



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA | ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO  
PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA – CABO ESPICHEL (POC ACE)  
VOLUME I | REGULAMENTO**

JUNHO 2019



**REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA**  
**ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO POC-ACE (RCM n.º 66/2019, 11 abril)**

**ÍNDICE**

**CAPÍTULO I**

<b>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>1</b>
<i>Artigo 1.º Objeto e âmbito.....</i>	<i>1</i>
<i>Artigo 2.º Objetivos e estratégia.....</i>	<i>1</i>
<i>Artigo 3.º Composição do PDM.....</i>	<i>3</i>
<i>Artigo 4.º Conceitos técnicos, siglas e acrónimos.....</i>	<i>4</i>
<i>Artigo 5.º Preexistências.....</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 6.º Operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM.....</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 7.º Comissões consultivas.....</i>	<i>6</i>

**CAPÍTULO II**

<b>SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....</b>	<b>7</b>
<i>Artigo 8.º Identificação.....</i>	<i>7</i>
<i>Artigo 9.º Regime.....</i>	<i>8</i>

**CAPÍTULO III**

<b>USO DOMINANTE DO SOLO.....</b>	<b>9</b>
SECÇÃO I	
<b>CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....</b>	<b>9</b>
<i>Artigo 10.º Classificação do solo.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 11.º Qualificação do solo rural.....</i>	<i>10</i>
<i>Artigo 12.º Qualificação do solo urbano.....</i>	<i>10</i>
SECÇÃO II	
<b>SISTEMA URBANO.....</b>	<b>12</b>
<i>Artigo 13.º Estrutura e hierarquia urbana.....</i>	<i>12</i>

**CAPÍTULO IV**

<b>SOLO RURAL.....</b>	<b>13</b>
SECÇÃO I	
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>13</b>
<i>Artigo 14.º Disposições comuns.....</i>	<i>13</i>
SECÇÃO II	
<b>ESPAÇOS AGRÍCOLAS.....</b>	<b>15</b>
<i>Artigo 15.º Identificação.....</i>	<i>15</i>
<i>Artigo 16.º Ocupações e usos.....</i>	<i>15</i>
<i>Artigo 17.º Regime de edificabilidade.....</i>	<i>16</i>
SECÇÃO III	
<b>ESPAÇOS AGROFLORESTAIS.....</b>	<b>17</b>
<i>Artigo 18.º Identificação.....</i>	<i>17</i>
<i>Artigo 19.º Ocupações e usos.....</i>	<i>18</i>

<b>Artigo 20.º Regime de edificabilidade</b> .....	19
<b>SECÇÃO IV</b>	
<b>ESPAÇOS FLORESTAIS</b> .....	21
<b>Artigo 21.º Identificação</b> .....	21
<b>Artigo 22.º Ocupações e usos</b> .....	21
<b>Artigo 23.º Regime de edificabilidade</b> .....	21
<b>SECÇÃO V</b>	
<b>ESPAÇOS NATURAIS</b> .....	22
<b>Artigo 24.º Identificação</b> .....	22
<b>Artigo 25.º Ocupações e usos</b> .....	22
<b>Artigo 26.º Regime de edificabilidade</b> .....	23
<b>SECÇÃO VI</b>	
<b>ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS</b> .....	24
<b>Artigo 27.º Identificação</b> .....	24
<b>Artigo 28.º Ocupações e usos</b> .....	24
<b>Artigo 29.º Regime de edificabilidade</b> .....	24
<b>Artigo 30.º Medidas de salvaguarda ambiental</b> .....	25
<b>SECÇÃO VII</b>	
<b>ESPAÇOS AFECTOS A ACTIVIDADES INDUSTRIAIS</b> .....	26
<b>Artigo 31.º Identificação</b> .....	26
<b>Artigo 32.º Ocupações e usos</b> .....	26
<b>Artigo 33.º Regime de edificabilidade</b> .....	26
<b>SECÇÃO VIII</b>	
<b>ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS</b> .....	27
<b>Artigo 34.º Identificação</b> .....	27
<b>Artigo 35.º Ocupações e usos</b> .....	27
<b>Artigo 36.º Regime de edificabilidade</b> .....	27
<b>SECÇÃO IX</b>	
<b>AGLOMERADOS RURAIS</b> .....	28
<b>Artigo 37.º Identificação</b> .....	28
<b>Artigo 38.º Ocupações e usos</b> .....	28
<b>Artigo 39.º Regime de edificabilidade</b> .....	29
<b>SECÇÃO X</b>	
<b>ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA</b> .....	29
<b>Artigo 40.º Identificação</b> .....	29
<b>Artigo 41.º Ocupações e usos</b> .....	30
<b>Artigo 42.º Regime de edificabilidade</b> .....	30
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>SOLO URBANO</b> .....	32
<b>SECÇÃO I</b>	
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	32
<b>Artigo 43.º Disposições comuns</b> .....	32
<b>SECÇÃO II</b>	
<b>SOLO URBANIZADO</b> .....	32
<b>SUBSECÇÃO I</b>	
<b>ESPAÇOS RESIDENCIAIS</b> .....	32



