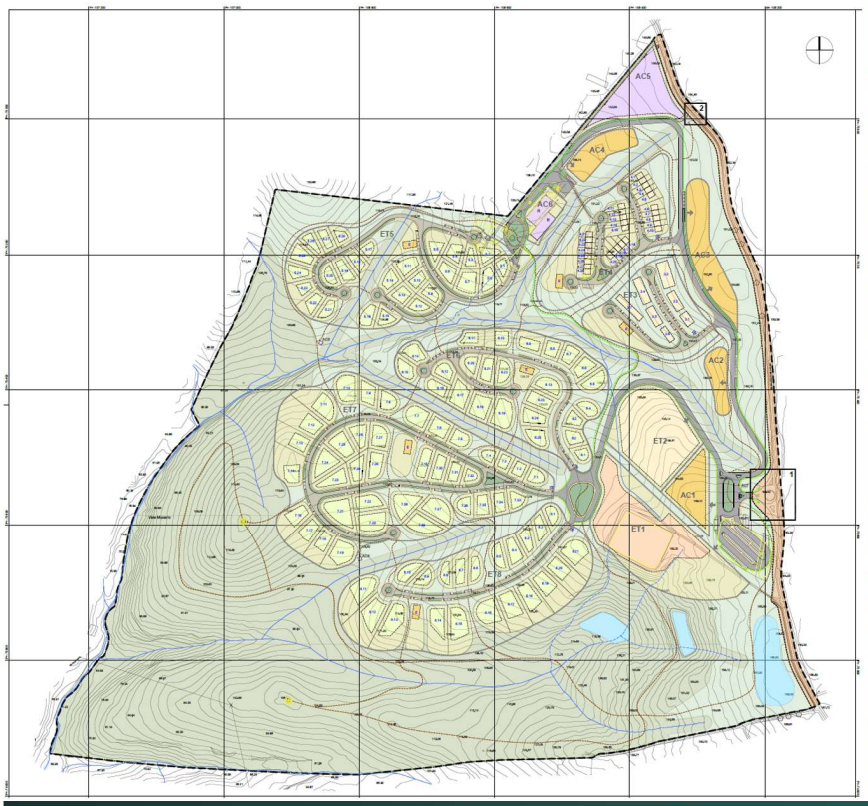








Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro

(Plano de Intervenção em Espaço Rústico – PIER)

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

OUTUBRO 2026 (V1)

ÍNDICE DE TEXTO

1. NOTA INTRODUTÓRIA 1

2. DISCUSSÃO PÚBLICA 3

2.1 PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO 3

2.2 DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E CONSULTA 5

2.3 MODALIDADES DE PARTICIPAÇÃO 7

3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES 8

3.1 METODOLOGIA 8

3.2 CARACTERIZAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES 9

4. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES 11

5. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS DO PLANO 15

6. RESULTADO DA PONDERAÇÃO 16

7. ANEXO I – PUBLICITAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA NA COMUNICAÇÃO SOCIAL 17

8. ANEXO II – CERTIDÕES DE AFIXAÇÃO NAS JUNTAS DE FREGUESIA 19

9. ANEXO III – MEMORANDO DA REUNIÃO COM JUNTA DE FREGUESIA DE STO ISIDORO 25

10. ANEXO IV – FICHAS DE PONDERAÇÃO 44

(página propositadamente deixada em branco)

1. NOTA INTRODUTÓRIA

O direito à participação encontra-se consagrado no artigo 6.º do RJIGT, que no seu número 1 determina que "*todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais*" e que este direito "*compreende a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento, no âmbito dos procedimentos previstos no presente decreto-lei, às entidades responsáveis pelos programas ou pelos planos territoriais, bem como a faculdade de propor a celebração de contratos para planeamento e a intervenção nas fases de discussão pública.*"

O presente documento constitui o relatório de ponderação das participações recebidas no âmbito do Período de Discussão Pública referente à proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro, que, em cumprimento do disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)[1] decorreu entre 18 de agosto e 14 de setembro de 2026, Aviso n.º 19839/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 154, de 3 de agosto de 2026.

A Câmara Municipal de Mafra, na sua reunião pública de 24 de julho de 2026, deliberou por unanimidade, conforme n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do referido plano.

Conforme se explicitará adiante, os elementos do Plano, durante todo esse período (28 dias corridos) estiveram disponíveis para consulta online. Durante os 20 dias úteis foi, ainda, possível solicitar esclarecimentos à Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT).

A ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados no decurso do período de discussão pública decorre nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, daí resultando o cumprimento das formalidades previstas, designadamente a obrigatoriedade de a Câmara Municipal de Mafra assegurar uma resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

[1] Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A lesão de direitos subjetivos.

No decurso do período de Discussão Pública foram apresentadas sete participações, constando a análise das mesmas do presente relatório. O teor das participações, na sua maior, reveste-se de pedido de esclarecimentos e manifesta o seu desagrado pela alteração da ocupação, existindo uma que invoca desconformidades, ainda assim recomenda-se que o município preste resposta fundamentada aos participantes pelo que as fichas de ponderação das participações contemplam a informação necessária para resposta aos participantes.

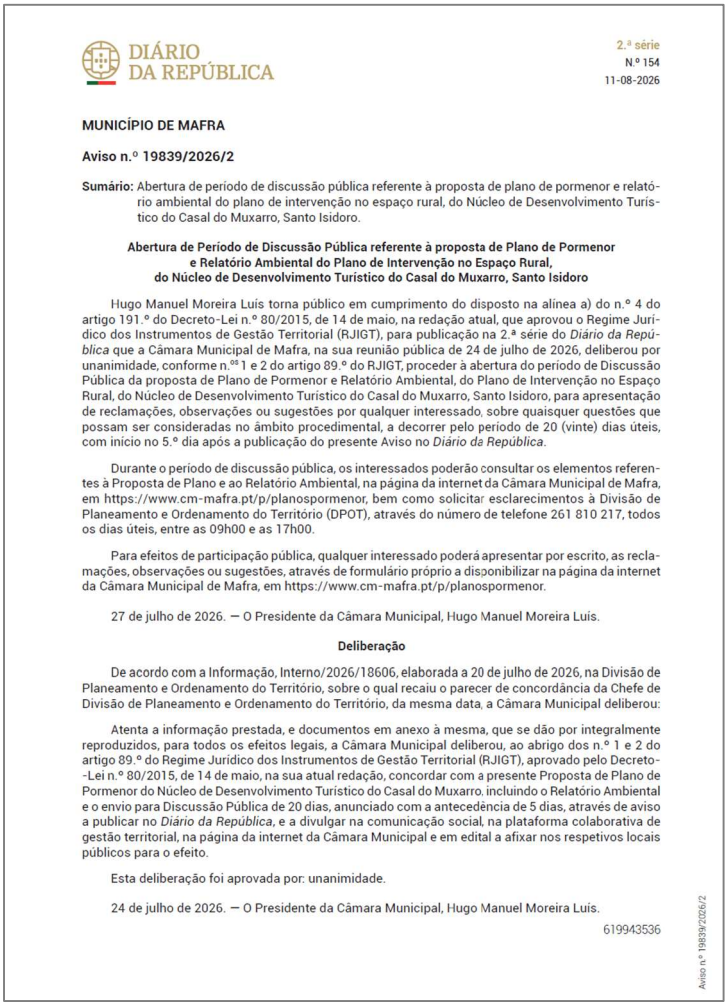
O presente relatório reúne e sistematiza a informação relevante sobre a natureza das participações apresentadas pelos interessados durante a consulta pública, procedendo à respetiva análise técnica e jurídica, devidamente sustentada, com vista a fundamentar a decisão municipal quanto à sua consideração, total ou parcial, e a apoiar a elaboração da Proposta Final do Plano, em conformidade com os princípios da participação, da transparência, da boa administração e da prossecução do interesse público.

2. DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1 PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO

O artigo 89º do RJIGT determina que a abertura do período de discussão pública ocorre "*através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na internet*". No aviso, entre outros, consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões e os locais onde se encontra disponível a proposta de Plano.

Figura 1: Aviso n.º 19839/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 154, de 3 de agosto de 2026



DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 154
11-08-2026

MUNICÍPIO DE MAFRA

Aviso n.º 19839/2026/2

Sumário: Abertura de período de discussão pública referente à proposta de plano de pormenor e relatório ambiental do plano de intervenção no espaço rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Abertura de Período de Discussão Pública referente à proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro

Hugo Manuel Moreira Luís torna público em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), para publicação na 2.ª série do *Diário da República* que a Câmara Municipal de Mafra, na sua reunião pública de 24 de julho de 2026, deliberou por unanimidade, conforme n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões por qualquer interessado, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito procedimental, a decorrer pelo período de 20 (vinte) dias úteis, com início no 5.º dia após a publicação do presente Aviso no *Diário da República*.

Durante o período de discussão pública, os interessados poderão consultar os elementos referentes à Proposta de Plano e ao Relatório Ambiental, na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor, bem como solicitar esclarecimentos à Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT), através do número de telefone 261 810 217, todos os dias úteis, entre as 09h00 e as 17h00.

Para efeitos de participação pública, qualquer interessado poderá apresentar por escrito, as reclamações, observações ou sugestões, através de formulário próprio a disponibilizar na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor.

27 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Hugo Manuel Moreira Luís.

Deliberação

De acordo com a Informação, Interno/2026/18606, elaborada a 20 de julho de 2026, na Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território, sobre o qual recaiu o parecer de concordância da Chefe de Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território, da mesma data, a Câmara Municipal deliberou:

Atenta a informação prestada, e documentos em anexo à mesma, que se dão por integralmente reproduzidos, para todos os efeitos legais, a Câmara Municipal deliberou, ao abrigo dos n.º 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, concordar com a presente Proposta de Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, incluindo o Relatório Ambiental e o envio para Discussão Pública de 20 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias, através de aviso a publicar no *Diário da República*, e a divulgar na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial, na página da internet da Câmara Municipal e em edital a afixar nos respetivos locais públicos para o efeito.

Esta deliberação foi aprovada por: unanimidade.

24 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Hugo Manuel Moreira Luís.

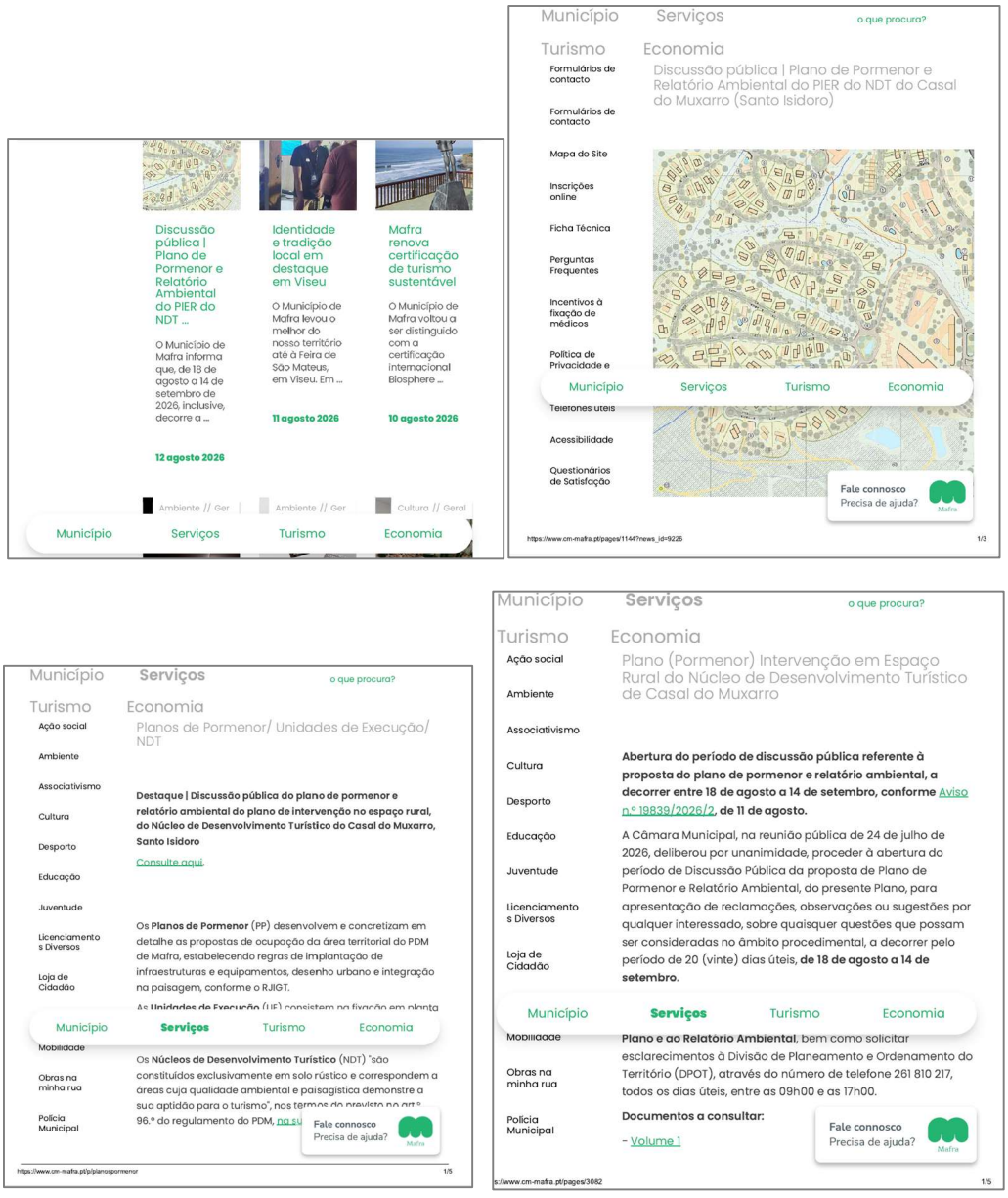
619943536

Aviso n.º 19839/2026/2

O Município de Mafra, nos termos da legislação em vigor, procedeu à divulgação da deliberação através e diferentes meios de comunicação social, bem como no sítio oficial do Município e nas suas redes sociais. Foram, ainda, afixados editais, nas diversas Juntas de Freguesia.

No sítio oficial do Município, foi criado um endereço específico onde se encontrava disponível toda a informação relevante para o processo de participação, permitindo o acesso aos elementos do Plano e formulário digital disponibilizado para o efeito.

Figura 2: Publicitação no sítio oficial do Município de Mafra



2.2 DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E CONSULTA

A proposta do Plano de Pormenor foi submetida a Discussão Pública com todos os elementos que integram o conteúdo documental do Plano, nos termos do artigo 107º do RJIGT, bem como os demais documentos previstos no artigo 89.º do mesmo diploma – incluindo relatório de ponderação dos pareceres da entidades emitidos em sede de reunião de Conferência Procedimental que contempla a respetiva a ata da Conferência Procedimental e documenta a posterior interação com as entidades que foi necessária para suportar a proposta submetida a Discussão Pública.

Tal como referido anteriormente, durante o período de discussão pública, os interessados puderam consultar os elementos referentes à Proposta de Plano e ao Relatório Ambiental, na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor

Foi também publicitada a possibilidade de serem solicitados esclarecimentos à Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT), através do número de telefone 261 810 217, todos os dias úteis, entre as 09h00 e as 17h00.

Figura 3: Extratos do sítio da Câmara Municipal que ilustram o acesso aos elementos disponibilizados para consulta



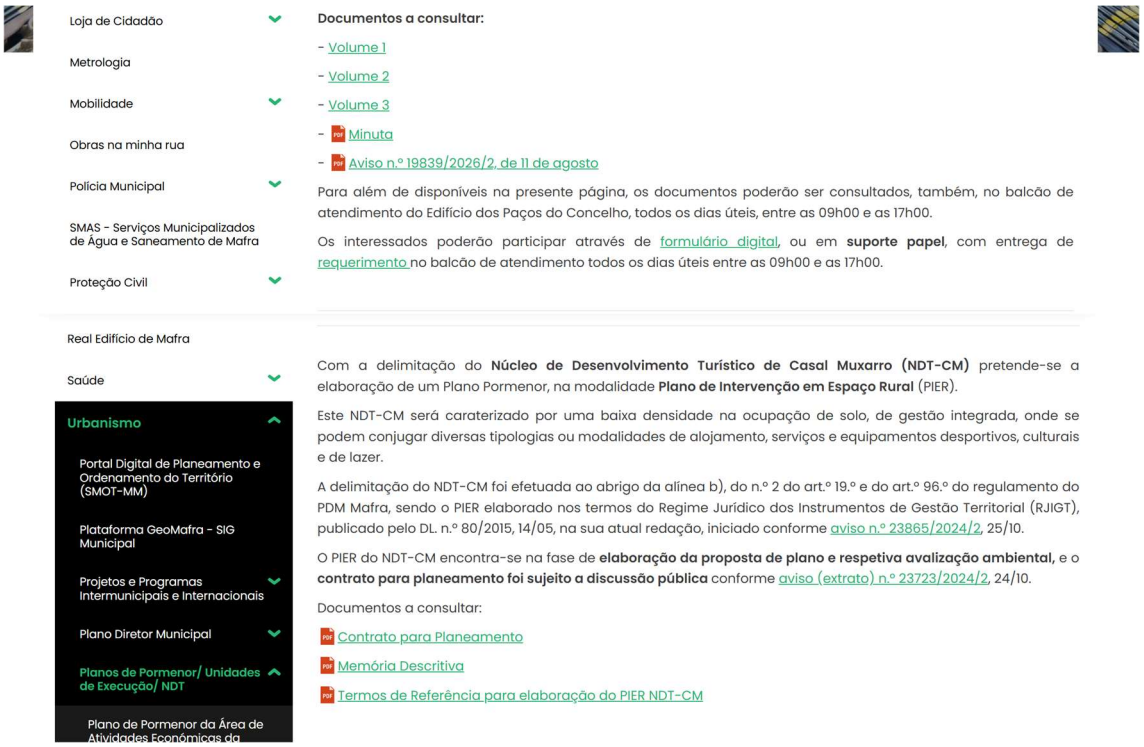
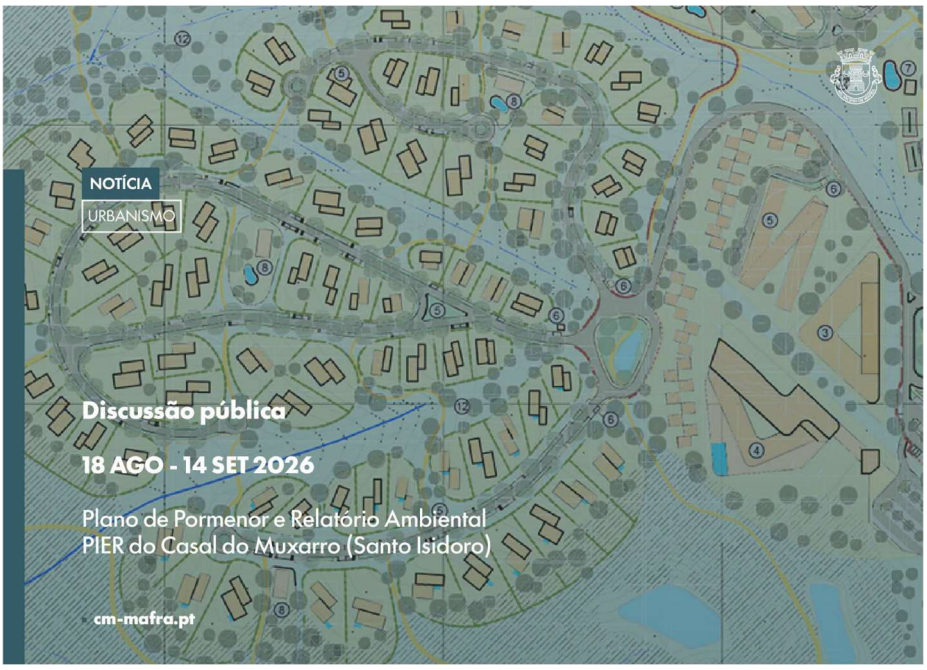


Figura 4: Publicitação nas redes sociais do Município



2.3 MODALIDADES DE PARTICIPAÇÃO

Para efeitos de participação pública, qualquer interessado pode apresentar as reclamações, observações ou sugestões, através de formulário digital próprio disponibilizado na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor ou mediante a apresentação de requerimento.

