



Ordenar o território. Valorizar o futuro.



PDM

Plano
Diretor Municipal
de Mafra

Mafra, um Município de oportunidades:

Ativo para as famílias, competitivo para os investidores,
atrativo para os visitantes e distintivo para o mundo.

POR UM CONCELHO DE EXCELÊNCIA

Maфра tem um **novo Plano Diretor Municipal** (PDM), instrumento de gestão territorial que vincula as entidades públicas e os particulares.

Rever o PDM foi muito mais do que dar ou retirar capacidade de edificação a cada uma das parcelas. Rever o PDM implicou avaliar o plano anterior (1995), mas sobretudo compreender que as mutações socioeconómicas conferiram ao Concelho de Maфра uma **nova centralidade** na Área Metropolitana de Lisboa.

A elaboração da “Visão Estratégica para o Concelho de Maфра” constituiu um impulso decisivo, identificando seis eixos. Com base nesta visão, o desafio foi estabelecer um modelo de organização espacial do território municipal e, sobretudo, fazer do PDM a expressão de uma política coerente, consistente e global: **é o plano para o desenvolvimento integrado do Concelho**. Valorizando o território, ambiciona valorizar aqueles que nele vivem, trabalham, investem e visitam!

Um plano que **preserva o património natural**, por isso observa-se um reforço das áreas afetas à Reserva Ecológica Nacional e à Reserva Agrícola Nacional. Um plano que **rentabiliza as infraestruturas**, por isso objetiva-se a consolidação das áreas edificadas, a reabilitação do património edificado e o preenchimento dos espaços intersticiais, contrariando a tendência de dispersão que acarreta custos ambientais, sociais e financeiros elevadíssimos para a gestão municipal e, sobretudo, para os cidadãos. Um plano vocacionado para a **promoção das atividades económicas e do emprego**. Um plano de **segunda geração**: porque anula erros ou omissões de cartografia; e porque está disponível, para o cidadão, em versão papel e em versão digital, através da Internet.

O sucesso da implementação do novo PDM dependerá sempre de todos: decisores, técnicos e munícipes. Este é um desafio coletivo!

A minha mensagem final é dirigida a todos os que participaram neste processo e, especialmente, aos técnicos municipais. Enalteço a competência e o espírito de serviço com que assumiram esta verdadeira causa pública. Simplesmente, obrigado!