<i>Artigo 44.º Condições gerais de edificação</i> .....	32
<i>Artigo 45.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas</i> .....	34
<i>Artigo 46.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas de valor patrimonial</i> .....	34
<i>Artigo 47.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas a estruturar</i> .....	36
<i>Artigo 48.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas edificadas em faixa de salvaguarda do POC-ACE</i> .....	38
SUBSECÇÃO II	
ESPAÇOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	39
<i>Artigo 49.º Âmbito e condições gerais</i> .....	39
<i>Artigo 50.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas</i> .....	39
<i>Artigo 51.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas a estruturar</i> .....	40
SUBSECÇÃO III	
ESPAÇOS VERDES .....	42
<i>Artigo 52.º Identificação</i> .....	42
<i>Artigo 53.º Regime de ocupação e utilização</i> .....	42
SUBSECÇÃO IV	
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL .....	43
<i>Artigo 54.º Âmbito e condições gerais</i> .....	43
<i>Artigo 55.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de equipamentos e outras estruturas</i> .....	43
<i>Artigo 56.º Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de infraestruturas</i> .....	43
SECÇÃO III	
SOLO URBANIZÁVEL.....	44
<i>Artigo 57.º Âmbito</i> .....	44
<i>Artigo 58.º Condições gerais de edificação</i> .....	44
<i>Artigo 59.º Regime Geral de Edificabilidade</i> .....	45
<b>CAPÍTULO VI</b>	
<b>ÁREAS DE VALORIZAÇÃO, SALVAGUARDA E PROTECÇÃO</b> .....	<b>46</b>
<i>Artigo 60.º Identificação</i> .....	46
SECÇÃO I	
ZONAS DE VALORIZAÇÃO E PROTECÇÃO AMBIENTAL .....	46
<i>Artigo 61.º Identificação</i> .....	46
SUBSECÇÃO I	
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	47
<i>Artigo 62.º Identificação</i> .....	47
<i>Artigo 63.º Caracterização</i> .....	47
<i>Artigo 64.º Regime</i> .....	48
SUBSECÇÃO II	
HABITATS E ESPÉCIES .....	48
<i>Artigo 65.º Identificação</i> .....	48
<i>Artigo 66.º Caracterização</i> .....	49
<i>Artigo 67.º Regime das áreas integradas no SIC Sintra-Cascais</i> .....	49
<i>Artigo 68.º Regime das áreas não integradas no SIC Sintra-Cascais</i> .....	51
SUBSECÇÃO III	
FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO POC-ACE.....	52
<i>Artigo 68.º-A Identificação</i> .....	52
<i>Artigo 68.º-B Caracterização</i> .....	52