Durante o período de Discussão Pública, o município disponibilizou os seus serviços técnicos para apoiar os interessados na consulta dos elementos do Plano e no esclarecimento de qualquer dúvida.

Referir, por fim, que os dados pessoais recolhidos pela Câmara Municipal de Mafra no âmbito da participação na discussão pública do processo de elaboração do Plano de Pormenor que constam das fichas de participação não serão publicamente divulgados, em cumprimento do disposto no Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) e legislação complementar.

Nesse sentido, foi atribuído um número de ordem de entrada das participações sob a forma de formulário digital (esse número de registo foi comunicado aos participantes como confirmação de entrada do formulário) e foi atribuído o número de registo no caso das participações que deram entrada através de requerimento, pelos quais as participações são identificadas nas fichas de ponderação que fazem parte integrante do presente relatório.

3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES

Uma vez concluído o período de discussão pública, no dia 14 de setembro, deu-se início ao procedimento de análise e ponderação das participações recebidas,

O processo de análise e ponderação das participações recebidas no decurso da Discussão Pública pautou-se por princípios de transparência, uniformidade metodológica, tratamento equitativo e fundamentação objetiva da análise efetuada.

Durante o período de discussão pública foram recebidas:

- 6 participações através de formulário digital (numeradas de 2 a 7), pelo que se esclarece que a n.º 1 não constitui participação uma vez que correspondeu a um teste efetuado pelo município para verificação do funcionamento do formulário;
- 1 participação através de entrega de requerimento.

3.1 METODOLOGIA

Com o propósito de assegurar uma ponderação rigorosa, transparente e imparcial de todas as participações recebidas, foi adotada uma metodologia baseada na análise e ponderação individualizada de cada contributo.

Em conformidade com o disposto nos artigos 88.º e 89.º do RJIGT, foram observadas todas as formalidades e condições legalmente exigidas para a participação pública, tendo os interessados apresentado observações, reclamações, sugestões e outros contributos referentes à proposta do Plano.

Concluída a fase de receção das participações, a Câmara Municipal procedeu à respetiva análise e ponderação, prestando resposta fundamentada através da disponibilização do presente relatório e respetivas fichas individuais de ponderação, não só às participações cuja obrigatoriedade de resposta está legalmente consignada (designadamente nas situações previstas no n.º 3, do artigo 89.º do RJIGT), como também, a todas as outras que deram entrada durante o período de Discussão Pública.

Na análise efetuada consideraram-se, entre outros aspetos, a conformidade legal das propostas apresentadas, o respetivo enquadramento territorial, a coerência com os objetivos e opções estratégicas do plano, a sua viabilidade técnica e operacional, o interesse público subjacente,

bem como a sua compatibilidade com os pareceres e pronúncias emitidos pelas entidades competentes.

Os resultados desta análise e ponderação encontram-se refletidos nas Fichas de Análise e Suporte à Decisão elaboradas para cada participação, constituindo a respetiva fundamentação técnica (anexo IV do presente relatório).

Concluída a fase de discussão pública e incorporadas as alterações consideradas pertinentes, a Câmara Municipal delibera sobre a versão final da proposta do Plano e submete-a à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do preceituado no artigo 90.º do RJIGT.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

O período de discussão pública da proposta do Plano revelou uma mobilização de moradores da envolvente próxima, evidenciando um elevado grau de interesse e envolvimento da população diretamente afetada pelas alterações ao território proposta pelo plano.

Os contributos recebidos incidiram principalmente sobre matérias relacionadas com os impactes territoriais da intervenção, bem como questões ambientais, patrimoniais e de mobilidade. Foram igualmente abordados aspetos associados à qualidade de vida, à capacidade das infraestruturas existentes e à integração da proposta no contexto paisagístico envolvente.

Embora tenham sido apresentados contributos propositivos e essencialmente solicitados esclarecimentos, uma parte das participações assumiu a forma de oposição, sendo uma delas apresentada em modelo de petição. Verificou-se, em muitos casos, a utilização de textos de teor similar, apresentados por diferentes participantes, denotando a existência de posições concertadas em torno de preocupações comuns relativamente à proposta do Plano.

Não obstante a semelhança de conteúdos observada em algumas participações, todos os contributos foram objeto de análise e ponderação individualizada, em conformidade com os princípios da participação pública e com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tendo sido avaliados quanto à sua relevância, enquadramento e fundamentação técnica. No âmbito do período de discussão pública foram rececionadas 7 participações.

Tipificação	N.º
Participações rececionadas	7
Participação com anexo (a que foi apresentada através de requerimento)	1
Participações válidas	7

Tipificação	N.º
Participações analisadas	7
Participações através de requerimento	1
Participações via formulário digital	6
Participações que deram origem a alterações	4

Paralelamente ao processo de participação pública, e integrado no respetivo período, a Câmara Municipal de Mafra promoveu uma reunião com a Junta de Freguesia de Santo Isidoro.

A reunião entre a Câmara Municipal e o Sr. Presidente Junta de Freguesia de Santo Isidoro, teve como propósito explicar a proposta de plano e analisar, em particular, as contrapartidas e compensações a implementar no território para uma correta integração territorial e social do plano e das operações urbanísticas sequentes.

Esta reunião permitiu avaliar, de forma articulada, matérias como a mobilidade, infraestruturação e ações adequadas à comunidade local.

Considerando que muitas das necessidades elencadas pelo Sr.º Presidente da Junta, no âmbito das infraestruturas viárias, estão contempladas, foi alcançado o compromisso que o montante global de 205 000 euros, destinado a ações de compensação dos âmbitos social, ambiental, cultural e turístico se iriam fixar na melhoria das condições do edifício da antiga escola primária de Santo Isidoro, que, para além de poder ser utilizada pelas associações e coletividades locais, atualmente serve a Orquestra SJJF Santo Isidoro, que poderá assim chegar a um universo mais alargado da freguesia.

Para o efeito foi realizado um memorando da reunião que integra o Anexo III do presente relatório fazendo parte integrante do processo de discussão pública, porquanto a reunião foi realizada dentro do prazo legal estabelecido.

4. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Tal como referido anteriormente, a maioria das participações integra um conjunto de pedidos de esclarecimentos e apresenta, em parte, o seu desagrado pela transformação do território que vai resultar da concretização do Plano.

Constatou-se que parte das questões levantadas estão esclarecidas ou contempladas nos conteúdos do plano, ou incidem sobre detalhe, ou matéria, de fases subsequentes da execução do plano, em concreto da fase de projetos de execução, licenciamento ou outros procedimentos administrativos específicos e respetivo estudo de impacto ambiental, da fase de obra, ou mesmo da fase de exploração do empreendimento turístico.

As participações que apresentam um caráter de discordância ou mesmo a de oposição sob a forma de petição, assentam sobre um conjunto recorrente de preocupações relativas ao modelo de ocupação proposto, os seus potenciais impactes na envolvente residencial e a compatibilidade das soluções com os objetivos de valorização patrimonial, ambiental e territorial do território rústico em que o empreendimento turístico se irá desenvolver.

As questões suscitadas concentraram-se, principalmente, nos seguintes temas:

- Densificação da ocupação e número de camas/pessoas previstos;
- Proteção do património natural, da identidade cultural e da paisagem;
- Mobilidade, acessibilidades, tráfego induzido incluindo os efeitos cumulativos na rede viária local;
- Questões ambientais relacionadas, designadamente, com a estrutura ecológica, a preservação do solo, a impermeabilização dos terrenos, o risco hidrológico e a qualificação dos espaços;
- Qualidade de vida da população residente, incluindo as preocupações relacionadas com o ruído, o direito ao sossego e à privacidade, vistas, segurança e eventual desvalorização patrimonial das habitações existentes.

Da análise efetuada conclui-se, contudo, que uma parte significativa das pretensões apresentadas tinham incidência sobre matérias que extravasavam o âmago da fase procedimental em curso, que é de plano de pormenor, por incidirem sobre matérias próprias da fase e de projetos, de obra ou de exploração.

Importa ressalvar que a elaboração do Plano, em cumprimento do RJIGT, foi objeto de divulgação em sede de participação preventiva (segundo Aviso n.º 23865/2024/2, publicado em 25/10/2024 que determinou a abertura do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro, onde já constavam nos respetivos Termos de Referência as opções de base para o desenvolvimento do plano, em concreto, a tipologia de empreendimento, índices, capacidades e programa que constituíram a base programática para a evolução dos trabalhos que culminaram com a Proposta de Plano apreciada pelas entidades e agora submetida a Discussão Pública após ponderação dos pareceres emitidos e introdução das alterações dela resultantes.

Por essa razão, considera-se que o tipo de alteração que o Plano vai trazer à sua área de intervenção é do conhecimento geral desde a referida data e, sem prejuízo das preocupações manifestadas pelos participantes, considera-se que as manifestações de oposição à transformação deste território teriam melhor adequação a esse período inicial e não à fase atual do processo, ainda assim, tais pretensões foram objeto dos devidos esclarecimentos, mas não se traduziram em alterações concretas aos conteúdos do Plano.

Das 7 participações individualizadas, as que se traduziram em alterações a conteúdos do plano, por incluírem matéria própria desta fase de planeamento e suscetível de introduzir melhorias à compreensão e execução do plano, foram:

- **Participação 03**

Que resultou numa alteração ao Regulamento com o adiantamento do n.º 4 do artigo 37º, no sentido da execução do plano dever ser objeto de monitorização anual a ser efetuada por uma comissão de monitorização que integre um elemento da Câmara Municipal, um representante da Junta de Freguesia e um representante do promotor e/ou da entidade gestora do Conjunto Turístico.

O Relatório de execução do plano passou a incluir uma menção a essa monitorização pelo que a alteração incidiu na página 23 deste documento.

- **Participação 04**

Que resultou numa alteração ao Regulamento com o adiantamento do n.º 15 do artigo 9º (em conjugação com a participação 08), no sentido de, em função das soluções que venham a ser desenvolvidas em sede de projeto de execução, poder ser avaliada a necessidade técnica de realizar, previamente ao início dos trabalhos, a vistoria e o levantamento das condições dos

edifícios contíguos potencialmente afetados pela construção do empreendimento, para efeitos de futura monitorização, ficando essas tarefas a cargo do promotor caso se revelem tecnicamente necessárias.

- **Participação 06**

Que resultou em duas alterações ao Regulamento com o adiantamento dos n.ºs 9 e 10 do artigo 14º, no sentido de admitir, em sede de projeto de loteamento a transferência de áreas de construção entre parcelas dentro de um mesmo empreendimento turístico, desde que tal não se traduza na alteração dos parâmetros urbanísticos totais do empreendimento, e ainda a transferência de área de construção entre empreendimentos mediante condições concretas que não promovam a alteração dos parâmetros totais do Plano e não alterem os parâmetros de qualidade que garantem a possibilidade de todos os empreendimentos poderem alcançar a categoria de 5 estrelas.

Resultou, ainda, na alteração ao Artigo 36º, ao qual foi adicionado um novo n.º 6 para garantir que, caso em fase de licenciamento do projeto de execução surja a possibilidade, ou necessidade, de serem adotadas alterações ao conceito estabelecido para o tratamento de águas residuais, em alternativa à ETAR própria, a favor da ligação a sistema público, tal não fique dependente de um procedimento de alteração ao PP, o que traria constrangimentos à execução temporal do plano.

O relatório de proposta, foi aditado um parágrafo na página 89 para prever esta situação.

- **Participação 08 (corresponde à participação que deu entrada ao balcão da CMM via requerimento com o n.º P/2026/301)**

Que resultou numa alteração ao Regulamento com o adiantamento do n.º 15 do artigo 9º (em conjugação com a participação 04), conforme já descrito para a participação 04.

De referir que em virtude **da reunião com a Junta de Freguesia resultaram alterações ao Relatório de Execução do Plano** nos termos acordados no memorando da respetiva reunião, com incidência na minuta do contrato de urbanização, na tabela anexa a esse contrato e no relatório de execução para enquadrar essa situação.

Na sequência desta avaliação, considera-se que foram prestados os esclarecimentos adequados e que foram parcialmente acolhidas algumas das questões colocadas nas participações, em função da sua fundamentação técnica, da sua compatibilidade com os objetivos do Plano e da sua relevância para a prossecução do interesse público.

As respetivas fichas de análise técnica e suporte à decisão encontram-se sistematizadas e anexas ao presente relatório de ponderação, constituindo a fundamentação técnica das respostas às participações apresentadas e asseguram a transparência do processo de apreciação das participações, evidenciando os fundamentos que sustentam a decisão adotada para cada uma delas.

5. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS DO PLANO

Face ao exposto, e no contexto das análise e ponderação das participações recebidas, consta-se que das participações, resultaram:

1. **Alterações ao regulamento**

Artigo 9º - foi aditado o n.º 15 em resultado da ponderação das participações com ID 4 e 8.

Artigo 14º - foram aditados os n.ºs 9 e 10 em resultado da ponderação da participação com ID 6.

Artigo 36º - foi adicionado um novo n.º 6 em resultado da ponderação da participação com ID 6.

Artigo 37º - foi aditado o n.º 4 m resultado da ponderação da participação com ID 3.

2. **Alterações ao relatório de proposta**

Alteração na página 89 para introduzir um parágrafo a explicar que o PP prevê a possibilidade de ligação da drenagem de águas residuais a sistema público caso em fase de loteamento venha a ser indicada essa solução como a mais adequada.

Esta alteração está articulada com a norma incluída no artigo 36º.

3. **Alterações ao relatório de execução e respetivos anexos**

Enquadrando o resultado do acordo efetuado com a Junta de Freguesia foram introduzidas alterações nas páginas 7, 11, 12 e 14 para deixar clara a flexibilidade entre os quadros das várias ações de diversos âmbitos identificadas e programadas no corpo do relatório e a possibilidade de estas se converterem numa só ação.

Estas alterações estão articuladas com a alteração à minuta do contrato de urbanização onde foi inserido o novo n.º 4 à cláusula 2 que assegura essa possibilidade. Em sintonia, a tabela anexa ao contrato passa a referir uma verba geral para os diversos âmbitos referidos, em vez de a alocar por âmbito, como já consta da tabela anexa ao contrato de urbanização.

Na página 23 foi incluída a previsão da monitorização de acompanhamento anual em conformidade com o que foi acrescentado no regulamento no artigo 37º.

Os restantes conteúdos do plano mantêm-se inalterados em relação à versão disponibilizada em período de Discussão Pública.

6. RESULTADO DA PONDERAÇÃO

Em síntese, é possível afirmar que:

- As alterações introduzidas em nada conflituam com os objetivos e princípios fundamentais do Plano, nem lesam os interesses de terceiros, nem colidem com os pareceres emitidos pelas entidades em sede da reunião da Conferência Procedimental do Plano, mantendo-se a coerência territorial do modelo de ordenamento e o respetivo normativo;

- O Município presta os esclarecimentos resultantes da ponderação das participações aos munícipes com a disponibilização do presente relatório que faz parte integrante dos elementos que acompanham o plano e do qual consta, de forma detalhada, a ponderação de cada participação, considerando-se desta forma formalizada a resposta a cada munícipe participante.

- Com a aprovação do presente relatório e dos documentos que foram objeto de alteração a proposta do Plano de Pormenor e respetivo Relatório Ambiental do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro encontram-se em condições de ser submetidos à apreciação da Câmara Municipal de Mafra para, em momento ulterior, serem remetidos à Assembleia Municipal para efeitos de aprovação.

7. ANEXO I – PUBLICITAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA NA COMUNICAÇÃO SOCIAL



O CARRILHÃO

15 de Agosto de 2026

1.º ALMOÇO SALOIO DA UNIÃO FOLCLÓRICA E ETNOGRÁFICA DA MALVEIRA

Decorreu na Mata Paroquial um almoço-convívio promovido pela União Folclórica e Etnográfica da Malveira (UFEM), uma nova associação cultural da vila da Malveira.

O propósito deste encontro foi apresentar a nova associação, proporcionar um momento de conversa e convívio, angariar sócios e verbas para fazer face às despesas inerentes à subsistência do grupo e, naturalmente, saborear bons petiscos.

Miguel Alemão, de forma graciosa, veio abrilhantar o evento com música, animação, intervenções divertidas e até um leilão de bolos.

Um insuflável e as pinturas faciais fizeram as delícias dos mais novos, que, todos vaidosos, desfilaram por entre os restantes convivas e se puseram a jeito para as fotografias.

Os petiscos, confecionados por elementos de boa vontade da UFEM, acrescentaram valor aos dotes culinários das cozinheiras. Afinal, os petiscos não são simplesmente comida: são uma forma de celebrar, receber, partilhar e preservar a cultura e as tradições de uma comunidade.

