos de 20m da zona da autoestrada,
(para algumas actividades específicas os valores aumentam para 70 e 50 metros).

As zonas de servidão *non aedificandi* das EN e ER, da rede complementar, e em conformidade com o disposto no Dec. Lei n.º 13/94 de 15 de Janeiro:

 EN e ER: 35m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 15 metros da zona da estrada. Relativamente às estradas e caminhos municipais e às estradas desclassificadas do PRN, estas seguem o regime previsto na Lei n.º 2.110 de 19 de Agosto de 1961, e as disposições do Dec. Lei n.º 13/71, de 23/01, respetivamente.

As zonas de servidão non aedificandi destas estradas e caminhos correspondem a:

- Faixas para cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo 6 ou 4,5 metros, consoante se trate de estradas ou de caminhos municipais;
- Zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos com outras comunicações rodoviárias.

#### 7.3.16. Rede Ferroviária

A rede ferroviária do concelho Mafra é constituída pela Linha do Oeste, onde o regime de servidão do domínio público ferroviário resulta do De. Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro.

A servidão ferroviária resulta, nomeadamente, no impedimento de construções, edificações, aterros, depósitos de materiais ou plantação de árvores a uma distância inferior a 10 m à linha férrea.

### 7.3.17. Aeroporto – Servidão Aeronáutica

As servidões relativas a aeródromos e instalações de apoio à aviação civil incluem, no concelho de Mafra, o perímetro circular do aeroporto de Lisboa, que segue o regime geral constante no Dec. Lei n.º 45987, de 22 de Outubro de 1964.

As zonas de servidão do aeroporto de Lisboa estão definidas no Decreto n.º 48542, de 24 de Agosto de 1968.



## 7.3.18. Telecomunicações

As servidões radielétricas seguem o regime geral previsto no Dec. Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro, tendo sido constituídas, no concelho de Mafra, as servidões Mafra/ Montejunto, pelo Despacho Conjunto A-153/96-XIII, de 8 de Outubro de 2006, e a Estação Terrena de Sintra, pelo DR n.º 38/79, de 5 de Julho.

As áreas sujeitas a servidão radielétrica compreendem o centro radielétrico, o feixe hertziano e a zona de desobstrução, na servidão Mafra/ Montejunto, e zona de libertação na Estação terrena de Sintra e ainda Estação do Funchal, Antena da BA1- Sintra e Link de feixes Hertzianos entre a BA1-Sintra e a Estação de Radar de Montejunto (ER) MW. Inclui-se, também, a torre radar VTS do Monte do Funchal.

#### 7.3.19. Sinalização Marítima

A sinalização marítima identificada localiza-se na vila da Ericeira. O Dec. Lei 594/73, de Novembro, no n.º1 do artigo 5.º estabelece que as zonas adjacentes a qualquer dispositivo de sinalização marítima, existente ou a estabelecer, e as incluídas na linha de enfiamento dos referidos dispositivos ficam sujeitas a servidão nos termos desse diploma.

Foi considerada, ainda, a zona de jurisdição portuária do Porto da Ericeira.

#### 7.3.20. Marcos Geodésicos

As servidões relativas à sinalização geodésica e cadastral - vértice ou marcos geodésicos - seguem o regime previsto pelo Dec. Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, sendo instituída a partir da construção dos marcos.

Os marcos geodésicos têm zonas de proteção que terão, no mínimo, um raio de 15m. Os projetos de obras ou planos de arborização, na proximidade dos marcos geodésicos, não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico Português.



## 8. ÁREAS CRÍTICAS

As áreas críticas, identificadas no capítulo VI relativo aos estudos de caracterização, correspondem a situações de emergência ou de excepção, bem como a áreas degradadas conforme o regime jurídico dos instrumentos de gestão do território. De acordo com os referidos estudos, foram identificadas as seguintes áreas:

- Áreas de recuperação e reconversão urbana;
- Áreas urbanas em zonas de risco;
- Linhas de água com situações de estrangulamento;
- Actividades ruidosas permanentes;
- Vias de maior pressão urbana;
- Principais indústrias susceptíveis de ter efeitos no ambiente;
- Pedreiras licenciadas.