Hélder Sousa Silva

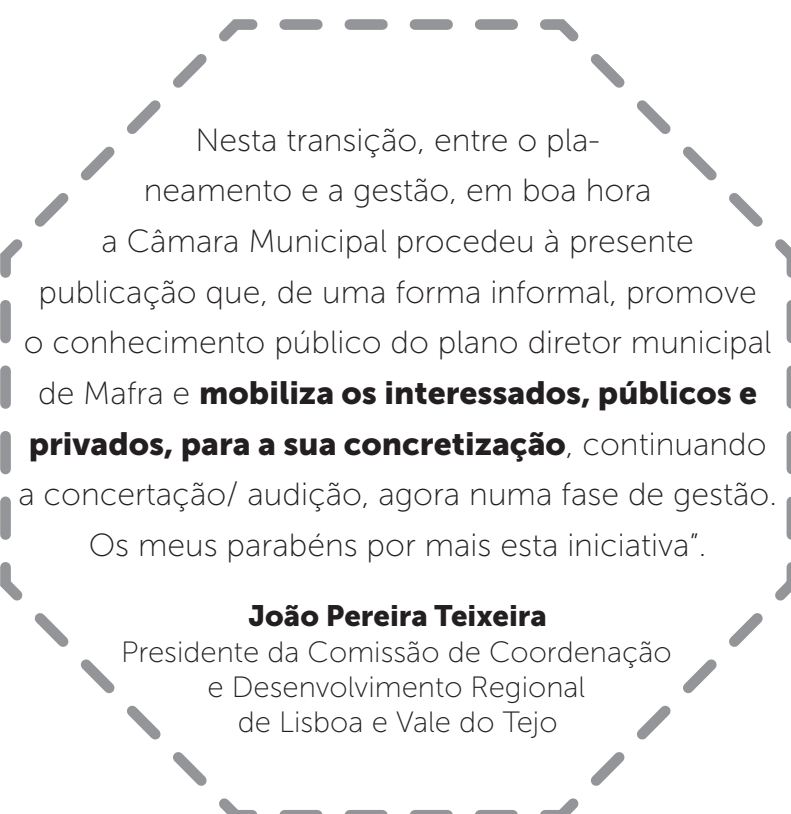
Presidente da Câmara Municipal de Maфра



O desafio foi não só estabelecer um modelo de organização espacial do território municipal, mas sobretudo fazer do PDM a expressão de uma política coerente, consistente e global.



O sucesso da implementação do novo PDM dependerá sempre de todos: decisores, técnicos e munícipes. Este é um desafio coletivo!



Nesta transição, entre o planeamento e a gestão, em boa hora a Câmara Municipal procedeu à presente publicação que, de uma forma informal, promove o conhecimento público do plano diretor municipal de Maфра e **mobiliza os interessados, públicos e privados, para a sua concretização**, continuando a concertação/ audição, agora numa fase de gestão. Os meus parabéns por mais esta iniciativa”.

João Pereira Teixeira

Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

VISÃO ESTRATÉGICA

6 LINHAS DE ORIENTAÇÃO

O documento “Visão Estratégica para o Concelho de Mafra” constituiu uma reflexão sobre o território e as transformações ocorridas, com o objetivo de estabelecer linhas de orientação que enquadrassem e sustentassem a revisão do PDM:



1. Valorizar o património natural

Como fator essencial na preservação da identidade, como marca de diferenciação no contexto metropolitano e como fator de competitividade

2. Recuperar a atividade agrícola

Como valor económico tradicional, como fator de coesão social e elemento modelador da paisagem

3. Desenvolver o turismo

Como elemento integrador dos valores patrimoniais, motor de qualificação do espaço urbano e dinamizador da atividade cultural

4. Reavaliar as acessibilidades

Como elemento essencial na articulação do território com o modelo funcional

5. Criar condições para o desenvolvimento de uma dinâmica económica

Que fixe residentes e atraia competências

6. Preencher vazios urbanos de forma programada

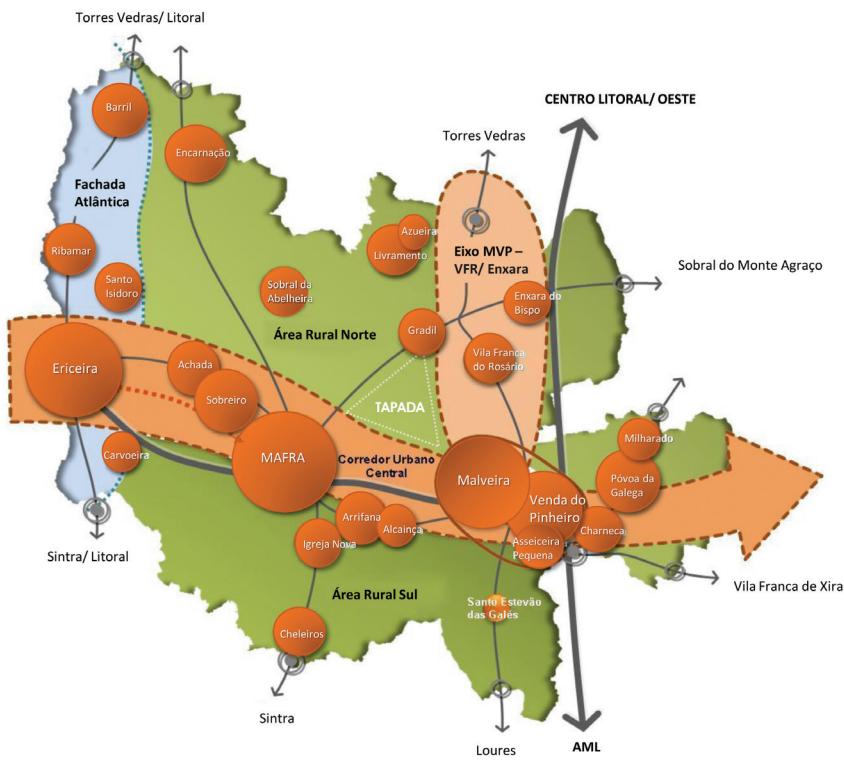
Como estratégia de consolidação e qualificação do espaço edificado