Neste evento foram estreadas camisolas oferecidas por um dos elementos do grupo. Com essas camisolas, e sem os trajes tradicionais, porque o momento era de festa e não de espetáculo, os elementos do grupo e os convivas tiveram oportunidade de dançar modas saloias – e dançaram bem!

A direção aproveita para expressar um enorme agradecimento a tantas pessoas e empresas que ajudaram a concretizar este Almoço Saloio, através do seu trabalho, da oferta de géneros, de donativos ou, simplesmente, da sua simpatia e presença.

Maria Amélia Rodrigues

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

EDITAL N.º 221/2026

--- **Hugo Manuel Moreira Luis**, Presidente da Câmara Municipal de Mafra. ----------

--- **FAÇO PÚBLICO** que, em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Câmara Municipal de Mafra, na sua reunião pública de 24 de julho de 2026, deliberou por unanimidade, conforme n.os 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro, para apresentação de reclamações, observações ou sugestões por qualquer interessado, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito procedimental, a decorrer pelo período de 20 (vinte) dias úteis, com início no 5.º dia após a publicação em Diário da República do Aviso n.º 19838/2026/2, de 11 de agosto.----------

--- **FAÇO AINDA PÚBLICO** que, durante o período de discussão pública, de 18 de agosto a 14 de setembro de 2026, os interessados poderão consultar os elementos referentes à Proposta de Plano e ao Relatório Ambiental, na página da Internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor e no balcão de atendimento do Edifício dos Paços do Concelho, bem como solicitar esclarecimentos à Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT), através do número de telefone 261 810 217, todos os dias úteis, entre as 09h00 e as 17h00. ----------

--- **MAIS FAÇO PÚBLICO** que, para efeitos de participação pública, qualquer interessado poderá apresentar por escrito, as reclamações, observações ou sugestões, através de formulário próprio a disponibilizar na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em https://www.cm-mafra.pt/p/planospormenor e apresentar requerimento, em suporte papel, sobre modelo próprio, disponível também no balcão de atendimento do Edifício dos Paços do Concelho. ----------

--- Para constar se publica o presente Edital, que contém 1 folha, e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume. ----------

--- Paços do Concelho de Mafra, 11 de agosto de 2026.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Hugo Manuel Moreira Luis

A Biblioterra sugere...

Pedro Miguel Marques, sócio autor da Biblioterra, nasceu em Lisboa, a 12 de junho de 1972.

Desde cedo que se apaixonou pela escrita e nas composições de português já deixava poemas a espreitar. A vida levou-o por outras artes: a dança desportiva, o flamenco e a percussão. Mas, em 2014, a escrita voltou a chamá-lo, tendo participado no «Campeonato Nacional de Poesia» e, depois, em várias antologias. Hoje, escreve por amor: à vida, à morte e aos abalos que estremecem a alma e o coração.

O seu primeiro livro, editado em 2024, **«Até que a morte nos repare»**, foi agora republicado, numa edição definitiva, revista e aumentada.

Conforme consta no Prefácio, da autoria do dramaturgo brasileiro, Aguinaldo Silva, «(...) este livro conduz o leitor por uma viagem poética intensa através do amor, da perda, da memória e da esperança. Entre encontros e despedidas, estes poemas exploram as fragilidades e as forças que nos tornam humanos: o desejo de pertencer, o medo de perder, a saudade, a família, a morte e a necessidade de continuar a viver apesar das cicatrizes.

Com uma escrita sensível e profundamente emocional, o autor transforma sentimentos universais em versos que falam diretamente ao coração. Mais do que um livro de poesia, esta é uma obra sobre aquilo que permanece quando tudo parece ter acabado.

Para quem já amou, perdeu, recomeçou e descobriu que algumas partes de nós continuam a ser reparadas pelo tempo, pela memória e pelo amor».

«Até que a morte nos repare», uma edição de autor de Pedro Miguel Marques, à venda através de:

- www.pedromiguelmarques.pt
- https://shop.bookmundo.com/pt-PT/book/22075073/ate-que-a-morte-nos-repare/PB
- https://www.fnac.pt/mp27788500/Ate-Que-A-Morte-Nos-Repare-Edicao-Definitiva-Revista-E-Aumentada
- https://amzn.eu/d/0e1bNzVj

Não perca!

15

NOTÍCIA

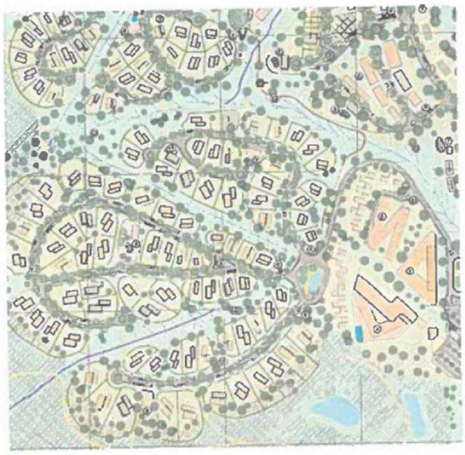
Plano do Casal do Muxarro

O Município de Mafra informa que, de 18 de agosto a 14 de setembro de 2026, inclusive, decorre a discussão pública da proposta de **Plano de Pormenor e Relatório Ambiental do Plano de Intervenção no Espaço Rural do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro (Santo Isidoro)**.

Durante o período de discussão pública, os interessados poderão consultar os elementos referentes à Proposta de Plano e ao Relatório Ambiental, na página da internet da Câmara Municipal de Mafra, em www.cm-mafra.pt/p/planospormenor, bem como solicitar esclarecimentos à Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território (DPOT), através co número de telefone 261 810 217, todos os dias úteis, entre as 09h00 e as 17h00.

Os interessados poderão participar, de 18 de agosto a 14 de setembro, através de requerimento, em suporte papel, a entregar no balcão de atendimento, ou através de formulário digital, disponível em www.cm-mafra.pt/p/planospormenor

Consulte o Aviso n.º 19839/2026/2.



GRANDE ECRÃ

PLAYBACK

Esta recente produção portuguesa aborda a vida e obra de um dos ícones da canção nacional, Carlos Paião, precocemente desaparecido num acidente de viação, com apenas 30 anos. Tem sido uma das mais pujantes tendências do cinema nas últimas décadas os chamados *biopic*, recriando a vida de músicos famosos, de que foram exemplos recentes os de Freddie Mercury ou Elton John. Em Portugal, já foi produzido o muito bom filme sobre António Variações, e chega agora a vez de Paião. Foram dois músicos que partiram cedo demais, mas as semelhanças terminam aqui: enquanto a música de Variações será eterna, a de Paião não tem o mesmo estatuto – trata-se de canções que granjearam enorme popularidade, sim, mas bastante mais ligeiras, mais habilidosas que propriamente profundas. Não obstante, é muito positivo que a nossa cena artística seja recreada na Sétima Arte, e diga-se que o resultado é bastante agradável. **Playback** vê-se bastante bem, com boas representações dos actores, nomeadamente de Rafael Ferreira no papel principal. Como quase sempre sucede nas produções nacionais, há alguma falta de consistência, personagens sem espessura, deficiências no ritmo e, sobretudo, nota-se um orçamento apertado e que empobrece os conteúdos. Mas há que destacar o que é positivo, e há aqui uma película que vale a pena ver, e aproveitar para cantarolar as melodias e letras de Carlos Paião.



CLASSIFICAÇÃO ★★☆☆☆



8. ANEXO II – CERTIDÕES DE AFIXAÇÃO NAS JUNTAS DE FREGUESIA



Departamento: DPGT
Divisão: DPOT
Unidade:
Área/Seção:

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) Helder Luís Alves Ramos

Presidente da Freguesia/União das Freguesias de

Sto Isidoro,

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:

- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Santo Isidoro 14 de 8 de 2026

(5)

JUNTA DE FREGUESIA DE SANTO ISIDORO

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

Departamento: DPGT
Divisão: DPOT
Unidade:
Área/Seção:

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) Joaquim José Alexandre Rosado
Presidente da Freguesia/União das Freguesias de
Ericeira,

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:
- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Ericeira, 14 de Agosto de 2026

(5) FREGUESIA

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

Departamento: DPGT Divisão: DPOT Unidade: Área/Seção:

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) Maria Inês Costa Inácio

Presidente da ~~Freguesia~~/União das Freguesias de

Aveiras e Sobral da Abelheira,

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:

- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Aveiras, 13 de agosto de 2026

(5)

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

Departamento: DPGT
Divisão: DPOT
Unidade:
Área/Seção:

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) Pedro Manuel Simões Cardoso

Presidente da Freguesia/~~União das Freguesias de~~ de Milharado,

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:

- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Milharado, 30 de 2026

(5)

Junta Freguesia de Milharado Concelho de Mafra

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

Departamento: DPGT
Divisão: DPOT
Unidade:
Área/Seção:

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) Luís Carlos Gonçalves Matias

Presidente da ~~Freguesia~~/União das Freguesias de

Venda do Pinheiro e Sto Estêvão das Galés

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:

- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Venda do Pinheiro, 14 de 8 de 2026

(5) _____

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

Departamento: DPGT	
Divisão: DPOT	
Unidade:	
Área/Seção:	

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

(1) José António de Oliveira de Costa

Presidente da Freguesia/~~União das Freguesias~~ de

Mafra,

Certifico que afixei no(s) lugar(es) do costume, 1 exemplar do Edital n.º 221/2026, da Câmara Municipal de Mafra,

(4) sobre:

- Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor e Relatório Ambiental, do Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Casal do Muxarro, Santo Isidoro.

Por ser verdade e para os devidos efeitos, passo a presente, que assino.

Mafra, 13 de agosto de 2026

(5)

(1) Nome. (2) Categoria (3) Edital, Aviso, etc. (4) Indicação do assunto. (5) Assinatura e selo branco ou carimbo.

9. ANEXO III – MEMORANDO DA REUNIÃO COM JUNTA DE FREGUESIA DE STO ISIDORO

Designação: Reunião entre a Câmara Municipal e o Exmo. Sr. Presidente Junta de Freguesia de Santo Isidoro sobre contrapartidas e compensações a implementar no território para uma correta integração territorial e social de planos e operações urbanísticas	**Local:** Paços do Concelho
Data: 9 de setembro de 2026	**Hora:** 14:30

ASSUNTOS ABORDADOS:

Foi realizada uma apresentação por parte dos serviços municipais, que junto se anexa, relativa às Contrapartidas e Compensações do PP NDT Casal do Muxarro, por forma a obter contributos da Junta de Freguesia.

Foram apresentadas as grandes opções do Plano, e enumeradas as ações tendentes ao reforço das infraestruturas existentes, cedências, encargos urbanísticos, contrapartidas e compensações, discriminando-as por áreas de atuação.

Relativamente às ações previstas no âmbito das infraestruturas de utilidade pública e infraestruturas viárias, destaca-se nomeadamente a compensação em numerário para execução da variante à Estrada Nacional n.º 9, com um valor de 2 400 000 euros e a compensação quanto às obras a realizar na Estrada dos Fortes, Estrada da Mangancha e Estrada Casal da Cruz, orçamentadas em 580 000 euros a, acrescer às obras de urbanização e infraestruturação que resultam da sobrecarga urbanística fixadas em 500 000 euros. Assim, foram identificadas como importantes pelo Sr.º Presidente da Junta de Freguesia as seguintes questões:

a) Necessidade de pensar no acesso à freguesia pela Estrada Nacional n.º 9, nomeadamente no cruzamento desta via com a Estrada da Mangancha;
b) Necessidade de pensar nos passeios e ciclovias entre o cruzamento da Estrada Nacional n.º 9 e a localidade da Lagoa, passando pela área do Colégio Miramar e da EB1JI da Freguesia de Santo Isidoro considerando que existem alunos que vão para a escola de bicicleta e moradores que ao final do dia caminham por estas vias;
c) Necessidade de repensar os acessos, estacionamentos e passeios na área do Colégio Miramar e da EB1JI da Freguesia de Santo Isidoro por forma a minimizar os problemas diários de conflito de tráfego, (pesados de passageiros e ligeiros) peões e acessos às áreas escolares;

Praça do Município, 2644-001 Mafra
Telef.: 261810100
e-mail: geral@cm-mafra.pt
Site: www.cm-mafra.pt

d) Foi referido que a freguesia tem falta de espaços desportivos cobertos, campos de jogos para futebol e padel, tendo sido identificado como exemplo a academia de FUTSAL de Monte Godel;
e) Foi ainda referido que em projetos anteriores ocorreram mais valias a favor da freguesia e suas associações, sendo que o GDRC - Os Unidos de Santo Isidoro - necessitariam também de um espaço de jogos coberto, bem como a eventual revitalização de um espaço de desportivo sito na Estrada da Cabeça Gorda na Lagoa;
f) Foi ainda identificado que existe necessidade de intervir na antiga escola primária de Santo Isidoro, que, para além de poder ser utilizada pelas associações e coletividades locais, atualmente serve a Orquestra SJJF Santo Isidoro.

Foram assim identificados os trabalhos mais importantes, tendo ainda sido solicitado ao Sr.º Presidente da Junta de Freguesia para adensar a proposta do promotor no que respeita às ações anteriormente elencadas, que perfazem um total de 205 000 euros, nomeadamente:

b. do âmbito social, educacional e comunitário para equipamentos de utilização coletiva;

c. do âmbito da mobilidade e acessibilidade;

d. do âmbito cultural e patrimonial;

e. do âmbito ambiental e paisagístico;

f. do âmbito do turismo sustentável e identidade local.

Considerando que muitas das necessidades elencadas pelo Sr.º Presidente da Junta, no âmbito das infraestruturas viárias, estão contempladas, foi alcançado o compromisso que o montante global de 205 000 euros, destinado a ações de compensação dos âmbitos acima identificados se iriam fixar na melhoria das condições do edifício da antiga escola primária de Santo Isidoro, que, para além de poder ser utilizada pelas associações e coletividades locais, atualmente serve a Orquestra SJJF Santo Isidoro, que poderá assim chegar a um universo mais alargado da freguesia.

Foi, ainda referido que seria realizada o presente memorando e remetido para a Junta de Freguesia para conhecimento, devendo o mesmo ingressar no processo de discussão pública, porquanto a reunião foi realizada dentro do prazo legal estabelecido.

Mais se identificam os presentes na referida reunião:

- Sr. Presidente da Câmara Municipal de Mafra, Hugo Moreira Luís;
- Sr. Presidente da Junta de Freguesia de Santo Isidoro, Hélder Alves Ramos;
- Técnico Superior João Leitão;
- Técnica Superior Patrícia Silva;

- Técnica Superior Adelaide Vicente.

Nada mais foi abordado sobre os contributos relativos às contrapartidas e compensações do PP NDT Casal do Muxarro.

Mafra, 06 de outubro de 2026

Diretor de Departamento de Planeamento e Gestão do Território.

Praça do Município, 2644-001 Mafra
Telef.: 261810100
e-mail: geral@cm-mafra.pt
Site: www.cm-mafra.pt

Anexo 01, Tabelas:

CASAL DO MUXARRO

Reforço das infraestruturas existentes, cedências, encargos urbanísticos, contrapartidas e compensações - total por áreas de atuação	As obras de urbanização e infraestruturação que resultam da sobrecarga urbanística		**500 000**
	As contrapartidas e compensações devidas, para uma correta integração territorial e social	i. das infraestruturas de utilidade pública e infraestruturas viárias;	**2 980 000**
		ii. da mobilidade e acessibilidade; iii. de cariz social, educacional e comunitário; iv. de natureza cultural e patrimonial; no que respeita a questões ambientais e paisagísticos; v. do turismo sustentável e identidade local	**205 000**
	Total		**3 685 000**

a. Trabalhos na Estrada dos fortes, na área contígua ao Plano	i. alargamento/reperfilamento e correção da via;	**500 000**
	ii. execução de passeios, ciclovia e de faixas arbóreas e arbustivas;	
	iii. instalação de equipamento urbano e colocação de paragens de autocarro;	
	iv. colocação de rede pública de iluminação da via;	
	v.execução de galeria ou vala técnica, que possa acomodar e permitir o fácil acesso a todas as redes de infraestruturas prolongamento das infraestruturas;	
	vi. execução da rede de drenagem pluvial;	
b. Reforço e remodelação da rede de abastecimento de água, da área do Plano até à infraestrutura pública mais próxima, designadamente;	i. remodelação das condutas de abastecimento conforme pronúncia do SMAS, da área exterior do Plano;	
	ii. aumento das células no reservatório conforme pronúncia do SMAS localizado no depósito da Mangancha;	
	iii. construção de sistema hidropressor conforme pronúncia do SMAS;	
c.Reforço da rede de abastecimento elétrico até ao Posto de Transformação a localizar na área Plano, se necessário;		
d.Reforço da rede de Gás Natural até à área do Plano (podendo ser desconsiderado esta necessidade e exigência a conformar no processo de loteamento turístico);		
e. Reforço da rede de telecomunicações até à área do Plano;		
f. Das cedências de áreas para o domínio público, para concretização dos trabalhos acima definidos, observam:	i. A integração futura no domínio público municipal de uma parcela, propriedade da Segunda Outorgante, para alargamento da estrada dos fortes, com área de 1,50 hectares conforme previsto pelas alíneas b) e c) do n.º 1 artigo 104º do RJIGT;	
	ii. Uma parcela, a integrar o domínio privado municipal, com área de [...] localizada em [...], para acomodar o/a [estação elevatória, Posto de Transformação, alargamento da rotunda [...], conforme previsto pelas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 104º do RJIGT; (podendo ser desconsiderada esta necessidade e exigência a conformar no processo de loteamento turístico);	

CASAL DO MUXARRO

a. Do âmbito das Infraestruturas de utilidade pública e Infraestruturas viárias:	i. Cedência de uma parcela, a integrar o domínio privado municipal, com área mínima de 500 m2 localizada na extremidade da área do Plano, próximo do atual depósito da Mangacha, para acomodar o futuro Depósito, conforme Plano Diretor da Água;		**0**
	ii. Compensação em numerário para a execução da variante à Estrada Nacional n.º 9, (EN9), compreendido entre a rotunda e o ramal de acesso à EN9 no Km 3+300 e a ligação à CRIMA Km 5+095, aproximadamente 1 800 m de via, perfil 1 + 1, (subidas 1 + 2), com execução de 2 rotundas principais, uma rotunda menor e ramais de acesso à EN9 e ao acesso para o Sobral da Abelheira pela M 554		**2 400 000**
	iii. Quanto à estrada dos Fortes, estrada da Mangacha e estrada casal da Cruz: (quando técnica e economicamente possível):	1. alargamento/reperfilamento e correção da via;	**580 000**
		2.execução de passeios, de faixas arbóreas e arbustivas;	
		3. colocação de rede pública de iluminação da via;	
		4.execução de galeria ou vala técnica, que possa acomodar e permitir o fácil acesso a todas as redes de infraestruturas prolongamento das infraestruturas;	
		5. execução da rede de drenagem pluvial;	
		6.Execução da ciclovia (desde futura ligação à EN 9 até à estrada das fontes, Lagoa), passando pela área do Plano, incluindo propostas de locais apropriados ao estacionamento de bicicletas;	

