



Mafra

## RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

### PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA

(1.ª alteração nos termos dos artigos 118.º e 119.º do atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)

dezembro 2022

Versão 3 – Proposta para aprovação

## **FICHA TÉCNICA**

**Título:** Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Mafra – Relatório de fundamentação

**Data:** dezembro 2022

**Versão:** 3 – Proposta para aprovação

**Elaborado por:** DPOT | Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

**Nome do ficheiro digital:** PDMMafra\_ALT\_2022\_RelatorioFundamentacao.pdf



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

## **RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

### **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA**

VERSÃO 3 - PROPOSTA PARA APROVAÇÃO



## ÍNDICE

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS .....	6
ÍNDICE DE FIGURAS .....	7
ÍNDICE DE TABELAS .....	8
ÍNDICE DE ANEXOS .....	9
1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL .....	11
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....	16
3. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO .....	19
4. TERMOS DE REFERÊNCIA .....	22
4.1. Oportunidades .....	22
4.2. Objetivos estratégicos .....	24
4.3. Justificação do procedimento da alteração .....	25
5. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO DE ALTERAÇÃO .....	26
6. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA E SUGESTÕES DOS INTERESSADOS .....	28
7. ALTERAÇÃO AO PDM .....	29
7.1. Alteração para adequação ao RJIGT: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes) .....	29
7.2. Correções materiais: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes) .....	30
7.3. Alteração dita “normal”: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes) .....	31
7.4. Zonas críticas sujeitas a alteração .....	32
8. ALTERAÇÃO AOS ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PDM .....	35
8.1. Regulamento .....	36
8.2. Planta de Ordenamento .....	37
8.3. Planta de Condicionantes .....	70
9. ALTERAÇÕES A OUTROS ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PDM .....	77
9.1. Programa de execução .....	77
9.2. Compromissos urbanísticos .....	78
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	80

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AML	Área Metropolitana de Lisboa
LBGPPSOTU	Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo
CDRLVT	Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo
CMM	Câmara Municipal de Mafra
EEM	Estrutura Ecológica Municipal
PDM	Plano Diretor Municipal
POC-ACE	Programa da Orla Costeira Alcobaça-Cabo Espichel
RAN	Reserva Agrícola Nacional
REN	Reserva Ecológica Nacional
REOT	Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico de Urbanização e Edificação
RMEU	Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização
SIG	Sistemas de Informação Geográfica
SUOPG	Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>FIGURA 1:</b> Modelo Territorial de ordenamento – Visão Estratégica.....	14
<b>FIGURA 2:</b> Enquadramento regional. ....	16
<b>FIGURA 3:</b> Proporção das alterações propostas de acordo com o tipo de fundamentação.....	34
<b>FIGURA 4:</b> Classificação e Qualificação do Solo (1A). ....	39
<b>FIGURA 5:</b> Classificação do uso do solo (vigente e proposta). ....	41
<b>FIGURAS 6 E 7:</b> Qualificação do solo rural (vigente) e do solo rústico (proposta). ....	42
<b>FIGURA 8:</b> Metodologia de análise. ....	44
<b>FIGURA 9:</b> Análise das usos dominantes da COS 2018 (nível 1) nas áreas de espaços agroflorestais. ....	45
<b>FIGURAS 10 E 11:</b> Percentagem total de classe de espaços de solo urbano (2015–2022). ....	53
<b>FIGURA 12:</b> Evolução dos espaços verdes urbanos, no Município de Mafra. ....	57
<b>FIGURA 13:</b> Carta de Estrutura Ecológica Municipal (1B). ....	60
<b>FIGURA 14:</b> Carta de Distribuição de Habitats e Espécies (1C). ....	61
<b>FIGURA 15:</b> Carta de Riscos (1D). ....	63
<b>FIGURA 16:</b> Carta de Zonamento Acústico (1E).....	64
<b>FIGURA 17:</b> Carta de Património Municipal (1F). ....	66
<b>FIGURA 18:</b> Carta de Espaços Canais e outras Infraestruturas (1G). ....	67
<b>FIGURA 19:</b> Carta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (1H).....	68
<b>FIGURA 20:</b> Carta de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira (1I). ....	69
<b>FIGURA 21:</b> Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Recursos naturais (2A1). ....	71
<b>FIGURA 22:</b> Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Património, equipamentos e infraestruturas (2A2). ....	72
<b>FIGURA 23</b> Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Perigosidade de incêndio (2A3). ....	73
<b>FIGURA 24:</b> Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), por tipo de áreas (2B). ....	75
<b>FIGURA 25:</b> Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN) (2C). ....	76
<b>FIGURA 26:</b> Compromissos urbanísticos – 2014 a 2020. ....	78
<b>FIGURA 27:</b> Carta de Compromissos Urbanísticos.....	79

## ÍNDICE DE TABELAS

<b>TABELA 1:</b> Enquadramento histórico-legal da dinâmica do PDM de Mafra.....	19
<b>TABELA 2:</b> Alterações propostas na carta de classificação e qualificação do solo, por grupo de alteração, tipologia de alteração e fundamentação.....	33
<b>TABELA 3:</b> Tipologia das alterações dos elementos que constituem o PDM. ....	36
<b>TABELA 4:</b> Proposta das categorias de classificação e qualificação do solo. ....	38
<b>TABELA 5:</b> Categorias e subcategorias de solo rural em vigor e alteração proposta para solo rústico (em hectares e percentagem do total da superfície do Município).....	43
<b>TABELA 6:</b> Resultado da aplicação da metodologia apresentada para as subcategorias da COS 2018 (nível 1). 45	
<b>TABELA 7:</b> Resultado da aplicação da metodologia apresentada para as subcategorias da COS 2018 (nível 4). 46	
<b>TABELA 8:</b> Áreas totais das parcelas de cadastro rústico do Paul. ....	50
<b>TABELA 9:</b> Áreas totais das parcelas de cadastro rústico da Pedra Amassada. ....	51
<b>TABELA 10:</b> Categorias e subcategorias de solo urbano em vigor e proposta de alteração (em hectares e percentagem do total da superfície do Município).....	52
<b>TABELA 11:</b> Quantificação das áreas da EEM.....	59
<b>TABELA 12:</b> Tipologia das alterações. ....	77

## ÍNDICE DE ANEXOS

**Anexo 1:** Parecer Jurídico

**Anexo 2:** Termos de Referência

**Anexo 3:** Análise de critérios, conforme DR n.º 15/2015, 19/08, por núcleo urbano e aglomerado rural.  
Mapeamento

**Anexo 4:** Análise do solo urbanizável face à proposta de alteração da Planta de Ordenamento

**Anexo 5:** Quadro Justificativo das Alterações ao Regulamento

**Anexo 6:** Planta de compromissos urbanísticos e Planta de Enquadramento Regional

**Anexo 7:** Estudo dos Espaços de Atividades Económicas

**Anexo 8:** Relatório de Conferência Procedimental/ Concertação/ Pareceres



## 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento constitui o **relatório de fundamentação da proposta final de alteração à primeira revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra**, aprovado pela Assembleia Municipal a 30.04.2015 e publicado no Diário da República, 2.ª Série, através do aviso n.º 6614/2015, 15/06, na sua atual redação, tendo entrado em vigor aquando da publicação da Portaria n.º 292/2015, 18/09, que aprovou a delimitação da REN.

O procedimento de alteração do PDM, para todo o território municipal, foi iniciado a 28 de dezembro de 2018 através de deliberação de Câmara Municipal, conforme os respetivos Termos de Referência e de acordo com os art.º 118.º e 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua atual redação. Nesta reunião foi, também, deliberado o estabelecimento do prazo de elaboração em cumprimento do disposto no n.º 2 do art.º 199.º do referido regime, nos termos do qual os planos territoriais deveriam incluir as atuais regras de classificação e qualificação do solo.

De facto, o Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, constituiu a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, após a aprovação da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU), através da Lei n.º 31/2014, 30/05, o que originou uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, designadamente através da supressão da categoria operativa de solo urbanizável e da redefinição do conceito de solo urbano, como aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização e edificação.

Na sequência da publicação do RJIGT, é publicado o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

No contexto da gestão da pandemia da doença COVID-2019 foi publicado o Decreto-Lei n.º 25/2021, 29/03, com a finalidade de assegurar a conclusão da tarefa de adequação, nos planos municipais, das regras de classificação e qualificação do solo previstos na Lei de bases, no RJIGT e no decreto regulamentar. O referido Decreto-Lei n.º 25/2021, 29/03, vem atender às recomendações dirigidas ao Governo pela Associação Nacional de Municípios Portugueses e pela Comissão Nacional do Território (CNT), no sentido de prorrogação do prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 199º do RJIGT, até ao dia 31 de dezembro de 2022. Porém, é igualmente necessário reforçar as medidas tendentes a promover a conclusão deste processo, designadamente, adotando uma previsão intercalar destinada a assegurar que os procedimentos se encontrem em fase de instrução até 31 de março de 2022, com a realização da conferência procedimental, e procede-se ao aperfeiçoamento do mecanismo de suspensão associado ao incumprimento do prazo final de adaptação dos planos.

Para cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 199.º do RJIGT, com a redação dada pelo art.º 1.º do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29/03, foi desenvolvida a proposta de Alteração do PDM Mafra, apresentada na reunião de Câmara de 23.07.2021, para envio à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) para efeitos de realização da conferência procedimental, nos termos do art.º 86.º do RJIGT, na sua atual redação.

A conferência procedimental, em cumprimento do disposto no art.º 86.º do RJIGT, na sua atual redação, foi realizada a 10.11.2021, na qual foram apresentados os pareceres das várias entidades representativas dos interesses a ponderar e/ ou com responsabilidades ambientais específicas consultadas, as quais emitiram, maioritariamente, pareceres favoráveis condicionados ao cumprimento das sugestões apresentadas ou ao esclarecimento de algumas questões – ver anexo 8 do presente relatório de fundamentação relativo aos pareceres emitidos pelas entidades e atas.

Após a análise dos pareceres emitidos, a Câmara Municipal promoveu um conjunto de 6 (seis) reuniões de concertação, com aquelas entidades que apresentaram pontos de discordância aos elementos da proposta de Alteração do PDM de Mafra, designadamente Direção Geral do Património Cultural (DGPC), CCDRLVT, Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), em cumprimento do disposto no n.º 1 do art.º 87.º do RJIGT, na sua redação atual, e de modo a obter uma “solução concertada” – ver anexo 8 do presente relatório de fundamentação.

Não obstante o período de concertação ter decorrido de forma alargada e de acordo com a disponibilidade das referidas entidades, no sentido de se alcançar uma “solução concertada”, a mesma não deverá ser impeditiva do avanço deste procedimento de Alteração do PDM de Mafra, conforme referido no n.º 2 do art.º 87.º do RJIGT, na sua atual redação, pelo que a Câmara Municipal pode elaborar a proposta de Alteração do PDM, nos termos dos art.º 118.º e 119.º do atual RJIGT, e submetê-la a discussão pública, de acordo com o art.º 89.º do mesmo regime jurídico, admitindo-se, contudo, a ponderação de reclamações, observações ou sugestões que as entidades apresentaram previamente à elaboração da proposta final da Alteração do PDM de Mafra.

Decorrido o período de discussão pública, de 17.08.2022 a 27.09.2022, a Câmara Municipal procedeu à ponderação dos resultados, conforme n.º 3 a 6 do art.º 89.º do RJIGT e elaborou a **proposta final de alteração do PDM de Mafra**, sujeita a aprovação da Assembleia Municipal, conforme art.º 90º do mesmo regime – ver relatório de ponderação da participação dos interessados e da discussão pública da proposta de alteração.

Importa referir que de acordo com os Termos de Referência, a proposta de alteração à primeira revisão do PDM de Mafra pretende ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 115.º, 118.º, 119.º e 199.º do atual RJIGT, promover o seguinte:

- Alteração para adequação ao RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua atual redação, e às regras estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08;
- Correções materiais para retificações cartográficas, nomeadamente face à CAOP 2019, e/ou para retificações de incongruências e lapsos verificados desde a entrada em vigor da referida revisão do PDM, e desde que se mantenham os mesmos critérios de classificação e qualificação do solo considerados;
- Alteração “dita normal” para retificação e adequação face à publicação do POCACE e outros programas ou documentos;
- Alteração “dita normal” para correção de situações de incongruências, detetadas desde a entrada em vigor da primeira revisão do PDM, de modo a realizar ajustes às opções de planeamento e a adequar a Visão Estratégica ao novo quadro legal, designadamente na proximidade a perímetros urbanos e aglomerados rurais.

Muito embora se considere coerente a Visão Estratégica para o desenvolvimento municipal, conforme modelo territorial apresentado na figura seguinte, que definiu o modelo espacial de ocupação do solo apresentado na primeira revisão do PDM, a presente alteração ao plano permitiu avaliar a evolução das dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais com expressão territorial no concelho, equacionada no primeiro Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território, aprovado em abril de 2021.

Face às dinâmicas acima mencionadas, considera-se que o PDM, sendo o instrumento “chave” no processo de planeamento municipal, que define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o modelo de organização territorial, poderá promover a adequação das mesmas de modo a permitir o ordenamento do território do município de Mafra mais coerente, não só do ponto de vista legal mas também territorial e desde que garantidos os critérios da respetiva classificação e qualificação do solo.



**FIGURA 1:** Modelo Territorial de ordenamento – Visão Estratégica.

Sendo o desenvolvimento territorial um processo onde os territórios humanizados são progressivamente transformados, engloba, também, as componentes físicas como as infraestruturas, a paisagem rural e urbana, a estrutura territorial ou o padrão de povoamento.

O modelo territorial é uma dimensão prioritária e referencial, orientador da definição de estratégias para o território. Pretende-se, ainda, enaltecer os valores territoriais, geoestratégicos, assim como potenciar os valores identitários, ambientais, naturais, paisagísticos, patrimoniais e económicos do território de Mafra.

Importa referir, que após a entrada em vigor da primeira revisão do PDM, a Câmara Municipal procedeu à atualização do plano, através do procedimento de alteração por adaptação previsto no RJIGT, face à entrada em vigor de leis ou regulamentos; ou à necessidade de compatibilização com outros programas ou planos. Neste contexto, o PDM foi objeto, até ao momento de quatro atualizações, publicadas no Diário da República 2.ª Série, conforme tabela 1, apresentada no ponto 3 do presente relatório de fundamentação.

Procedeu-se ainda, à alteração por adaptação às normas do POOC Alcobaça – Mafra: regulamento e a planta de ordenamento (alteração da carta de classificação e qualificação do solo e introdução da carta de regime da zona de proteção e salvaguarda na orla costeira).

O presente procedimento de alteração nos termos do artigo 118.º, conjugado com o art.º 119.º, do atual RJIGT, constitui a 1.ª alteração “dita normal” à revisão do PDM de Mafra, atualmente em vigor e abrange a totalidade do concelho, com uma área com cerca de 292 km<sup>2</sup>, conforme já referido anteriormente.

## 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O PDM estabelece a estratégia do desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.

Os Instrumentos de Gestão Territorial identificados correspondem à constante no Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) da Direção Geral do Território (DGT).

De acordo com o RJIGT, o sistema de gestão territorial organiza-se, num quadro de interação coordenada em quatro âmbitos, para os quais se identificam os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), em vigor, que incidem no Município de Mafra, identificados na planta de enquadramento regional que acompanha o plano.

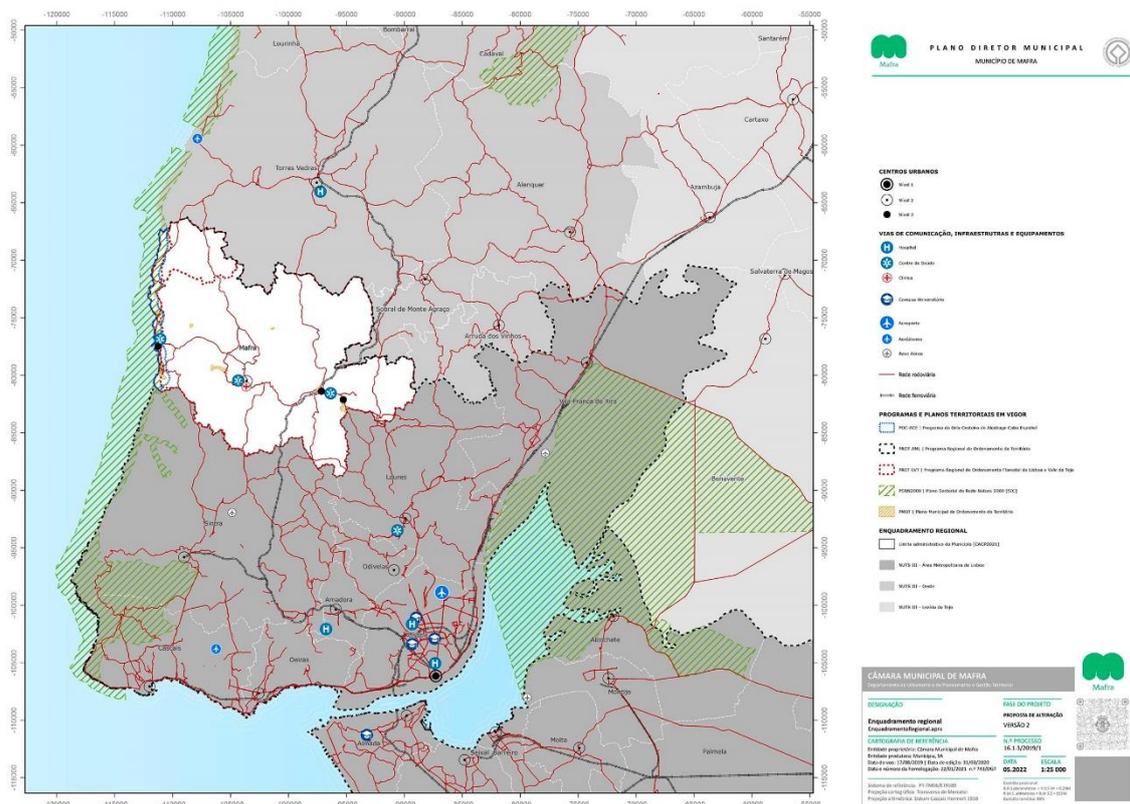


FIGURA 2: Enquadramento regional.

## Âmbito nacional

- **Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas, enquadrando-a no Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPC)** – aprovada em Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2015, 30/07, prorrogada até 31 de dezembro de 2025 através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2020, 10/07;
- **Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030**, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2018, 7/05;
- **Estratégia Nacional para as Florestas (ENF)** - Resolução do Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, 4/02, que constitui a primeira atualização da Estratégia aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2006, 15/12;
- **Plano Nacional da Água (PNA)** - Decreto-Lei n.º 76/2016, 9/11;
- **Plano Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (PNDFI)** - Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, 26/05;
- **Plano Nacional de Gestão Integrada de Fogos Rurais (PNGIFR) – Estratégia 2020-2030** - aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 45-A/2020, 16/06;
- **Plano Rodoviário Nacional (PRN)** - Decreto-Lei n.º 222/98, 17/07, alterado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, 31/10, pela Lei n.º 98/99, 26/07, e pelo Decreto-Lei 182/2003, 16/08;
- **Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas** - aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 130/2019, 2/08;
- **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)** - Lei 99/2019, 5/09;
- **Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000)** - publicado na I Série, n.º 139, do Diário da República, Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, 21/07;
- **Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF-LVT)** - aprovado pela Portaria n.º 52/2019, 11/02, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, 12/04;
- **Programa de Ação Nacional de Combate à Desertificação 2014-2020** - aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 78/2014, 24/12.

## Âmbito regional

- **Programa Regional de Ordenamento do Território para a Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML)** – publicado na I Série do Diário da República através Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, 8/04;
- **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5A)** - Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, 20/09, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, 18/11;

- **Programa de Ordenamento da Orla Costeira (POC-ACE) de Alcobaça-Cabo Espichel** – publicado na I Série, n.º 72, do Diário da República, conforme Resolução do Concelho de Ministros n.º 66/2019, 11/04.

### **Âmbito municipal**

- **1.ª Revisão do PDM de Mafra** - publicada na II Série do Diário da República a 15 de junho de 2015 (Aviso n.º 6614/2015), que aprovou a revisão do Plano Diretor Municipal de Mafra;
- **Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)** (2020-2029);
- **Plano Municipal de Emergência em Proteção Civil (PMEPC)** (2016);
- **Plano Municipal de Segurança Rodoviária de Mafra** (2020-2022);
- **Plano Municipal de Defesa da Floresta** (2020-2029);
- **Plano Especial de Emergência Rico Cheias, Inundações e Galgamentos Costeiros de Mafra** (2019);
- **Plano Especial Emergência Risco Sísmico de Mafra** (2019).

### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Conforme referido anteriormente, a presente alteração ao PDM, atualmente em vigor, constitui a primeira alteração dita “normal” à revisão do plano aprovado para o concelho de Mafra, publicada através do Aviso n.º 6614/2015, 15/07, tendo entrado em vigor apenas aquando da publicação da Portaria n.º 292/2015, 18/09, que aprovou a delimitação da REN. O PDM atualmente em vigor estabelece a estrutura espacial, a classificação e qualificação, a transformação e os parâmetros de utilização e ocupação do solo, assim como a articulação das orientações estratégicas dos instrumentos de gestão territorial, de âmbito nacional e regional, que abrangem o território municipal.

No âmbito da dinâmica dos planos, a alteração aos planos incide sobre o normativo e respetiva área territorial e decorre da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos, conforme art.º 115.º conjugado com os art.º 118.º e 119.º do RJIGT, e do art.º 50º, da Lei n.º 31/2014, 30/05. Esta alteração ao PDM segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, nos termos do referido no n.º 1 do art.º 119.º do regime jurídico.

Na tabela 1 apresenta-se um resumo da dinâmica de procedimento do planeamento territorial de Mafra, ao nível do PDM, que procede ao enquadramento histórico-legal deste instrumento de gestão.