“Pelas suas características físico-gráficas, pela localização relativa na AML e no todo nacional, pela diversificação do mosaico territorial e pela base económica que se foi diversificando como resultado das respostas às solicitações da “capital”, Mafra terá de apostar no **aproveitamento do potencial fundado sobre a multifuncionalidade e a multiculturalidade**. Em conformidade, o território deverá ser ordenado, a diferentes escalas, para que se maximizem os resultados que decorrem das explorações dos recursos e se minimizem as externalidades que daí podem resultar”.

Jorge Gaspar
Professor Emérito da
Universidade de Lisboa

MODELO DE OCUPAÇÃO DE REFERÊNCIA

Através da reflexão realizada, e considerando as características da ocupação urbana e a rede de conexões físicas que estrutura o território, foi possível identificar um conjunto de unidades homogéneas que, numa análise macro, caracterizam o modelo de ocupação de referência que suporta a revisão do PDM.



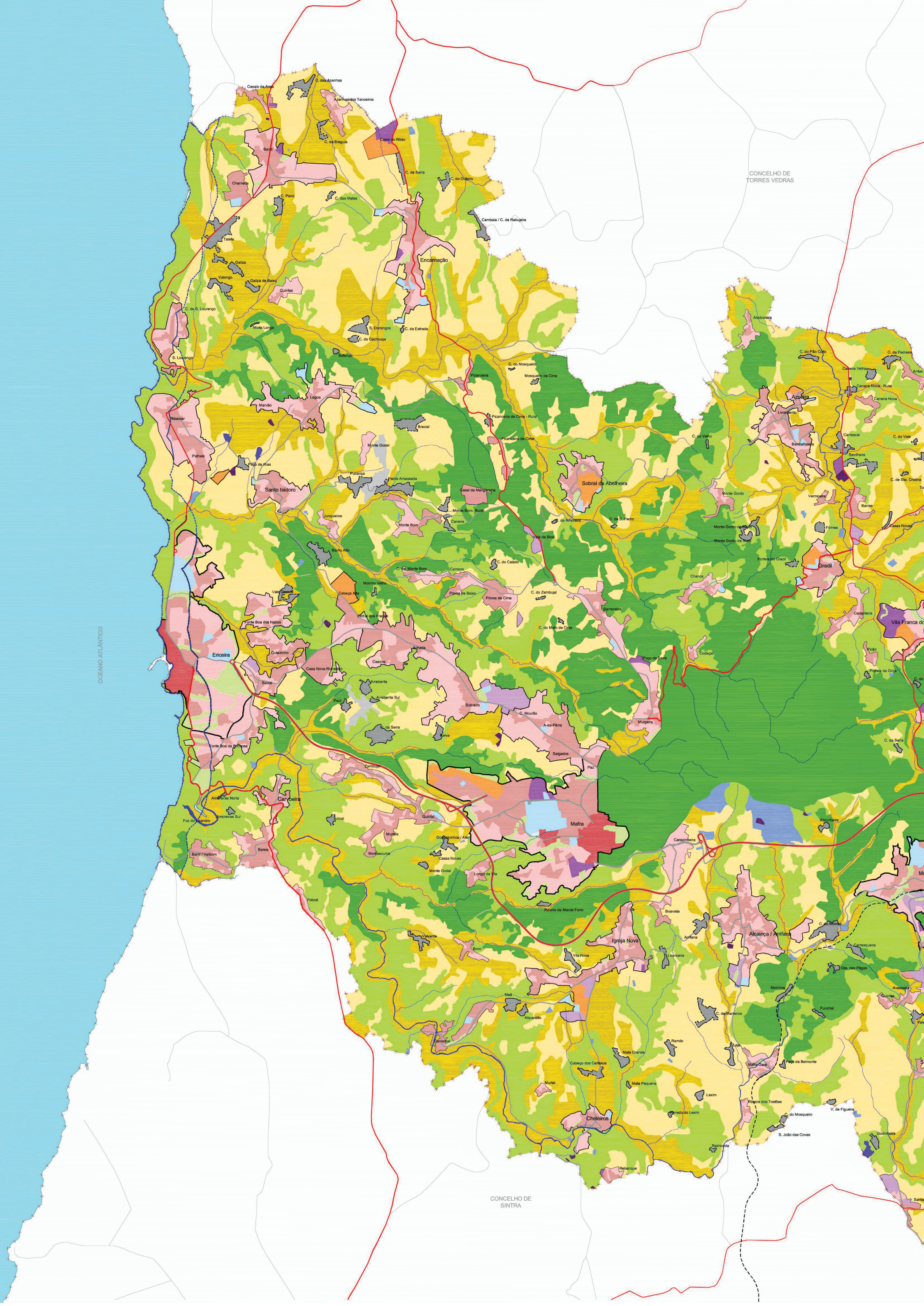
Corredor Urbano Central | Eixo fortemente urbanizado, de elevada capacidade de atração