Colaboração da Junta de Freguesia de Santo Isidoro: 205 000 euros

b. Do âmbito Social, educacional e comunitário para equipamentos de utilização coletiva	i. Promoção de uma ligação ativa com a comunidade local através de iniciativas educativas, formativas, desportivas e de voluntariado, em articulação com escolas, entidades locais e associações. Estas iniciativas poderão incluir visitas guiadas, estágios, ações de sensibilização ambiental, apoio a entidades desportivas locais, formação certificada em hotelaria e turismo, e programas de voluntariado social e ambiental, promovendo o envolvimento dos jovens na valorização do território;	80 000
	ii. Promoção de parcerias com grupo(s) escolar(es), por forma a implementar no território do município de Mafra uma escola de âmbito internacional;	0
	iii. Promoção de parcerias e protocolos com entidades locais, de natureza públicas ou privadas, de âmbito cultural, associativa e social para utilização dos equipamentos de utilização coletiva, dos espaços exteriores e dos serviços do Resort;	0
c. Do âmbito da mobilidade e acessibilidade	i. Desenvolvimento de soluções de mobilidade suave e sustentável, incluindo percursos pedonais e cicláveis com sinalética interpretativa, e transporte partilhado de baixo impacto ambiental, como um shuttle elétrico para ligação aos centros urbanos próximos, incentivando a acessibilidade e o dinamismo do comércio local;	30 000
d. Do âmbito cultural e patrimonial	i. Dinamização de parcerias com entidades locais e organismos ligados ao património para a valorização da história e identidade cultural da região. As iniciativas poderão incluir a criação de centros interpretativos, espaços expositivos, ações de restauro de património edificado ou em ruínas (como moinhos, capelas ou estruturas agrícolas), bem como o apoio a festivais, feiras e eventos culturais locais;	45 000
e. Do âmbito ambiental e paisagístico	i. Promoção de parcerias com entidades ambientais, associações locais e nacionais para o desenvolvimento de iniciativas de valorização ecológica e paisagística dos espaços naturais públicos da região. Estas Poderão incluir ações como reflorestação com espécies autóctones, o restauro de habitats, a conservação com espécies autóctones, o restauro de habitats, a conservação da biodiversidade, instalação de elementos interpretativos como painéis e QR codes sobre biodiversidade, geologia e património local;	20 000
f. Do âmbito do turismo sustentável e identidade local	i. Promoção de iniciativas que valorizem a identidade regional e fomentem práticas turísticas sustentáveis, através de parcerias com entidades locais, operadores turísticos e o Município. Estas ações poderão incluir a criação de rotas temáticas, o desenvolvimento de selos de sustentabilidade em articulação com o comércio e turismo local, e a integração de produtos regionais e contributos de artistas locais na oferta gastronómica, decorativa e experiencial do projeto;	30 000

Anexo 02, Apresentação:

Ordem de trabalhos:

1- PP NDT Casal do Muxarro

Contrapartidas e Compensações

Contributos da Junta de Freguesia para Contrapartidas e Compensações

1ª Fase

Deliberação da Câmara Municipal

Elaboração do Plano

+

Sujeição a Avaliação Ambiental

+

Contrato de Planeamento

2ª Fase

Consulta às Entidades ERAE

(Entidades responsabilidades ambientais específicas)

3ª Fase

Elaboração do Plano

+

Relatório Ambiental

(Consulta à equipa municipal)

4ª Fase

Conferência Procedimental

(CP)

(Consulta às Entidades Externas)

6ª Fase

Compatibilização do Plano com CP e Elaboração do Contrato de Urbanização

(compensações + contrapartidas a definir)

Muxarro

7ª Fase

Discussão Pública

Plano + Relatório Ambiental + Contrato de Urbanização

de 18 de agosto a 14 de setembro

8ª Fase

Aprovação da Assembleia Municipal

(Câmara Municipal remete à Assembleia Municipal a aprovação do Plano + Contrato de Urbanização + Declaração Ambiental)

9ª Fase

Publicação em D.R

INVESTIMENTO
Iniciativa do particular

CONJUNTO TURÍSTICO → **RESORT**
(Resort 4 estrelas ou superior)

Constituído por 2 tipologias empreendimento:

Hotel
+
Outro empreendimento turístico
(do tipo: Aldeamento ou Aparthotel ou ainda outro Hotel)

Tem de ter obrigatoriamente:

- gestão comum
- serviços comuns



CASAL DO MUXARRO

CASAL DA JUNCEIRA

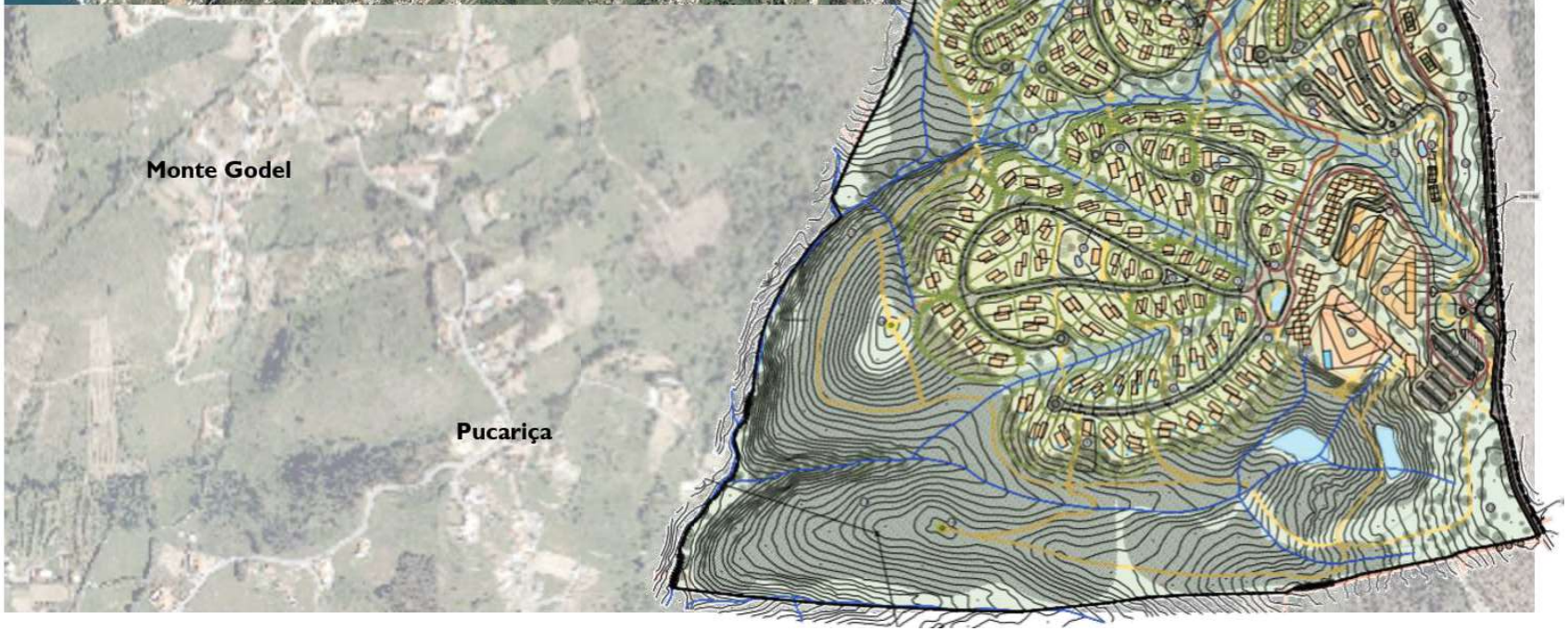
“Resort” 4 estrelas / superior Dimensão 79ha















Investimento: 200 Milhões de Euros



Estabelecimento Hoteleiro (1)

80 quartos

30 apartamentos

280 camas



Aldeamento Turístico (7)

141 moradias

78 apartamento

Total:

329 unidades de alojamento + 40 unidades para funcionários

1432 camas + 160 camas para funcionários















Área de Construção: 58 041,00 m2
(6 000 m2 para restauração, comércio e serviços)

Área de Implantação: 47 267, 83 m2

Número Máximo de pisos: 2

Área verde comum, privada: 42,90 ha

Área destinada a equipamentos comuns, privados: 1,87 ha
(piscinas, campos de ténis, campos de padel, espaços de recreio)

Área destinada a vias, passeios e estacionamentos: 2,63 ha

Área de cedência para alargamento da estrada dos fortes: 1,5 ha

Postos de trabalho diretos: 200 postos

Potencial de captação anual de dormidas: 65 000 dormidas

Prazo de execução: 10 anos

Investimento Total programado: 200 milhões de euros

Programa de execução:

- Do 1º ao 6º ano (licenciamento + execução + entrada em operação do Hotel e de um Aldeamento Turístico);

- Do 4º ao 10º ano (licenciamento do restante + execução e entrada em operação dos restantes Aldeamentos Turísticos)

Infraestruturas, Compensações e Contrapartidas:

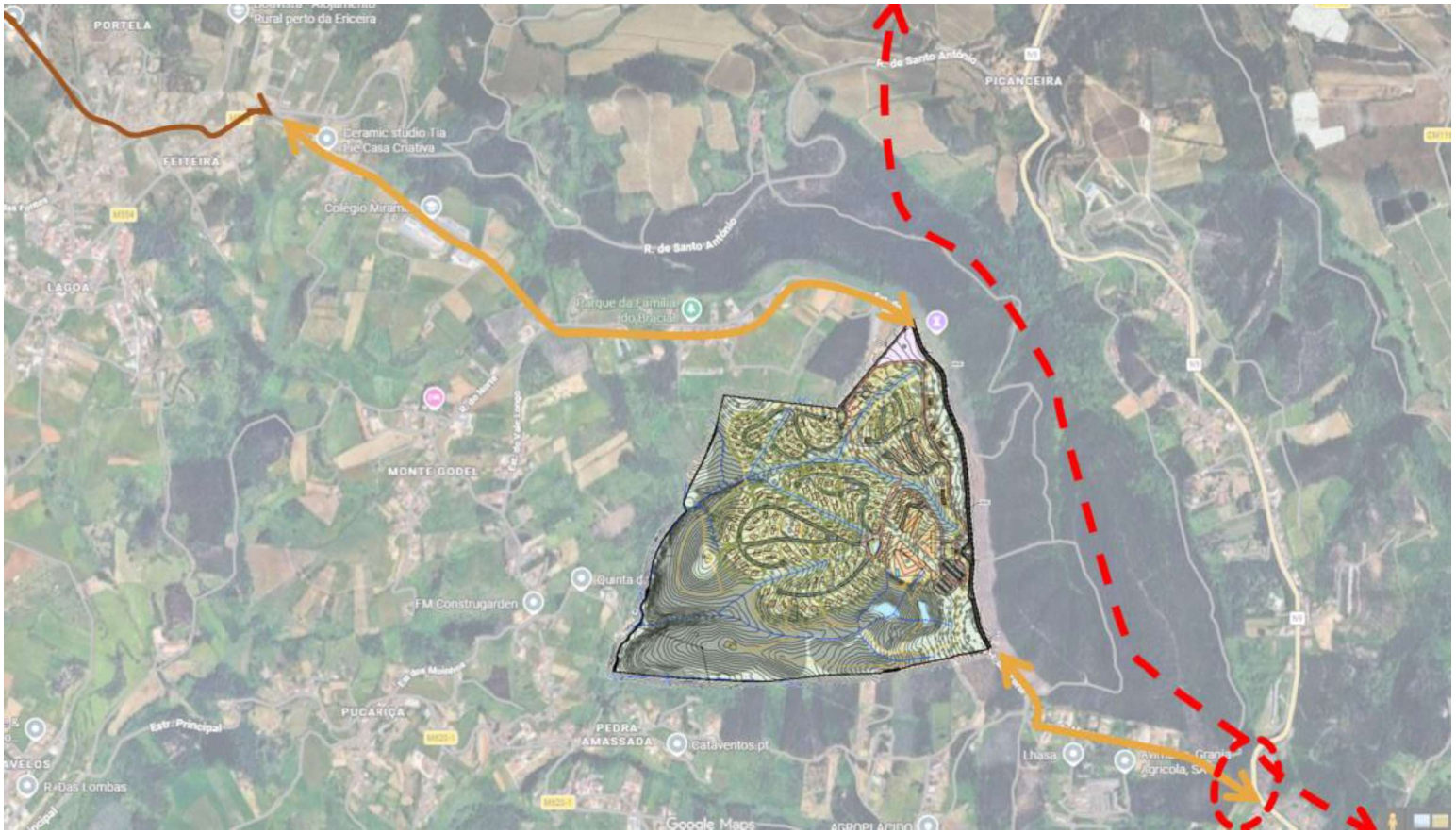
- vertidas na cláusula segunda da minuta do Contrato de Urbanização de Plano de Pormenor, para reforço das infraestruturas existentes, cedências, encargos urbanísticos, contrapartidas, compensações e prazos, cujo computo das ações previstas perfaz 3 685 000 euros:
- Beneficiação da estrada dos Fortes (área contíguo ao Plano): 500 000 euros;
- Beneficiação de outras infraestruturas viárias:
    - Beneficiação estrada dos Fortes (restante), estrada da Mangancha, estrada casal da Cruz, e ciclovia até estrada da fonte (Lagoa): 580 000;
    - Compensação execução variante EN.9 (Barreiralva, cruzamento Mangancha): 2 400 000
- Outras contrapartidas e ações para correta integração territorial: 205 000 euros;

Reforço das infraestruturas existentes, cedências, encargos urbanísticos, contrapartidas e compensações - total por áreas de atuação	As obras de urbanização e infraestruturação que resultam da sobrecarga urbanística		**500 000**
	As contrapartidas e compensações devidas, para uma correta integração territorial e social	i. das infraestruturas de utilidade pública e infraestruturas viárias;	**2 980 000**
		ii. da mobilidade e acessibilidade; iii. de cariz social, educacional e comunitário; iv. de natureza cultural e patrimonial; no que respeita a questões ambientais e paisagísticos; v. do turismo sustentável e identidade local	**205 000**
	Total		**3 685 000**

a. Trabalhos na Estrada dos fortes, na área contígua ao Plano	i. alargamento/reperfilamento e correção da via;	**500 000**
	ii. execução de passeios, ciclovia e de faixas arbóreas e arbustivas;	
	iii. instalação de equipamento urbano e colocação de paragens de autocarro;	
	iv. colocação de rede pública de iluminação da via;	
	v.execução de galeria ou vala técnica, que possa acomodar e permitir o fácil acesso a todas as redes de infraestruturas prolongamento das infraestruturas;	
	vi. execução da rede de drenagem pluvial;	
b. Reforço e remodelação da rede de abastecimento de água, da área do Plano até à infraestrutura pública mais próxima, designadamente;	i. remodelação das condutas de abastecimento conforme pronúncia do SMAS, da área exterior do Plano;	
	ii. aumento das células no reservatório conforme pronúncia do SMAS localizado no depósito da Mangancha;	
	iii. construção de sistema hidropressor conforme pronúncia do SMAS;	
c.Reforço da rede de abastecimento elétrico até ao Posto de Transformação a localizar na área Plano, se necessário;		
d.Reforço da rede de Gás Natural até à área do Plano (podendo ser desconsiderado esta necessidade e exigência a conformar no processo de loteamento turístico);		
e. Reforço da rede de telecomunicações até à área do Plano;		
f. Das cedências de áreas para o domínio público, para concretização dos trabalhos acima definidos, observam:	i. A integração futura no domínio público municipal de uma parcela, propriedade da Segunda Outorgante, para alargamento da estrada dos fortes, com área de 1,50 hectares conforme previsto pelas alíneas b) e c) do n.º 1 artigo 104º do RJIGT;	
	ii. Uma parcela, a integrar o domínio privado municipal, com área de […] localizada em […], para acomodar o/a [estação elevatória, Posto de Transformação, alargamento da rotunda […], conforme previsto pelas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 104º do RJIGT; (podendo ser desconsiderada esta necessidade e exigência a conformar no processo de loteamento turístico);	

a. Do âmbito das Infraestruturas de utilidade pública e Infraestruturas viárias:	i. Cedência de uma parcela, a integrar o domínio privado municipal, com área mínima de 500 m2 localizada na extremidade da área do Plano, próximo do atual depósito da Mangacha, para acomodar o futuro Depósito, conforme Plano Diretor da Água;		**0**
	ii. Compensação em numerário para a execução da variante à Estrada Nacional n.º 9, (EN9), compreendido entre a rotunda e o ramal de acesso à EN9 no Km 3+300 e a ligação à CRIMA Km 5+095, aproximadamente 1 800 m de via, perfil 1 + 1, (subidas 1 + 2), com execução de 2 rotundas principais, uma rotunda menor e ramais de acesso à EN9 e ao acesso para o Sobral da Abelheira pela M 554		**2 400 000**
	iii. Quanto à estrada dos Fortes, estrada da Mangacha e estrada casal da Cruz: (quando técnica e economicamente possível):	1. alargamento/reperfilamento e correção da via;	**580 000**
		2.execução de passeios, de faixas arbóreas e arbustivas;	
		3. colocação de rede pública de iluminação da via;	
		4.execução de galeria ou vala técnica, que possa acomodar e permitir o fácil acesso a todas as redes de infraestruturas prolongamento das infraestruturas;	
		5. execução da rede de drenagem pluvial;	
		6.Execução da ciclovia (desde futura ligação à EN 9 até à estrada das fontes, Lagoa), passando pela àrea do Plano, incluindo propostas de locais apropriados ao estacionamento de bicicletas;	