Dinâmica	Publicação no Diário da República	Data da Publicação
1º PDM de Mafra	RCM n.º 179/1995, 27/12 – DR n.º 14, IS-B	27/12/1995
1ª REN Mafra	RCM n.º 42/2002, 12/03 – DR n.º 60, IS-B	12/03/2002
1ª alteração PDM	Aviso n.º 10267/2010, 24/05 – DR n.º 100, IIS	24/05/2010
<b>(1ª) revisão PDM</b>	<b>Aviso n.º 6614/2015, 15/06 – DR n.º114 IIS</b>	<b>15/06/2015</b>
2ª REN Mafra	Portaria n.º 292/2015, 18/09 – DR n.º 183, IS	18/09/2015
1ª alteração/ adaptação PDM	Declaração n.º 74/2017, 18/09 – DR n.º 180, IIS	18/09/2017
2ª alteração/ adaptação PDM	Declaração n.º 20/2018, 28/05 – DR n.º 120, IIS	28/05/2018
1ª correção PDM	Declaração n.º 26/2018, 12/06 – DR n.º 112, IIS	12/06/2018
3ª alteração/ adaptação PDM	Declaração n.º 54/2019, 18/09 – DR n.º 154, IIS	13/08/2019
<b>1º REOT</b>	<b>Aviso n.º 767/2021, 12/01 - DR n.º 7, IIS</b>	<b>12/01/2021</b>
4ª alteração/ adaptação PDM	Declaração n.º 54/2021, 18/09 – DR n.º 154, IIS	21/07/2021
5ª alteração/ adaptação PDM	Declaração n.º 54/2021, 18/09 – DR n.º 154, IIS	21/07/2021

**TABELA 1:** Enquadramento histórico-legal da dinâmica do PDM de Mafra.

Importa referir que de acordo com a atual LBGPPSOTU, é o Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) que fundamenta uma eventual necessidade de revisão ou alteração, devendo traduzir o balanço da execução dos planos territoriais, objeto de avaliação, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos.

O primeiro REOT, que procede à avaliação da Visão Estratégia do PDM e do respetivo Programa de Execução, foi apresentado e aprovado em reunião da Assembleia Municipal em 29 de abril de 2021, conforme referido anteriormente.

A realização do REOT foi relevante para a monitorização da evolução e avaliação contínua das dinâmicas do território de Mafra, pelo que os indicadores selecionados, conforme Sistema de Indicadores, permitiram uma profunda reflexão sobre a concretização do plano, bem como, sobre o desenvolvimento sustentável deste território.

De facto, com o Sistema de Indicadores definido, foi possível proceder-se à avaliação do estado do ordenamento do território de Mafra, detetar e medir a evolução ao longo da execução do plano, em cumprimento do disposto no artigo 57.º da Lei de Bases Gerais, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e nos termos do definido no artigo 189.º do atual RJIGT.

Desta forma, o REOT, reporta a situação e evolução do ordenamento do território, no momento atual, procurando contribuir para uma cultura de planeamento mais informada, mensurável e participada.

A análise do sistema de indicadores obtidos no REOT, permitiu constatar, ainda, a existência de elementos de natureza social, económica, ambiental e territorial, relevante para a monitorização da dinâmica municipal, o que permitiu identificar tendências, avaliar comportamentos ou desvios e identificar situações de risco, que se resumem a:

- O processo de elaboração dos instrumentos de gestão territorial permanece complexo e burocrático, caracterizando-se por uma acentuada morosidade.
- A execução das UOPG constitui um dos elementos mais significativos, sendo que as dificuldades encontradas refletem a morosidade e complexidade da elaboração e da implementação deste instrumento de programação.
- No âmbito mais específico da intervenção urbanística, existem igualmente aspetos a melhorar. Os instrumentos de monitorização da atividade da Câmara neste domínio carecem, frequentemente, de uma maior clarificação dos conceitos utilizados, de modo a evitarem interpretações diferentes por parte dos técnicos envolvidos. Tal ocorre, por exemplo, no levantamento de informação relativa à caracterização dos loteamentos urbanos, dos espaços verdes e das UOPG.
- A um nível mais geral é necessária melhor incorporação das preocupações de avaliação na conceção de instrumentos de política urbana, com destaque para as Áreas de Reabilitação Urbana e com as políticas setoriais com forte impacto no território.

Para além da fundamentação apresentada na avaliação efetuada no âmbito do REOT a **fundamentação para a presente proposta de alteração à primeira revisão do PDM de Mafra**, resume-se a:

- **Alteração para adequação ao RJIGT**, na sua atual redação, e **às regras de classificação e qualificação do solo**, estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015.
- **Correções materiais para retificações cartográficas**, nomeadamente face à CAOP 2019, e/ou para retificações de incongruências e lapsos verificados desde a entrada em vigor da revisão do PDM, e desde que se mantenham os mesmos critérios de classificação e qualificação do solo considerados.
- **Alteração “dita normal” para retificação e adequação face à publicação de outros programas** ou documentos, designadamente o POCACE e PROFLVT.
- **Alteração “dita normal” para correção de situações de incongruências**, detetadas desde a entrada em vigor da primeira revisão do plano, de modo a realizar ajustes às opções de planeamento e a adequar a Visão Estratégica ao novo quadro legal, designadamente na proximidade a perímetros urbanos e aglomerados rurais.

## 4. TERMOS DE REFERÊNCIA

### 4.1. Oportunidades

**As oportunidades de alteração** da primeira revisão do PDM surgem através do **cumprimento do referido no artigo 199.º do RJIGT**, conforme os **Termos de Referência**, sobretudo para adequação ao referido regime jurídico, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 115.º, 118.º, 119.º e 199.º, e ainda, às regras de classificação e qualificação do solo, estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto – ver anexo 1 (parecer jurídico relativo ao procedimento) e anexo 2 (termos de referência e justificação da não sujeição a AAE).

Tal como referido anteriormente, apesar da coerência da Visão Estratégica para o desenvolvimento municipal, que definiu o modelo espacial de ocupação do solo equacionado no PDM em vigor, a presente alteração permitirá **avaliar a evolução das dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais com expressão territorial no concelho**.

Face às referidas dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais, considera-se que o PDM, sendo o instrumento “chave” no processo de planeamento municipal, poderá promover a adequação das mesmas de modo a permitir o ordenamento do território do município de Mafra.

Considera-se, também, como uma oportunidade **a avaliação e identificação de situações de incongruência, detetadas desde a entrada em vigor do PDM**, permitindo a realização de ajustes às opções de planeamento e a adequação da Visão Estratégica ao novo quadro legal.

Por outro lado, com a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo, designadamente à supressão das categorias operativas de solo urbanizável, o Município procedeu à **verificação da aplicabilidade material dos critérios de afetação do solo a cada um dos núcleos urbanos e aglomerados rurais**, nos termos do preconizado pela legislação específica, determinando a respetiva classificação como solo rústico ou como solo urbano, consoante o grau de urbanização existente e da sua envolvente, sendo integradas na categoria de solo urbano que melhor se adequa aos usos dominantes – ver anexo 3 análise de critérios conforme DR n.º15/2015, por núcleo urbano e aglomerado rural (análise e mapeamento).

Quanto às áreas que não reúnam as condições físicas para integrar o solo urbano, podem ainda vir a ser integradas nesta categoria, através da capacidade que a legislação atribui ao Município de definir opções de planeamento condicionadas à prévia contratualização com os interessados, fundamentada em termos de: delimitação e caracterização, adequação à estratégia do PDM, definição do regime do solo e edificabilidade; identificação dos encargos a suportar e dos mecanismos de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos na operação, demonstração da sustentabilidade económica e financeira da operação urbanística, e fixação do prazo para a execução da operação urbanística.

Considera-se, também, como oportunidade **a conformidade com o POC-ACE do ponto de vista físico**, no processo de alteração do PDM, aprovado através da Resolução do Concelho de Ministros n.º 66/2019, 11/04, a qual constitui correção ao solo urbano, bem como na qualificação dos espaços verdes.

Acresce que, a Visão Estratégica de desenvolvimento territorial do PDM integra, também, as dinâmicas ambientais, quer seja no âmbito da biodiversidade, assegurando a conservação dos ecossistemas, habitats e espécies, relativas às diretivas comunitárias, devendo ser assegurado a sua adequada gestão.

Também a temática das **alterações climáticas** constitui uma das ameaças ambientais, sociais e económicas, da atualidade, com consequências ao nível nacional e municipal, que no caso específico de Mafra, se manifestam através da diminuição da precipitação média anual, aumento da temperatura média anual, aumento do nível médio das águas do mar e aparecimento de fenómenos meteorológicos adversos, a qual foi **considerada através da alteração do Regulamento** do PDM, atualmente em vigor.

Alguns **ajustes aos perímetros urbanos** permitiram acautelar as zonas contíguas a espaços florestais, sobrepostas com faixas de gestão de combustível.

Por outro lado, foi considerada na presente alteração do PDM, **a adequação às sub-regiões homogéneas consagradas no PROF-LVT**, com impacte ao nível do regulamento e da planta de ordenamento.

Acrescenta-se, também, que ao nível do **Real Edifício de Mafra (Palácio Nacional, Jardim do Cerco e Tapada)**, foi considerada a **atualização da planta de ordenamento – carta de património municipal**, através da inclusão da área classificada com *Zona Buffer* do património mundial, integrada em zona especial de proteção (ZEP), nos termos do aviso n.º 19647/2020, de 2/12. A avaliação de futuras medidas de proteção aos eixos visuais da paisagem deverá ser realizada através de instrumento próprio, que permita enquadrar os pontos de tomada de vista panorâmica do Real Edifício, em determinados pontos do território municipal, face à altura das edificações previstas.

A oportunidade de **reavaliar a rede viária** tendo em atenção as dinâmicas de mobilidade e o Plano Rodoviário Nacional, face à necessidade de manter ou não, o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da **proposta alteração da planta de ordenamento – carta de espaços canais e outras infraestruturas**.

## 4.2. Objetivos estratégicos

O presente procedimento de alteração do PDM de Mafra permitiu a **manutenção dos objetivos conforme os definidos no art.º 2.º do regulamento** do plano, publicados aquando da revisão aprovada no Aviso n.º 6614/2015, 15/06, na atual redação:

- a) Definir um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção do desenvolvimento do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- b) Proceder à compatibilização com estudos e outros planos e programas de âmbito estratégico;
- c) Constituir um instrumento orientador da gestão municipal e das prioridades de investimento e respetiva programação, em articulação direta com a estratégia de ordenamento;
- d) Permitir o ajustamento dos perímetros urbanos em função do crescimento verificado durante o anterior período de vigência do PDM;
- e) Implementar um modelo territorial que integre, promova e desenvolva a atividade turística de forma sustentável;
- f) Definir um modelo de ocupação do território que minimize a edificação em áreas de risco;
- g) Reforçar e reorganizar as atividades económicas existentes e captar novas atividades empresariais e logísticas para o concelho;
- h) Identificar e definir os princípios de valorização do património cultural, qualidade ambiental e paisagística do território;
- i) Promover e valorizar a identidade do mosaico rural que caracteriza a paisagem do concelho enquanto valor patrimonial;
- j) Promover a biodiversidade, assegurando a conservação dos ecossistemas, habitats e espécies, constantes dos anexos às diretivas comunitárias ou de interesse nacional ou municipal, através da sua adequada gestão;
- k) Promover a proteção dos recursos hídricos como suporte dos ecossistemas aquáticos e ribeirinhos e como elemento estruturante de valorização do território;
- l) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- m) Reestruturar a rede viária tendo em atenção as alterações introduzidas e o Programa Rodoviário Nacional e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- n) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos, evitando descontinuidades territoriais;
- o) Promover a valorização integrada dos recursos do litoral e gerir a pressão urbano-turística na orla costeira, de forma a assegurar a exploração sustentável dos recursos naturais, a qualificação da paisagem e a adequada prevenção dos riscos, de acordo com o previsto no POC-ACE.

Permitiu também como objetivo estratégico, a integração no n.º 2 do regulamento do plano, o seguinte:

- **Promover a integração de medidas de adaptação às alterações climáticas**, face as dinâmicas climáticas verificadas no território municipal, para a salvaguarda de pessoas, de bens e dos recursos naturais e paisagísticos.

Permitiu, ainda, de acordo com o referido nos termos de referência os seguintes objetivos:

- **Avaliar e identificar situações de incongruência detetadas desde a entrada em vigor da primeira revisão do PDM e a realização de ajustes** nas opções de planeamento através da adaptação à Estratégia Municipal e ao novo quadro legal.
- **Dar continuidade à definição e disponibilização de um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais** e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho, de acordo com o programa de execução e plano de financiamento.

### 4.3. Justificação do procedimento da alteração

No âmbito do RJIGT, na sua atual redação, são procedimentos de dinâmica aqueles que permitem uma adaptação ou ajustamento dos planos de modo a fornecer uma resposta adequada às exigências de ordenamento territorial, evitando-se a sua desatualização, designadamente, a revisão, que tem um carácter mais profundo - ver anexos 1 e 2 que apresentam, respetivamente o parecer jurídico relativo ao procedimento e os termos de referência e justificação da não sujeição a AAE.

Deste modo, a alteração prevista na dinâmica dos planos, conforme RJIGT, engloba a “alteração dita normal”, a alteração por adaptação e alteração simplificada, bem como a correção material, a suspensão e a revogação.

Importa referir que, dos “Termos de Referência” apresentados anteriormente, e do anúncio publicado no Diário da República, conforme aviso n.º 1193/2019, 18/01, que o presente procedimento de alteração, iniciado ao abrigo dos artigos 115.º, 118.º, 119.º e 199.º do RJIGT, sempre teve em vista, não só a adaptação do PDM ao RJIGT, mas também a sua alteração em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes.

## 5. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO DE ALTERAÇÃO

Considerando o disposto no RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 14/05, na sua atual redação, o presente procedimento de alteração do PDM, nos termos do art.º 118º e 119º do referido regime, apresenta o seguinte faseamento:

- **Deliberação da Câmara Municipal para a alteração à Revisão ao PDM** (n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT) definindo a oportunidade e os respetivos termos de referência (n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT), a justificação da não sujeição do Plano a avaliação ambiental estratégica (n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT), o prazo do período de participação pública (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT) e o prazo de elaboração da alteração do PDM (n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT);
- **Divulgação da deliberação através da sua publicação na 2.ª Série do Diário da República** (alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT e, Portaria n.º 245/11, de 22 de junho) divulgando-a através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), no sítio da Internet da Câmara Municipal (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 192.º do RJIGT);
- **Período de participação pública** (mínimo de 15 dias de acordo com o n.º 2 do artigo 88.º e o artigo 119.º do RJIGT), destinado à formulação de sugestões e apresentação de questões/observações que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração;
- **Elaboração da proposta técnica de alteração**, com base no levantamento e identificação das situações passíveis de serem incluídas na proposta, e incluindo os contributos reunidos no período de participação pública;
- **Apresentação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) da Proposta de Alteração do Plano** para efeitos de realização da Conferência Procedimental (CP) (n.º 3 do artigo 86.º e n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT). A CCDR-LVT realiza a CP, elabora a ata e profere o competente parecer final, o qual traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública (n.º 1 e 2 do artigo 85.º do RJIGT);
- **Concertação (DGPC/ CCDRLVT/ APA/ ICNF)** – a Câmara Municipal promove, nos 20 dias subsequentes à emissão do parecer final, a realização de uma reunião de concertação com as entidades que na CP tenham discordado expressa e fundamentadamente da Proposta de alteração do Plano. No caso de não ser alcançado consenso, a Câmara Municipal elabora a versão da proposta de alteração a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas com salvaguarda da respetiva legalidade (n.º 1 e 2 do artigo 87.º do RJIGT);

- **Abertura de período de discussão pública** através de Aviso n.º 15761/2022, 9/08, publicado no Diário da República (II Série) e divulgado através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município. O período de discussão pública decorreu de 17 de agosto de 2022 a 27 de setembro de 2022 (artigo 89.º e, alínea a) do n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT);
- **Ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento** apresentados, resposta por escrito e diretamente aos interessados, apenas nos casos previstos no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, e divulgação dos resultados da discussão pública, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da página da Câmara Municipal na Internet (n.º 3 a 6 do artigo 89.º do RJIGT);
- **Elaboração da versão final da proposta de alteração à primeira revisão do PDM para aprovação** (n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT);
- **Aprovação da alteração por deliberação da Assembleia Municipal**, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal (n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT);
- **Publicação em Diário da República e depósito na DGT dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação da 1.ª alteração à Revisão ao PDM** através da Plataforma de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial, (alínea a) do n.º 2 do artigo 92.º e alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 190.º e n.º 8 do artigo 191.º do RJIGT; e o n.º 2, do artigo 6.º da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho);
- **Divulgação, através da comunicação social, no Boletim Municipal e, na página de internet do Município, com caráter de permanência e na versão atualizada** (n.º 2 do artigo 192.º e, artigo 94.º do RJIGT).

## 6. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA E SUGESTÕES DOS INTERESSADOS

A participação preventiva decorreu durante 15 dias úteis, a partir do 5.º dia após a publicação do aviso n.º 1193/2019, de 18 de janeiro, entre 25 de janeiro e 14 de fevereiro de 2019.

Durante este período os elementos relativos ao processo de alteração do PDM estiveram disponíveis para consulta e a formulação de sugestões e apresentação de informações foram efetuadas através de impresso próprio, tendo sido recolhidas 238 participações. Após o referido período de participação preventiva foram recebidas outras sugestões dos/(as) interessados/(as).

As participações e as sugestões recebidas foram georreferenciadas, introduzidas em base de dados geográfica, identificadas individualmente através de um código (IDGEO).

De acordo com o **Relatório de Ponderação da Participação dos Interessados e Discussão Pública**, as participações e sugestões dos interessados foram analisadas e ponderadas pela Câmara Municipal de modo a considerar-se a seguinte decisão do tipo:

- **“Deferido” - decisão favorável** à alteração da proposta de plano face à pretensão do(s)/da(s) interessado(s)/interessada(s), **aquando do enquadramento da exposição** nos objetivos estratégicos de ocupação do território Municipal e nos termos de referência.
- **“Deferido Parcialmente” – decisão parcialmente favorável** à alteração da proposta de plano, face à pretensão do(s)/da(s) interessado(s)/interessada(s), **aquando do enquadramento de parte da exposição** nos objetivos estratégicos de ocupação do território Municipal e nos termos de referência.
- **“Indeferido” - decisão desfavorável** à alteração da proposta de plano, face à pretensão do(s)/da(s) interessado(s)/interessada(s), **quando a exposição não se enquadra** nos objetivos estratégicos de ocupação do território Municipal e nos termos de referência.
- **“Já previsto no plano” – decisão favorável** à manutenção da proposta de plano, face à pretensão do(s)/da(s) interessado(s)/interessada(s), **quando a exposição já está incluída na proposta.**
- **“Não aplicável” – não aplicável no procedimento de alteração do PDM**, quando a pretensão apresentada extravasa o âmbito do referido procedimento de alteração PDM.

## 7. ALTERAÇÃO AO PDM

### 7.1. Alteração para adequação ao RJIGT: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes).

**A alteração para adequação ao RJIGT constitui uma das premissas do presente procedimento de alteração à primeira revisão do PDM**, que se prende com a adaptação do plano ao novo regime de classificação do solo, decorrente dos conceitos de solo urbano e solo rústico, indicado pela atual Lei de bases gerais e do referido regime jurídico, face às regras estabelecidas no DR 15/2015, 19/08 – ver anexo 3 análise de critérios conforme DR n.º15/2015, por núcleo urbano e aglomerado rural (análise e mapeamento).

Assim, considerando a atualização do modelo territorial de ordenamento, foi efetuada uma análise de critérios a todos os núcleos urbanos do solo urbano, conforme anexo 3 ao presente relatório, com base no estabelecido no art.º 71.º do RJIGT, conjugado com o n.º 3 do art.º 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, tais como:

- “Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”

Foi, ainda, efetuada a análise a todos os aglomerados rurais, em solo rústico, conforme anexo 3 ao presente relatório, de acordo com as definições do n.º 2 do art.º 23.º do referido Decreto Regulamentar.

Para as restantes categorias de solo rústico, foi efetuada uma avaliação dos conceitos e usos apresentados no atual RJIGT, conjugado com o definido pelo DR n.º 15/2015, de modo a salvaguardar-se a sua adequação ao novo quadro legal. Pretende-se a aferição da nomenclatura da categoria em vigor, face aos atuais conceitos e principais usos admitidos e não a requalificação do restante solo rústico.

Relativamente ao solo urbanizável, e face à atualização do modelo territorial de ordenamento do território, foi realizada uma análise de critérios detalhada, através de 14 fichas de avaliação apresentadas no anexo 4, de modo a verificar cumulativamente os critérios estabelecidos no n.º 3 do art.º 7.º do referido Decreto Regulamentar – ver anexo 4 análise do solo urbanizável, conforme DR n.º 15/2015.

Não se pretende uma reclassificação do solo, mas sim uma avaliação à luz dos atuais critérios do RJIGT, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, e nos termos de conceito do *solo ex-novo*. A classificação não é feita comparando a primeira revisão do PDM com a presente alteração, pois estar-se-ia a comparar realidades legais diferentes, mas sim analisar o território existente e as suas características, face o cumprimento do RJIGT e do DR n.º 15/2015.