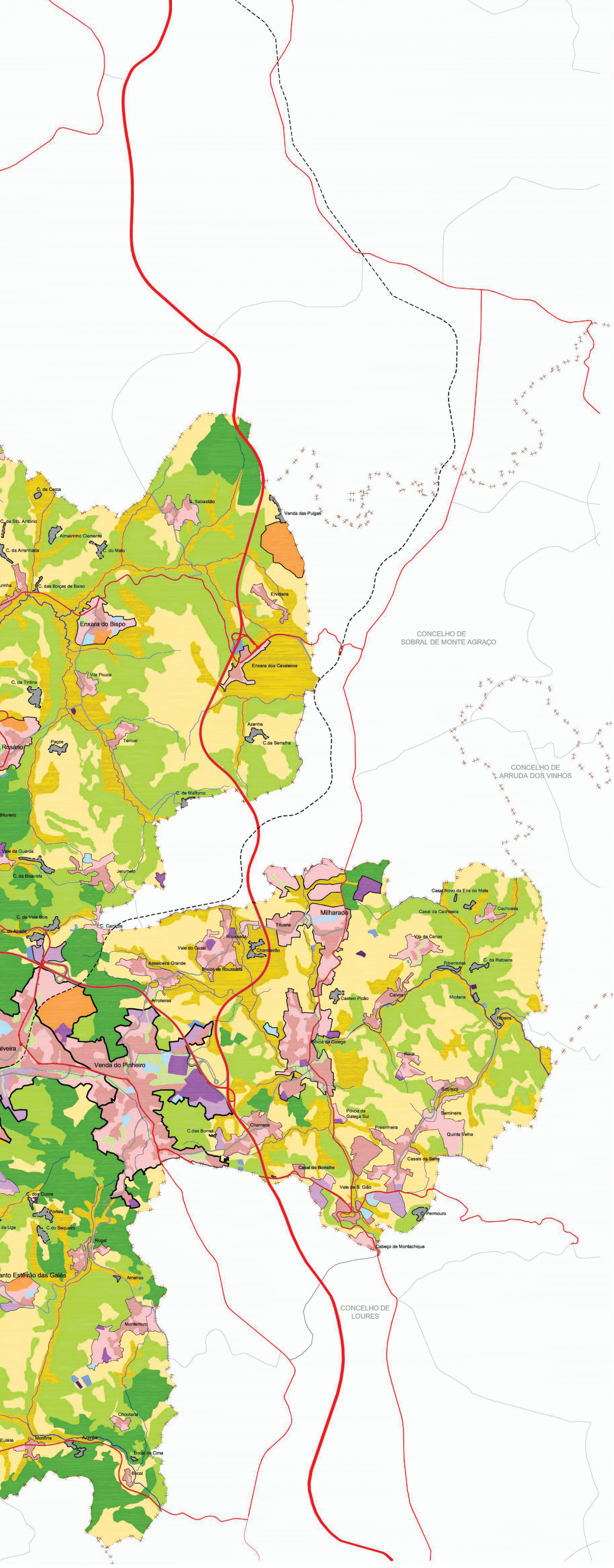
Fachada Atlântica | Frente marítima de forte apetência para atividades de turismo