## 8.1. Áreas de Recuperação e Reconversão Urbana

As áreas de recuperação e reconversão urbana correspondem às áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), tendo sido classificadas como espaços residenciais, na planta de ordenamento. Estas áreas não constituem um processo alargado e disseminado pelo concelho de Mafra, não sendo considerado uma problemática neste território.

Existem, em todo o concelho, apenas quatro AUGI: Ericeira, Santo Isidoro, Venda do Pinheiro e Milharado. As AUGI em Santo Isidoro e na Venda do Pinheiro apresentam processos de reconversão efectuados através de alvará de loteamento. A AUGI do Milharado está em processo de apreciação. E a AUGI da Ericeira apresenta alvará de loteamento.



#### 8.2. Áreas Urbanas em Zonas de Risco

As áreas urbanas em zonas de risco quando inseridas na faixa do POOC são classificadas como áreas edificadas em zonas de risco na faixa do POOC, afectas ao solo urbano — espaços residenciais, em virtude da existência deste plano especial. Nas restantes áreas urbanas em zonas de risco o regime previsto no regulamento da revisão do PDM restringe a utilização e ocupação do solo em áreas de risco de ameaça de cheia ou de instabilidade de vertentes e de erosão do litoral, de modo a prever a mitigação dos riscos ou a desafectação da ocupação edificada.

Prevê-se, em regulamento, a necessidade de realização de estudos geotécnicos ou hidrológicos e hidráulicos. Acresce a necessidade de não autorizar ou licenciar operações urbanísticas que sejam incompatíveis com a melhoria das condições de habitabilidade e com a redução do risco associado. Por outro lado, prevê-se a necessidade de incluir estas áreas em UOPG de modo a prever medidas que diminuam a sua disposição ao risco.

## 8.3. Linhas de Água com Situações de Estrangulamento;

Relativamente às linhas de água com situações de estrangulamento prevê-se a necessidade de definição de medidas no Plano de Emergência da Protecção Civil de Mafra, na fase de monitorização do PDM.

## 8.4. Actividades Ruidosas Permanentes e Vias de Maior Pressão Urbana;

Para as actividades ruidosas permanentes, as quais correspondem às eólicas, e para as vias de maior pressão urbana estão delimitadas as zonas de conflito acústico, prevendo-se o desenvolvimento de medidas de protecção e salvaguarda ao ruído em planos de redução do ruído, conforme a legislação específica.

### 8.5. Principais Indústrias Susceptíveis de ter Efeitos no Ambiente;

As principais indústrias susceptíveis de ter efeitos no ambiente foram incluídas na categoria de espaços de actividades económicas, integrada em solo urbano. Estes espaços devem considerar o cumprimento da legislação específica sobre as actividades económicas, designadamente o regime legal SIR, instituído pelo Dec. Lei n.º 169/2012 de 1 de Agosto.

#### 8.6. Pedreiras Licenciadas

Relativamente às pedreiras licenciadas prevê-se a sua classificação em espaços de recursos geológicos, em solo rural, com excepção de situações no interior ou na proximidade dos perímetros urbanos. Nestes casos prevê-se a sua classificação como solo urbanizável, o qual se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, através de PP, PU ou de unidades de execução e da sua inscrição no plano de actividades, devidamente cabimentadas no orçamento municipal.

Para os espaços de recursos geológicos deverá ser cumprida a legislação relativa a este tipo de indústria, sendo definidas regras a cumprir após o fim da actividade de extracção, de modo a valorizar as zonas ocupadas pela indústria e o espaço envolvente, conforme o regulamento da revisão do PDM.



## 9. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Na **peça desenhada compromissos urbanísticos**, anexa ao presente relatório, foram assinaladas as licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, conforme a Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro.

Os compromissos urbanísticos foram registados até Dezembro de 2014 e correspondem ao seguinte elementos, actualmente em vigor:

- Licenças de loteamento (LP);
- Licenças de construção (OP), registadas a partir de 1 de Janeiro de 2004;
- Autorizações de utilização, registadas a partir de 1 de Janeiro de 2004;
- Pedidos de informação prévia em vigor para construção;
- Pedidos de informação prévia em vigor para loteamento.