De facto, não se está num procedimento de reclassificação para solo urbano, nos termos do art.º 72.º do RJIGT e do art.º 8 do DR n.º 15/2015, justificável apenas naquelas situações em que a atual classificação de solo urbano não se enquadra nos novos conceitos legais e regulamentares em vigor, como no caso de algumas áreas de solo urbanizável.<sup>1</sup>

## 7.2. Correções materiais: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes)

**Para a correção cartográfica** foram utilizados dados das entidades oficiais produtoras de informação estatística e de cartográfica, nomeadamente:

- Carta de Ocupação do solo (COS) (2015| 2018);
- Cartografia à escala 1:10.000, data do voo: 17/08/2019, data da edição:31/03/2020 e homologada a 22/01/2021 pela DGT (N.º 743), com Sistema de Referência de Coordenadas PT-TM06/ETRS89;
- Ortofotomapas (2019);
- Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) (2019);
- Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (atualizado pontualmente pela DGT a 31/01/2019).

Para além destas bases de trabalho, foram utilizadas as bases de dados detidas pela Câmara Municipal de Mafra, em formato SIG Municipal, nomeadamente:

- **Infraestruturas existentes:** redes de distribuição de águas, de saneamento básico, de distribuição de energia elétrica;

---

<sup>1</sup> Oliveira, Fernanda Paula, *As dúvidas em torno da classificação dos solos no novo quadro legal* in “Questões Atuais de Direito Local, n.º 15, julho/ setembro”, 2017.

- **Mobilidade:** rede de transportes públicos, com definição das paragens de autocarro e áreas de influência de 400m;
- **Equipamentos existentes e previstos:** rede de equipamentos e propostas;
- **Gestão urbanística:** processos de obras particulares e loteamentos.

A presente alteração à primeira revisão ao PDM permitiu também, através da análise efetuada a todas as plantas de ordenamento, realizar algumas correções cartográficas de incongruências e lapsos identificados durante a gestão territorial, tal como foi referido nos Termos de Referência, e desde que mantidos os mesmos critérios de classificação e qualificação do solo considerados nos objetivos estratégicos.

### 7.3. Alteração dita “normal”: Análise do regulamento e elementos cartográficos (ordenamento e condicionantes)

**Pretende-se, neste procedimento proceder, ainda, a uma alteração “dita normal” que permita a retificação e adequação face à publicação de outros programas ou documentos e a correção de situações de incongruências**, detetadas desde a entrada em vigor da primeira revisão do PDM, e desde que cumpridos os critérios e as definições do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, conjugado com o RJIGT.

Neste sentido, a presente alteração à primeira revisão do PDM, e para além dos critérios e conceitos definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015 e no RJIGT, foram ainda considerados como critérios de análise os seguintes:

- Manter a atualização do modelo territorial de ordenamento do território de Mafra, aprovado em 2015;
- Reordenar os núcleos urbanos de modo a reavaliar as áreas consolidadas, de carácter compacto e contínuo, bem como as áreas a estruturar, com especial atenção para a fachada atlântica/ orla costeira, face à aprovação e publicação do POC-ACE, e desde que garantidos os critérios de delimitação da revisão do PDM, atualmente em vigor;
- Reavaliar espaços verdes de interligação à Estrutura Ecológica Municipal e às faixas de proteção salvaguarda da orla costeira – POC-ACE;
- Promover as zonas de valorização e proteção ambiental, nomeadamente as faixas de proteção e salvaguarda da orla costeira;
- Salvaguardar as áreas afetas à Reserva Agrícola Nacional;
- Salvaguardar as áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional, prevenindo-se a sua reavaliação pontual ao longo da orla costeira face à publicação do POC-ACE e eventual existência de compromissos urbanísticos, face à garantia do existente – conforme anexo 6, e memória justificativa da REN;
- Salvaguardar eventuais interesses e compromissos urbanísticos, nos termos da garantia do existente, designadamente na proximidade a perímetros urbanos e aglomerados rurais;

- Promover os princípios da participação pública, através da avaliação de sugestões dos interessados, conforme os princípios do atual regime jurídico;
- Promover a alteração da planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo e avaliar o eventual impacte nas restantes cartas que constituem o plano;
- Garantir a compatibilidade com as orientações do PROF-LVT (Portaria n.º 52/2019, 11/02), nomeadamente com os objetivos e as normas comuns afetos a cada sub-região homogénea (SRH), com as respetivas funções gerais e normas de silvicultura a aplicar.

#### 7.4. Zonas críticas sujeitas a alteração

Relativamente às **alterações previstas poder-se-á considerar como zonas críticas** sujeitas ao presente procedimento de alteração à primeira revisão do PDM, as seguintes:

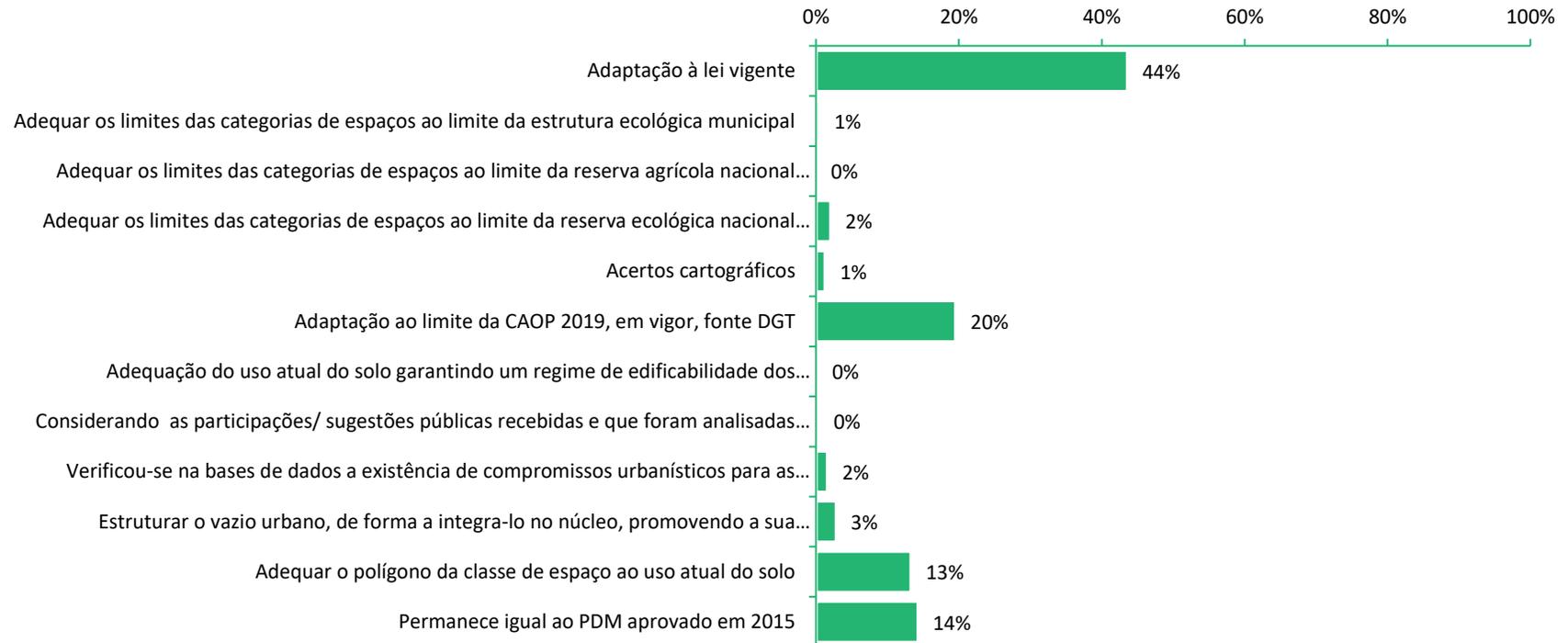
- Áreas afetas a solo urbanizável no PDM vigente, designadamente nos núcleos urbanos da Igreja Nova, Malveira/ Venda do Pinheiro e Mafra (Quinta das Pevides);
- Áreas localizadas ao longo da Orla Costeira e incluídas nas Faixas de Proteção e de Salvaguarda do POC-ACE, mas com compromissos urbanísticos face à garantia do existente;
- Áreas a classificar como Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e Outras Estruturas, localizados ao longo da Orla Costeira, para a elaboração dos planos de praia, tendo sido ponderada a classificação como espaços naturais e paisagísticos;
- Áreas a classificar como Espaços de atividades económicas, localizados junto ao nó da A8/A21 (Venda do Pinheiro) e em Montemuro (Santo Estevão das Galés).
- Áreas afetas à área crítica/ contenção de Ribamar.

Nas tabelas seguintes são apresentadas as opções de fundamentação, tomadas para as alterações propostas, agrupadas por tipologia de fundamentação e enquadradas nos termos de referência do presente procedimento de alteração à primeira revisão do PDM.

A carta de classificação e qualificação do solo, é composta por **3.261** polígonos, conforme elementos cartográficos em anexo (formato SIG) que estão organizados de acordo com os grupos de alteração, conforme apresentado na tabela seguinte. Salienta-se que na proposta apresentada, **1.423** polígonos correspondem apenas a alteração da nomenclatura de categoria de solo e **467** polígonos não apresentam qualquer alteração.

Grupos de alteração	Tipologia de alteração [Conforme termos de referência]	Objetivos estratégicos Termos de referência	Resumo	Fundamentação [Conforme tabela apresentada em <i>shapefile</i> ]	Fundamentação [Descrição]	Alterações	
						[n.º]	[%]
<b>A</b>	Adaptação ao RJIGT	b)	Apenas nome da categoria atual	Alteração da nomenclatura	Adaptação à lei vigente	1423	<b>44%</b>
<b>B</b>	Correções cartográficas, incongruências e lapsos	q)	Face às Área de valorização, salvaguarda e proteção	Adequação ao limite da EEM	Adequar os limites das categorias de espaços ao limite da estrutura ecológica municipal	17	<b>1%</b>
	Correções cartográficas, incongruências e lapsos			Adequação ao limite da RAN	Adequar os limites das categorias de espaços ao limite da reserva agrícola nacional aprovada	2	<b>0%</b>
	Correções cartográficas, incongruências e lapsos			Adequação ao limite da REN	Adequar os limites das categorias de espaços ao limite da reserva ecológica nacional aprovada	68	<b>2%</b>
	Correções cartográficas, incongruências e lapsos		Face à cartografia	Ajuste à cartografia e ao uso atual do solo	Acertos cartográficos	43	<b>1%</b>
<b>C</b>	Correções Cartográficas - Adequação à CAOP	q)	Face aos limites da CAOP	Alteração para adaptar ao limite da CAOP	Adaptação ao limite da CAOP 2019, em vigor, fonte DGT	639	<b>20%</b>
<b>D</b>	Incongruências e lapsos para adequar aglomerados rurais	a); d); e); f); q)	Face ao uso atual do solo/compromissos urbanísticos: Fundamentações conforme Anexo 2 e Anexo 3	Alteração da classe de espaço, para adequação de aglomerado com mais de 5 edificações	Adequação do uso atual do solo garantindo um regime de edificabilidade dos aglomerados rurais	7	<b>0%</b>
	Incongruências e lapsos para adequar perímetros urbanos	a); d); e); f); g; q)		Alteração face a sugestão pública e existência de infraestruturas	Considerando as participações/ sugestões públicas recebidas e que foram analisadas à luz do D.R. n.º 15/2015	14	<b>0%</b>
	Incongruências e lapsos para adequar perímetros urbanos	a); d); e); f); g; q)		Alteração por existirem compromissos urbanísticos	Verificou-se na bases de dados a existência de compromissos urbanísticos para as áreas em questão	53	<b>2%</b>
	Incongruências e lapsos para adequar perímetros urbanos	a); d); e); f); g; q)		Alteração para conformação do núcleo urbano	Estruturar o vazio urbano, de forma a integra-lo no núcleo, promovendo a sua continuidade	93	<b>3%</b>
	Incongruências e lapsos para adequar perímetros urbanos	a); d); e); f); g; q)		Alteração face ao uso atual do solo	Adequar o polígono da classe de espaço ao uso atual do solo	435	<b>13%</b>
<b>E</b>	Sem alteração	-	Sem alteração	Sem alteração	Permanece igual ao PDM aprovado em 2015	467	<b>14%</b>
<b>TOTAL</b>						<b>3261</b>	<b>100%</b>

**TABELA 2:** Alterações propostas na carta de classificação e qualificação do solo, por grupo de alteração, tipologia de alteração e fundamentação.



**FIGURA 3:** Proporção das alterações propostas de acordo com o tipo de fundamentação.

## 8. ALTERAÇÃO AOS ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PDM

No presente capítulo pretende-se sistematizar as diferentes tipologias de alteração efetuadas à primeira revisão do PDM, atualmente em vigor, associando-se às respetivas peças fundamentais que acompanham o plano.

Proposta	Tipologia da alteração
<b>Regulamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Compatibilização do plano com as normas legais, do RJIGT e do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.</li> <li>b) Clarificação e complemento de disposições legislativas.</li> <li>c) Retificação de situações face à gestão urbanística.</li> <li>d) Retificação ao POC-ACE, PROFLVT e outros programas.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta de classificação e qualificação do solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Adequação às categorias funcionais e operativas definidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.</li> <li>b) Correção das peças em função dos erros e lacunas detetadas no decorrer da gestão corrente e da avaliação da execução do PDM.</li> <li>c) Adequação ao POC-ACE e PROF-LVT.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta da Estrutura Ecológica Municipal (EEM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Atualização das áreas da EEM, de acordo com as alterações da carta de classificação e qualificação do solo.</li> <li>b) Adequação ao POC-ACE e a outros programas.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta de Riscos	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Atualização das áreas de perigosidade de incêndio.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta Património municipal	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Atualização dos sítios arqueológicos, imóveis classificados e em vias de classificação.</li> <li>b) Retificação de incongruências cartográficas.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta dos espaços canais e outras infraestruturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Avaliação dos espaços canais face às orientações das entidades externas.</li> <li>b) Retificação de incongruências cartográficas.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Zonamento Acústico	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Atualização de acordo com as alterações da carta de classificação e qualificação do solo.</li> </ul>
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Retificação de incongruências cartográficas.</li> </ul>

Proposta	Tipologia da alteração
<b>Planta de Ordenamento</b> – Carta de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira	a) Retificação de incongruências face ao POC-ACE.
<b>Planta de Condicionantes</b> – Carta de Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	a) Concretização da cessação de restrições e servidões de utilidade pública. b) Retificação de incongruências cartográficas. c) Alteração face à proposta da delimitação da REN.
<b>Planta de Condicionantes</b> – Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN)	a) Alteração da REN, que inclui proposta de exclusão de áreas da REN, devido à identificação das licenças e autorizações e informações prévias válidas de operações urbanísticas coincidentes com as mesmas.
Planta de Condicionantes – Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN)	a) Sem alterações.

**TABELA 3:** Tipologia das alterações dos elementos que constituem o PDM.

### 8.1.Regulamento

As alterações previstas à redação do Regulamento do PDM de Mafra, atualmente em vigor, resultam da sua adaptação aos novos conceitos, regras e critérios de classificação e qualificação do solo, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, bem como a correção de incongruências e lapsos identificados, sendo apresentado no anexo 3 ao presente relatório o respetivo quadro justificativo por cada artigo alterado, bem como os respetivos anexos.

Uma vez que o solo urbano, a esta data, corresponde apenas ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, a proposta de alteração do regulamento prevê a revogação de artigos relativos ao solo urbanizável, em cumprimento da LBGPPSOTU, concretamente o artigo 82.º, da Lei n.º 31/2014, 30/05.

## 8.2.Planta de Ordenamento

Relativamente à **Planta de Ordenamento**, prevista no presente procedimento de alteração, esta é constituída pelas seguintes cartas: Classificação e Qualificação do Solo; Estrutura Ecológica Municipal; Distribuição de Habitats e Espécies; Riscos; Zonamento Acústico; Património Municipal; Espaços Canais e Outras Infraestruturas; Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão; Faixas de Proteção de Salvaguarda da Orla Costeira.

Tratou-se de uma tarefa de análise do cumprimento dos critérios do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, para a classificação e qualificação de solo, tendo em consideração os objetivos estratégicos do modelo territorial do PDM em vigor.

Neste sentido, foram também analisados os anteriores aglomerados rurais, os espaços naturais (atuais espaços naturais e paisagísticos) e espaços agroflorestais, de acordo com as atuais definições, conceitos e usos previstos no atual quadro legal.

De uma forma genérica, os espaços urbanizáveis foram reconduzidos, total ou parcialmente, à classificação de solo rústico, por não cumprirem os critérios legais de solo urbanizado.

Por outro lado, algumas áreas em solo rústico que estão dotadas de infraestruturas e que cumprem as exigências do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, foram corrigidas para solo urbano. Importa referir, que não se está a reclassificar solo rústico uma vez que se mantem os critérios do modelo territorial do atual PDM, conforme referido no número 7.1 do presente relatório.

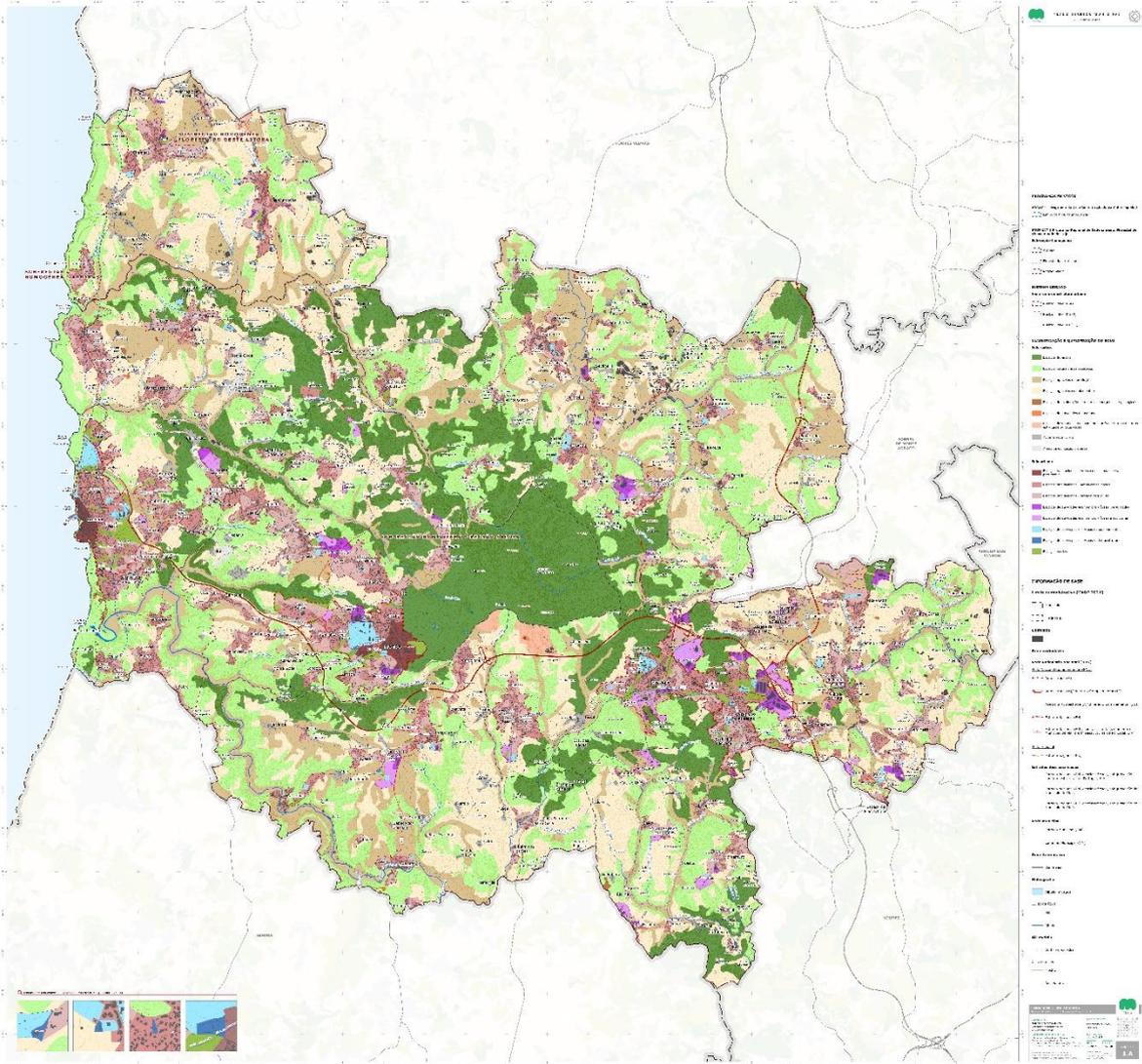
No que concerne à classificação e qualificação do solo, apresenta-se a seguinte tabela:

VIGENTE	PREVISTO
SOLO RURAL	SOLO RÚSTICO
Espaços Agrícolas	Espaços agrícolas <b>de produção</b>
Espaços Agroflorestais	Espaços <b>agrícolas complementares</b>
Espaços Florestais	Espaços florestais
Espaços Naturais	Espaços naturais <b>e paisagísticos</b>
Espaços de Recursos Geológicos	Espaços <b>de exploração</b> de recursos <b>energéticos e geológicos</b>
Espaços Afetos a Atividades Industriais	Espaços de atividades industriais
Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas	Espaços destinados a equipamentos, <b>infraestruturas</b> e outras estruturas <b>ou ocupações</b>
Aglomerados Rurais	Aglomerados rurais
Áreas de Edificação Dispersa	Áreas de edificação dispersa

SOLO URBANO	SOLO URBANO
Espaços Residenciais – Áreas Consolidadas	Espaços <b>habitacionais</b> - Áreas consolidadas
Espaços Residenciais – Áreas Consolidadas de Valor Patrimonial	Espaços <b>habitacionais</b> - Áreas consolidadas de valor patrimonial
Espaços Residenciais – Áreas a Estruturar	Espaços <b>habitacionais</b> - Áreas a estruturar
Espaços Residenciais - A. Edificadas em Faixa de Risco da Orla Costeira	<b>Eliminado</b> , pois não constitui uma categoria de solo urbano, sendo de considerar a sobreposição com as faixas de salvaguarda e proteção da orla costeira
Espaços de Atividades Económicas – Áreas Consolidadas	Espaços de atividades económicas – Áreas consolidadas
Espaços de Atividades Económicas – Áreas a Estruturar	Espaços de atividades económicas – Áreas a estruturar
Espaços Verdes	Espaços verdes
Espaços de Uso Especial - Áreas de Equipamentos e Outras Estruturas	Espaços de uso especial - Áreas de equipamentos
Espaços de Uso Especial - Áreas de Infraestruturas	Espaços de uso especial - Áreas de infraestruturas
Solo Urbanizável	<b>Eliminado</b> , pois não configura uma categoria de solo

**TABELA 4:** Proposta das categorias de classificação e qualificação do solo.

### 8.2.1. Carta de classificação e qualificação do solo



**FIGURA 4:** Classificação e Qualificação do Solo (1A).

## A. Classificação de solo rústico

Quanto ao **solo rústico**, saliente-se que no âmbito desta alteração, a classificação teve em consideração, se os critérios identificados no n.º 2 do artigo 6.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, são cumpridos na classificação do solo como rústico para as diferentes categorias:

- “Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;
- Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.”