Eixo Malveira/ Venda do Pinheiro – Vila Franca do Rosário – Enxara do Bispo
Ligação da área metropolitana à região Oeste, de elevada acessibilidade

Área Rural Norte | Zona rural de elevado potencial agrícola e agroflorestal

Área Rural Sul | Zona rural de elevado potencial agroambiental e paisagístico





PLANTA DE ORDENAMENTO CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- ## SOLO RURAL
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS
 - ESPAÇOS AGROFLORESTAIS
 - ESPAÇOS FLORESTAIS
 - ESPAÇOS NATURAIS
 - ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS
 - ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS
 - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS
 - AGLOMERADOS RURAIS
 - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

- ## SOLO URBANO
- ### SOLO URBANIZADO
- #### ESPAÇOS RESIDENCIAIS
- Áreas Consolidadas
 - Áreas Consolidadas de Valor Patrimonial
 - Áreas a Estruturar
 - Áreas Edificadas em Zona de Risco do POOC
- #### ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

- Áreas Consolidadas
 - Áreas a Estruturar
 - ESPAÇOS VERDES
- #### ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
- Áreas de Equipamentos e Outras Estruturas
 - Áreas de Infraestruturas
- ## SOLO URBANIZÁVEL

- ## SISTEMA URBANO
- ### NÚCLEOS URBANOS
- Nível I
 - Nível II
 - Nível III

- ## POOC
- Limite da Faixa inserida em POOC

- ## ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E REGIONAL
 - ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS
 - REDE FERROVIÁRIA
 - Mafra TOPONÍMIA
 - LEITO DAS ÁGUAS DO MAR
 - CURSOS DE ÁGUA REN
 - Limite do Concelho

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PDM 2015

MATERIALIZAÇÃO DA VISÃO ESTRATÉGICA PARA O CONCELHO DE MAFRA:

1. Salvaguarda e promoção do património natural e cultural

- Recuperação dos sistemas de produção agrícola e florestal
- Valorização do edificado e imóveis classificados
- Promoção dos valores naturais e culturais como património rural do concelho

2. Consolidação do sistema urbano

- Contenção dos perímetros urbanos e consolidação das áreas urbanas
- Concentração de atividades no corredor urbano central
- Direcionar o investimento municipal para áreas prioritárias - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