Não foram registados, à presente data, os compromissos urbanísticos relativos a pedidos de loteamento ou construção em tramitação à luz do PDM em vigor, bem como os projectos de arquitectura aprovados.

# 10. COMPATIBILIZAÇÃO DA REVISÃO DO PDM COM OS PLANOS DE HIERARQUIA SUPERIOR

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial a elaboração dos PMOT obriga a identificar e a ponderar, nas diversas matérias, os planos, programas e projectos com incidências na área de intervenção.

Neste ponto pretende-se demonstrar em que medida as opções da revisão do PDM são compatíveis com as orientações dos planos de hierarquia superior, a saber:

- Plano regional de ordenamento do território da área metropolitana de Lisboa (PROTAML);
- Plano regional de ordenamento florestal da área metropolitana de Lisboa (PROFAML);
- Plano das Bacias Hidrográficas (PBH) do rio Tejo e das ribeiras do Oeste;
- Plano de ordenamento da orla costeira (POOC) de Alcobaça-Mafra;
- Plano sectorial da rede Natura 2000 (PSRN2000).

## 10.1. PROTAML

No âmbito dos estudos de caracterização, apresentados no capítulo VI, foi feita uma avaliação estratégica do concelho de Mafra no contexto do PROTAML.

No presente relatório pretende-se enquadrar o modelo de ordenamento da revisão do PDM no contexto do PROTAML, designadamente no modelo territorial, nas unidades territoriais e na Rede Ecológica Metropolitana (REM).

Importa referir, que o PROTAML constitui um instrumento de gestão do território regional, que define opções estratégicas, normas orientadoras e um modelo territorial esquemático, pelo que a sobreposição do modelo de ordenamento do PDM com este plano não apresenta uma total transposição dada a diferença de escalas.



#### 10.1.1. Modelo Territorial

No modelo territorial do PROTAML, o concelho de Mafra é abrangido pelas seguintes áreas:

- Área agrícola a estabilizar;
- Área florestal a estabilizar Tapada Nacional de Mafra;
- Área urbana periférica a estruturar e ordenar Eixo Malveira/ Venda do Pinheiro;
- Área urbana turística a estruturar e qualificar Eixo Ericeira/ Mafra.

### Área Agrícola a Estabilizar

As áreas agrícolas esquematizadas no modelo territorial correspondem à maior parte do território de Mafra.

Na revisão do PDM, o território de Mafra foi classificado em solo urbano e solo rural, conforme o regime jurídico dos planos, de acordo com as suas vocações funcionais e de modo a garantir um modelo de ordenamento equilibrado, considerando:

- A dinâmica urbanística e a avaliação da execução do PDM em vigor;
- A aferição do grau de aproveitamento das áreas urbanas com maior densificação e consolidação urbana, bem como das áreas com maior disponibilidade susceptíveis de reabilitação, renovação e reestruturação de modo a integrarem o solo urbano;
- A compatibilidade com as orientações do PROTAML face à expansão de solo urbano;
- A necessidade de relocalização ou redistribuição de áreas urbanizáveis sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano;
- A necessidade de redefinição da configuração da delimitação dos núcleos urbanos em função de uma lógica de desenho, compatível com as características físicas e morfológicas do território e com a coerência urbanística do aglomerado.



Com base nos referidos critérios obteve-se uma classificação do território de cerca de 16% afecta ao solo urbano e 84% ao solo rural, o qual corresponde maioritariamente a espaços agrícolas, espaços agroflorestais e espaços naturais.

Desta forma, considera-se que não existe incompatibilidades com o esquema do modelo territorial previsto pelo PROTAML.

#### Área Florestal a Estabilizar

A área florestal prevista pelo PROTAML corresponde à Tapada Nacional de Mafra, a qual integra, também, à classificação de espaços florestais na proposta de revisão do PDM, pelo que se considera que existe compatibilidade com o previsto no PROTAML.

#### Área Urbana Periférica a Estruturar e Ordenar

No concelho de Mafra, o modelo territorial do PROTAML considera como área urbana periférica o eixo Malveira / Venda do Pinheiro, para o qual deve ser prevista a sua estruturação interna de modo a concretizar a sua função de apoio funcional à área rural envolvente e de articulação da AML com Torres Vedras.