## B. Classificação de solo urbano

A classificação do **solo como urbano** visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

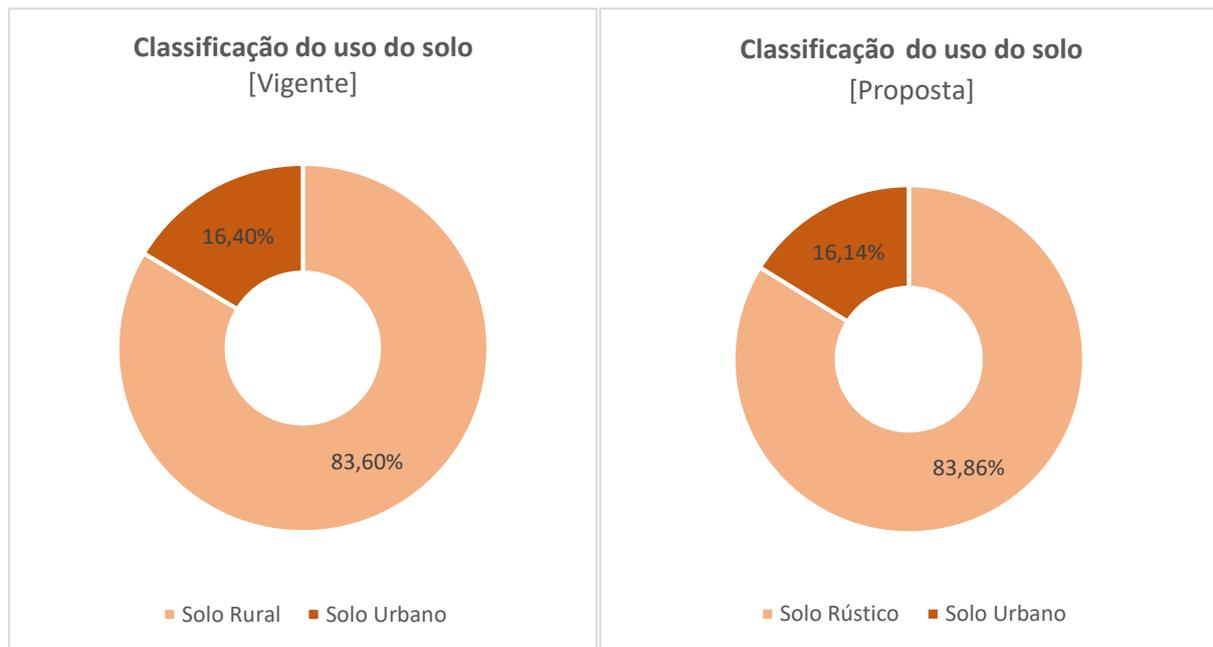
De acordo com o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, que estabelece os critérios de classificação e qualificação do solo, o solo urbano compreende, o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado (alínea a), artigo 7.º), assim como os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano deve observar cumulativamente os seguintes critérios:

- A inserção do modelo de organização do sistema urbano municipal (alínea a), n.º 1, artigo 7º);

- Existência de aglomerados, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação (alínea b), n.º 2, artigo 7º);
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação de serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (alínea c), n.º 3, artigo 7º);
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais (alínea d), n.º 3, artigo 7º);
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial (alínea e), n.º 3, artigo 7º).

De facto, não se pretende uma reclassificação do solo, mas sim uma avaliação à luz dos atuais critérios do RJIGT, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, e nos termos de conceito do *solo ex-novo*, face ao novo quadro legal.

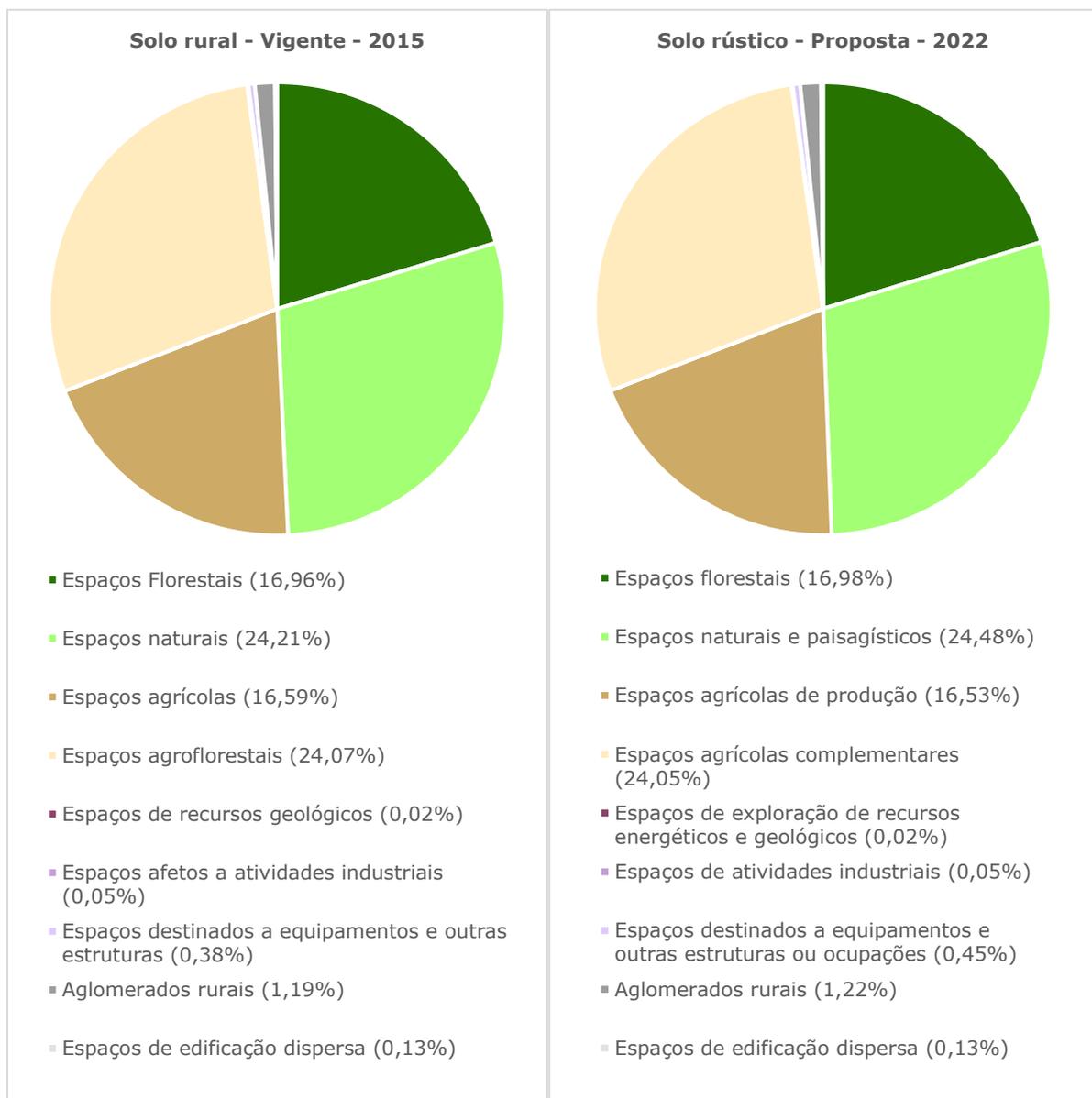


**FIGURA 5:** Classificação do uso do solo (vigente e proposta).

### C. Qualificação do solo rústico

De acordo com o n.º 1, do artigo 6.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, a classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.

Para melhor se confrontarem as alterações propostas, apresentam-se nas figuras 9 e 10, as percentagens totais de solo rústico.



**FIGURAS 6 E 7:** Qualificação do solo rural (vigente) e do solo rústico (proposta).

Para melhor compreender as alterações previstas quanto às categorias de solo rural para solo rústico, apresenta-se a seguinte tabela:

1.ª Revisão do PDM				Alteração Proposta			
Categoria de solo	Área		Categoria de solo	Área			
	ha	%		ha	%		
Espaços Florestais	4947,36	16,96	Espaços florestais	4952,82	16,98		
Espaços naturais	7060,20	24,21	Espaços naturais e paisagísticos	7133,19	24,46		
Espaços agrícolas	4837,83	16,59	Espaços agrícolas de produção	4819,36	16,52		
Espaços agroflorestais	7020,71	24,07	Espaços agrícolas complementares	7003,48	24,01		
Espaços de recursos geológicos	6,71	0,02	Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	6,71	0,02		
Espaços afetos a atividades industriais	15,25	0,05	Espaços de atividades industriais	14,72	0,05		
Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas	110,10	0,38	Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações	131,98	0,45		
Aglomerados rurais	346,29	1,19	Aglomerados rurais	357,17	1,22		
Espaços de edificação dispersa	37,88	0,13	Espaços de edificação dispersa	37,88	0,13		
<b>Total de solo rural</b>	<b>24382,31</b>	<b>83,60</b>	<b>Total de solo rústico</b>	<b>24457,31</b>	<b>83,86</b>		
<b>Superfície total</b>	<b>29165,50</b>	<b>100,00</b>	<b>Superfície total</b>	<b>29165,50</b>	<b>100,00</b>		

**TABELA 5:** Categorias e subcategorias de solo rural em vigor e alteração proposta para solo rústico (em hectares e percentagem do total da superfície do Município).

### Espaços agrícolas de produção

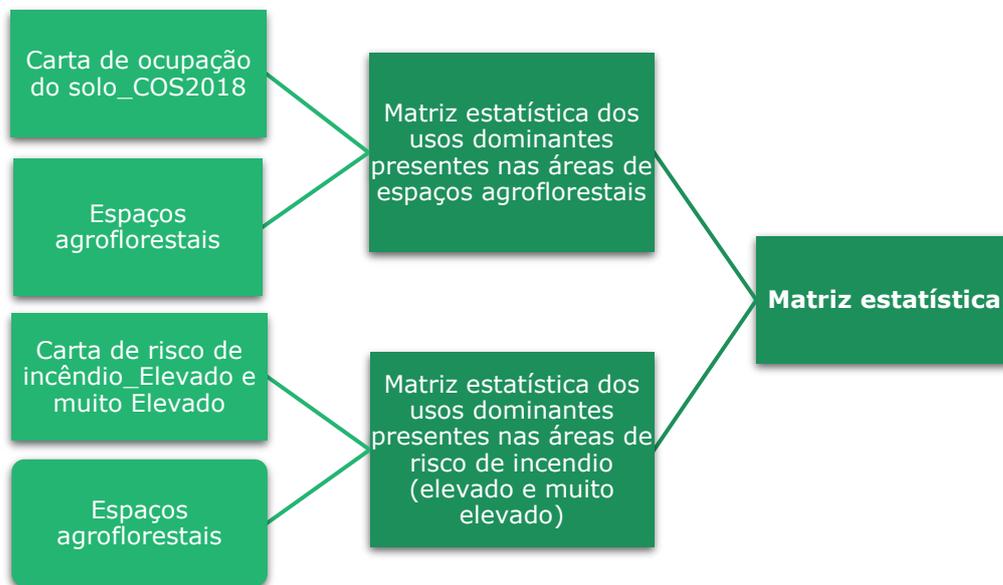
Relativamente à categoria de espaços agrícolas, definida no n.º 2, artigo 18.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, estes correspondem a espaços com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola.

Uma vez que os **espaços agrícolas de produção** correspondem às áreas predominantemente afetadas à Reserva Agrícola Nacional, entende-se que os mesmos cumprem a definição, os conceitos e usos previstos no atual RJIGT e o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.

### Espaços agrícolas complementares

Os **espaços agrícolas complementares** correspondem aos espaços agroflorestais da primeira revisão do PDM. Para a adequação, desta categoria de solo, ao atual RJIGT e aos critérios de classificação e reclassificação do solo, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, procedeu-se à aplicação de uma metodologia de análise utilizando as áreas da COS 2018 e as áreas de risco de incêndio (elevado e muito elevado).

Deste modo, foi aplicada uma metodologia de análise para adaptar os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico, aos anteriores espaços agroflorestais, baseada na análise destes espaços e confrontando-os com as áreas da COS 2018 e as áreas de risco de incêndio (elevado e muito elevado).



**FIGURA 8:** Metodologia de análise.

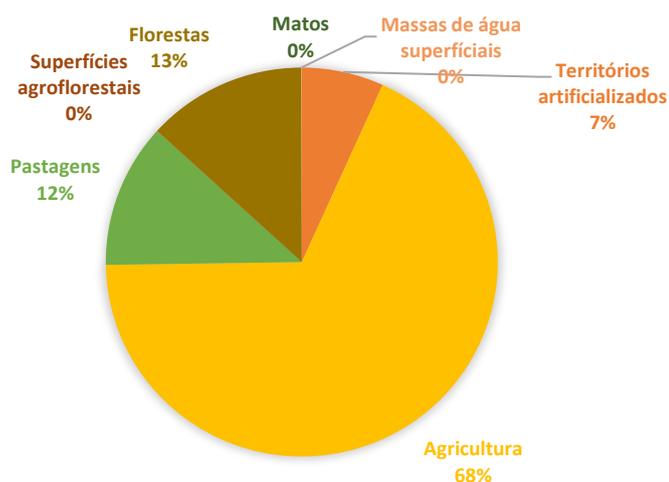
A metodologia aplicada para confrontar as áreas dos espaços agroflorestais com as áreas da COS 2018, permitiu verificar quais as áreas de usos dominantes mais relevantes.

CÓDIGO	Nível 1 COS 2018	área (m <sup>2</sup> )	área (ha)	%
1.	Territórios artificializados	4.292.161,27	429,22	6,8
2.	Agricultura	43.106.761,72	4.310,68	68,0
3.	Pastagens	7.607.954,14	760,80	12,0
4.	Superfícies agroflorestais	6.943,64	0,69	0,0
5.	Florestas	8.349.349,59	834,94	13,2
6.	Matos	634,64	0,064	0,0
7.	Massas de água superficiais	32.928,27	3,29	0,1
<b>TOTAL</b>		<b>63.396.733,27</b>	<b>6.339,67</b>	<b>100,0</b>

**TABELA 6:** Resultado da aplicação da metodologia apresentada para as subcategorias da COS 2018 (nível 1).

Da análise efetuada aos usos dominantes das áreas dos espaços agroflorestais verifica-se que as áreas mais significativas são as afetas à agricultura (68%), seguindo-se as florestas (13%), as pastagens (12%) e por fim os territórios artificializados (7%).

Face ao exposto conclui-se que os espaços agroflorestais correspondem maioritariamente a áreas agrícolas, devendo ser reconduzidos a espaços agrícolas complementares nos termos da alínea b), n.º 3, art.º 18 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.



**FIGURA 9:** Análise das usos dominantes da COS 2018 (nível 1) nas áreas de espaços agroflorestais.

Categoria_ nível 1 COS	Código	Subcategoria	Área (m²)	Área (ha)	%
Territórios artificializados	1.1.1.1	Tecido edificado contínuo predominantemente vertical	1.332,98	0,13	0%
	1.1.1.2	Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal	190.397,33	19,04	4%
	1.1.2.1	Tecido edificado descontínuo	775.588,70	77,56	18%
	1.1.2.2	Tecido edificado descontínuo esparsos	713.667,92	71,37	17%
	1.1.3.1	Áreas de estacionamento e logradouros	817,21	0,08	0%
	1.1.3.2	Espaços vazios sem construção	87.956,30	8,80	2%
	1.2.1.1	Indústria	359.507,50	35,95	8%
	1.2.2.1	Comércio	751,33	0,08	0%
	1.2.3.1	Instalações agrícolas	500.434,96	50,04	12%
	1.3.2.2	Infraestruturas de tratamento de resíduos e águas residuais	54.720,01	5,47	1%
	1.4.1.1	Rede viária e espaços associados	1.296.678,20	129,67	30%
	1.5.1.2	Pedreiras	158.114,08	15,81	4%
	1.5.2.2	Lixeiras e Sucatas	6.216,10	0,62	0%
	1.5.3.1	Áreas em construção	14.874,31	1,49	0%
	1.6.1.2	Instalações desportivas	50.488,24	5,05	1%
	1.6.4.1	Cemitérios	688,63	0,07	0%
	1.6.5.1	Outros equipamentos e instalações turísticas	79.926,63	7,99	2%
1.7.1.1	Parques e jardins	0,83	0,00	0%	
		<b>total</b>	<b>4292.161,258</b>	<b>429,22</b>	<b>100%</b>
Agricultura	2.1.1.1	Culturas temporárias de sequeiro e regadio	25.802.894,83	2580,29	60%
	2.2.1.1	Vinhas	6.045.905,72	604,59	14%
	2.2.2.1	Pomares	3.700.006,79	370,00	9%
	2.2.3.1	Olivais	66.134,26	6,61	0%
	2.3.1.3	Culturas temporárias e/ou pastagens melhoradas associadas a pomar	4.836,48	0,48	0%
	2.3.2.1	Mosaicos culturais e parcelares complexos	4.158.898,87	415,89	10%
	2.3.3.1	Agricultura com espaços naturais e seminaturais	2.817.449,70	281,74	7%
	2.4.1.1	Agricultura protegida e viveiros	510.635,07	51,06	1%
		<b>total</b>	<b>43.106.761,72</b>	<b>4.310,68</b>	<b>100%</b>
Pastagens	3.1.1.1	Pastagens melhoradas	2.238.687,53	223,87	29%
	3.1.2.1	Pastagens espontâneas	5.369.266,61	536,93	71%
		<b>total</b>	<b>7.607.954,14</b>	<b>760,80</b>	<b>100%</b>
Superfícies Agroflorestais	4.1.1.5	SAF de outras espécies	6.943,65	0,69	100%
		<b>total</b>	<b>6.943,65</b>	<b>0,69</b>	<b>100%</b>
Florestas	5.1.1.1	Florestas de sobreiro	86.265,90	8,63	1%
	5.1.1.3	Florestas de outros carvalhos	11.938,73	1,19	0%
	5.1.1.5	Florestas de eucalipto	3.240.261,09	324,03	39%
	5.1.1.6	Florestas de espécies invasoras	4.368,97	0,44	0%
	5.1.1.7	Floresta de outras folhosas	2.247.469,02	224,75	27%
	5.1.2.1	Florestas de pinheiro bravo	2.159.133,34	215,91	26%
	5.1.2.2	Florestas de pinheiro manso	400.629,36	40,06	5%
	5.1.2.3	Florestas de outras resinosas	199.283,18	19,93	2%
		<b>total</b>	<b>8.349.349,59</b>	<b>834,93</b>	<b>100%</b>
Matos	6.1.1.1	Matos	6.346.488,70	634,65	100%
		<b>total</b>	<b>6.346.488,70</b>	<b>634,65</b>	<b>100%</b>
Massas de água superficiais	9.1.2.4	Albufeiras de represas ou de açudes	0,98	0,0000975	0%
	9.1.2.5	Charcas	32.927,30	3,29	100%
		<b>total</b>	<b>32.928,271</b>	<b>3,29</b>	<b>100%</b>

TABELA 7: Resultado da aplicação da metodologia apresentada para as subcategorias da COS 2018 (nível 4).

## Espaços florestais

O uso dominante dos **espaços florestais** é o que decorre das potencialidades para o desenvolvimento floresta, com base no mais adequado aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

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

Deverá ainda ser garantida a compatibilidade com as orientações do PROF-LVT (Portaria n.º 52/2019, 11/02), nomeadamente de acordo com os objetivos definidos no artigo 10.º, e com as normas comuns afetos a cada sub-região homogénea (SRH) definidos no artigo 12.º, para as quais com igual nível de prioridade, de acordo com o anexo VI do regulamento de fundamentação da proposta de alteração, identificadas na planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo.

A LBPPSOTU, através da Lei n.º 31/2014, 30/05, refere no número 2, do artigo 46.º, os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam as entidades públicas e ainda direta e imediatamente dos particulares relativamente a normas legais ou regulamentares em matérias de recursos florestais.

De acordo com a Portaria n.º 52/2019, 11/02, conforme o número 1, do artigo 1.º, os programas regionais de ordenamento florestal (PROF) são instrumentos de política setorial de âmbito nacional, nos termos do estabelecidos pela Lei n.º 31/2014, 30/05, na sua redação atual, e desenvolvido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, 15/05, que definem o quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

Por outro lado, e uma vez que a definição, os conceitos e usos previstos da primeira revisão do PDM se mantêm de acordo com o atual RJIGT e o artigo 19.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, preservam-se os espaços florestais, na presente alteração ao plano.

## Espaços naturais e paisagísticos

Os **espaços naturais e paisagísticos** correspondem às áreas com valor natural e/ou paisagístico fundamentais para a conservação dos recursos e do património natural e paisagístico existente.