3. Promoção de atividades económicas

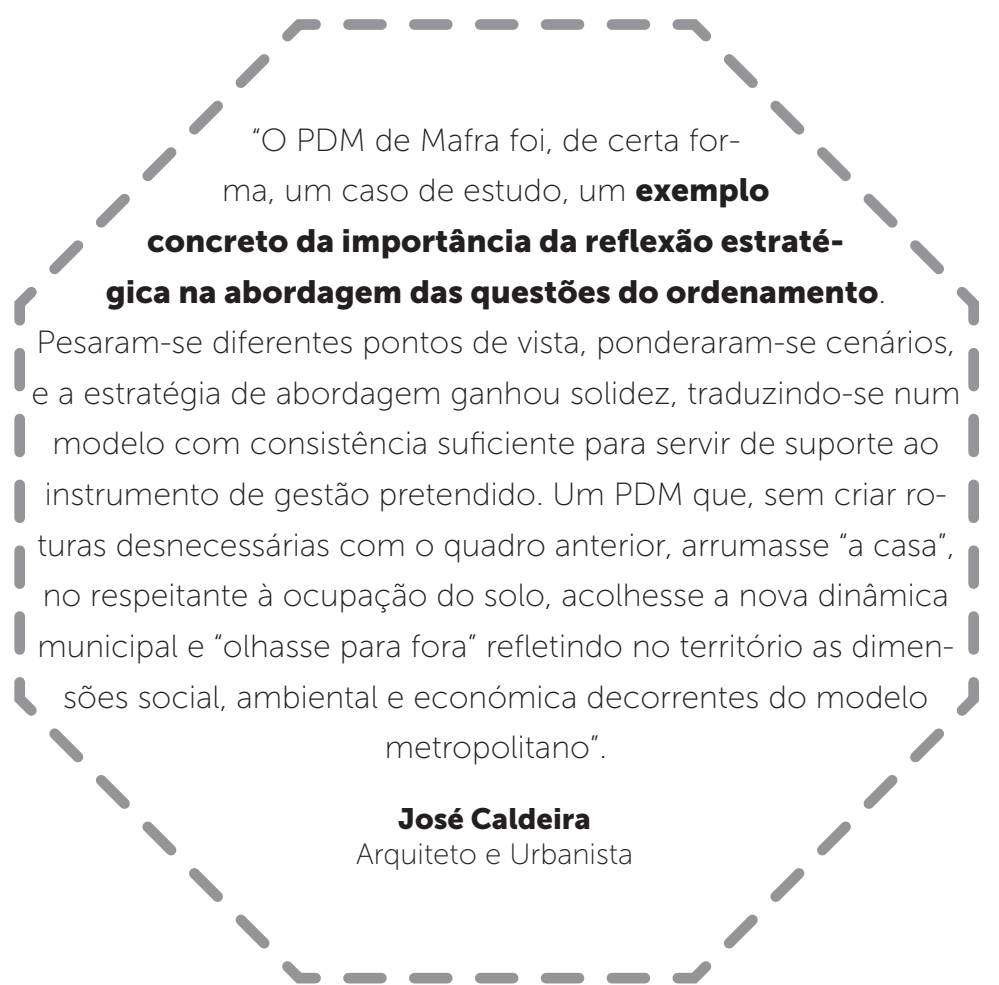
- Enquadramento das atividades económicas no território
- Definição de zonas de vocação para atividades económicas
- Valorização do potencial turístico do concelho

4. Consolidação de acessibilidades

- Avaliação das ligações viárias à restante AML e à região do Oeste
- Reestruturação da rede viária interna

5. Redefinição do modelo de ocupação espacial

- Reorganização dos perímetros urbanos
- Redefinição das áreas urbanizáveis
- Hierarquização dos núcleos urbanos
- Identificação dos aglomerados rurais



ADEQUAÇÃO A DIRETRIZES DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL:

Compatibilização com planos e programas de hierarquia superior

- PROTAML, PROFAML, PBH, PSRN2000 e Diretivas Comunitárias, no âmbito dos habitats e espécies

Adaptação a novos regimes jurídicos

- Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, categorias de solo, Reserva Ecológica Nacional, ruído e avaliação ambiental

MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO DO TERRITÓRIO:

Utilização de cartografia digital, atualizada e com informação mais pormenorizada e detalhada