Na revisão do PDM prevê-se a classificação desta área, maioritariamente como espaços residenciais – áreas consolidadas e áreas a estruturar, bem como solo urbanizável. Acresce que, com a delimitação da UOPG 2, que engloba todo perímetro urbano do eixo Malveira / Venda do Pinheiro, prevê-se o desenvolvimento de planos de hierarquia inferior, que assegurem os seguintes objectivos, não se considerando que existam incompatibilidades com o modelo territorial do PROTAML:

- Articulação entre categorias de solo dando particular atenção ao espaço verde urbano, à salvaguarda das linhas de água e às áreas ameaçadas por cheias;
- Integração e articulação do pólo de actividades económicas na rede urbana;
- Estruturação do crescimento do perímetro urbano, compatibilizando de forma faseada o aumento das infra-estruturas, das áreas habitacionais, de serviços, comércio, indústria, a distribuição de equipamentos e a redefinição da estrutura verde;
- Contenção da dispersão urbana com base numa malha coerente.



#### Área Urbana Turística

O modelo territorial do PROTAML prevê como área urbana turística o Eixo Ericeira / Mafra, considerado como pólo de apoio ao turismo em espaço rural e ao agroturismo, associado à paisagem agroflorestal ainda com elementos de ruralidade, bem como ao turismo do litoral.

Na revisão do PDM prevê-se a classificação desta área, maioritariamente como espaços residenciais, áreas consolidadas de valor patrimonial, áreas consolidadas e áreas a estruturar. Em algumas situações pontuais encontra-se, também, prevista a classificação de solo urbanizável.

Para este eixo estão previstas três UOPG – UOPG 1: Mafra, UOPG 3: Ericeira e UOPG 4: Eixo Urbano Mafra/ Ericeira – para as quais se prevê o desenvolvimento de planos de hierarquia inferior, que assegurem os seguintes objectivos, não se considerando que existam incompatibilidades com o modelo territorial do PROTAML:

- Afirmação da sede do concelho e da Ericeira como pólos turísticos;
- Afirmação da Vila Velha como pólo de interesse histórico complementar à área envolvente ao palácio e salvaguarda da identidade do núcleo urbano;
- Potenciar a natureza histórico-cultural identitária da vila da Ericeira;
- Estruturação do crescimento das vilas, compatibilizando de forma faseada o aumento das infra-estruturas, das áreas habitacionais, dos serviços, do comércio, da indústria, a localização de equipamentos e a redefiniçãoestrutura verde;
- Ordenamento de áreas de estacionamento automóvel associado ao transporte colectivo;
- Contenção da dispersão urbana;
- Identificação das áreas a serem objecto de plano de salvaguarda com vista à valorização do património;
- Definição do perímetro urbano como uma centralidade funcionalmente assente nos usos turísticos;



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

- Desenvolvimento de um esquema de ordenamento territorial que reorganize os núcleos urbanos existentes entre o eixo Mafra/ Ericeira, integrando os vários usos em presença com as características dos locais e da paisagem;
- Definição de regras de modo a impedir o contínuo urbano entre Ericeira e Mafra garantindo a manutenção de espaços de transição com usos florestal, agrícola ou natural;
- Requalificação da EN116 no troço de atravessamento dos perímetros urbanos.

#### 10.1.2. Unidades Territoriais

Relativamente às unidades territoriais o concelho de Mafra é abrangido pelas unidades 12 e 13:

- UT12 litoral atlântico norte, com a presença predominante da área agrícola e onde se insere a área turística do eixo Ericeira/ Malveira;
- UT13 interior norte agrícola, também com a presença predominante da área agrícola e onde se insere a área florestal da Tapada Nacional de Mafra e a área urbana periférica do eixo Malveira/ Venda do Pinheiro.