Atualmente estas áreas representam o conjunto dos espaços fundamentais para a preservação da biodiversidade, integram a Estrutura Ecológica Municipal através de bolsas de biodiversidade interligadas entre si por corredores ecológicos e, representam igualmente, áreas importantes, com a presença de vegetação natural, para a proteção dos recursos hídricos, e desta forma promover a redução de riscos associados.

Quando localizados em locais de maiores cotas altimétricas, os espaços naturais e paisagísticos garantem a recarga dos aquíferos subterrâneos.

Relativamente aos espaços naturais e paisagísticos localizados nas áreas litorais, estes permitem a minimização das situações de risco associadas, nomeadamente, instabilidade das arribas e garantem o suporte biofísico para a nidificação da avifauna migratória e residente.

Os espaços naturais e paisagísticos correspondem às seguintes áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Carta de Classificação e Qualificação do solo.

- Áreas integradas na Rede Natura 2000;
- Outros espaços naturais, nomeadamente leitos e margens dos cursos de água, orla costeira, matos e outras associações florísticas com interesse para a conservação e proteção do solo.

Os objetivos definidos para os espaços naturais, referidos no regulamento visam a preservação da biodiversidade, a valorização do património natural, e a manutenção dos habitats existentes, em especial os prioritários definidos na Rede Natura 2000, e os habitats naturais e seminaturais potenciais para a restante áreas do município de Mafra.

Nestes espaços, o regulamento traduz o que é aplicável e decorrente da legislação específica sobre estas áreas, pelo que garantem o cumprimento do atual RJIGT e do artigo 21.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.

### Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos

Os **espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos** correspondem a áreas afetas a este tipo de exploração, devendo ser asseguradas medidas de minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de utilizações e atividades compatíveis no solo rústico, conforme o referido no artigo 20.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos e as regras definidas na primeira revisão do PDM.

### Espaços de atividades industriais

Os **espaços de atividades industriais** correspondem às áreas ocupadas por instalações de atividades industriais ligadas ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal ou à exploração de recursos geológicos e energéticos, compatíveis como o solo rústico, conforme o referido no artigo 22.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos definidos na primeira revisão do PDM.

### Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações

Os **espaços destinados a equipamentos e outras estruturas ou ocupações** correspondem àquelas ocupações compatíveis como o solo rústico, conforme o referido pelo n.º 2, artigo 23.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos definidos na primeira revisão do PDM.

### Aglomerados rurais

Os **aglomerados rurais** correspondem às áreas edificadas em solo rústico, com utilização predominantemente habitacional, nos termos do definido no n.º 2, artigo 23.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos definidos na primeira revisão do PDM.

Considerando que estes espaços cumprem o disposto no referido Decreto-Regulamentar, designadamente a existência de infraestruturas e de serviços de proximidade, conforme análise de critérios apresentada no anexo 3 do presente relatório, entende-se que os mesmos cumprem os conceitos e usos previstos no atual RJIGT e no já mencionado Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.

## Áreas de edificação dispersa

Nas **áreas de edificação dispersa** devem coexistir, usos agroflorestais com as funções urbanas, favorecendo-se a localização de usos complementares ou compatíveis que permitam a consolidação progressiva destas funções, de modo a gerar uma malha mais conexas e desde que salvaguardados os valores paisagísticos, agrícolas e florestais, de acordo com o artigo 41.º, n.º 1, do regulamento do PDM em vigor.

Ainda de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, no n.º 1, os planos territoriais, podem definir outras categorias do solo rústico destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana, como as referidas no artigo 17.º, que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente, permitindo usos múltiplos em atividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais. Assim como é referido no mesmo artigo, no n.º 1, alínea e), que as áreas de edificação dispersa, correspondendo a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e ordenamento e infraestruturização numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.

No concelho de Mafra, mantém-se duas áreas de edificação dispersa, e localizam-se predominantemente em envolvente agrícolas e florestais.

A área de edificação dispersa do Paul, apresenta uma área de 14,39 hectares, e verifica-se que existem cerca de 29 números de polícia, e que parte esta área encontra-se servida pelas caixas de esgotos com ligação à ETAR da Arrebenta e ligações à rede de abastecimento de água.

ÁREAS	m <sup>2</sup>	%
Área Total (> 5.000 m <sup>2</sup> )	51.361	36%
Área Total (2.500 m <sup>2</sup> – 5.000 m <sup>2</sup> )	39.907	28%
Área Total (< 2.500 m <sup>2</sup> )	41.635	29%

**TABELA 8:** Áreas totais das parcelas de cadastro rústico do Paul.

Na área de edificação dispersa da Pedra Amassada, verificamos que têm sido apresentados diversos requerimentos para certidões de destaque, alvarás de utilização, e legalizações de edificação preexistentes, pelo que demonstra alguma dinâmica de procura por esta área rural.

Da análise realizada às dimensões do cadastro rústico dentro da área de edificação dispersa da Pedra Amassada, verifica-se que cerca de 10% correspondem a áreas superiores a 5.000m<sup>2</sup>, 30% encontram-se entre 2.500m<sup>2</sup> e 5.000m<sup>2</sup>, e com áreas inferiores a 2.500m<sup>2</sup> cerca de 51%.

ÁREAS	m <sup>2</sup>	%
Área Total (> 5.000 m <sup>2</sup> )	23.870	10%
Área Total (2.500 m <sup>2</sup> – 5.000 m <sup>2</sup> )	70.443	30%
Área Total (< 2.500 m <sup>2</sup> )	118.811	51%

**TABELA 9:** Áreas totais das parcelas de cadastro rústico da Pedra Amassada.

Estas áreas de edificação dispersa, localizadas maioritariamente em zona rural, onde predominam os espaços agrícolas e florestais, têm sido nos últimos anos abrangidos pela dinâmica de procura.

De acordo com o regulamento do PDM atualmente em vigor, no seu artigo 40.º, “as áreas de edificação dispersa correspondem a áreas edificadas que não reúnem as características de núcleos urbanos ou aglomerados rurais, por se localizarem de forma dispersa e extensiva no território, que podem ser sujeitas a planos de intervenção em solo rural”.

Face à dimensão da parcela, maioritariamente inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, prevê-se que nas áreas de edificação dispersa, se permita uma adequação da área mínima da parcela para a construção de 5.000m<sup>2</sup>, para os 2.000m<sup>2</sup>, permitindo uma distribuição equitativa da edificabilidade, de acordo com a tabela anterior.

Considera-se, portanto, que estas áreas de edificação dispersa, constituem áreas atrativas para absorver parte da procura de habitação em solo rústico, permitindo o ordenamento e infraestruturização numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.

Considera-se, por fim, que o regulamento previsto traduz o que é aplicável e decorrente da legislação específica para estas áreas, pelo que se garante o cumprimento do atual RJIGT e do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.

#### D. Qualificação do solo urbano

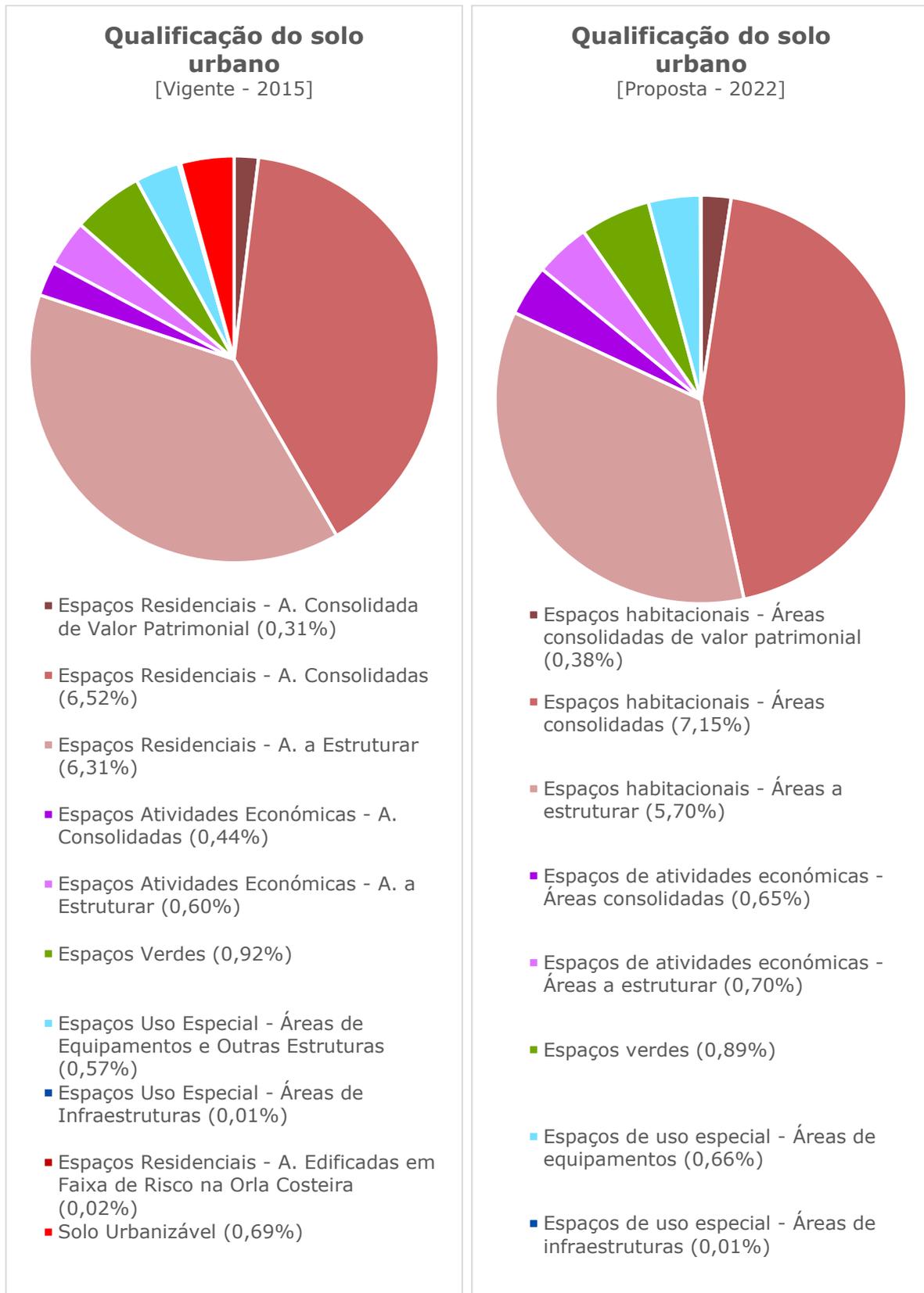
A qualificação do **solo urbano** respeita às finalidades do processo de urbanização e de edificação e os princípios da multifuncionalidade e complementaridade de usos e de utilizações dos espaços urbanos, da compatibilização de usos, do equilíbrio ambiental, da salvaguarda e valorização dos valores culturais e paisagísticos (n.º 1, do art.º 24.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08).

Esta qualificação do solo urbano processa-se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso do solo, com base no uso dominante e em características morfológicas e tipológicas de organização do espaço urbano (n.º 2, do art.º 24.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08).

Para melhor compreender as alterações propostas quanto às áreas de solo urbano, apresenta-se a seguinte tabela:

1.ª Revisão do PDM				Alteração Proposta			
	Categoria/ Subcategoria de solo	Área		Categoria/Subcategoria de solo	Área		
		[ha]	[%]		[ha]	[%]	
SOLO URBANO	Espaços Residenciais - A. Consolidada de Valor Patrimonial	91,43	0,31	Espaços habitacionais - Áreas consolidadas de valor patrimonial	111,13	0,38	
	Espaços Residenciais - A. Consolidadas	1.901,43	6,52	Espaços habitacionais - Áreas consolidadas	2.085,03	7,15	
	Espaços Residenciais - A. a Estruturar	1.839,33	6,31	Espaços habitacionais - Áreas a estruturar	1.663,84	5,70	
	Espaços Atividades Económicas - A. Consolidadas	129,72	0,44	Espaços de atividades económicas - Áreas consolidadas	188,81	0,65	
	Espaços Atividades Económicas - A. a Estruturar	175,32	0,60	Espaços de atividades económicas - Áreas a estruturar	204,83	0,70	
	Espaços Verdes	267,53	0,92	Espaços verdes	260,67	0,89	
	Espaços Uso Especial - Áreas de Equipamentos e Outras Estruturas	167,40	0,57	Espaços de uso especial - Áreas de equipamentos	192,12	0,66	
	Espaços Uso Especial - Áreas de Infraestruturas	1,77	0,01	Espaços de uso especial - Áreas de infraestruturas	1,77	0,01	
	Espaços Residenciais - A. Edificadas em Faixa de Risco na Orla Costeira	7,07	0,02	Não aplicável	0,00	0,00	
	Solo Urbanizável	201,24	0,69	Não aplicável	0,00	0,00	
<b>Total de solo urbano</b>		<b>4.782,25</b>	<b>16,40</b>	<b>Total de solo urbano</b>	<b>4.708,21</b>	<b>16,14</b>	
<b>Superfície total</b>		<b>29.165,5</b>	<b>100,00</b>	<b>Superfície total</b>	<b>29.165,5</b>	<b>100,00</b>	

**TABELA 10:** Categorias e subcategorias de solo urbano em vigor e proposta de alteração (em hectares e percentagem do total da superfície do Município).



**FIGURAS 10 E 11:** Percentagem total de classe de espaços de solo urbano (2015–2022).

## Espaços habitacionais

Na classificação de solo urbano foi alterada a nomenclatura da categoria de espaços residenciais para **espaços habitacionais**, conforme n.º 1, alínea b), do art.º 25, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08.

Os espaços habitacionais, correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional, em cumprimento do disposto no artigo 7.º e no n.º 1, artigo 25.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos definidos na primeira revisão do PDM.

De acordo com o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e conforme a análise de critérios apresentada no anexo 3 do presente relatório, os espaços habitacionais cumprem o seguinte:

- “Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.”

Os espaços habitacionais subdividem-se nas seguintes subcategorias.

### Espaços habitacionais - Áreas consolidadas de valor patrimonial

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços habitacionais - áreas consolidadas de valor patrimonial** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

### **Espaços habitacionais - Áreas consolidadas**

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

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços habitacionais - áreas consolidadas** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

### **Espaços habitacionais - Áreas a estruturar**

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços habitacionais - áreas a estruturar** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT – ver anexo 3 do presente relatório: Análise de critérios conforme DR n.º 15/2015, por núcleo urbano e aglomerado rural.

### **Espaços de atividades económicas**

Correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço e que abrangem uma superfície suficientemente extensa para constituírem uma categoria de solo com um regime próprio, nos termos do artigo 25.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e que mantém os objetivos estratégicos definidos na primeira revisão do PDM.

Os **espaços de atividades económicas** subdividem-se nas seguintes subcategorias.

### Espaços de atividades económicas - Áreas consolidadas

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços de atividades económicas - áreas consolidadas** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

### Espaços de atividades económicas - Áreas a estruturar

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços de atividades económicas - áreas a estruturar** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

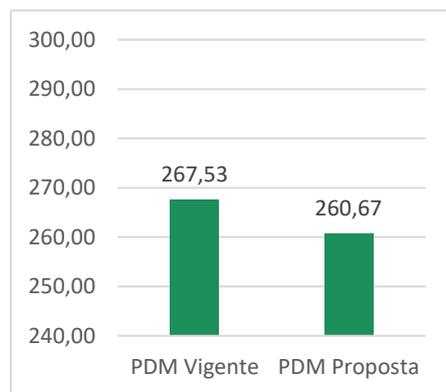
### Espaços verdes

Os **espaços verdes** correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, podendo incluir, ainda, áreas de uso agrícola em solo urbano. Estes espaços são áreas verdes de utilização pública (existente ou prevista) e áreas verdes de proteção e enquadramento que cumprem uma função relevante de descompressão e equilíbrio do meio urbano, coincidindo com a Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

De acordo com o enquadramento e as características dos espaços verdes, considera-se que os mesmos cumprem o disposto no artigo 25.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08, e no RJIGT.

Por outro lado, face ao referido nos Termos de Referência para este procedimento de alteração do PDM, considera-se necessário proceder à avaliação dos espaços verdes face à conformidade com o POC-ACE, do ponto de vista físico, da biodiversidade e dos ecossistemas, permitindo a correção desta categoria de espaços. Nesse sentido, pretende-se adequar a capacitação de espaços verdes, bem como, promover a sua função de descompressão em solo urbano, designadamente nas áreas afetas ao POC-ACE.

Da correção da categoria de espaços verdes, verifica-se uma ligeira diminuição da área total destes espaços, considerando os reajustes e correções materiais à Planta de Ordenamento - Carta de Classificação e Qualificação do solo. Importa referir, que nesta correção muitas áreas foram reclassificadas como solo rústico, para a categoria de espaços naturais e paisagísticos.



**FIGURA 12:** Evolução dos espaços verdes urbanos, no Município de Mafra.

Considerando a presente alteração do PDM, e a população residente, conforme Censos de 2021, de 86.961 habitantes, para um total de espaços verdes (existentes e propostos) de aproximadamente 260,67 ha, ter-se-á uma capacitação de 29,98 m<sup>2</sup>/hab, localizados de forma mais estruturada, para o total do solo urbano.

## Espaços de uso especial

Os **espaços de uso especial** são áreas que abrangem uma superfície suficientemente extensa para constituir uma categoria de solo com um regime próprio e nas quais são prestados serviços à população, nomeadamente no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da prevenção e segurança. Incluem, igualmente, áreas ocupadas com a instalação de infraestruturas ou equipamentos de interesse municipal ou regional. De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os espaços de uso especial cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

Estes espaços subdividem-se nas categorias funcionais seguintes:

### Espaços de uso especial - Áreas de equipamento

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços de uso especial - áreas de equipamento** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

### Espaços de uso especial - Áreas de infraestruturas

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

De acordo com o referido anteriormente, considera-se que os **espaços de uso especial - áreas de infraestruturas** cumprem o disposto no n.º 3, artigo 7.º, do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, 19/08 e no RJIGT.

### 8.2.2. Carta da estrutura ecológica municipal

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

EEM	PDM 2022
Áreas de Proteção	2.1661,52
Área de Valorização Específica	2.454,97
Área e corredores secundários	352,96
<b>Área Total</b>	24.469,45
<b>% Concelho</b>	<b>83,80%</b>

**TABELA 11:** Quantificação das áreas da EEM.

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

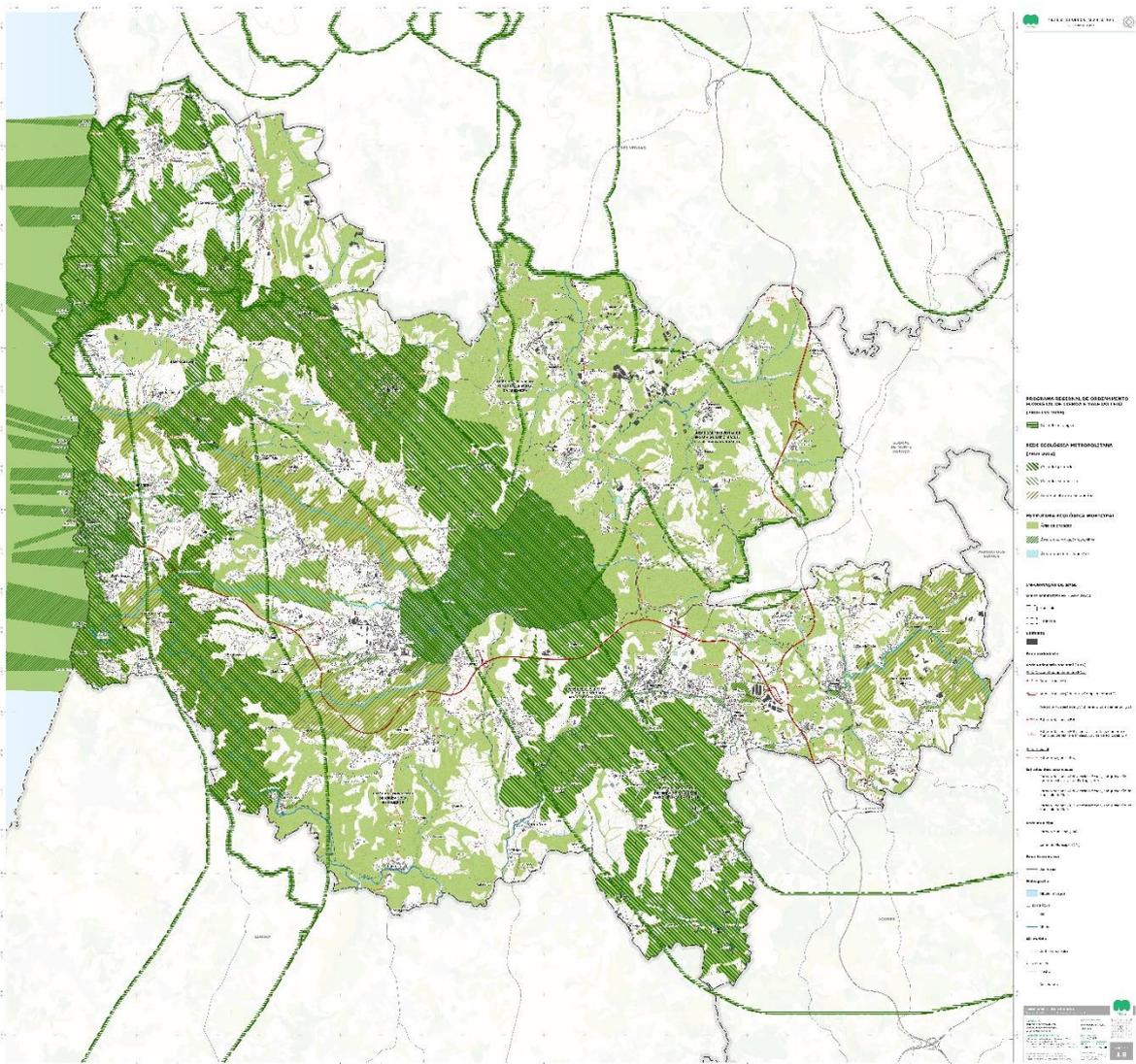
Da intersecção da EEM com os núcleos urbanos e, mais uma vez, com o objetivo de evitar interrupções nesta estrutura, resultou a definição de uma estrutura ecológica em solo urbano, qualificada como uma categoria funcional do solo urbano de espaços verdes, apresentada anteriormente.