CASAL DO MUXARRO



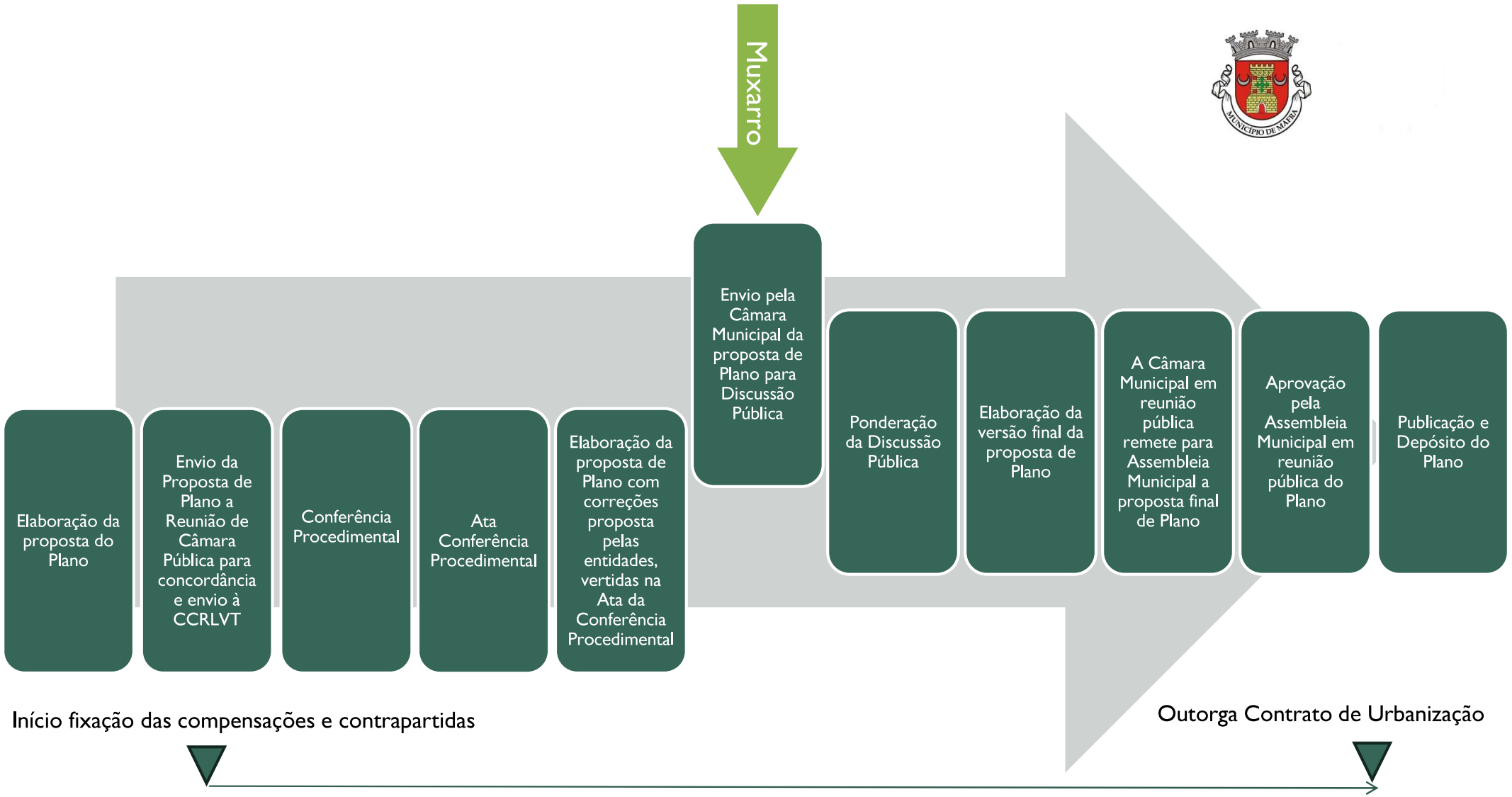
Variante EN.9

- Compensação execução variante EN.9 – (Barreiralva, cruzamento Mangancha): 2 400 000 euros



Colaboração da Junta de Freguesia de Santo Isidoro: 205 000 euros

b. Do âmbito Social, educacional e comunitário para equipamentos de utilização coletiva	i. Promoção de uma ligação ativa com a comunidade local através de iniciativas educativas, formativas, desportivas e de voluntariado, em articulação com escolas, entidades locais e associações. Estas iniciativas poderão incluir visitas guiadas, estágios, ações de sensibilização ambiental, apoio a entidades desportivas locais, formação certificada em hotelaria e turismo, e programas de voluntariado social e ambiental, promovendo o envolvimento dos jovens na valorização do território;	**80 000**
	ii. Promoção de parcerias com grupo(s) escolar(es), por forma a implementar no território do município de Mafra uma escola de âmbito internacional;	**0**
	iii. Promoção de parcerias e protocolos com entidades locais, de natureza públicas ou privadas, de âmbito cultural, associativa e social para utilização dos equipamentos de utilização coletiva, dos espaços exteriores e dos serviços do Resort;	**0**
c. Do âmbito da mobilidade e acessibilidade	i. Desenvolvimento de soluções de mobilidade suave e sustentável, incluindo percursos pedonais e cicláveis com sinalética interpretativa, e transporte partilhado de baixo impacto ambiental, como um shuttle elétrico para ligação aos centros urbanos próximos, incentivando a acessibilidade e o dinamismo do comércio local;	**30 000**
d. Do âmbito cultural e patrimonial	i. Dinamização de parcerias com entidades locais e organismos ligados ao património para a valorização da história e identidade cultural da região. As iniciativas poderão incluir a criação de centros interpretativos, espaços expositivos, ações de restauro de património edificado ou em ruínas (como moinhos, capelas ou estruturas agrícolas), bem como o apoio a festivais, feiras e eventos culturais locais;	**45 000**
e. Do âmbito ambiental e paisagístico	i. Promoção de parcerias com entidades ambientais, associações locais e nacionais para o desenvolvimento de iniciativas de valorização ecológica e paisagística dos espaços naturais públicos da região. Estas Poderão incluir ações como reflorestação com espécies autóctones, o restauro de habitats, a conservação com espécies autóctones, o restauro de habitats, a conservação da biodiversidade, instalação de elementos interpretativos como painéis e QR codes sobre biodiversidade, geologia e património local;	**20 000**
f. Do âmbito do turismo sustentável e identidade local	i. Promoção de iniciativas que valorizem a identidade regional e fomentem práticas turísticas sustentáveis, através de parcerias com entidades locais, operadores turísticos e o Município. Estas ações poderão incluir a criação de rotas temáticas, o desenvolvimento de selos de sustentabilidade em articulação com o comércio e turismo local, e a integração de produtos regionais e contributos de artistas locais na oferta gastronómica, decorativa e experiencial do projeto;	**30 000**


Muxarro
Elaboração da proposta do Plano
Envio da Proposta de Plano a Reunião de Câmara Pública para concordância e envio à CCRLVT
Conferência Procedimental
Ata Conferência Procedimental
Elaboração da proposta de Plano com correções proposta pelas entidades, vertidas na Ata da Conferência Procedimental
Envio pela Câmara Municipal da proposta de Plano para Discussão Pública
Ponderação da Discussão Pública
Elaboração da versão final da proposta de Plano
A Câmara Municipal em reunião pública remete para Assembleia Municipal a proposta final de Plano
Aprovação pela Assembleia Municipal em reunião pública do Plano
Publicação e Depósito do Plano
Início fixação das compensações e contrapartidas
Outorga Contrato de Urbanização

10. ANEXO IV – FICHAS DE PONDERAÇÃO

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 02**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	18.08.2026	

Tipo de Participação: Pedido de esclarecimentos

Documento em que incide a participação:

[ ]	- Regulamento	[ ]	- Mapa de Ruído
[ ]	- Plantas de Ordenamento	[x]	- Estudo de Mobilidade
[ ]	- Plantas de Condicionantes	[ ]	- Relatório Ambiental
[x]	- Relatório do Plano	[x]	- Outras plantas

Participação

A participação reveste-se de pedido de esclarecimento.

Questiona:

1. Qual a posição das duas Corporações de Bombeiros que poderão ter de prestar o socorro, uma vez que que com o acréscimo de 1432 camas, a capacidade de resposta irá ficar ainda mais "apertada" e numa situação complicada qual será a opção escolhida?
2. Qual a posição das autoridades de saúde, uma vez que quer o Centro de Saúde da Ericeira, quer o de Mafra estão sempre cheios, e no total desta construção não vi nada que envolvesse a criação dum posto médico, por isso serão as 1432 camas a acrescer aos já esgotados centro de saúde?
3. Qual o impacto que a estrada nacional 9 irá sofrer no créscimo das 1432 camas nomeadamente na rotunda da CRIMA junto ao Sobreiro, uma vez que nesta altura já é normal o trânsito lento várias vezes ao longo do dia quando a mesma cruza com a ex-Nacional 116.

Ponderação

No que respeita à **questão 1**:

a) Na elaboração do plano foram efetuados os estudos adequados à previsão de segurança de pessoas e bens através do dimensionamento dos acessos adequados e previsão de rede de incêndios.

b) A Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil foi uma das entidades chamada a pronunciar-se sobre as soluções plasmadas no plano, não tendo este merecido qualquer reparo nas matérias citadas.

c) Quanto à posição dos Bombeiros esclarece-se que esta entidade não é consultada no âmbito da elaboração dos planos, mas é ouvida na fase dos projetos de execução.

d) A execução do plano passará pela elaboração de procedimentos urbanísticos a submeter à apreciação de diversas entidades, sendo o tema da segurança analisado em detalhe nessa fase.

No que respeita à **questão 2**:

a) A Direção Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo foi uma das entidades que emitiu parecer à proposta de plano não efetuando qualquer reparo na matéria em causa.

b) Os empreendimentos turísticos com a dimensão do previsto incluem habitualmente no seu programa espaços para primeiros socorros e apoio a cuidados de saúde imediatos.

No que respeita à **questão 3**:

a) A análise de tráfego e mobilidade consta do Estudo de Tráfego que constitui um elemento que acompanha o plano.

b) A questão do tráfego fora da área de intervenção do PP foi objeto de análise cuidada pelos serviços de mobilidade da Câmara Municipal e pelo Instituto de Mobilidade e Transportes que se pronunciou sobre o plano, quer na fase inicial, quer sobre a proposta. O plano, no seu relatório de execução, através da minuta de contrato de urbanização que anexa, contempla compensações a aplicar em intervenções exteriores à área de intervenção, sendo que algumas recaem sobre a melhoria da rede viária para mitigar situações existentes e até qualquer impacto adicional que possa surgir com a implementação do PP.

Proposta de Decisão

A participação tem caráter de pedido de esclarecimentos não se traduzindo em qualquer alteração aos conteúdos do plano.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Nada a alterar

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 03**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	25.08.2026	

Tipo de Participação: Pedido de esclarecimentos

Documento em que incide a participação:

x	- Regulamento		- Mapa de Ruído
	- Plantas de Ordenamento		- Estudo de Mobilidade
	- Plantas de Condicionantes	x	- Relatório Ambiental
x	- ~~Relatório do Plano~~ ou Relatório de execução		- Outras plantas

Participação

A participação reveste-se de pedido de esclarecimento e apresenta propostas de alteração, salvaguardando que caso o regulamento já as contemple, "*devem ser tomadas como confirmação e não como crítica*".

No que respeita ao **Plano de Pormenor:**

1. Continuidade do promotor e identificação do operador

Refere que "*o contrato de planeamento identifica como parte privada a GLORIOUSPENGUIN – OIA Imobiliário Fechado SIC, S.A., gerida pela LYNX ASSET MANAGERS – SGOIC, S.A. Trata-se de um veículo de investimento imobiliário fechado. Nos Termos de Referência não consta a identificação de qualquer operador hoteleiro*". **Pergunta**: *qual o prazo de duração do veículo, e o que sucede às obrigações do plano em caso de transmissão da propriedade?* **Proposta:** *que o Regulamento vincule expressamente as obrigações do plano a quaisquer adquirentes, acompanhando a propriedade; e que a identificação do operador seja exigida antes do licenciamento*".

2. Certificação ambiental sem equivalente social

Refere que "*o contrato de planeamento exige certificação internacional de sustentabilidade ambiental, "BREEAM ou LEED". Não encontrei exigência equivalente quanto ao impacto sobre a população residente. Nos Termos de Referência não constam referências a contratação local, habitação ou benefício para a população da freguesia*". **Proposta**: *introduzir no Regulamento um artigo de benefício local com metas verificáveis — percentagem mínima de contratação de residentes no concelho, aquisição a fornecedores locais, e acesso público a equipamentos identificados*.

3. "Resort autossustentável"

Refere que "os Termos de Referência descrevem o objetivo como "uma experiência de resort autossustentável". A expressão merece precisão. Um empreendimento que se basta a si próprio pode ser exemplar no consumo de recursos e, simultaneamente, não gerar qualquer circulação económica na freguesia que o acolhe. **Proposta**: que o Regulamento distinga autossuficiência ambiental de fechamento económico, garantindo a ligação efetiva ao comércio e serviços de Santo Isidoro.

4. Alojamento de trabalhadores

Refere que "*um empreendimento desta escala emprega dezenas de pessoas. Segundo os Censos, a freguesia de Santo Isidoro cresceu 27,5% entre 2011 e 2021, atingindo 4.396 residentes. A pressão sobre o alojamento é anterior a este plano. Se o plano não resolver onde vivem os seus trabalhadores, resolve-o o mercado - deslocando residentes*". **Proposta**: "*prever alojamento para trabalhadores dentro da área de intervenção, dimensionado à operação*".

5. Avaliação cumulativa

Refere que "*o concelho tem outros Núcleos de Desenvolvimento Turístico em curso, entre os quais Casal da Serra e Casal da Junceira. Cada um é apreciado isoladamente. A água, as estradas, as escolas e a habitação absorvem o efeito conjunto".* **Proposta**:" que *a Câmara promova uma avaliação cumulativa dos NDT do concelho antes da aprovação final deste plano*".

6. Caminhos, acessibilidade e continuidade local

Refere que "*um plano pode respeitar integralmente a paisagem e, ainda assim, tornar-se intransponível para quem sempre ali andou. Isto pesa sobretudo sobre os residentes mais velhos e com menor mobilidade, que são também os que menos conseguem absorver a perda de acessos*". **Proposta**: "*que o plano identifique os caminhos e servidões existentes na área de intervenção e garanta expressamente a sua manutenção; que os equipamentos de acesso público sejam fisicamente acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida; e que a componente agrícola prevista integre produtores da freguesia, em vez de os substituir*."

7. Monitorização pública

Proposta: relatório anual público, com indicadores mensuráveis de emprego local, habitação e utilização de equipamentos, durante a construção e os primeiros dez anos de operação. Um bom empreendimento e um bom vizinho não são a mesma coisa. A diferença está escrita no Regulamento, ou não está em lado nenhum.

No que respeita ao **Relatório Ambiental:**

8. Prospeção arqueológica

Refere que "*o Relatório de Fatores Críticos afirma que "a prospeção arqueológica sistemática seria o método científico para aferir este potencial. No entanto, a propriedade, à data de realização do trabalho de campo, não era percorrível dado o forte coberto vegetal que a cobre e o facto dos solos estarem saturados com água, impossibilitando a marcha." Ou seja: o potencial arqueológico de cerca de 78 hectares não chegou a ser aferido. Aprovar o plano nestas condições transfere o risco para a fase de obra, quando já não existe alternativa de desenho*." **Proposta**: "*concluir a prospeção sistemática antes da aprovação do plano, e não como condicionante posterior".*"

9. Água sem valores

Refere que "*são propostos o "Aproveitamento das Águas Pluviais" e o "Tratamento específico de águas residuais para reutilização em sistemas de rega". Não encontrei, nos elementos consultados, qualquer valor de consumo. Sem números não é possível avaliar o impacto nem comparar alternativas*". **Proposta:** "*que o Relatório Ambiental apresente a procura total de água em ocupação máxima, a origem do abastecimento, e o comportamento do sistema em cenário de seca, articulado com o consumo atual da freguesia".*

10. Efeitos cumulativos

Refere que "*A expressão "efeitos cumulativos" não consta do Relatório de Fatores Críticos. A avaliação de efeitos cumulativos é elemento central de uma Avaliação Ambiental Estratégica. Estando outros NDT em curso no concelho, apreciar este plano isoladamente subavalia o impacto real sobre água, tráfego e território*". **Proposta**: "*incluir no Relatório Ambiental uma análise cumulativa com os restantes NDT do concelho de Mafra*"

11. Âmbito da avaliação

Refere que "*economia sim, habitação não Os Fatores Críticos para a Decisão são "FCD1. Riscos e Sustentabilidade Ambiental", "FCD2. Qualificação do Território" e "FCD3. Desenvolvimento Turístico e Dinamização Económica". O terceiro cobre criação de emprego e dinamização económica. Não encontrei avaliação equivalente do efeito sobre o mercado habitacional local, apesar de a freguesia ter crescido 27,5% entre 2011 e 2021*". **Proposta**: "*que o Relatório Ambiental avalie expressamente o efeito do plano sobre a habitação em Santo Isidoro e sobre a capacidade dos serviços públicos locais. Caso este fator tenha sido excluído do âmbito, solicito a fundamentação da exclusão*."

12. Risco de incêndio e Reserva Ecológica Nacional

Refere que "*está identificado que "na zona sudoeste e sudeste incidem áreas com níveis de perigosidade elevada" de incêndio, e assinalam-se "Áreas com risco de erosão e Escarpas (e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica)". **Proposta**: "incluir plano de gestão de combustível e de evacuação dimensionado à população presente em ocupação máxima, identificando expressamente quem o executa e financia ao longo do tempo"*.

13. Monitorização Proposta:

Refere que "*o programa de monitorização seja público, com periodicidade definida e indicadores comparáveis ao longo do tempo, incluindo consumo de água, tráfego nas vias de acesso e emprego local*."

Ponderação

No que respeita à **questão 1**:

a) Legalmente o Plano vincula o atual promotor ou qualquer outro que venha a executar o plano, incluindo eventuais adquirentes, bem como qualquer operador que terá que cumprir as disposições do plano e do regime jurídico dos empreendimentos turísticos subjacente ao seu licenciamento e atividade.

b) Pelo exposto não há matéria a acrescentar ao regulamento do plano.

No que respeita à **questão 2**:

a) A certificação referida avalia a componente social em matéria de saúde, bem-estar e coesão social.

b) Tal como referido no relatório pretende-se que o espaço do empreendimento possa ser objeto de fruição pela população utilizando os percursos para passeio e os espaços de equipamentos mediante acordos com escolas, junta de freguesia e associações locais.

c) Não se trata de matéria a integrar em regulamento até porque as referidas parcerias e protocolos podem surgir a qualquer momento face aos interesses das partes, em concreto das instituições públicas e privadas que possam vir a participar nesses acordos.