#### **UT12 Litoral Atlântico Norte**

Para esta unidade territorial o PROTAML prevê as seguintes normas orientadoras:

- Assegurar a manutenção da agricultura como factor de qualificação da paisagem e de equilíbrio do ecossistemas e da ocupação do território;
- Preservar e estabilizar a paisagem associada às encostas das ribeiras atendendo a padrões de qualidade paisagística;
- Controlar e enquadrar as pressões urbanas;
- Configurar e estruturar a ocupação urbana do eixo Ericeira / Mafra.

É proposta a descontinuidade urbana ao longo do eixo Ericeira/ Mafra, através das áreas agrícolas, florestais ou naturais presentes na zona evolvente.



#### **UT13 Interior Norte Agrícola**

As normas orientadoras para esta unidade territorial são as seguintes:

- Contrariar o fenómeno da dispersão da edificação promovendo a concentração em núcleos e em áreas devidamente planeadas e infraestruturadas;
- Dinamizar e ordenar o crescimento do núcleo Malveira/ Venda do Pinheiro como centro de apoio funcional à área rural de articulação da AML com Torres Vedras;
- Preservar a área florestal da Tapada Nacional de Mafra e a sua envolvente.

O PROTAML salienta o potencial turístico da vila de Mafra por força da proximidade ao litoral, do património cultural e da paisagem agroflorestal e reconhece que, a Tapada Nacional de Mafra e a área florestal envolvente, constituem um valor importante a preservar tanto mais que estabelecem ligações importantes do sistema ecológico metropolitano.

O pólo urbano da Malveira é identificado como relevante no apoio à área agrícola envolvente e na articulação desta com o núcleo central da AML bem como de articulação da AML com Torres Vedras.

#### 10.1.3. Rede Ecológica Metropolitana

No concelho de Mafra, a REM é abrangida pelas seguintes áreas:

- Corredor estruturante primário entre o rio Tejo e o oceano Atlântico;
- Corredores estruturantes primários ao longo da costa Atlântica;
- Corredores secundários, ao longo do rio Falcão e ribeira da Vidigueira;
- Áreas estruturantes secundárias, ao longo dos rios Lizandro, Cuco e Safarujo e na cabeceira do rio Trancão.

Na proposta de revisão do PDM de Mafra procurou-se, salvaguardar as áreas da REM, face à ocupação urbana ou compromissos urbanísticos existente.



REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

Assim, a EEM sobrepõe-se ao ordenamento, através das categorias de espaço com caracter de salvaguarda e protecção dos valores naturais, a saber: espaços naturais, espaços florestais, espaços agrícolas, e espaços verdes urbanos. Fazem também parte integrante da EEM, as linhas de água da REN, as áreas e os corredores secundários, bem como áreas dos espaços agroflorestais.

Corredor Estruturante Primário entre o rio Tejo e o oceano Atlântico

A proposta de ordenamento integra grande parte deste território nas categorias de espaços agrícolas, espaços agroflorestais, espaços florestais e espaços naturais. Estas categorias visam preservar os solos de maior potencial agrícola, pecuária e florestal, restringindo o seu uso para fins agroflorestais, bem como a salvaguarda dos valores naturais. De facto, nas zonas de encosta os espaços naturais propostos apresentam características de protecção e conservação dos recursos e valores conservacionistas, designadamente no contexto dos habitats e espécies naturais e seminaturais. Assim, o corredor estruturante primário é garantido na proposta de EEM prevista na revisão do PDM.

Verifica-se a existência de alguns estrangulamentos existentes, decorrentes da existência de núcleos urbanos e aglomerados rurais existentes, que resultam da transposição da escala macro.

Corredores Estruturantes Primários ao longo da costa Atlântica

O PROTAML preconiza a criação de dois corredores estruturantes primários ao longo da costa Atlântica, fazem a ligação à Serra de Sintra e ao litoral norte, para o concelho de Torres Vedras. Na proposta de ordenamento estes corredores estão salvaguardados pelo POOC em vigor e pelo seu respectivo regime jurídico.

**Corredores Estruturantes Secundários** 

Os corredores secundários estão associados ao rio Safarujo, rio Cuco, rio Lizandro, ribeira de Muchalforro, ribeira da Vidigueira e rio Trancão, assegurados na revisão do PDM, embora apresentando ligeiros estrangulamentos que foram atenuados o máximo possível. Estes corredores fazem a ligação dos corredores estruturantes primários às áreas estruturantes secundárias da REM.