A salvaguarda do património natural e cultural mantém-se como um valor fundamental para a preservação da identidade como fator de diferenciação e de competitividade na dinâmica metropolitana. Deste modo, foram reconhecidas áreas ou elementos de interesse urbanístico, arquitetónico, arqueológico ou natural, que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, bem como áreas de elevado potencial para a manutenção da biodiversidade, no território metropolitano.

A manutenção da biodiversidade é assegurada através da conservação e valorização de habitats e de espécies da flora e da fauna.

A qualificação ambiental representa um ganho coletivo, sendo um fator-chave para a coesão territorial. Neste sentido, a noção de solo rural como um valor patrimonial e a consolidação de uma EEM, solidamente fundamentada, constituem vetores determinantes do modelo proposto, com consequências diretas na forma de ocupação do território, reforçada pela identificação de zonas de habitats e espécies, constituídas por habitats naturais e seminaturais e espécies com interesse para a conservação da natureza e da biodiversidade.

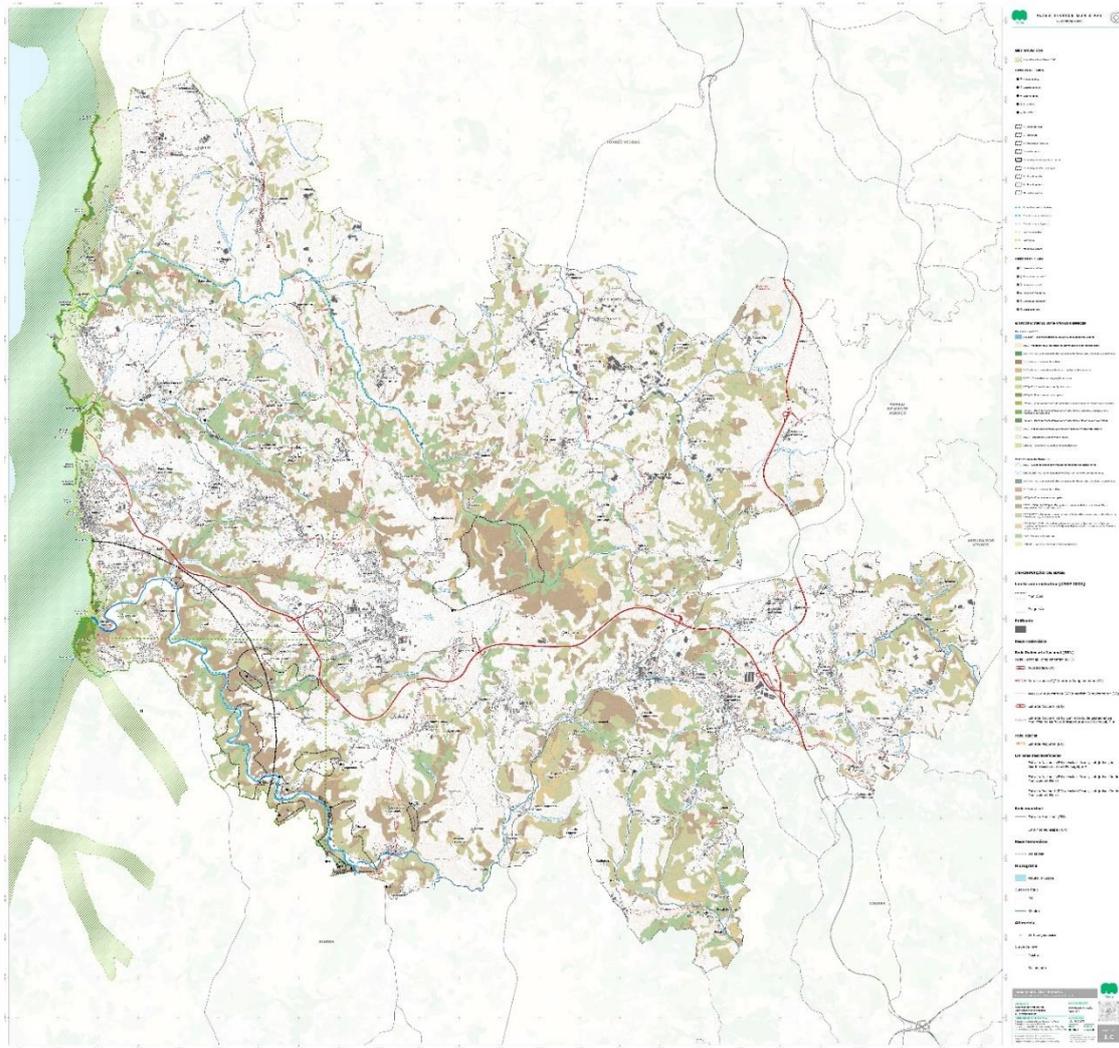
Relativamente aos corredores ecológicos ao nível dos PROF-LVT, de acordo com a alínea a), do artigo 9.º, da Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, constituem uma orientação macro e tendencial para a região nos termos de médio/longo prazo, com o objetivo de favorecer o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, incluindo uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas.



**FIGURA 13:** Carta de Estrutura Ecológica Municipal (1B).

### 8.2.3. Carta de distribuição de habitats e espécies

Na presente alteração do PDM de Mafra, não se propõe qualquer alteração à carta de **distribuição de habitats e espécies**, presentes na área da Rede Natura 2000, existentes, e na restante área do território municipal, consideradas áreas potenciais a confirmar.



**FIGURA 14:** Carta de Distribuição de Habitats e Espécies (1C).

#### 8.2.4. Carta de riscos

Na **carta de riscos**, relativa à planta de ordenamento, são identificadas as zonas de risco que correspondem a áreas com determinadas características físicas ou humanas, as quais devem estar sujeitas a regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço e inclui: Risco sísmico, Risco de ameaça de cheia, Risco de instabilidade de vertentes, Risco de erosão do litoral, Perigosidade de incêndios, alterada face ao regulamento n.º 340-A/2021, 13/04, e Risco tecnológico.

O risco sísmico para o concelho de Mafra, não foi alvo de retificações na presente proposta de alteração ao PDM de Mafra, contudo, foi revisto e atualizado, o Plano Especial de Emergência de Risco Sísmico (aprovado em novembro de 2019).

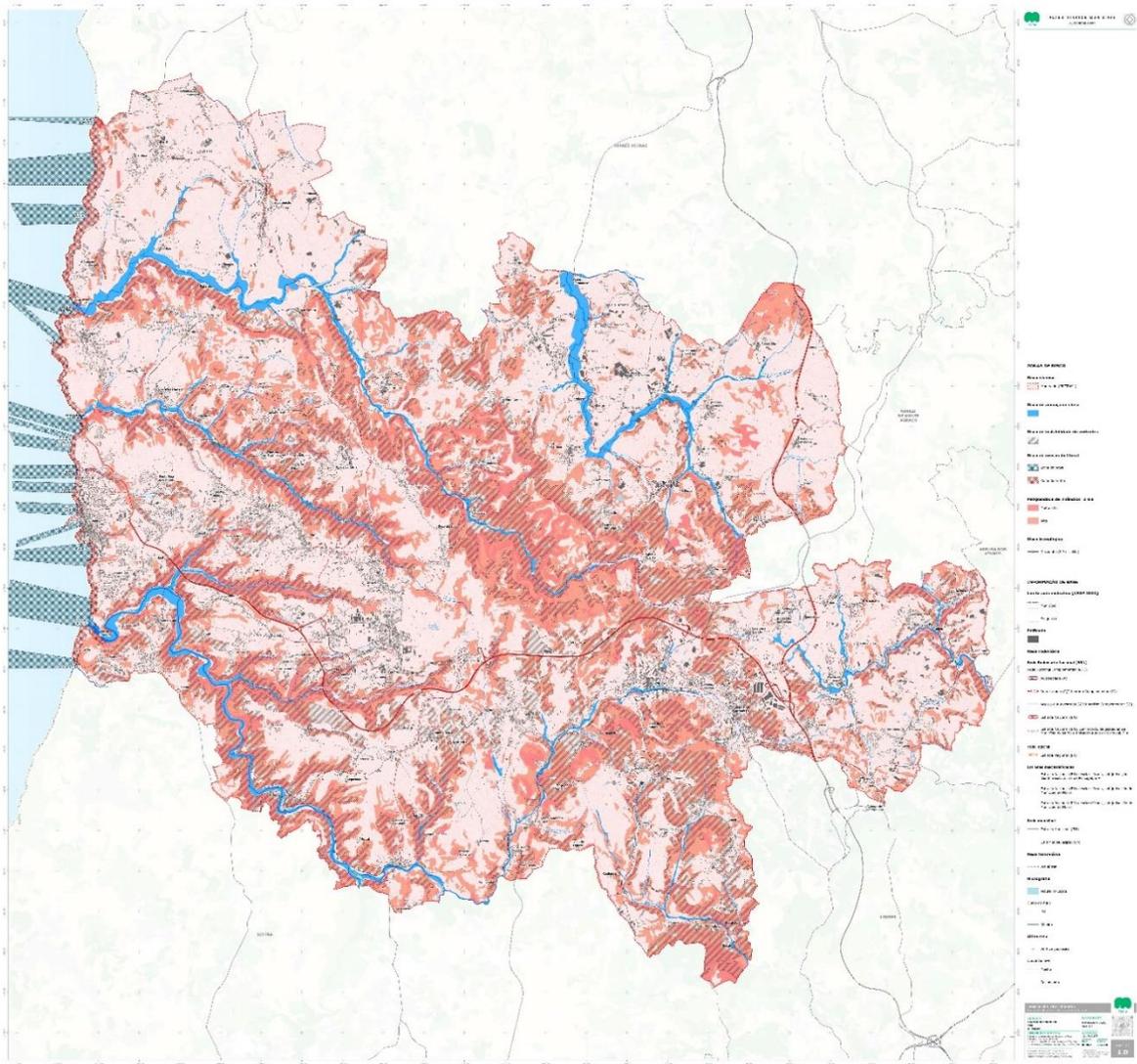
O risco de ameaça de cheia para o concelho de Mafra, não foi alvo de retificações na presente proposta de alteração ao PDM de Mafra, contudo, foi revisto e atualizado, em junho de 2018 o Plano Especial de Emergência de Proteção Civil para o Risco de Cheias, Inundações e Galgamentos Costeiros de Mafra.

O risco de instabilidade de vertentes, o risco de erosão do litoral e o risco tecnológico não foram alvo de alterações na presente de alteração do PDM.

De acordo com o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Mafra (PMDFCI), publicado através do regulamento n.º 340-A/2021, 13/04, que distingue os mapas de perigosidade de incêndios e os mapas de risco de incêndio. O Mapa de Perigosidade tem como objetivo apoiar o planeamento de medidas de prevenção aos fogos florestais, assim como otimizar os recursos e infraestruturas disponíveis para a defesa e combate a nível municipal. Este mapa serve de base para a escolha do local das faixas de gestão de combustíveis, de forma a compartimentar as zonas florestais mais críticas, e os mosaicos de gestão de combustíveis para criar zonas de redução da intensidade do fogo para futura colocação de meios de combate direto. O Mapa de Risco de Incêndio Florestal visa apoiar o planeamento das ações de supressão aos fogos florestais e de proteção das zonas de maior valor do município, designadamente zonas urbanas edificadas.

As zonas de risco de incêndio, identificadas na primeira revisão do PDM, foram retificadas através de um processo de alteração por adaptação do plano ao PMDFCI, publicado através da declaração n.º 55/2021, 15/06, e com base nos mapas de perigosidade.

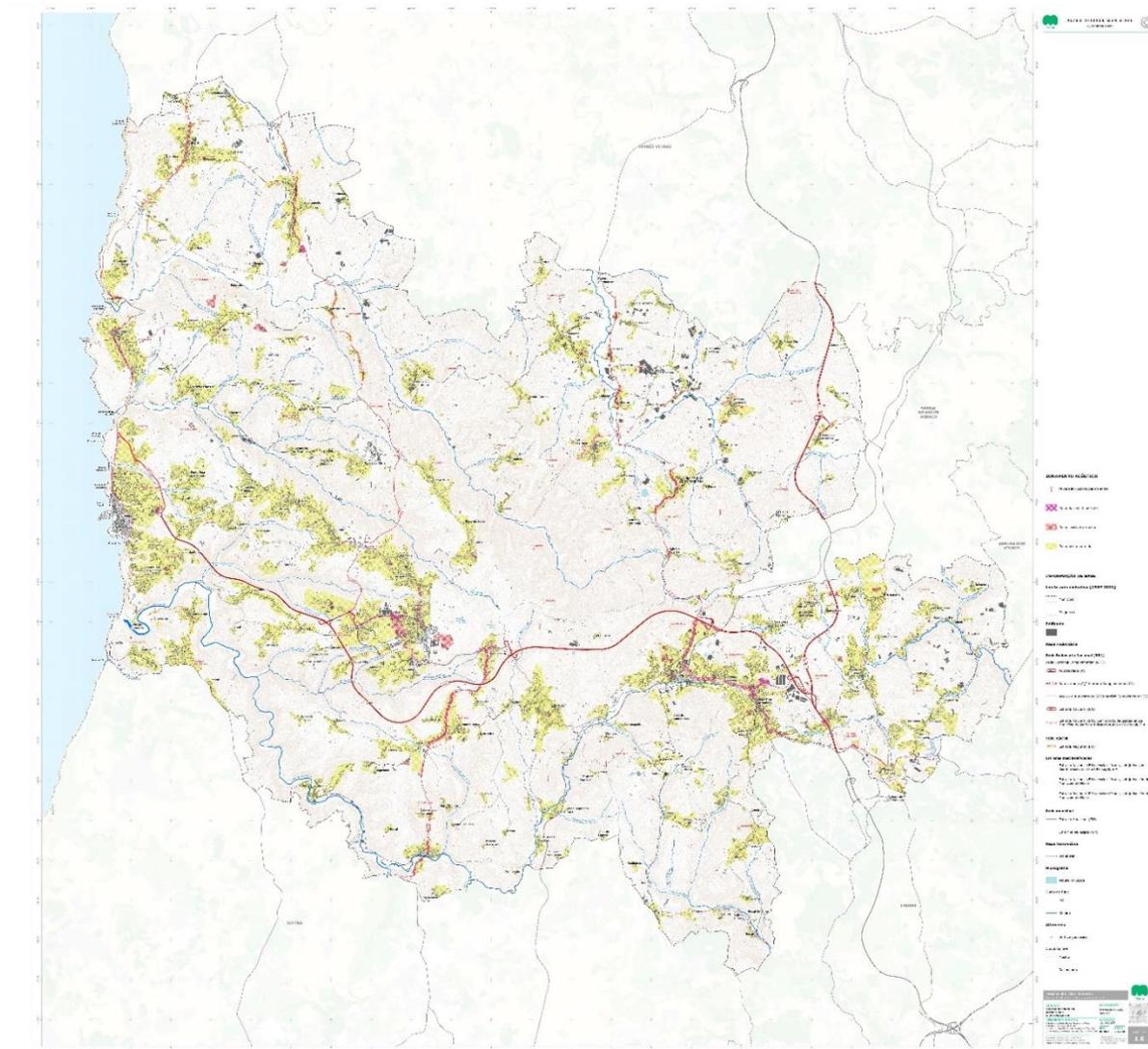
Na presente proposta de alteração ao PDM, apenas se procede à retificação da terminologia de risco para perigosidade incêndio – muito alta e alta, nos termos da publicação do PMDFCI.



**FIGURA 15:** Carta de Riscos (1D).

### 8.2.5. Carta de zonamento acústico

A **carta de zonamento acústico** foi retificada na presente alteração do PDM, face à correção do solo urbano e do solo rústico.



**FIGURA 16:** Carta de Zonamento Acústico (1E).

### 8.2.6. Carta de património municipal

Os bens culturais e as formas de proteção, de acordo com o n.º 1, do artigo 14.º, da Lei n.º 107/2001, 8/11, são os bens culturais móveis e imóveis que, representem testemunho material com valor de civilização e de cultura. Estes bens desfrutam de proteção com vista a evitar o seu aparecimento ou degradação, a apoiar a sua conservação e a divulgar a respetiva existência, de acordo com o n.º 1, do artigo 61.º, da Lei n.º 107/2001, 08/09.

Os bens podem ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, a **carta de património municipal** identifica os imóveis classificados e em vias de classificação, imóveis de interesse patrimonial (arquitetura religiosa e Industrial) e outros imóveis de interesse patrimonial (arquitetura civil). Os imóveis de valor patrimonial, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização, de acordo com os critérios que se prendem com o seu valor arquitetónico, artístico, histórico, paisagístico, cultural, social, técnico ou científico.

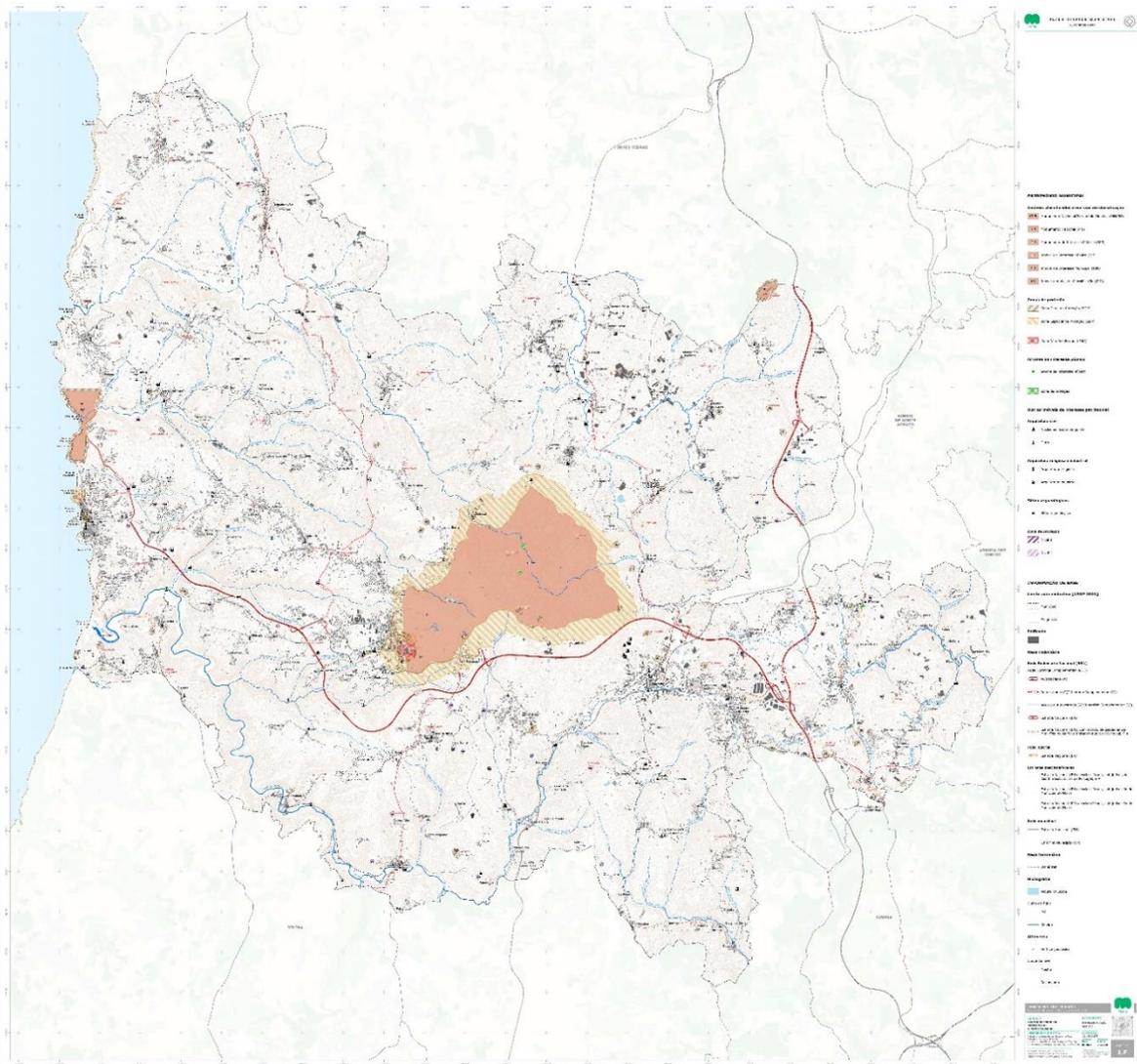
Estas zonas não constituem uma categoria funcional autónoma e são abrangidas, também, por regimes legais específicos, para além do previsto no regulamento da primeira revisão do plano. Nestas zonas são incluídos os seguintes elementos, identificados na planta de ordenamento – carta de património municipal:

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

A atualização do **inventário dos bens culturais** do concelho de Mafra, identificados na primeira revisão do PDM, foi efetuada através de um processo de alteração por adaptação do plano, publicada através da Declaração n.º 61/2021, 09/07.

No presente procedimento de alteração do PDM, considera-se relevante proceder a nova atualização do inventário dos bens culturais, bem como à correção de zonas de proteção, a aprovar em sede de Assembleia Municipal, em cumprimento do regulamento do Plano.