No que respeita à **questão 3**:

a) Naturalmente decorre da instalação de um empreendimento desta natureza a geração de dinâmicas de procura de bens e serviços de proximidade que contribuem para o desenvolvimento das comunidades envolventes.

b) Não se trata de conteúdo adequado para constituir normativo do regulamento do plano.

No que respeita à **questão 4**:

a) A formulação é subjetiva.

b) O plano dimensionou o alojamento para funcionários em função das necessidades estimadas para funcionários deslocados, sendo aposta de uma operação desta natureza que a empregabilidade privilegie funcionários residentes no concelho ou a uma distância diariamente exequível.

No que respeita à **questão 5**:

a) Embora cada NDT tenha um procedimento próprio, a CMM tem feito um acompanhamento dos mesmos considerando o efeito cumulativo, logo desde o momento em que aprovou os Termos de Referência para elaboração dos respetivos Planos.

b) A demonstração dessa análise são as próprias intervenções, compensações e contrapartidas que tem consagrado nos planos para intervenções que extravasam as áreas de intervenção desses planos, em concreto ao nível de infraestruturas e acessibilidades.

No que respeita à **questão 6**:

a) A formulação é vaga e subjetiva, ainda assim esclarece-se que a intervenção não vem inviabilizar acessos e serventias a outras propriedades e que se processa numa única propriedade privada, nem vem substituir produtores locais. Face à sua dimensão constituirá uma oportunidade de dinamizar a economia local.

b) Esclarece-se que numa operação desta natureza (turística) não existem equipamentos públicos, mas sim equipamentos de uso comum e espaços verdes de uso comum que são de gestão privada e que mediante protocolos podem ser fruídos pela população como aliás se referiu em questão anterior ser um objetivo do plano.

No que respeita à **questão 7**:

a) A Câmara Municipal concorda e vai incluir uma disposição quanto à periodicidade da monitorização e à criação de uma comissão de acompanhamento dessa monitorização que inclua a Junta de Freguesia e o promotor/operador da operação turística.

No que respeita à **questão 8**:

a) A área que suscitou dificuldades de observação é a que não será intervencionada com obras de urbanização – espaços verdes de conservação. A restante área foi objeto dos trabalhos arqueológicos adequados à fase de plano tendo sido submetido o respetivo relatório à entidade que tutela a matéria. O Plano foi objeto de parecer pelo Património Cultural tendo sido considerados no plano todos os contributos desta entidade. A execução do plano passa pela fase de loteamento que é objeto de estudo

de impacto ambiental onde esta matéria será mais aprofundada e as obras vão ser acompanhadas por arqueólogo.

b) Face ao exposto o plano acautela o tratamento adequada desta temática face ao seu âmbito.

No que respeita à **questão 9**:

a) Todos os dados referidos constam do relatório de proposta do plano.

b) A execução do plano passa pela fase de loteamento que é objeto de estudo de impacto ambiental onde esta matéria será mais aprofundada

No que respeita à **questão 10**:

a) A Avaliação Ambiental do Plano definiu os FCD e foi avaliada pelas entidades com competência que emitiram os seus pareceres tendo a mesma sido aferida em função desses pareceres e em cumprimento com o que é suposto integrar uma Avaliação ambiental estratégica de um plano desta natureza.

b) Os restantes planos integram também as respetivas AAE.

c) Os trabalhos de avaliação de impacto ambiental prosseguem com o estudo de Impacto ambiental que analisa diversas temáticas e impactos com maior detalhe.

No que respeita à **questão 11**

a) Trata-se de uma operação turística pelo que o indicador habitação não foi valorizado, o que foi validado pelas entidades com interesses ambientais que se pronunciaram sobre a Avaliação Ambiental Estratégica do Plano.

No que respeita à **questão 12**

a) A carta de perigosidade de incêndio do município foi revista em conformidade com instrumentos supramunicipais produzidos em fase de elaboração desta PP e como tal na versão final constatou-se, não existirem áreas de perigosidade elevada ou muito elevada que colidissem com a proposta.

b) A proposta de plano respeita as áreas da REN.

c) O plano de gestão de combustível e de evacuação não é matéria do plano de pormenor, mas sim do próprio funcionamento do empreendimento.

No que respeita à **questão 13**:

a) Remete-se para a resposta à questão 7.

Proposta de Decisão

Foram prestados os esclarecimentos às questões elencadas e é aceite a inclusão de uma norma relativa a monitorização regular do plano.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Regulamento – incluir disposição sobre a periodicidade anual da monitorização e constituição de uma comissão de acompanhamento.

Relatório de execução do plano – incluir explicitação sobre a periodicidade anual da monitorização.

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 04**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	14.09.2026	

Tipo de Participação: Manifestação de preocupações e desagrado

Documento em que incide a participação:

x	- Regulamento		- Mapa de Ruído
	- Plantas de Ordenamento		- Estudo de Mobilidade
	- Plantas de Condicionantes	x	- Relatório Ambiental
x	- ~~Relatório do Plano~~ e/ou Relatório de Execução		- Outras plantas

Participação

A participação apresenta um conjunto de preocupações.

No que respeita à **proposta do PP**, as questões apresentadas são as seguintes que se numeram para facilitar a ponderação (sumula da participação):

1. Manifesta o "*desagrado pelo período de discussão pública ter sido apenas de 20 dias e aberto em período de férias, referente a um processo com documentação extensa e com inúmeras referências a legislação. Venho assim pedir para prolongarem o período de discussão pública para poder fazer um melhor estudo dos documentos apresentados pela Câmara Municipal*".

2. Manifesta a preocupação pelo impacto ambiental e visual que lhe parece advir do empreendimento NDT – Muxarro que diz "*vai trazer muita movimentação de trânsito e muitas pessoas a utilizarem o mesmo local. Irá aumentar o ruído durante o dia e durante a noite"* e por isso pede que *"tenham em consideração o horário de descanso noturno dos moradores do Bracial*". Refere a preocupação "*quanto à segurança da localidade do Bracial face ao aumento exponencial de turistas ou trabalhadores, que deve ser devidamente acautelada*".

3. Pede para ser realizado "*um estudo de impacto ambiental mais detalhado e abrangente, detalhando a tipologia de Fauna e Flora existente em todas as estações do ano, indicando processos ou modos de limitar os efeitos negativos que o empreendimento NDT Muxarro poderá ter sobre a sua existência. A terra do Muxarro e o seu entorno possuem várias estruturas antigas que preservam a Memória Histórica e antropológica das populações, embora não estejam qualificadas como Monumento de Interesse nacional*".

4. Refere que "*No Plano de Pormenor para implementação do Muxarro não foi considerado um levantamento arqueológico, arquitetónico, etnográfico e histórico complementar. Venho requerer que tal Plano de Pormenor não seja aprovado na sua configuração atual e que seja devolvido à fase de elaboração para realização do referido levantamento, com a emissão de pareceres atualizados pelas entidades competentes*".
5. Refere que "*viver perto de um empreendimento desta dimensão como o NDT Muxarro, traz questões quanto à garantia do funcionamento das infraestruturas, quer estradas em boas condições, quer água,*

esgotos, eletricidade e comunicações. Note-se que à data de hoje os habitantes do Bracial ainda não têm saneamento público. Venho por este meio pedir para serem garantidas aquelas infraestruturas básicas no Bracial, de forma equitativa com as construções a realizar".

6. Refere que "*o processo de construção do empreendimento NDT Muxarro vem trazer grandes expetativas por parte dos moradores: que seja mantida a qualidade dos acessos rodoviários, sem haver estradas interrompidas, e que sejam garantidas a qualidade de outras infraestruturas como água e eletricidade*".

7. Refere que "*Durante a construção espera-se que não haja impacto sobre outras construções vizinhas do Bracial, e a existir, esses impactos deverão ser ressarcidos. E por último, o processo de construção do empreendimento NDT Muxarro e até o seu próprio funcionamento, poderão trazer impactos de saúde aos moradores do Bracial". Por exemplo, o processo de construção terá certamente consequências na qualidade do ar. (…). Desta forma, venho por este meio pedir para ser feito um sério Estudo de Impacto na Saúde Pública, com a emissão de pareceres dos responsáveis competentes*".

No que respeita ao **Relatório Ambiental**, a participação reproduz o mesmo texto da exposição relativa ao PP.

Ponderação

No que respeita à **questão 1**:

a) Embora se compreenda o desagrado da munícipe nesta matéria esclarece-se que a Discussão Pública cumpriu o período estipulado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial decorrendo por 20 dias úteis, ao longo dos quais todos os elementos do PP ficaram disponíveis para consulta no site da CMM, desde o dia 12 de agosto. O formulário digital esteve disponível do período de 18 de agosto a 14 de setembro, isto é, 28 dias.

b) A altura do ano em que decorreu o período de Discussão Pública resultou do cronograma e faseamento contratualmente estabelecido para elaboração e aprovação do plano, seguindo-se ao momento em que ficou concluída a interação com as entidades externas que emitiram pareceres ao Plano.

c) Apesar dos esforços do município para que tal conclusão tivesse ocorrido em data anterior, não foi possível face à tramitação dependente de entidades externas.

No que respeita às **questões 2 e 3**:

a) O Plano de Pormenor é acompanhado de uma Avaliação Ambiental Estratégica que não substitui o Estudo de Impacto Ambiental que a participante solicita que seja feito. Informa-se que na sequência do Plano de Pormenor será elaborado um projeto de loteamento turístico que vai ser sujeito a Estudo de Impacto Ambiental onde as questões relativas às componentes ecológicas, patrimonial, ambiental em geral, social e de infraestruturação são analisadas e avaliadas pelas entidades no detalhe adequado ao pretendido.

b) Quanto ao ruído, o Plano é acompanhado de Mapa de Ruído, sendo a matéria analisada em contexto de EIA do projeto, e terá sempre que ser cumprido o Regime Geral do Ruído.

No que respeita à **questão 4**:

a) Informa-se que ao contrário do que é referido na participação, o Plano de Pormenor na fase de caracterização da situação de referência inclui no capítulo 8 a caracterização do património arqueológico e arquitetónico proveniente de trabalhos específicos realizados para o efeito.

b) A identificação e a caracterização do património histórico-cultural nas vertentes arqueológica e edificada (arquitetónica e etnográfica) existente na área de estudo do Plano, resultou dos trabalhos desenvolvidos pelo arqueólogo da equipa obedecendo à elaboração de procedimentos e relatórios específicos previamente apresentados à CCDR Lisboa e Vale do Tejo. O Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos (PATA) foi, devidamente, submetido pelo arqueólogo responsável a 18 de fevereiro de 2025, tendo obtido o respetivo despacho de autorização.

Na área de estudo não há registos de imóveis classificados ou em vias de classificação nem sítios arqueológicos registados com CNS.

Os trabalhos arqueológicos realizaram-se na primeira semana de março de 2025, sendo que o respetivo relatório preliminar (RTA) foi enviado à CCDR Lisboa e Vale do Tejo, em 19/10/2025.

c) O Plano foi objeto de parecer favorável do Património Cultural, I.P., e o Regulamento prevê o acompanhamento arqueológico permanente de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que determinem intervenção no solo ou subsolo.

No que respeita às **questões 5 e 6**:

a) A implementação do empreendimento não deve ser vista como sobrecarga para as infraestruturas, mas sim como uma oportunidade de melhoria e de investimento sobre as mesmas. Um empreendimento turístico com a classificação pretendida inclui diversas infraestruturas próprias numa ótica de autoeficiência e sustentabilidade em simultâneo vai gerar uma série de compensações e investimentos em prol do reforço e melhoria das infraestruturas que também vai utilizar.
b) Nas compensações já negociadas entre o município e o promotor que constam em anexo ao Relatório de Execução do Plano estão previstas intervenções no caminho público e contributos para a melhoria da rede viária exterior à área de intervenção do Plano.

No que respeita à **questão 7**:

a) A alegada degradação da qualidade do ar e impacto na saúde dos moradores face à operação de construção não se encontra demonstrada, e não é motivo para invocar a discordância do plano. A área de intervenção do plano não é contigua aos núcleos habitacionais em causa e a própria operação turística tem que conciliar a sua utilização dos empreendimentos a construir na fase 1 com as restantes fases de obra, como tal tem que ser devidamente programada e revestida de diversos cuidados que não ponham em causa a própria utilização turística dos primeiros empreendimentos a construir.

b) O estudo de impacto ambiental que vai ser elaborado avalia os impactos e estabelece a medidas adequadas, desde a fase de obra.

c) O plano vai propor ao nível da execução a previsão de um estudo de avaliação prévia das condições dos edifícios potencialmente afetáveis pela obra para monitorizar potenciais impactos, caso se verifique ser tecnicamente necessário em fase de projeto de execução do loteamento.

Proposta de Decisão

Foram prestados os esclarecimentos solicitados e considerada a inclusão de uma norma que preveja uma avaliação prévia do estado dos edifícios de maior proximidade ao Plano.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Regulamento e/ou Programa de execução – Inclusão de uma disposição que preveja, caso em sede de projeto de execução se verifique ser tecnicamente necessário, a realização de um relatório de avaliação da integridade e do estado de conservação dos edifícios potencialmente afetados pela construção do empreendimento, para efeitos de futura monitorização.

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 05**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	14.09.2026	

Tipo de Participação: Observações e pedido de esclarecimentos

Documento em que incide a participação:

x	- Regulamento		- Mapa de Ruído
	- Plantas de Ordenamento	x	- Estudo de Mobilidade
	- Plantas de Condicionantes	x	- Relatório Ambiental
x	- Relatório do Plano	x	- Outras plantas

Participação

A participação integra um conjunto de observações e reveste-se de pedido de esclarecimento.

No que respeita à **proposta do PP**, solicita esclarecimentos sobre (sumula da participação):

1. Solicita esclarecimentos sobre as diferenças nos valores considerados entre o regulamento e o relatório em matéria de impermeabilização e área de construção, referindo que o valor de área de construção considerado para o cálculo das infraestruturas é superior ao que consta no regulamento e o valor de área impermeabilizada inferior à % máxima indicada no regulamento (depreende-se que se refere aos valores constantes dos quadros síntese, ou então, quer mencionar o relatório e não o regulamento), e por sua vez na ficha de dados estatísticos é indicada a uma área máxima de impermeabilização permitida superior em virtude dessa percentagem.
2. Do ponto de vista hidrológico considera útil esclarecer de que forma foi confirmada a exequibilidade da solução para o cenário máximo permitido, designadamente quanto a volumes previsíveis de retenção, disponibilidade de áreas adequadas e compatibilidade com linhas de água, REN, declives, edifícios, vias e restantes infraestruturas.
3. Em matéria de abastecimento de água, solicita, se possível, a explicitação dos pressupostos técnicos que suportam o parecer favorável dos SMAS, nomeadamente quanto a caudais disponíveis, pressões, consumos de ponta, necessidades de combate a incêndio e eventual necessidade de reforços. Considera igualmente útil esclarecer se essa capacidade contempla um eventual recurso acrescido à rede pública em períodos secos. Para as necessidades de água não potável são previstas várias soluções, incluindo reutilização, águas pluviais, águas superficiais e armazenamento. Solicita-se esclarecimento sobre a solução prevista para períodos em que essas disponibilidades sejam inferiores ao esperado e sobre a forma como foi assegurada a compatibilidade territorial das estruturas de armazenamento que venham a revelar-se necessárias.
4. Quanto à ETAR privada, solicita esclarecimento complementar sobre a gestão de excedentes tratados, monitorização, responsabilidades de exploração e medidas de contingência, tendo em conta a ligação da rede hidrográfica ao Rio do Cuco.
5. Considera-se ainda útil uma leitura integrada entre a implantação proposta e as condicionantes já identificadas nas peças do Plano, designadamente REN, linhas de água, declives e zonas de instabilidade, incluindo as áreas eventualmente necessárias a infraestruturas hidráulicas.

6. Relativamente ao tráfego, solicita esclarecimento sobre a representatividade de condições de verão e, se entendido adequado, uma verificação de sensibilidade para fim de semana de maior procura.

No que respeita ao **Relatório Ambiental**, solicita esclarecimentos, globalmente sobre as mesmas questões colocadas para o PP, mas do ponto de vista da avaliação ambiental estratégica.

Ponderação

No que respeita à **questão 1**:

a) Efetivamente para o cálculo das infraestruturas foi considerada uma área superior e nº de camas também superior ao do quadro. É um valor de referência que permitiu estimar as infraestruturas com uma margem de segurança. Esta opção é frequente para se testar a carga máxima entre ocupantes (camas turísticas e visitantes) embora seja pouco expectável que as solicitações efetivas correspondam a uma utilização com a carga máxima.

b) Quanto aos valores estimados para a impermeabilização referenciados na participação resultam de uma leitura incorreta do relatório. Nesse sentido esclarece-se que as áreas consideradas para efeitos de proposta têm em consideração os seguintes pressupostos:

- ✓ "*As ÁREAS IMPERMEABILIZADAS privadas potencialmente sujeitas a lavagens periódicas, deverão rondar os 40% da AI, perto de 20.000 m^2. A estas somam-se cerca de 40.000 m^2 de áreas comuns correspondentes a rodovias, ecovias, passeios, etc., num total de 60.000 m^2*", aos quais deve ser acrescentada a área que se estima de implantação de edifícios, na ordem dos 50.000 m^2
- ✓ A estas áreas há que acrescer toda a área do caminho municipal que é exterior ao conjunto turístico, mas faz parte da área de intervenção do plano e cuja faixa de rodagem é impermeabilizada.

c) Face ao exposto e considerando que deve ser contemplada uma margem face à variabilidade das soluções de implantação admitida para edifícios, o índice de impermeabilização máximo total (19%) resulta da seguinte ponderação: (i) Em cada área funcional do Conjunto turístico o cenário máximo de impermeabilização admitido proveniente de implantação de edifícios, piscinas, arranjos exteriores, passeios, estacionamento e arruamentos; (ii) Na área associada à via municipal, o cenário extremo de 100 % de impermeabilização.

No que respeita à **questão 2**:

a) A solução proposta assenta no conhecimento da área de intervenção, é suportada nos estudos de caracterização e é acompanhada pelo conceito geral das infraestruturas.

b) As propostas assentam no respeito pelas linhas de água existentes e respetivas servidões, às quais se aplicam regimes próprios; e numa estrutura de dados de base constantes no relatório e que foram definidos face às características da proposta.

c) As propostas foram objeto de parecer por parte de um conjunto de serviços internos do município e de entidades externas, entre elas a APA/ARH Tejo e Oeste e a CCDR LVT, que aferiram a compatibilidade das propostas com as linhas de água, REN e declives.

d) As infraestruturas propostas foram pensadas em função da solução proposta numa ótica de articulação e complementaridade entre elas (ver relatório de proposta do plano e respetivas peças desenhadas que o acompanham).

e) A exigência do estudo hidráulico e hidrológico destina-se à aferição das soluções técnicas mais adequadas numa escala de projeto mais detalhada em fase de loteamento, não sendo expectável que o

conceito estabelecido seja posto em causa, sendo o plano suficientemente flexível para acomodar soluções que se revelem técnica e ambientalmente mais vantajosas.