Para estes corredores garante-se, na revisão do PDM, a delimitação de áreas e corredores estruturantes com 20m de largura ao longo destas linhas de água.

#### Áreas Estruturantes Secundárias

As áreas estruturantes secundárias correspondem, à semelhança dos corredores estruturantes secundários às zonas envolventes dos rios Safarujo, Cuco, Lizandro e Trancão e às ribeiras de Muchalforro e da Vidigueira. Estas áreas estão asseguradas na EEM da revisão do PDM, com ligeiros estrangulamentos decorrentes dos núcleos urbanos.

Tal como no ponto anterior, foram delimitadas áreas e corredores estruturantes com 20m de largura ao longo destas linhas de água.

#### 10.2. PROFAML

O PROFAML prevê a inclusão do concelho de Mafra em três sub-regiões homogéneas: Arribas, ao longo da faixa costeira, Região Saloia e Floresta do Oeste Litoral, na zona mais a norte do concelho na freguesia da Encarnação.

- Na sub-região arribas, o PROFAML estabelece como função primordial a conservação dada a existência de diversos habitats. Uma vez que este território é abrangido pelo POOC a revisão do PDM deve respeitar o disposto neste plano. Através da transposição do PSRN2000 na revisão do PDM estão previstas um conjunto de medidas de gestão que promovem a conservação da biodiversidade, bem como a valorização dos recursos naturais no concelho de Mafra.
- Na sub-região Saloia, ficou estabelecida como função prioritária a protecção e como segunda função a silvopastorícia, a caça, a pesca e a produção.
- Na sub-região da Floresta do Oeste Litoral e devido ao seu potencial produtivo, definiu-se a produção como principal função e a silvopastorícia, a caça, a pesca e o recreio como funções secundárias.

Tendo em conta a actual ocupação do solo, grande parte deste território encontra-se classificado na revisão do PDM como espaços florestais, espaços agroflorestais e espaços



naturais, garantindo-se que as explorações florestais valorizem a produção e promoção de produtos de qualidade diferenciada.

Por outro lado, garantem-se medidas de conservação dos núcleos florestais de espécies a proteger previstas no PROFAML, demais legislação aplicável, designadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros, e dos núcleos arbóreos ribeirinhos, integrados nos habitats 3280 e 3290, bem como dos bosques autóctones associados ao habitat prioritário 5230 e aos habitats 92DOpt1, 9230, 9240, 9330 e 9540.

Especificamente a área da Tapada Nacional de Mafra foi classificada como espaço florestal, a qual se destina à produção florestal, bem como à preservação do equilíbrio ecológico, à valorização paisagística e a actividades ligadas ao turismo de natureza, recreio e lazer.

#### 10.3. PBH DO RIO TEJO E DAS RIBEIRAS DO OESTE

No concelho de Mafra encontram-se em vigor o PBH do rio Tejo, publicado pelo Dec. Regulamentar n.º 18/2001, de 7 de Dezembro, e o PBH das Ribeiras do Oeste, publicado pelo Dec. Regulamentar n.º 26/2002, de 5 de Abril. O PBH do rio Tejo, abrange as freguesias do Milharado e Santo Estêvão das Galés e o PBH das Ribeiras do Oeste abrange as restantes freguesias do concelho de Mafra.

Os PBH, enquanto planos sectoriais, são instrumentos de programação e de concretização da política nacional, que determinam directrizes e orientações para a gestão dos recursos hídricos e que vinculam a administração pública, estabelecendo a estratégia de gestão e utilização das bacias hidrográficas, em articulação com o ordenamento do território e a conservação e protecção do ambiente. O diagnóstico da situação existente nas bacias hidrográficas que é efectuado nos PBH, identifica os objectivos a prazos temporais distintos e esboça medidas e acções para que essas metas se rejam no futuro com vista ao seu cumprimento.