A atualização do inventário dos bens culturais é apresentada na carta de património municipal e respetivo anexo do regulamento.

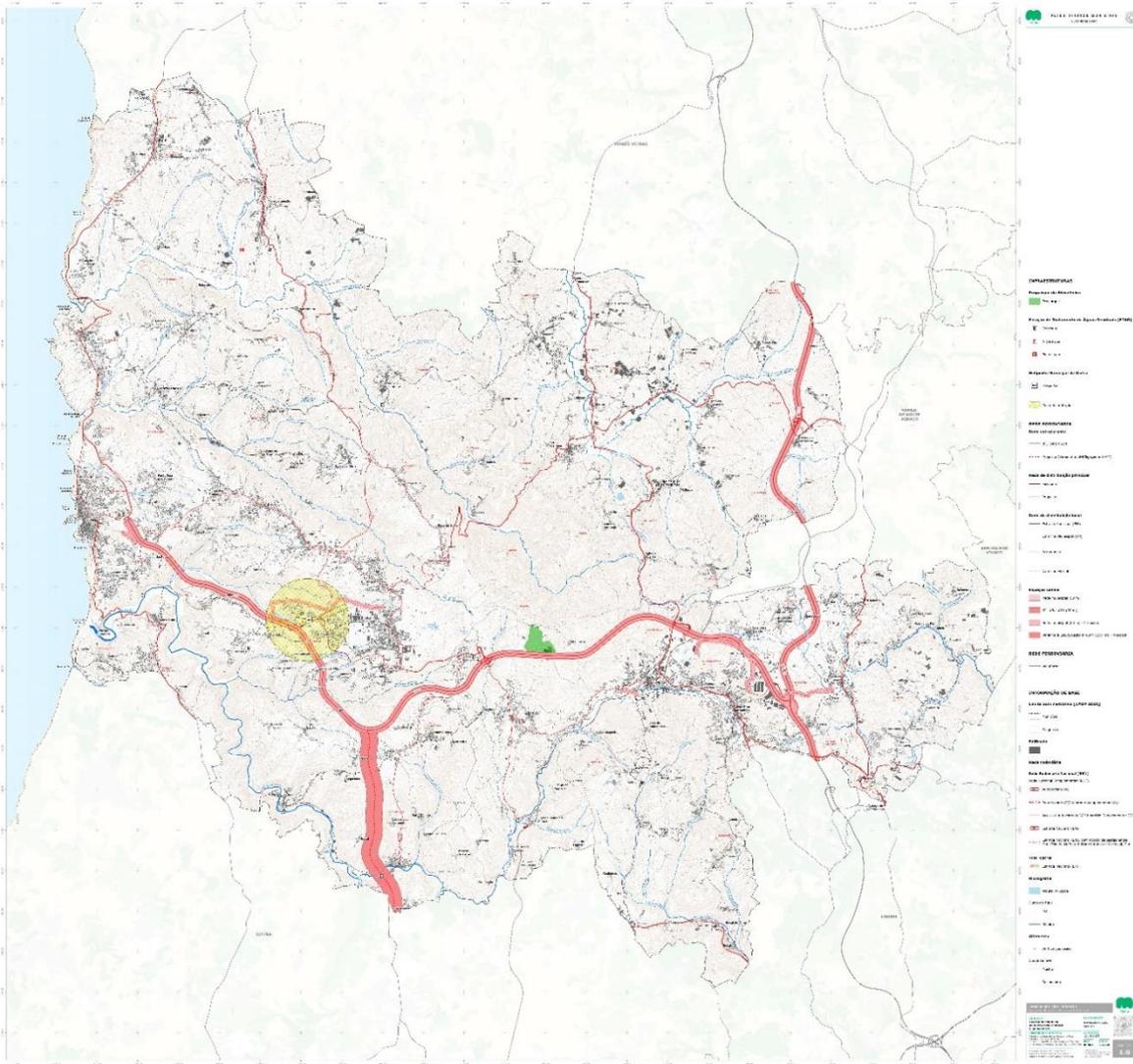


**FIGURA 17:** Carta de Património Municipal (1F).

### 8.2.7. Carta de espaços canais e outras infraestruturas

Na **carta de espaços canais e outras infraestruturas**, são propostas algumas alterações das áreas dos espaços canais face às orientações das entidades externas, nomeadamente:

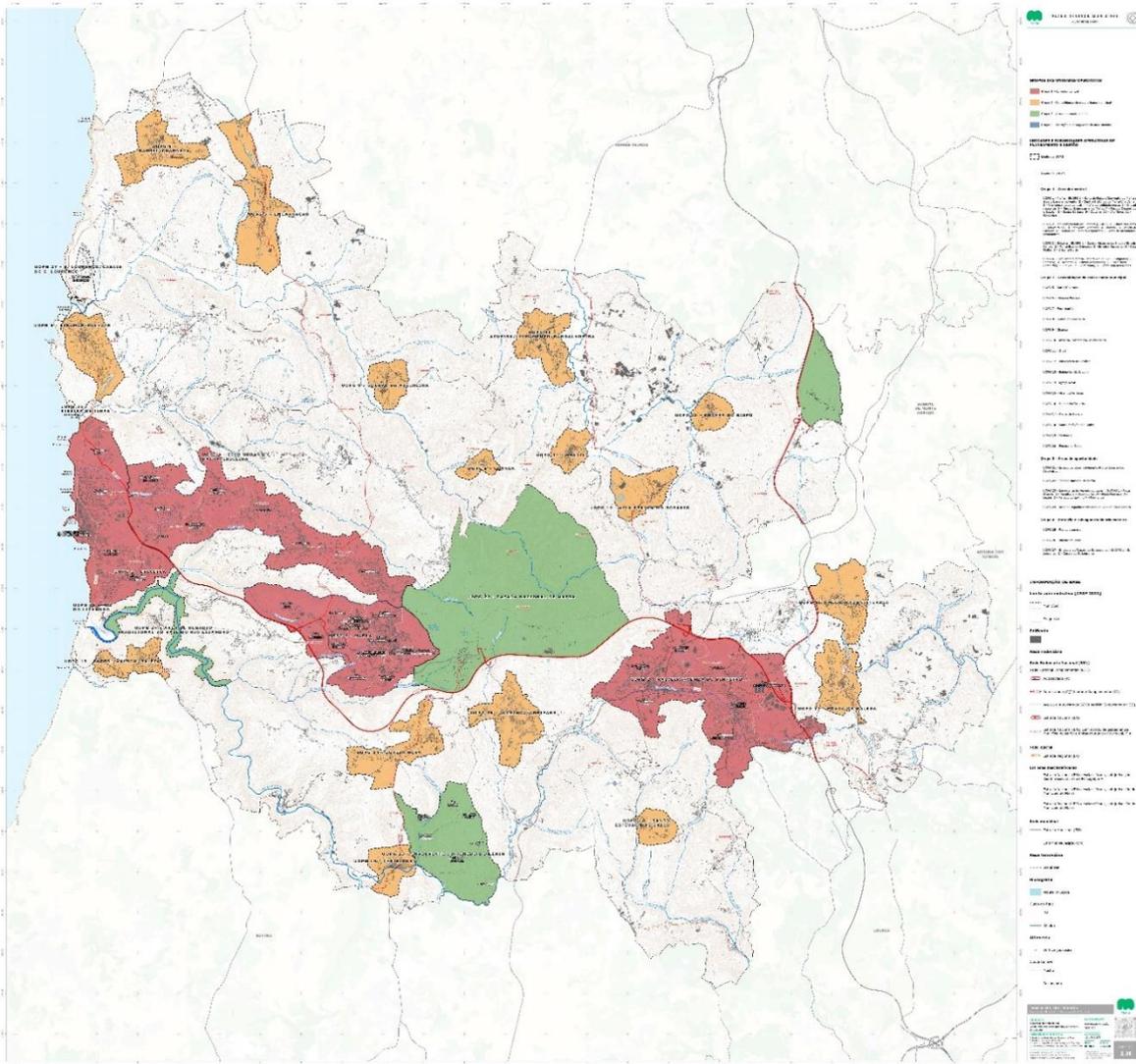
- Atualização da proposta de rede viária;
- Atualização das redes de abastecimento de água;
- Atualização das redes de saneamento de águas residuais.



**FIGURA 18:** Carta de Espaços Canais e outras Infraestruturas (1G).

### 8.2.8. Carta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

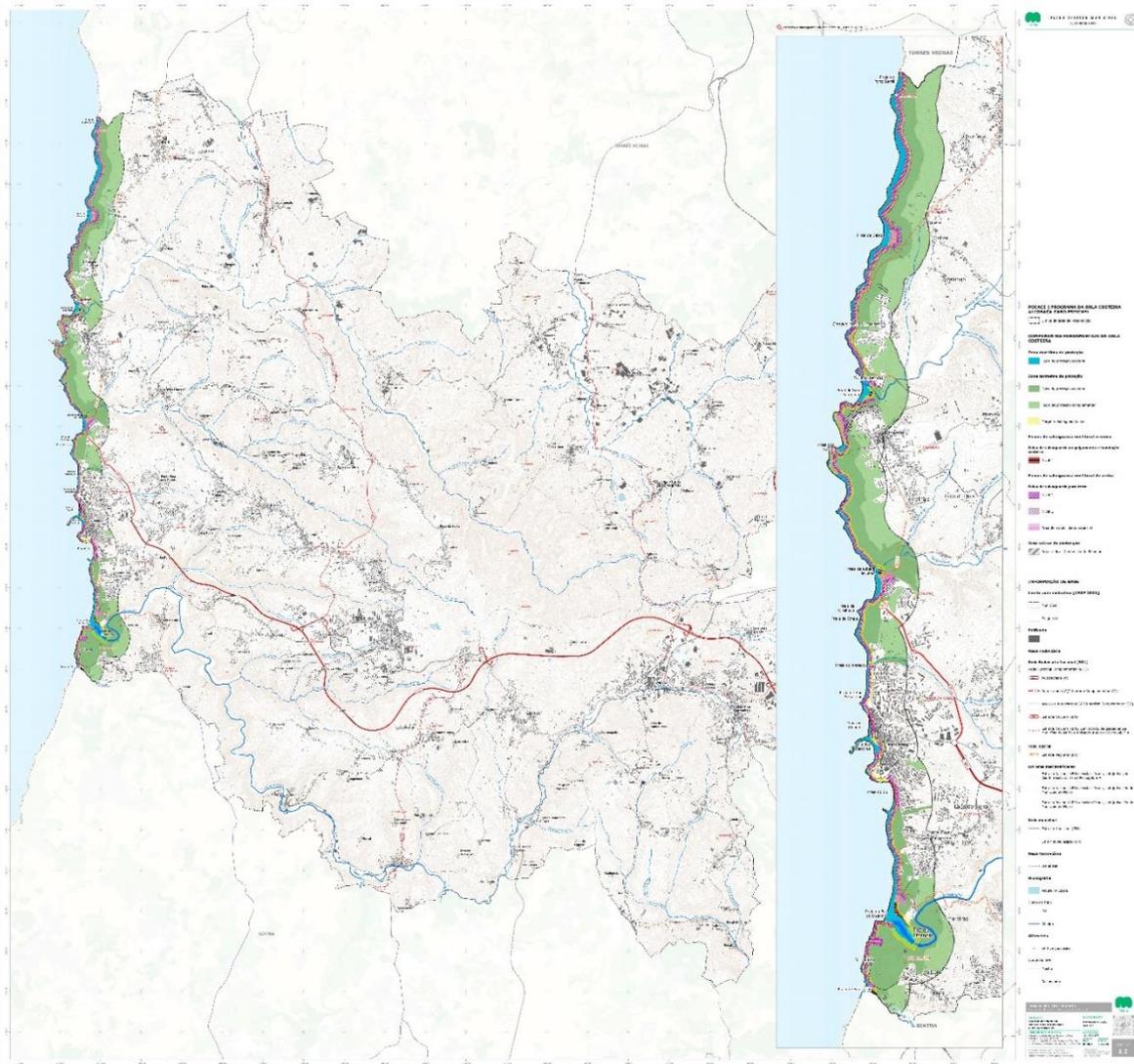
Na **carta das unidades operativas de planeamento e gestão**, são propostas pequenas retificações, face às correções de solo urbano e solo rústico.



**FIGURA 19:** Carta das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (1H).

### 8.2.9. Carta de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira

Na **carta de proteção e salvaguarda da orla costeira**, são propostas retificações à nomenclatura, tendo sido acrescentada a área crítica/ contenção de Ribamar contenção de Ribamar, na qual se pretendem promover normas regulamentares específicas para o efeito, em cumprimento do POC-ACE.



**FIGURA 20:** Carta de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira (11).

### 8.3.Planta de Condicionantes

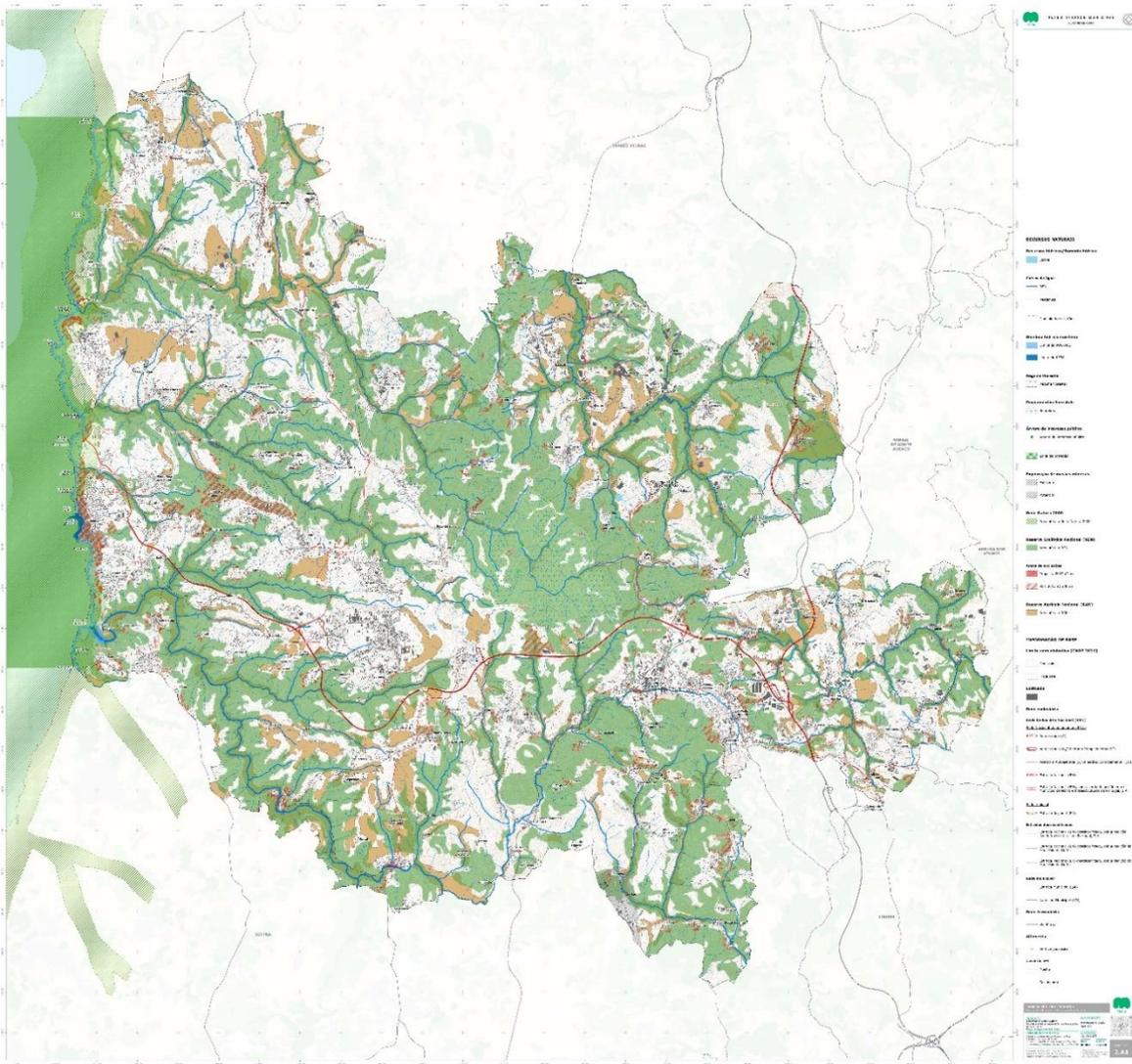
A planta de condicionantes encontra-se dividida nas seguintes cartas:

- **Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (2A);**
- **Reserva ecológica nacional por tipologia (2B);**
- **Reserva agrícola nacional (2C),** que inclui atualização face ao atual quadro legal.

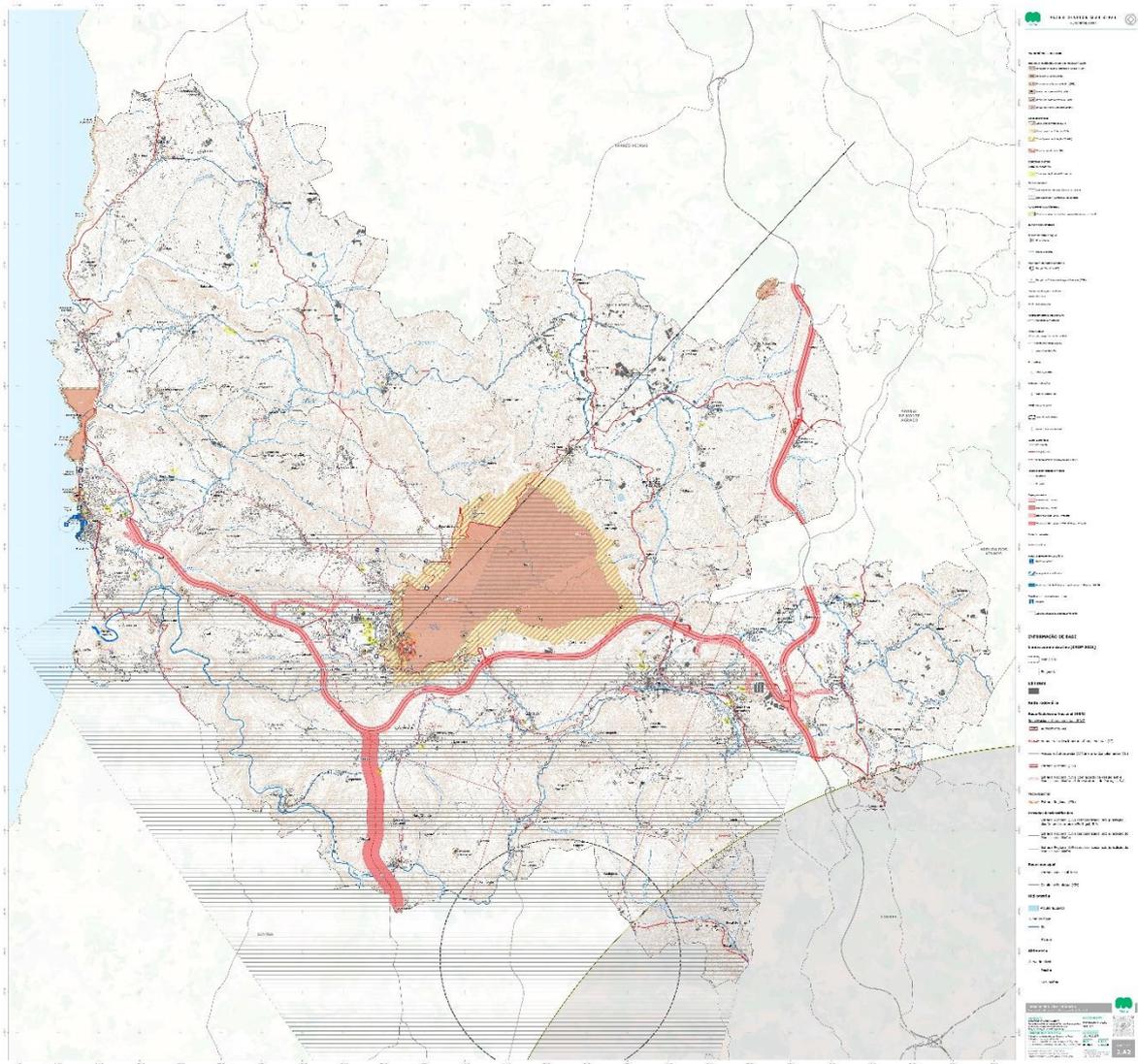
#### 8.3.1. Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Foram atualizadas as servidões associadas à legislação do património, infraestruturas, equipamentos áreas percorridas por Inocêncio e cartografia de perigosidade de incêndios, o que originou a subdivisão nas seguintes cartas:

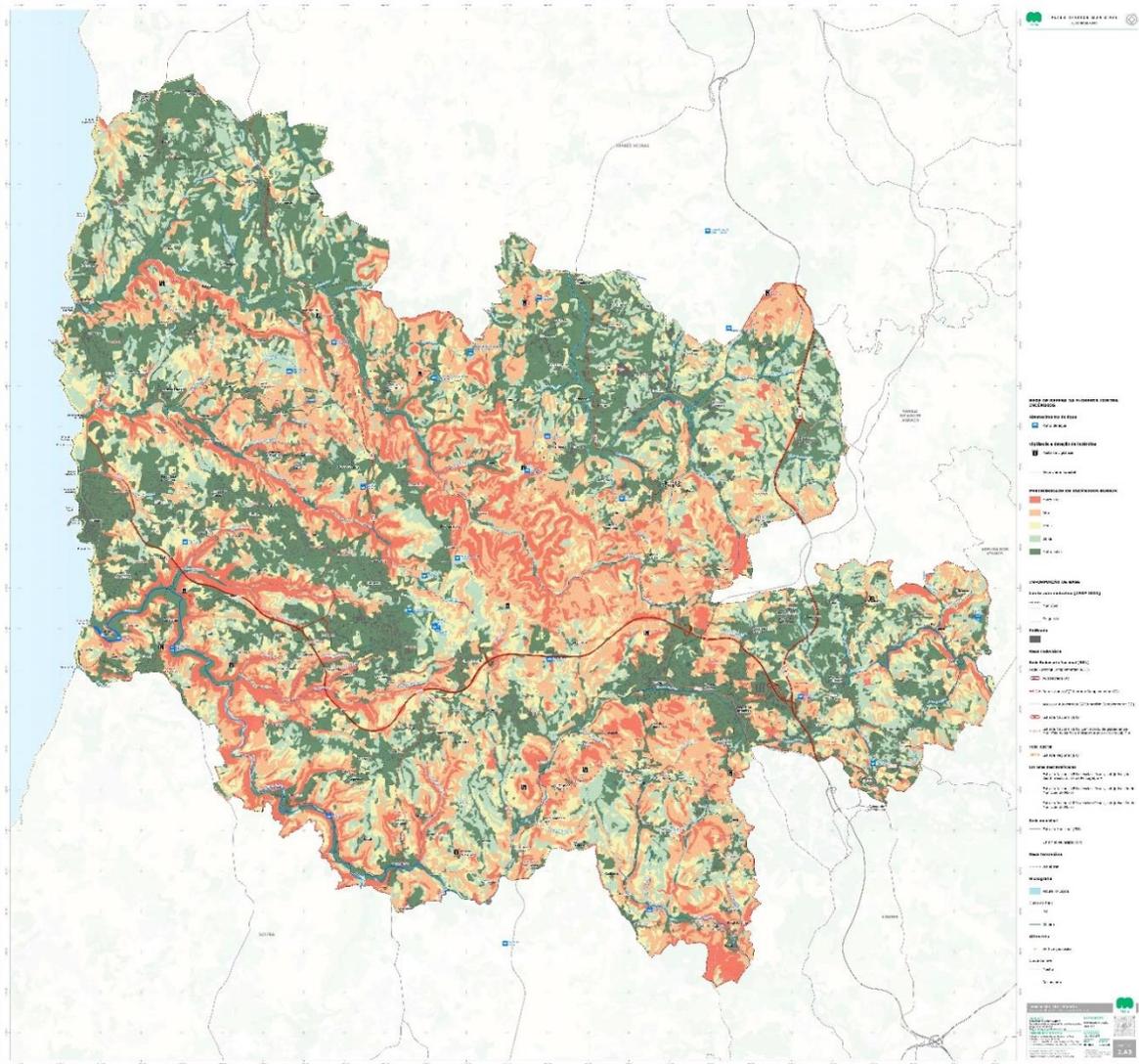
- **Recursos naturais (2A1);**
- **Património, equipamentos e infraestruturas (2A2);**
- **Perigosidade de incêndio (2A3),** que inclui atualização face ao atual quadro legal.