No que respeita à **questão 3**:

a) Em matéria de abastecimento de água, o relatório de proposta do plano, no seu capítulo 7.4, explicita os cálculos e as opções que foram devidamente analisados e validados pelos SMAS.

No que respeita à **questão 4**:

a) O relatório de proposta do plano, no seu capítulo 7.5, explicita os cálculos e as opções que foram devidamente analisados. Ressalva-se que na sequência de outra participação no âmbito da Discussão Pública deste plano, que mereceu acolhimento por parte da Câmara Municipal, vai ser contemplada no regulamento uma disposição que permitirá, caso em fase de loteamento se revele ser uma opção mais adequada, a ligação ao sistema público. No relatório será explicitada a possibilidade dessa alternativa que não representa, em matéria de plano, uma alteração mensurável no layout de desenho da solução urbanística uma vez que a ETAR já se localizava na zona técnica junto ao caminho onde poderá ser construído o coletor.

No que respeita à **questão 5**:

a) A implantação proposta teve em consideração as condicionantes identificadas nas peças do Plano, designadamente a REN, as linhas de água e respetivas servidões, os declives e as zonas de instabilidade, conforme Planta de Condicionantes e respostas às questões 2 e 3.

No que respeita à **questão 6**:

a) A análise de tráfego e mobilidade consta do Estudo de Tráfego que constitui um elemento que acompanha o plano.

b) A questão do tráfego fora da área de intervenção do PP foi objeto de análise cuidada pelos serviços de mobilidade da Câmara Municipal e pelo Instituto de Mobilidade e Transportes que se pronunciou sobre o plano, quer na fase inicial, quer sobre a proposta. O plano, no seu relatório de execução, através do contrato de urbanização que anexa, contempla compensações destinadas a aplicar em intervenções exteriores à área de intervenção, sendo que algumas recaem sobre a melhoria da rede viária para mitigar situações existentes e até qualquer impacto adicional que possa surgir com a implementação do PP.

No que respeita ao Relatório Ambiental:

a) Algumas das questões ficam esclarecidas com as respostas nos pontos anteriores, outras serão matéria a detalhar nas fases subsequentes, incluindo a avaliação de impacte ambiental do Loteamento do Conjunto Turístico sendo essa a sede própria e obrigatória para detalhar algumas das matérias referidas.

Proposta de Decisão

A participação tem caráter de pedido de esclarecimentos não se traduzindo em qualquer alteração aos conteúdos do plano.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Nada a alterar

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 06**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	14.09.2026	

Tipo de Participação: Propostas de melhoria e clarificação

Documento em que incide a participação:

x	- Regulamento		- Mapa de Ruído
	- Plantas de Ordenamento		- Estudo de Mobilidade
	- Plantas de Condicionantes		- Relatório Ambiental
x	- Relatório do Plano		- Outras plantas

Participação

A participação integra um conjunto de observações e reveste-se de pedido de esclarecimento.

No que respeita à **proposta do PP**, são apresentadas duas propostas de alteração, no sentido da clarificação e melhoria das soluções consagradas no Plano (súmula da participação):

1. É solicitada a flexibilização e transferência da área de construção entre empreendimentos turísticos, em concreto, através "*da introdução de uma disposição regulamentar que permita, em sede de desenvolvimento dos projetos, a transferência de área de construção entre empreendimentos turísticos, sem aumento da área total de construção prevista pelo Plano para o conjunto dos empreendimentos abrangidos e sem alteração do número de camas atribuído individualmente a cada um*". A proposta de retificação/melhoria resulta da constatação que para algumas parcelas a área de construção atribuída aparenta ser elevada face à tipologia e capacidade de alojamento previstas nessas parcelas, resultando em unidade de alojamento demasiado grande para a tipologia contemplada, por oposição a outras onde, "*no desenvolvimento de projeto poderá revelar necessidade de maior área de construção para assegurar uma solução arquitetónica, funcional ou construtiva mais adequada*". A participação invoca que "*a fixação rígida da área de construção de cada empreendimento poderá originar situações em que exista área de construção disponível num empreendimento que não seja necessária à sua adequada concretização, não podendo ser utilizada noutro onde se revele mais necessária*". Refere ainda que "*a transferência permitirá corrigir estes desequilíbrios e promover uma utilização mais eficiente da área de construção global prevista*".

2. A participação refere que em matéria de infraestruturas de drenagem e tratamento de águas residuais, considera importante que o Plano contemple a possibilidade de uma alternativa ao tratamento das águas residuais através de uma ETAR própria, prevendo a possibilidade de ligação da rede de drenagem de águas residuais ao sistema público existente.

Ponderação

No que respeita à **questão 1**:

a) Analisada a situação exposta, verifica-se que as áreas de construção definidas apresentam uma relação pouco equilibrada entre as tipologias de menor e de maior dimensão, sendo esta situação particularmente evidente no empreendimento ET3.

b) Nesse sentido considera-se que a flexibilização através da transferência de áreas entre parcelas dentro de um mesmo empreendimento é de aceitar.

c) Quanto à transferência de área de construção entre empreendimentos só pode ser admitida, em fase de loteamento turístico, desde que tal:

i. não coloque em causa as condições necessárias para a classificação de 5 estrelas conforme está dimensionado todo o PP, mesmo sendo permitida a classificação para 4 estrelas de alguns empreendimentos o PP foi dimensionado para alcançar a classificação de 5 estrelas na totalidade dos empreendimentos e esse princípio não deve ser alterado. Ou seja, tem que se manter a garantia de que é possível assegurar no mínimo 140 m² de área total de ET por cama nos ET2 a ET 8;
ii. não comprometa a execução de qualquer dos ET;
iii. não se traduza no aumento total do nº de camas, do nº total de unidades de alojamento, da área de impermeabilização, da área de construção ou área de implantação do Plano.

d) Em síntese, atendendo a que a proposta de alteração nos termos expostos nas alíneas b) e c) do presente ponto de ponderação não põe em causa a integridade do Plano, não fere qualquer parecer emitido pelos serviços internos da CMM e pelas entidades externas consultadas que se pronunciaram em sede de Conferência Procedimental do Plano, não colide com os interesses de terceiros, aceita-se a proposta de introdução de uma norma de flexibilização nos termos referidos na presente ponderação.

No que respeita à **questão 2**:

a) Ponderando os argumentos apresentados, considera-se de aceitar a proposta de o plano contemplar um cenário alternativo à ETAR privada, decisão reforçada:

i. pelo sentido das orientações recentes que a Administração Regional Hidrográfica (ARH) tem vindo a emitir em planos com processo de elaboração em curso;
ii. pela necessidade de submeter o loteamento turístico, e respetivo Estudo de Impacto Ambiental, à pronúncia dessa entidade, evitando que, em fases posteriores de execução do plano, seja necessário efetuar qualquer alteração ao plano caso se conclua ser técnica e ambientalmente mais vantajosa a ligação ao sistema público.

b) Paralelamente o Plano deve prever que essa possibilidade alternativa de ligação a sistema público fica condicionada a:

i. prévia avaliação e validação da entidade responsável pelo sistema público, incluindo a demonstração da existência de capacidade hidráulica e de tratamento suficiente para receber os caudais do empreendimento, bem como à execução das infraestruturas de ligação necessárias;
ii. participação do promotor no reforço das infraestruturas e ligações públicas, caso se revele necessário, e nos termos a acordar em fase de loteamento com a CMM.

c) Em síntese, atendendo a que a proposta de alteração não põe em causa a integridade do plano, não fere qualquer parecer emitido pelos serviços internos da CMM e pelas entidades externas consultadas que se pronunciaram em sede de Conferência Procedimental do Plano, não colide com os

interesses de terceiros, aceita-se a previsão das duas soluções em matéria de tratamento de águas residuais, permitindo que a solução definitiva seja determinada em fase de projeto de loteamento, em função das condições técnicas existentes e das decisões das entidades competentes.

Proposta de Decisão

A participação tem caráter de proposta/sugestão de alteração e é aceite.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Regulamento
Relatório

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 07**	
Participação:	Em nome próprio individual	(entrada via formulário digital próprio para o feito)
Datas:	14.09.2026	

Tipo de Participação: Manifestação de desagrado

Documento em que incide a participação:

[ ]	- Regulamento	[ ]	- Mapa de Ruído
[ ]	- Plantas de Ordenamento	[x]	- Estudo de Mobilidade
[ ]	- Plantas de Condicionantes	[ ]	- Relatório Ambiental
[x]	- Relatório do Plano	[x]	- Outras plantas

Participação

O participante manifesta o seu desagrado com a realização do empreendimento e expressa um conjunto de preocupações.

Preocupações apresentadas (pela especificidade opta-se por citar a participação):

1. "*Com o **aumento de população decorrente do NDT CM** vai ser um **aumento constante de trânsito**, seja de utentes do espaço assim como de veículos de reabastecimento e manutenção, considerando 1430 utentes ou residentes, mais 160 trabalhadores do projeto*".

2. "*Estou preocupado com a **segurança e o impacto que a obra** vai ter na minha vida futura, do meu agregado familiar e vizinhos. Uma obra com prazo previsto de execução de 10 anos, senão for prolongado, vai prolongar no tempo movimentação de terras, pó e ruído, **trânsito constante de máquinas e viaturas pesadas de movimentação de terras**, trânsito constante de todos os trabalhadores alocados ao projeto, das mais variadas competências e funções e das mais variadas proveniências. Quem vai zelar pela **segurança, paz e boa ordem pública**? (…) não consegui apurar que a Junta de Freguesia tenha sido auscultada neste assunto. Tendo em consideração que vão ser criadas em princípio 1430 camas, que não são necessariamente 1430 pessoas, podendo ser mais, acrescentando 160 funcionários do complexo estamos a considerar um aumento de cerca de 20% da população da Freguesia. Quem vai zelar pela segurança que esse aumento de população vai criar? Estão garantidos o **fornecimento de energia e outros bens considerados essenciais a toda a população**?*"

3. "*É representada uma **entrada para a urbanização a norte**. Chamo a atenção para o facto de, caso essa entrada se verifique nesse sítio, tendo em consideração a topografia e a visibilidade da localização nomeadamente à curva que no projeto não é representada, uma fila de carros que se forme para norte poderá causar acidentes na saída da referida curva, fila essa que pode ser criada por exemplo num atraso na autorização de entrada a uma ou mais viaturas no complexo numa altura em que haja muita movimentação de pessoas, como na entrada ou saída das aulas. Agradecia uma apreciação dessa situação*".

4. "*Na zona de intervenção do NDT CM existe uma **lagoa na parte mais a sul,** onde está prevista instalação do hotel, Estrutura ET1. Na documentação que nos é possível apreciar essa lagoa desaparece*

surgindo em sua substituição outras 3 de reduzidas dimensões na área que agora é um eucaliptal e que aparece como removido, com a criação de pontos ou áreas inundáveis que não existem atualmente. Esse ponto de água de grande dimensão não devia desaparecer, mas ser objeto explicito do plano de intervenção do NDT CM no sentido da sua disponibilidade de acesso a helicópteros e manutenção em caso de incêndio como garantia de segurança. Essa lagoa que está previsto desativar foi fulcral para o combate ao incêndio que deflagrou em Penegache está semana. Sem esse ponto de abastecimento de água o helicóptero que o usou teria que ir buscar água bem mais longe".

5. "*É inconcebível que ao abrigo de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico com fundamento sustentável seja* ***desafetada uma tão grande área categorizada como rural, florestal e paisagística para a construção*** *de uma urbanização destinada a 1432 camas. A intervenção humana a este nível nunca é sustentável. É uma quebra com os padrões da natureza. Sob o nome pomposo de Núcleo de Desenvolvimento Turístico afeta-se uso rural a urbano"*.

6. "*Tenho que exigir ás entidades competentes, eleitas direta ou indiretamente por mim que respeitem e façam respeitar a lei, que a segurança e o sossego dos cidadãos sejam perturbados na menor medida do possível; que a intervenção que impacta a parte pública seja o mais rápida possível, seja feita com qualidade e celeridade; que o respeito pela natureza circundante seja tido em consideração; que prejuízos que possa haver à área circundante e aos moradores sejam ressarcidos*".

Ponderação

A ponderação desta participação, mais do que uma resposta direta às preocupações referenciadas merece uma reflexão mais alargada.

Da alegada densificação excessiva, perturbação e sobrecarga com efeitos negativos tendo por base o número de camas turísticas e trabalhadores, carece de ser refutada, por se afigurar extremamente redutora. Na realidade, em sede de planeamento, a avaliação não se pode circunscrever à mera contabilização do número de pessoas/turistas e funcionários e aos fluxos de circulação por eles gerados, devendo ser considerados diversos fatores tais como a área total de intervenção, o normativo e os indicadores emanados do PDM, a dotação de áreas verdes e espaços de desafogo que vão ser criados de forma estruturada e devidamente mantidos, os equipamentos, infraestruturas e as acessibilidade que vão ser criados ou melhorados em benefício de todos.

O plano foi objeto de diversos estudos técnicos multidisciplinares que incidiram, designadamente, sobre os impactos emergentes da ocupação proposta nas diferentes infraestruturas e no tráfego, os quais acompanharam a proposta submetida a discussão pública, a saber: Estudo de Tráfego; Relatório Ambiental; Relatório de Execução; Mapa de Ruído. Considerando as conclusões extraídas dos enunciados estudos nas suas especialidades, não se encontra demonstrado que a intervenção proposta constitua uma sobrecarga incompatível com a estrutura do território e com as populações envolventes.

Ressalva-se que a área do empreendimento tem cerca de 80 hectares e que a área a intervencionar para instalação de unidades de alojamento turístico, respetivos arruamentos e infraestruturas corresponde a cerca de 44%, pelo que 56% mantêm-se como áreas verdes, na sua maioria com caráter natural apenas devidamente geridas e limpas para fruição da paisagem. Os 44 % incorporam também áreas verdes de maior proximidade às unidades de alojamento, vias e infraestruturas. Ressalva-se que

os espaços com condicionantes biofísicas são salvaguardados, mantendo-se como espaços verdes e não como espaços ao abandono que é o que se passa atualmente.

De acordo com o mapa de ruído e o estudo de tráfego que acompanham o Plano, e foram escrutinados pelas entidades que tutelam estas matérias, o impacto da utilização turística desta natureza não será mensurável na capacidade das vias existentes e no agravamento do ambiente sonoro. Ainda assim, em virtude do plano a estrada dos Fortes vai ser objeto de melhorias, estando ainda contemplados contributos para vias que não servem diretamente a área do Plano, constituindo por isso compensações e contrapartidas inscritas no contrato de urbanização do presente empreendimento.

A proposta de plano é acompanhada de Avaliação Ambiental Estratégica, precisamente destinada a identificar, avaliar e mitigar eventuais impactes sobre habitats, espécies, recursos naturais, corredores ecológicos e infraestruturas, tendo sido definidas as medidas consideradas necessárias para assegurar a compatibilização da intervenção com os objetivos ambientais aplicáveis. Compete em fase posterior, ao Estudo de Impacte Ambiental do projeto de loteamento, efetuar uma análise mais fina e detalhada destas componentes, incluindo a vertente da vivência local, quer na fase de obra, quer de exploração.

É convicção do Município que os efeitos da proposta serão precisamente os inversos aos enunciados e serão benéficos. Com efeito, a concretização deste empreendimento constitui um investimento estruturante para a valorização do território, contribuindo para a qualificação da paisagem face a todos os requisitos e exigências que o próprio plano encerra para reforço de uma oferta turística qualificada que gere dinâmicas económicas e um conjunto de atividades, emprego e aumento da atratividade do concelho.

A avaliação da qualidade ambiental e ecológica de um espaço não pode, aliás, restringir-se à mera ausência de edificação, devendo antes considerar fatores como a funcionalidade dos ecossistemas, a capacidade de suporte ecológico, a conectividade biológica e a integração dos espaços verdes numa estrutura ecológica coerente e acessível, mas vivida e mantida por oposição a espaços agrícolas e florestais abandonados, não esquecendo que este espaço em concreto esteve associado a exploração pecuária.

Em concreto:

a) Sobre a questão 3, a entrada prevista a norte destina-se meramente a serviços de emergência e acesso de serviço à zona de infraestruturas, não será permitida a entrada e saída de turistas e visitantes.

b) Sobre a questão 4, a referida lagoa é substituída por outra com características adequadas ao serviço de emergência. Esta situação já foi articulada com os serviços da proteção civil do município.

c) Sobre a questão 5, não foi solicitada qualquer exclusão de Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Reserva Ecológica Nacional (REN). As áreas onde se localiza a construção incidem sobre espaços que o PDM qualifica como agrícolas complementares onde é permitida a constituição de NDT e, em concreto, conjuntos turísticos mediante a elaboração de PP, como é o caso presente.

Proposta de Decisão

A participação tem caráter de manifesto de preocupação, extravasando o âmbito do procedimento de plano de pormenor, não se traduzindo em qualquer alteração aos conteúdos do plano.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Nada a alterar

FICHA DE PONDERAÇÃO

Nº:	**ID 08 (entrada P/2026/301)**
Participação:	Coletiva (entrada ao balcão dos serviços da CMM)
Datas:	14.09.2026

Tipo de Participação: Oposição, reclamação e contestação técnica coletiva ao plano

Documento em que incide a participação:

x	- Regulamento		- Mapa de Ruído
	- Plantas de Ordenamento		- Estudo de Mobilidade
	- Plantas de Condicionantes		- Relatório Ambiental
x	- ~~Relatório do Plano ou~~ Relatório de Execução		- Outras plantas

Participação

A participação apresenta-se sobre a forma de petição coletiva/abaixo assinado por 21subscritores.