A revisão do PDM converge em conformidade com as principais linhas estratégicas dos PBH quer pela construção de novas infra-estruturas e da reabilitação das existentes quer pela redução das cargas poluentes emitidas para o meio hídrico. Estas acções garantem uma significativa melhoria nos recursos hídricos utilizáveis que passam a estar disponíveis, o que confere consequentemente num aumento da segurança de pessoas e bens, que advêm igualmente dos



meios de prevenção e da minimização de situações de risco por condições de hidrológicas extremas ou de acidentes de poluição. Esta preservação e valorização do património ambiental associado ao meio hídrico, condicionando a utilização de recursos e de zonas a preservar e recuperação de ecossistemas, é visível nomeadamente no capítulo VI relativo às áreas de valorização, salvaguarda e protecção, nomeadamente ao disposto no regime da EEM.

# 10.4. POOC ALCOBAÇA-MAFRA

Na área de intervenção do POOC Alcobaça – Mafra face à existência deste plano especial, a revisão do PDM não apresenta quaisquer alterações às categorias, usos e ocupações previstas no referido plano, por força do regime jurídico dos planos.

#### 10.5. PSRN2000

O Dec. Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na sua redacção actual, transpõe as directivas comunitárias (directiva Aves, n.º79/409/CEE, e a directiva habitats, n.º92/43/CEE), com o propósito de assegurar a biodiversidade, pela conservação e reposição dos habitas naturais, semi-naturais, da flora e fauna naturais num estado de conservação favorável, quer através da sua protecção, correcta gestão e controlo das espécies. Este diploma definiu a realização de um plano sectorial que implemente a Rede Natura 2000, relativa ao SIC Sintra/Cascais (PTCON0008), prevista no PSRN2000, publicado pela Res. Conselho de Ministros n.º115-A/2008, de 21 de Julho.

Através do relatório de caracterização dos valores naturais cujos objectivos gerais consistem na caracterização ecológica dos valores naturais presentes no território municipal, desde habitats a espécies da flora e da fauna protegidos nos termos das directivas comunitárias, e na definição de medidas que promovam a conservação da natureza e da biodiversidade.

# Neste relatório define-se o seguinte:

- Avaliação dos valores naturais presentes na área do SIC Sintra/ Cascais, relativa ao concelho de Mafra e definição das orientações de gestão por habitats e espécies;
- Identificação de valores naturais possíveis na restante área do concelho e definição de orientações de gestão por habitats e espécies;
- Georreferenciação dos valores naturais para a totalidade do concelho e regulamentação de um regime específico para os Habitas e Espécies, através da identificação de zonas de protecção e valorização ambiental, identificadas na carta de distribuição de habitats e espécies, parte integrante da planta de ordenamento, de modo a promover a conservação da natureza e da biodiversidade.

Esta carta deverá ser actualizada na fase de monitorização do PDM, após a verificação in loco dos valores naturais potenciais para a área do concelho fora da Rede Natura.



# 11. COMPATIBILIZAÇÃO COM A DIRECTIVA QUADRO DA ÁGUA E A DIRECTIVA INUNDAÇÕES

A Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, estabelece um conjunto de objectivos ambientais relevantes para a protecção e gestão dos cursos de água, transpondo para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 2000/60/CE — Directiva Quadro da Água. Os cursos de água, permanentes ou efémeros, constituem um valor natural relevante a proteger e valorizar, não só como um recurso destinado a vários usos e actividades humanas mas também como suporte de habitats e espécies da fauna e flora.

O Decreto-Lei n.º 115/2010 de 22 de Outubro aprova o quadro para a avaliação e gestão dos riscos de inundações, com o objectivo de reduzir as suas consequências prejudiciais, transpondo para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2007/60/CE.

Na revisão do PDM garante-se a compatibilização com a directiva quadro da água e a directiva inundações, através da definição das áreas de valorização, salvaguarda e protecção, designadamente a EEM, os habitats e espécies e as zonas de risco, para as quais se garantem restrições adicionas à ocupação e utilização do solo. Acresce que a delimitação da REN, com a utilização de critérios e metodologias tecnicamente mais detalhadas, permite a definição com maior rigor das diferentes tipologias e garante a salvaguarda de recursos, valores e riscos naturais.

REVISÃO DO PDM DE MAFRA Relatório de Fundamentação Janeiro 2015

# RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO | VOLUME IV

PLANTA DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

ANEXO I -