**FIGURA 21:** Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Recursos naturais (2A1).



**FIGURA 22:** Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Património, equipamentos e infraestruturas (2A2).



**FIGURA 23** Carta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública - Perigosidade de incêndio (2A3).

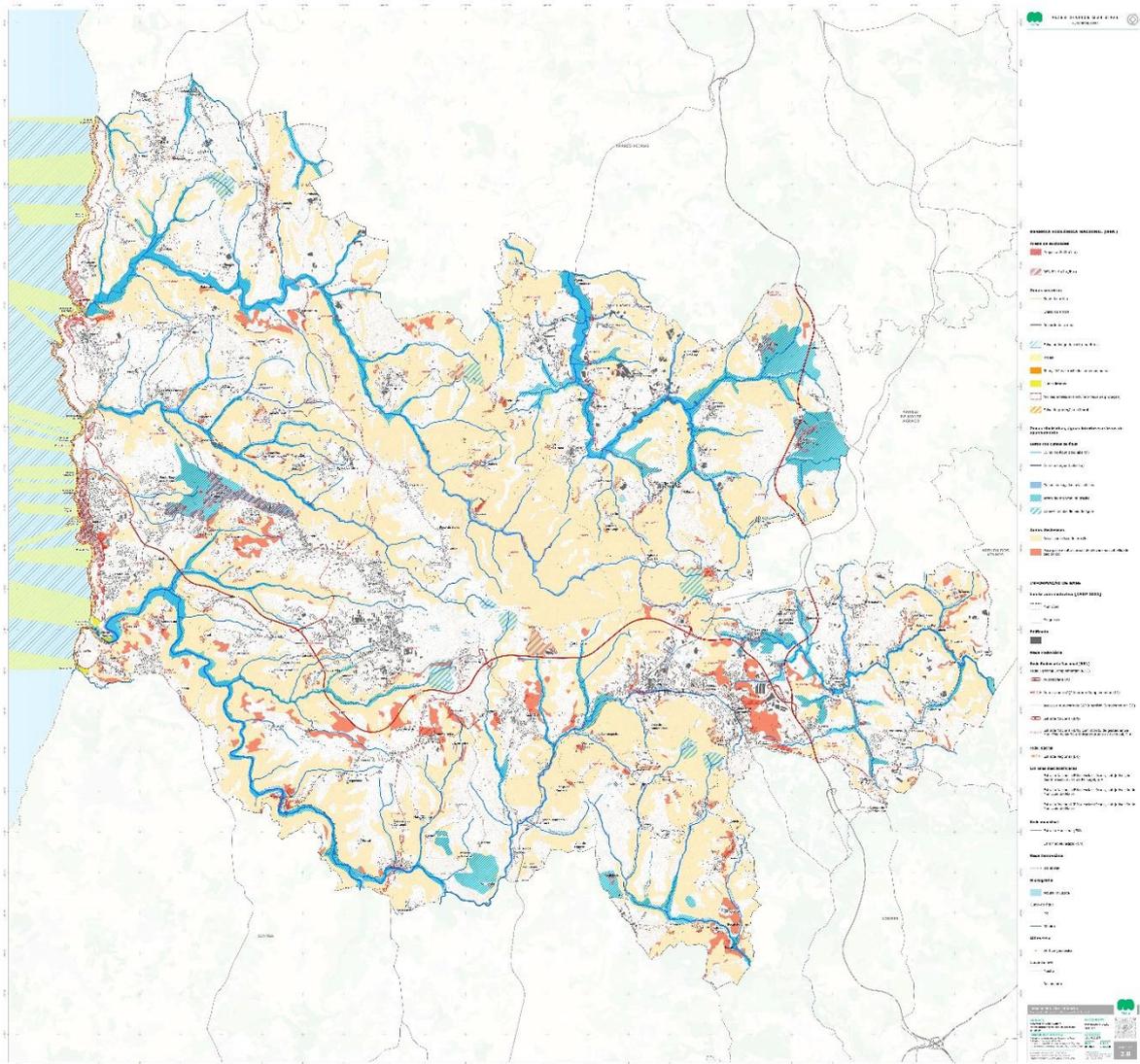
### 8.3.2. Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN)

A REN é uma restrição de utilidade pública, cujo regime jurídico sofreu uma profunda alteração, através do Decreto lei n.º 166/2008, de 22 de agosto. Sendo uma estrutura biofísica, integra o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial.

A Reserva Ecológica Nacional (REN), para o concelho de Mafra, foi publicada em Diário da República, através da Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro, sendo constituída pelas áreas consideradas no DL n.º 93/90, de 19 de março, e delimitada ao abrigo do regime transitório previsto no número 2 da RCM n.º 81/2012, de 3 de outubro. A REN do concelho de Mafra foi desenvolvida de acordo com o procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), publicado através do Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, sendo constituída pelas seguintes tipologias de área:

- Zona Costeira: Faixa ao longo da costa marítima; Praias; Ilhas, ilhéus e rochedos emersos no mar; Dunas litorais; Arribas e falésias (incluindo faixa de proteção); Faixa de proteção do litoral (quando não existirem arribas nem dunas);
- Zonas Ribeirinhas, Águas Interiores e Áreas de Apanhamento: Leitos dos cursos de água; Zonas ameaçadas pelas cheias; Áreas de máxima infiltração; Cabeceiras das linhas de água.
- Zonas Declivosas: Áreas com risco de erosão; Escarpas (e outras áreas de elevada suscetibilidade geológica).

Na presente alteração à revisão do PDM, foram propostos 19 polígonos para exclusão, que correspondem a cerca de 9,3ha, conforme memória justificativa da REN.



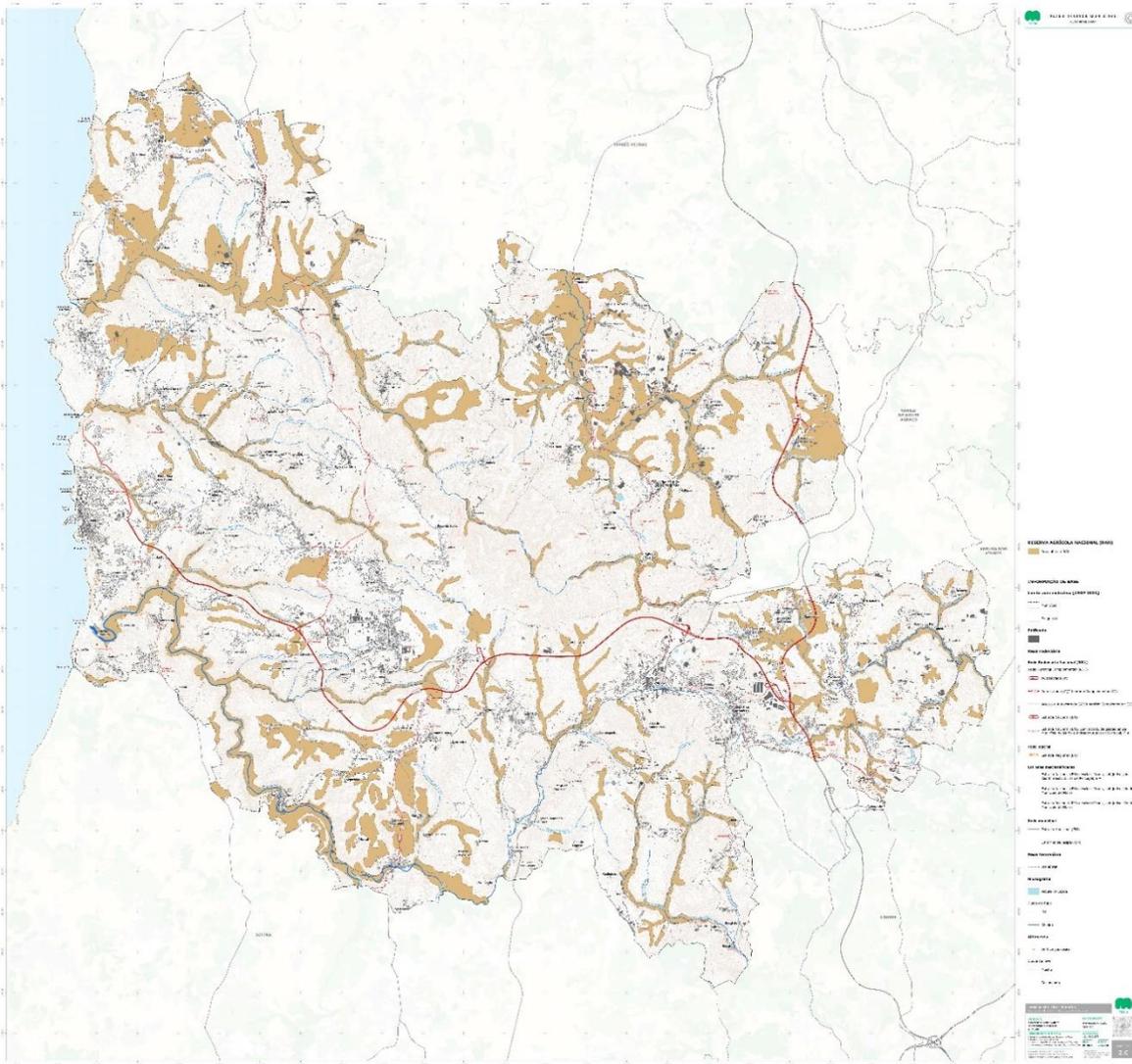
**FIGURA 24:** Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), por tipo de áreas (2B).

### 8.3.3. Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN)

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

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

Na presente alteração à Revisão do PDM de Mafra não foram apresentadas alterações à carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN).



**FIGURA 25:** Carta da Reserva Agrícola Nacional (RAN) (2C).

## 9. ALTERAÇÕES A OUTROS ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PDM

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das seguintes alterações:

Proposta	Tipologia da alteração
Programa de execução e Plano de Financiamento	a) Atualização face aos investimentos previstos e já realizados.
Carta dos compromissos urbanísticos	a) Atualização da planta de compromissos urbanísticos.
Carta de enquadramento regional	a) Retificação face a incongruências. b) Adaptação face aos IGT em vigor ou outros documentos.

**TABELA 12:** Tipologia das alterações.

### 9.1. Programa de execução

No atual RJIGT é estabelecido que o **programa de execução** do PDM deve conter as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do município, devendo ser acompanhado por um plano de financiamento, conforme alíneas c) e d), do número 2 do artigo 97.º.

Muito embora se considere coerente a Visão Estratégica para o desenvolvimento municipal, que definiu o modelo espacial de ocupação do solo apresentado na revisão do PDM, a presente alteração permitiu avaliar a evolução das dinâmicas económicas, sociais, culturais e ambientais com expressão territorial no concelho, equacionada no 1.º REOT, aprovado em abril de 2021, as quais se refletem na atualização do presente Programa de Execução.

A calendarização a apresentada estabelece a adaptação do período formal de execução do plano desde a aprovação da presente alteração à primeira revisão do PDM, adaptado, também, ao documento “Mafra 2021-2026: Desenvolvimento integrado e sustentável do território”, enquadrado no Plano de Recuperação Económica 2020-2030, apresentado pelo governo, no âmbito da gestão da pandemia da doença COVID-2019.

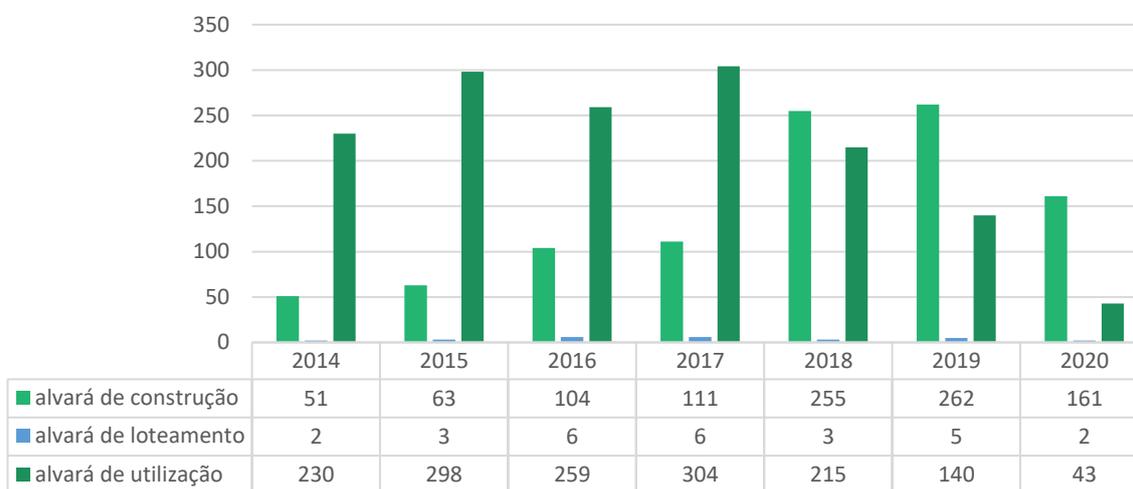
Importa, ainda, referir que o conjunto de intervenções, da responsabilidade da câmara municipal de Mafra, incidem sobre quatro Domínios Programáticos de Intervenção, considerados prioritários para a implementação das estratégias da revisão do PDM, nomeadamente:

- A: Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG);
- B: Redes de Infraestruturas;
- C: Espaços Verdes ou de Uso Coletivo;
- D: Equipamentos.

## 9.2. Compromissos urbanísticos

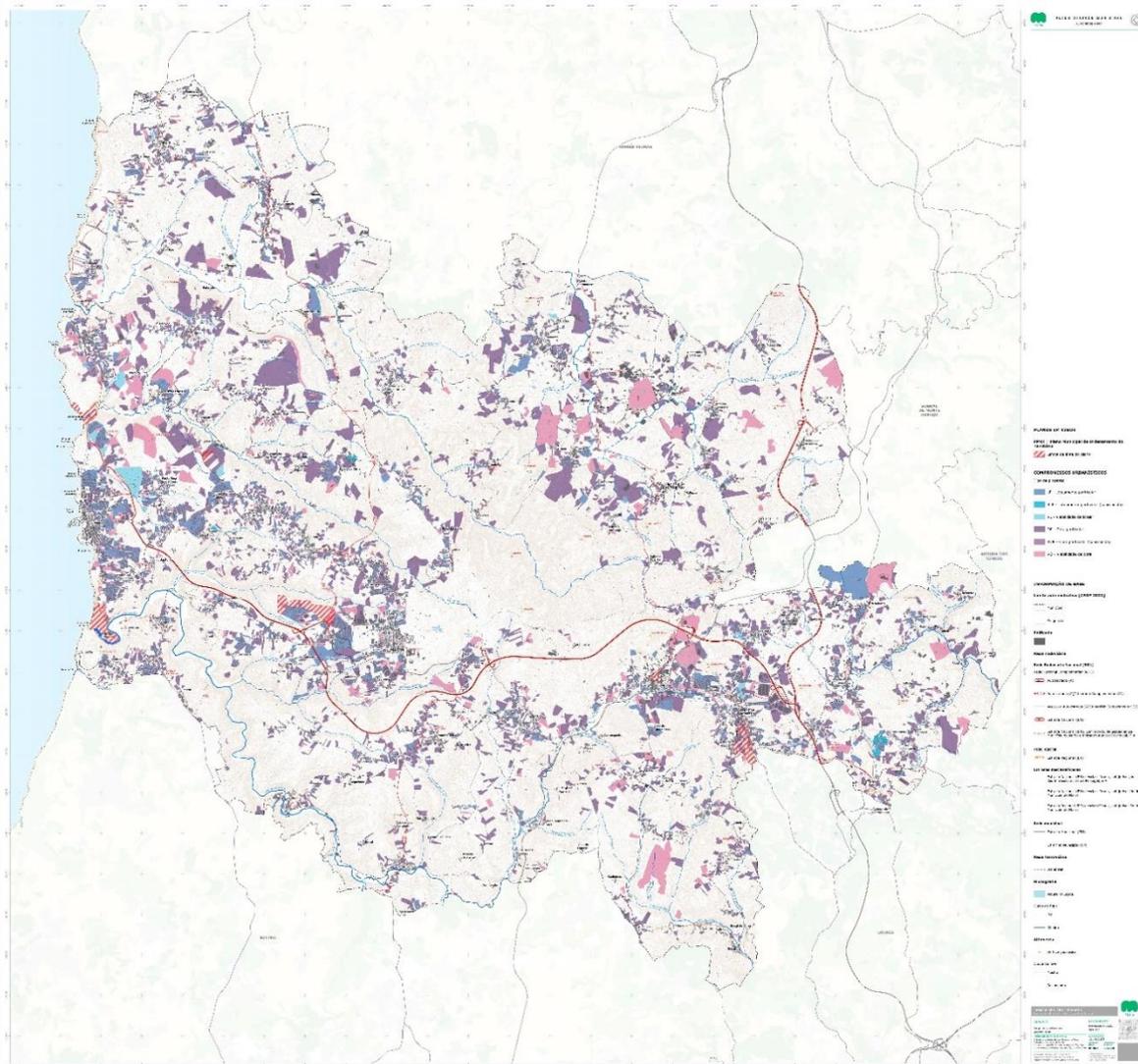
A análise dos compromissos urbanísticos foi efetuada para o período de tempo compreendido entre 2014 e 2021, dando origem à respetiva carta, conforme anexo 6 do presente relatório – **Planta de Compromissos Urbanísticos**, onde se encontram registados quase todos os processos tramitados nesta Câmara Municipal.

Estes dados permitiram verificar situações de incongruências e lapsos, que não foram analisadas na primeira revisão do PDM ou situações legalmente válidas face ao período de discussão pública, aprovação e entrada em vigor do plano.



**FIGURA 26:** Compromissos urbanísticos – 2014 a 2020.

Os compromissos urbanísticos foram registados de 2014 a 2021 e correspondem aos seguintes elementos, atualmente em vigor: alvará de construção, alvará de utilização e alvará de loteamento.



**FIGURA 27:** Carta de Compromissos Urbanísticos.

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Importa referir que na **presente alteração à primeira revisão do PDM de Mafra**, pretende-se promover o seguinte:

- **Alteração para adequação ao RJIGT**, na sua atual redação, **e às regras de classificação e qualificação do solo**, estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015.
- **Correções materiais para retificações cartográficas**, nomeadamente face à CAOP 2019, e/ou para retificações de incongruências e lapsos verificados desde a entrada em vigor da revisão do PDM, e desde que se mantenham os mesmos critérios de classificação e qualificação do solo considerados.
- **Alteração “dita normal” para retificação e adequação face à publicação de outros programas** ou documentos, designadamente o POCACE e PROFLVT.
- **Alteração “dita normal” para correção de situações de incongruências**, detetadas desde a entrada em vigor da primeira revisão do plano, de modo a realizar ajustes às opções de planeamento e a adequar a Visão Estratégica ao novo quadro legal, designadamente na proximidade a perímetros urbanos e aglomerados rurais.

Nos anexos apresentam-se todos os documentos justificativos da presente alteração ao PDM, atualmente em vigor.

Mafra, dezembro de 2022