Apresenta a oposição, reclamação e contestação técnica coletiva ao plano, exigindo a sua profunda alteração ou rejeição com base nos seguintes pontos:

0. Desagrado pelo período de Discussão Pública solicitando o seu prolongamento.
1. Densidade construtiva desproporcionada em solo rústico protegido (distorção urbana)
2. Da impermeabilização excessiva e risco de escoamento pluvial torrencial
3. Do ruído inadmissível e do tráfego noturno de camiões de abastecimento.
4. Da proteção estrita contra pesticidas nas produções agrícolas biológicas.
5. Dos prejuízos económicos, desvalorização patrimonial e direito a indeminização.
6. Da exigência de fundos de compensação financeira direta aos lesados.
7. Da violação da hierarquia das leis e colisão com as diretivas nacionais.
8. Do protesto formal pelo défice de transparência democrática.
9 Da responsabilidade civil por desvalorização do património privado e direito a indeminização.
10. Da oposição e ausência de pareceres de entidades de tutela críticas (agricultura e proteção civil).

Conclui solicitando a alteração ao "*Regulamento do Plano e ao Contrato de Urbanização de modo a salvaguardar a legalidade, a segurança e os direitos fundamentais dos residentes locais*".

Ponderação

No que respeita à **questão 0**:

a) Embora se compreenda o desagrado dos munícipes nesta matéria esclarece-se que a Discussão Pública cumpriu o período estipulado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial decorrendo por 20 dias úteis, ao longo dos quais todos os elementos do PP ficaram disponíveis para consulta no site da CMM, desde o dia 12 de agosto. O formulário digital esteve disponível do período de 18 de agosto a 14 de setembro, isto é, 28 dias.

b) A altura do ano em que decorreu o período de Discussão Pública resultou do cronograma e faseamento contratualmente estabelecido para elaboração e aprovação do plano, seguindo-se ao momento em que ficou concluída a interação com as entidades externas que emitiram pareceres ao Plano.

c) Apesar dos esforços do município para que tal conclusão tivesse ocorrido em data anterior, não foi possível face à tramitação dependente de entidades externas.

No que respeita à **questão 1**:

Da alegada área bruta de construção massiva sobre solo rústico protegido.

a) A alegação de que a área de construção é massiva e ocorre sobre solo rústico protegido carece de ser refutada, por se afigurar extremamente redutora. Na realidade, em sede de planeamento municipal, a avaliação da densidade não pode circunscrever-se à mera contabilização de uma área de construção desprovida do contexto em que se insere, devendo ser considerados diversos fatores tais como, o que dispõe o PDM, a área total de intervenção, os índices urbanísticos previstos, a proposta no seu todo e articulada com a dotação de espaços verdes, equipamentos, infraestruturas e a acessibilidades.

b) Desde logo, o PDM define claramente o normativo que enquadra a constituição dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico e condiciona os mesmos à tipologia de Conjunto.

c) O presente PP cumpre o normativo do PDM, respeita os seus parâmetros e enquadra a constituição de um Conjunto Turístico.

d) Por sua vez o Conjunto Turístico tem que obedecer a um conjunto de requisitos funcionais constantes do regime jurídico dos empreendimentos turísticos que determina, desde logo, a necessidade de instalar um estabelecimento hoteleiro e, pelo menos, um empreendimento turístico de outra tipologia que, em caso de solo rústico, deverá ser aldeamento turístico, bem como um conjunto de serviços e equipamentos de usos comum, bem como requisitos de dimensionamento e de sustentabilidade ambiental para alcançar a classificação de 4 estrelas exigida, ou de 5 estrelas como desejável. Todos os empreendimentos integrados neste Conjunto Turístico estão dimensionados para alcançar as 5 estrelas de classificação.

e) O plano foi objeto de diversos estudos técnicos multidisciplinares que incidiram, designadamente, sobre os impactos emergentes da ocupação proposta nas diferentes infraestruturas, os quais acompanharam a proposta submetida a discussão pública, a saber: Estudo de Tráfego; Relatório Ambiental; Relatório de Execução e Mapa de Ruído. Considerando as conclusões extraídas dos enunciados estudos nas suas especialidades, não se encontra demonstrado que a área de construção prevista constitua uma ocupação massiva e incompatível com a estrutura do território.

f) Refuta-se, também, a afirmação que a construção ocorre sobre solo rústico protegido, tendo sido salvaguardadas todas as áreas protegidas de construção e não foi solicitada qualquer exclusão de Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou Reserva Ecológica Nacional (REN). A referida área de construção localiza-se em solos qualificados no PDM como espaços agrícolas complementares.

g) Quanto à alegada "*violação do princípio de contenção da expansão imobiliária*" não se vislumbra enquadramento legal e técnico em matéria de ordenamento do território para a referida afirmação.

h) Quanto a "*desvirtuar a matriz de proteção ecológica de Mafra*" também se afigura uma afirmação de grande ambiguidade porquanto carece de clarificação sobre o conceito invocado. A avaliação da qualidade ambiental e ecológica de um espaço não pode, aliás, restringir-se à mera ausência de edificação, devendo antes considerar fatores como a funcionalidade dos ecossistemas, a capacidade de suporte ecológico, a conectividade biológica e a integração dos espaços verdes numa estrutura ecológica coerente e acessível, mas vivida e mantida, por oposição a espaços agrícolas e florestais abandonados, não esquecendo que este espaço em concreto esteve associado à exploração pecuária. O Plano assegura os corredores ecológicos e prevê a salvaguarda de valorização das áreas de maior sensibilidade, adotando as orientações emanadas de planos de hierarquia superior e orientações do ICNF.

No que respeita à **questão 2**:

a) A exposição invocando eventuais "*erosões extremas e inundações catastróficas nas explorações agrícolas a jusante*" reveste-se de um tom fatalista desadequado aos estudos constates do Plano de Pormenor e carece de fundamentação técnica. O Plano efetua uma primeira abordagem a esta temática esboçando um conceito e definindo, à priori, regras e princípios a adotar em projeto, incorporando soluções de drenagem sustentável, retenção e infiltração de águas pluviais, exigindo em complemento a apresentação de estudo hidráulico e hidrológico na fase de projeto de loteamento que, por sua vez, é objeto de estudo de impacto ambiental (EIA). Estes instrumentos analisam detalhadamente esta matéria.

b) É no contexto desse estudo, na fase de projeto, que o detalhe do balanço hídrico será aferido e calculado, determinando as opções de projeto, nomeadamente o tipo de pavimentos a adotar em cada via. Compete ao plano contemplar a regulamentação e layout adequados para acomodar as soluções que tecnicamente forem consideradas as mais adequadas. Pelo que a proposta de plano cumpre este requisito.

No que respeita à **questão 3**:

a) Quanto ao impacto acústico e elevação dos níveis de ruído ambiental solicitando a "*proibição total de operações de abastecimento, cargas/descargas e tráfego pesado entre as 22h e 7h*", não existe fundamento para concluir antecipadamente que serão ultrapassados os limites legais de ruído sem que tal resulte de avaliações técnicas. O que é solicitado corresponde a uma imposição para a fase de exploração do empreendimento extravasando o âmbito do plano. Por sua vez é matéria a analisar em contexto de EIA do projeto, sendo certo que terá sempre que ser cumprido o Regime Geral de Ruído.

b) Sob um outro prisma, cumpre recordar que o direito ao sossego não pode ser tomado como um direito absoluto que obste nomeadamente à mutabilidade do território. De facto, embora o sistema jurídico português valorize e proteja a qualidade de vida e o repouso dos cidadãos, essa proteção deve ser harmonizada com a necessidade da prossecução de outros interesses públicos igualmente legítimos tais como: dinamização económica, desenvolvimento territorial e a utilização eficiente do solo.

No que respeita à **questão 4**:

a) O regulamento do Plano já proíbe a utilização de substâncias perigosas no uso de pesticidas e fertilizantes, bem como atividades suscetíveis de contaminar a água e o solo, e interdita a agricultura em regime intensivo.

b) A exigência de "*um plano de monitorização obrigatório e independente das linhas de água e solos, com responsabilidade civil do promotor, para garantir risco zero de contaminação*", encontra-se fora do âmbito do Plano de Pormenor, sendo matéria a analisar no contexto do EIA do projeto de loteamento.

No que respeita às **questões 5 e 6**:

a) A alegada desvalorização imobiliária não se encontra devidamente demonstrada. Acresce que é convicção do Município que os efeitos da proposta serão precisamente os inversos. Com efeito, a concretização de um empreendimento turístico com as valências e características do Conjunto Turístico em causa, bem como as melhorias previstas ao nível de infraestruturas e acessibilidades, constituem alavancas estruturantes para a valorização do território e aumento da atratividade da área envolvente.

b) Quanto à exigência de afetação da compensação prevista na minuta de contrato, ou de fundo paralelo, à indemnização direta de particulares, esclarece-se que, sem prejuízo de se entender que não existe lugar a quaisquer indemnizações nesta sede, as contrapartidas e compensações ali

previstas se destinam à execução de infraestruturas e de ações de interesse público, que vão beneficiar a área de intervenção e o Município, não podendo ser afetas a finalidades indemnizatórias privadas, nem se encontrando fundamento para a constituição de qualquer fundo com esse fim.

No que respeita à **questão 7**:

a) A afirmação de que o plano entra em manifesto conflito com o PNPOT e o PROT-AML é totalmente refutada pelo Município, porquanto foi uma matéria validada pelo Município e escrutinada pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), que aferiu a conformidade do PP com os instrumentos de hierarquia superior. Reforça-se que o PP tem enquadramento no PDM que, por sua vez, é compatível com os referidos instrumentos.

b) Quanto à afirmação da alegada "*forte contestação técnica e pronúncia desfavorável inicial da Agência Portuguesa do Ambiente (APA)*" carece da devida contextualização, uma vez que a APA participa no procedimento desde o primeiro momento, acompanhando todo o processo e os seus contributos e orientações foram vertidos no Plano. Esclarece-se que não foi emitido qualquer parecer desfavorável ao Plano de Pormenor. O parecer desfavorável que a APA emitiu foi ao relatório ambiental e não assentou, nem teve fundamento, na desconformidade do Plano ou nas opções nele constantes, mas sim na forma como o documento (Relatório Ambiental) se encontrava organizado e sistematizava a análise por considerar, genericamente, que incluía um excessivo número de indicadores a avaliar num contexto de Avaliação Ambiental Estratégica de Plano. Reforça-se que o documento foi revisto e novamente submetido à APA/ARH que validou a revisão.

c) Em síntese, refuta a exposição de que "*Qualquer aprovação nestes moldes enfermará de vicio de violação da lei*".

No que respeita à **questão 8**:

a) O procedimento cumpriu todas as disposições legais inerentes à elaboração do Plano e à participação pública desde a fase de participação preventiva com a disponibilização dos Termos de Referência e minuta do contrato para Planeamento que, desde essa data, estiveram sempre disponíveis no site da CMM para consulta.

b) Não se afigura nenhuma disposição legal que determine que num procedimento de planeamento territorial os proprietários confinantes devam ser informados por via postal. Acresce que o procedimento seguido na elaboração do Plano e na sua publicitação seguiu os mesmo termos que todos os demais planos deste tipo elaborados pelo Município.

c) Não se entende a relação da questão invocada com a afirmação "*Termos em que se requer a profunda alteração do Regulamento do Plano e do Contrato de Urbanização*". O que é requerido está esvaziado de conteúdo uma vez que não concretiza que alterações que são pretendidas aos dois documentos.

No que respeita à **questão 9**:

a) Da alegada "*degradação paisagística, acústica e logística irreversível na envolvente direta, resultando numa objetiva perda de mercado (desvalorização imobiliária) das propriedades residenciais e agrícolas vizinhas*" gerada pela concretização do empreendimento turístico não se encontra demonstrada a referida degradação, tendo a compatibilidade da ocupação proposta sido avaliada através de estudos de mobilidade, ambiente e ordenamento do território. Acresce que a apreciação apresentada considera apenas potenciais impactes negativos, desvalorizando os benefícios associados à intervenção.

b) Tal como referido a propósito de questões anteriores, é convicção do Município que os efeitos da proposta serão precisamente os inversos aos invocados. Com efeito, a concretização de um empreendimento turístico com as valências e características do Conjunto Turístico em causa, bem como as melhorias previstas ao nível de infraestruturas e acessibilidades, constituem alavancas estruturantes para a valorização do território e aumento da atratividade da área envolvente com consequências positivas na valorização das propriedades envolventes ao empreendimento.

c) Em função das soluções que venham a ser desenvolvidas em sede de projeto de execução, será avaliada a necessidade técnica de realizar, previamente ao início dos trabalhos, a vistoria e o levantamento das condições dos edifícios contíguos potencialmente afetados pela construção do empreendimento, para efeitos de futura monitorização, ficando o promotor disponível para realizar estas tarefas caso se revelem tecnicamente necessárias.

No que respeita à **questão 10**:

a) Refuta-se a afirmação de que o Plano tem "*graves omissões institucionais"* e que distorce o teor da informação técnica municipal invocada, a saber:

i. A invocada rejeição da convocatório por parte da DGADR (Agricultura) prende-se com o facto desta entidade não ter interesses nem matéria sob tutela na área deste plano. A CCDRLVT tem neste momento as competências da anterior DRAP-LVT em matéria de acompanhamento de Planos e o parecer destes serviços constou do parecer final da CCDRLVT, sendo que, na área do Plano, não existem solos integrados na Reserva Agrícola Nacional ou em Aproveitamentos Hidroagrícolas.

ii. Quanto à alegada impossibilidade de acompanhamento por parte da Proteção Civil (ANEPC), a menção prende-se com o facto de não ter comparecido, nem enviado parecer em sede de Conferência Procedimental, mas na fase inicial do Plano pronunciou-se com as observações que entendeu adequadas. Acresce que, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, as entidades que não manifestem a sua posição em sede de Conferência Procedimental consideram-se sem objeções à proposta. Reforça-se que as questões do Plano foram discutidas internamente com a Proteção Civil Municipal.

b) Quanto alegado "*impacto destrutivo nas áreas agrícolas e segurança de pessoas e bens contra risco severo de incêndio rural*", carece de rigor técnico e distorce a realidade, porquanto a intervenção ocorre em solos não classificados e sem atividade agrícola, onde se admite a instalação de um núcleo turístico por via do PDM. Por sua vez, questiona-se o fundamento para as questões de seguranças de pessoas e bens contra incêndios, uma vez que foi matéria verificada pelo ICNF e serviços municipais, constatando-se que, efetivamente, não existem áreas com perigosidade elevada ou muito elevada que colidam com o empreendimento e as soluções preconizadas (o próprio PDM já foi recentemente atualizado nesta matéria). Com o Plano serão instaladas diversas infraestruturas de combate a incêndios e criados novos acessos internos que vão melhorar a segurança de pessoas e bens. O Plano garante, ainda, os afastamentos impostos pelo sistema integrado de gestão de fogos rurais para assegurar a limpeza sem ónus para terceiros e a segurança das edificações.

c) Adicionalmente a participação refere, mais uma vez, fora de contexto as "*fortes condições impostas pelo ICNF e pelo IMT*" exigindo "*o bloqueio do plano até à emissão e publicitação de pareceres formais e favoráveis de todas as entidades rejeitantes*", afirmação que se refuta na medida que:

i. nenhuma entidade "rejeitou" o plano ou emitiu parecer desfavorável ao Plano;

ii. em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a partir da emissão dos pareceres em sede de Conferência Procedimental a Câmara Municipal,

pondera os pareceres e integra as alterações que entender adequadas não tendo que voltar a interagir com as entidades;

iii. a CMM ponderou todos os pareceres das entidades que efetuaram qualquer observação ou condicionamento e efetuou as alterações aos conteúdos do plano em conformidade com os mesmos;

iv. a única entidade que emitiu, em sede de CP, um parecer desfavorável foi a APA/ARH ao Relatório Ambiental e não ao Plano, pelo que o Município desenvolveu as diligências necessárias até obter o consenso com essa entidade;

v. Todo o processo de ponderação e interação com as entidades está documentado e consta de relatório próprio demonstrando como foi dada resposta a cada questão suscitada.

d) Pelo exposto não há fundamento para o referido "bloqueio" exigido pela participação.

Solicitação final da petição:

a) Consideram-se esclarecidas e refutadas as objeções constantes da petição;

b) Considera-se que está salvaguardada a legalidade do plano, a segurança e os direitos fundamentais dos residentes locais e que estudos de maior detalhe e a avaliação de impactos vão constar das fases de implementação do Plano em sede de projeto de loteamento e respetivo estudo de impacto ambiental.

Proposta de Decisão

Da análise efetuada conclui-se que uma parte das questões apresentadas têm incidência sobre matérias que extravasavam o âmago da fase procedimental em curso:

a) por incidirem sobre matérias próprias da fase de participação preventiva, designadamente opções de base, desde logo provenientes do próprio PDM que estabelece os requisitos para a constituição dos núcleos de desenvolvimento turístico (NDT), instrumento com o qual o Plano de Pormenor se conforma;

b) por se aplicarem a fase de implementação do empreendimento;

c) por serem ambíguas e não estarem demonstradas.

Por essa razão, e sem prejuízo da sua consideração para melhor compreensão das preocupações manifestadas pelos participantes para futuras diligências em fase de execução do plano, a generalidade das questões enunciadas não encontram acolhimento na presente fase procedimental.

A Participação conclui solicitando a alteração ao "*Regulamento do Plano e ao Contrato de Urbanização de modo a salvaguardar a legalidade, a segurança e os direitos fundamentais dos residentes locais*".

A invocação dos direitos enunciados não se afigura suficiente para, por si só, ditar a ilegalidade do plano.

Na realidade, tal como já mencionado, a suposta ilegalidade careceria de se fundamentar numa efetiva violação desses mesmos direitos fundamentais, o que importaria, para o efeito, a demonstração desses impactos e que a Administração ignorou os mecanismos legais de avaliação ambiental e/ou que os estudos técnicos identificaram efeitos negativos inadmissíveis sem, contudo, terem sido veiculadas as medidas corretivas adequadas. Ora, a proposta foi devidamente escrutinada através da realização de estudos técnicos concebidos para garantir a compatibilização do desenvolvimento do plano com os valores ambientais e a qualidade de vida enquanto direitos expressamente consagrados na Lei Fundamental.

Nesta sede, importa mencionar que a nossa jurisprudência se tem posicionado e, no nosso entender, bem, no sentido de exigir a demonstração de impactos concretos e excessivos para limitar a execução de operações urbanísticas legais, não se afigurando suficiente a mera perceção de que haverá lugar a uma maior atividade humana.

Elementos do Plano a alterar em resultado da ponderação

Regulamento e/ou Programa de execução – inclusão de uma disposição que preveja, caso se justifique a realização de um relatório de avaliação da integridade e estado dos edifícios potencialmente afetáveis pela construção do empreendimento permitindo monitorizar a situação.