Utilização do Sistema de Informação Geográfica (SIG) na gestão urbanística

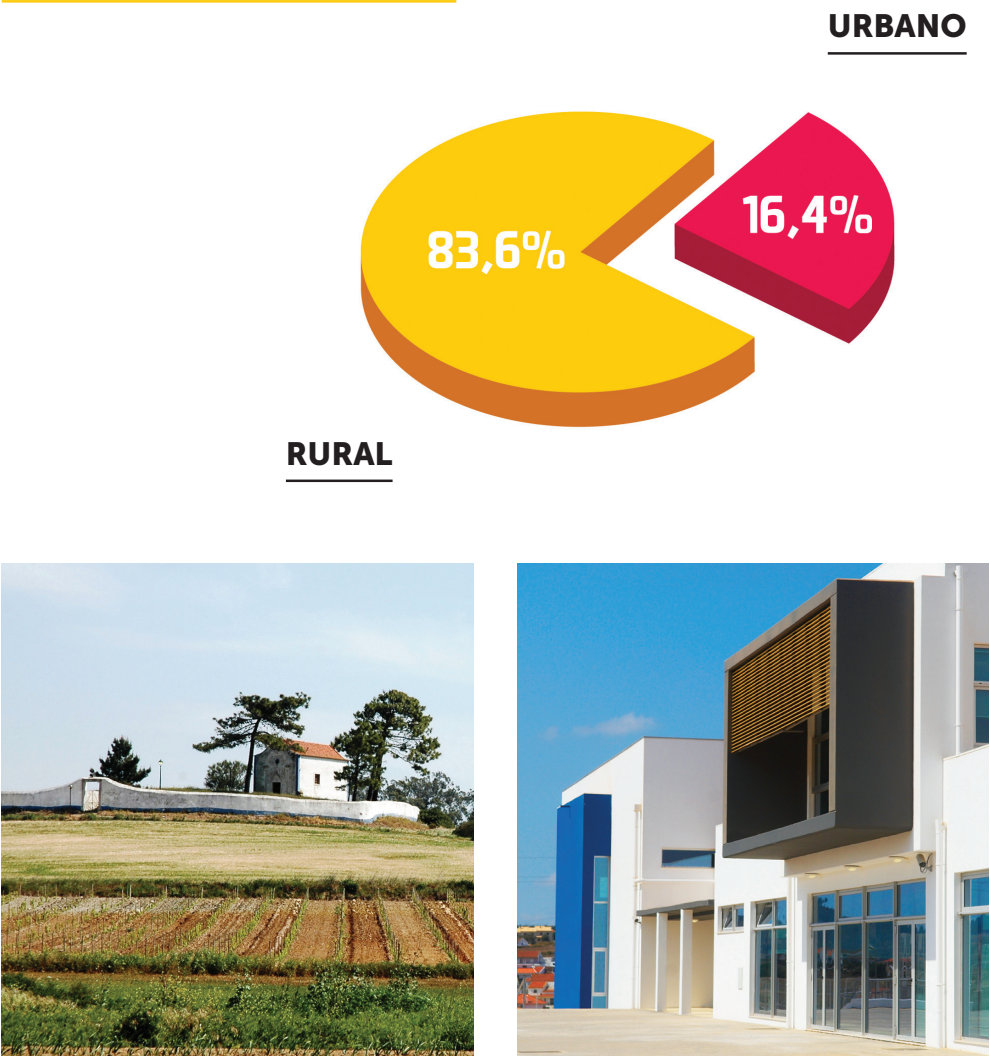
CLASSIFICAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DO SOLO

A classificação do solo traduz a opção de planeamento do território que determina o destino dos terrenos, assente em solo rural e solo urbano, para efeitos de ocupação, uso e transformação.

PDM 1995			PDM 2015		
	ha	% no total do concelho	ha	% no total do concelho	
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO					
Área de Solo Urbano	4560	15,6 %	4776	16,4%	
Área de Solo Rural	24606	84,4 %	24390	83,6%	
SOLO URBANO					
Espaços Residenciais	2419	8,3 %	3837	13,2%	
Espaços de Atividades Económicas	224	0,8 %	304	1,0%	
Espaços Verdes	179	0,6 %	266	0,9%	
Espaços de Uso Especial	123	0,4 %	168	0,6%	
Solo Urbanizável	1615	5,5 %	201	0,7%	
SOLO RURAL					
Espaços Agroflorestais	0	0,0 %	7020	24,1%	
Espaços Agrícolas	11667	40 %	4820	16,5%	
Espaços Naturais	7656	26,2 %	7060	24,2%	
Espaços Florestais	5225	17,9%	4930	16,9%	
Agglomerados Rurais	0	0,0%	340	1,2%	
Outras Categorias de Solo Rural	58	0,2 %	220	0,8%	
SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA					
Rede Natura	0	0 %	731	2,5%	
Reserva Ecológica Nacional	10823	37,1%	13795	47,3%	
Reserva Agrícola Nacional	4654	16,0%	4724	16,2%	
Regime Florestal	842	2,9 %	842	2,9%	

Tabela 1 - Classificação e quantificação do solo no PDM de 1995 e de 2015.

Classificação e quantificação do solo. PDM 2015



ELEMENTOS DO PLANO

Elementos que constituem:

- **Regulamento:** Define as regras, ocupações e usos, regimes de edificabilidade, parâmetros urbanísticos e restrições à utilização e ocupação;
- **Planta de Ordenamento:** Classificação e Qualificação do Solo; Estrutura Ecológica Municipal; Distribuição de Habitats e Espécies; Riscos; Património Municipal; Zona mento Acústico; Espaços Canais e Outras Infraestruturas; Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- **Planta de Condicionantes:** Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública; Reserva Ecológica Nacional, por Tipo de Áreas; Reserva Agrícola Nacional.

Elementos que acompanham:

- Visão Estratégica;
- Relatório de Fundamentação;
- Relatório Ambiental;
- Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- Caracterização dos Valores Naturais;
- Mapa de Ruído;
- Programa de Execução;
- Relatório de Fundamentação aos Pareceres emitidos pelas Entidades;
- Relatório de Ponderação da Discussão Pública.

“Pese embora a revisão do Plano Diretor Municipal de Mafra tenha sido um exigente trabalho de planeamento, sujeito a adversidades decorrentes de sucessivas alterações legislativas e da necessária concertação com as entidades da administração central, este documento constitui uma peça fundamental para um melhor planeamento e ordenamento do território do Município de Mafra. Foi “construído” um plano mais estratégico, mais patrimonial, mais consolidado, mais impulsionador das atividades económicas, de maior racionalização das infraestruturas, mais harmonizado com outros planos, programas, regimes jurídicos e diretivas comunitárias, e mais transparente, permitindo a sua disponibilização de forma clara e precisa, traduzindo-se numa gestão do território mais eficaz.”

Bruno Miranda
Diretor do Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente

Sofia dos Santos
Coordenadora da Área de Planeamento e Ordenamento do Território

O QUE MUDOU:

PDM - 1995

Definição de uma visão normativa

Proteção do património histórico e cultural

Dispersão urbana

Esforço económico-financeiro
no processo de infraestruturação

Omisso na identificação
de atividades económicas

Incompatibilidade da rede de espaços canais

Classificação e qualificação do solo
em função do uso

Reduzida operacionalização

Incompatibilidade com planos, programas,
regimes jurídicos e diretivas comunitárias

Reduzida precisão e disponibilização

Complexidade na gestão do território

PDM - 2015

**Consolidação de uma visão
estratégica para o concelho**

**Salvaguarda e promoção do património
cultural, natural e paisagístico**

**Consolidação e contenção urbana, através
da hierarquização dos núcleos urbanos**

**Controlo económico-financeiro na expansão e
manutenção do processo de infraestruturação,
através do aumento das áreas mínimas das parcelas**

**Promoção de atividades económicas
e compatibilidade de uso**

Reestruturação da rede de espaços canais

**Classificação e qualificação do solo
em função do uso e da programação prevista**

**Operacionalização do plano, através de
Unidades Operativas de Planeamento e
Gestão (UOPG)**

**Compatibilização com planos, programas,
regimes jurídicos e diretivas comunitárias**

**Transparência e disponibilização clara
e precisa dos elementos do plano**

Eficácia na gestão do território

MEIOS DE DISPONIBILIZAÇÃO

Portal geográfico municipal – GeoMafra, disponível em **www.cm-mafra.pt**

Site da Câmara Municipal de Mafra, em www.cm-mafra.pt

Diário da República

Consulta direta nos serviços da Câmara Municipal de Mafra

Site da Direção Geral do Território, através do SNIT

A revisão do PDM produz efeitos no dia seguinte à entrada em vigor da Portaria que delimitará a Reserva Ecológica Nacional no Município de Mafra e revogará o PDM, ratificado pela RCM n.º 179/95, e o Plano de Urbanização da Ericeira (PUATE).



Câmara Municipal de Mafra

Praça do Município, 2644-001 Mafra | Telef.: 261 810 100 | e-mail: geral@cm-mafra.pt | www.cm-mafra.pt