<b>Artigo 68.º-C Regime da faixa de proteção costeira em zona marítima de proteção</b> .....	53	
<b>Artigo 68.º-D Regime das faixas de proteção costeira e complementar em zona terrestre de proteção</b> .....	54	
<b>Artigo 68.º-E Regime da margem</b> .....	58	
<b>Artigo 68.º-F Regime da faixa de salvaguarda em litoral de arriba</b> .....	59	
<b>Artigo 68.º-G Regime da faixa de salvaguarda em litoral arenoso</b> .....	61	
<b>SECÇÃO II</b>		
<b>ZONAS DE RISCO</b> .....		62
<b>Artigo 69.º Identificação</b> .....	62	
<b>Artigo 70.º Disposições gerais</b> .....	62	
<b>Artigo 71.º Risco sísmico</b> .....	62	
<b>Artigo 72.º Risco de ameaça de cheia</b> .....	63	
<b>Artigo 73.º Risco de instabilidade de vertentes e de erosão do litoral</b> .....	64	
<b>Artigo 74.º Risco de incêndio</b> .....	65	
<b>Artigo 75.º Risco tecnológico</b> .....	65	
<b>SECÇÃO III</b>		
<b>ZONAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO</b> .....		66
<b>Artigo 76.º Identificação</b> .....	66	
<b>Artigo 77.º Disposições gerais</b> .....	66	
<b>Artigo 78.º Regime</b> .....	67	
<b>Artigo 79.º Núcleos edificados das quintas</b> .....	67	
<b>SECÇÃO IV</b>		
<b>ZONAS DE CONFLITO ACÚSTICO</b> .....		69
<b>Artigo 80.º Identificação</b> .....	69	
<b>Artigo 81.º Caracterização</b> .....	69	
<b>Artigo 82.º Regime</b> .....	69	
<b>SECÇÃO V</b>		
<b>ESPAÇOS CANAIS E OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS</b> .....		70
<b>Artigo 83.º Identificação</b> .....	70	
<b>Artigo 84.º Disposições gerais</b> .....	70	
<b>Artigo 85.º Rede ferroviária</b> .....	71	
<b>Artigo 86.º Rede rodoviária</b> .....	71	
<b>Artigo 87.º Heliporto</b> .....	72	
<b>Artigo 88.º Ecomuseu da Abrunheira</b> .....	72	
<b>Artigo 89.º Estações de tratamento de águas residuais</b> .....	72	
<b>SECÇÃO VI</b>		
<b>ZONAS DE TURISMO E LAZER</b> .....		73
<b>Artigo 90.º Identificação</b> .....	73	
<b>Artigo 91.º Caracterização</b> .....	73	
<b>Artigo 92.º Núcleos de desenvolvimento turístico</b> .....	74	
<b>SECÇÃO VII</b>		
<b>ZONAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS</b> .....		74
<b>Artigo 93.º Identificação</b> .....	74	
<b>Artigo 94.º Regime</b> .....	75	
<b>SECÇÃO VIII</b>		
<b>ZONAS DE RECINTOS ESCOLARES</b> .....		75
<b>Artigo 95.º Identificação e regime</b> .....	75	
<b>CAPÍTULO VII</b>		



<b>PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL .....</b>	<b>76</b>
<i>Artigo 96.º</i> <b>Objetivos programáticos .....</b>	<b>76</b>
<b>SECÇÃO I</b>	
<b>CEDÊNCIAS .....</b>	<b>77</b>
<i>Artigo 97.º</i> <b>Regime de cedências .....</b>	<b>77</b>
<i>Artigo 98.º</i> <b>Substituição da cedência para domínio municipal .....</b>	<b>77</b>
<i>Artigo 99.º</i> <b>Dimensionamento dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva .....</b>	<b>78</b>
<b>SECÇÃO II</b>	
<b>ESTACIONAMENTO .....</b>	<b>79</b>
<i>Artigo 100.º</i> <b>Critérios gerais das áreas de estacionamento .....</b>	<b>79</b>
<i>Artigo 101.º</i> <b>Dimensionamento do estacionamento .....</b>	<b>80</b>
<b>SECÇÃO III</b>	
<b>EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO .....</b>	<b>81</b>
<i>Artigo 102.º</i> <b>Princípio geral .....</b>	<b>81</b>
<b>SUBSECÇÃO I</b>	
<b>EXECUÇÃO .....</b>	<b>81</b>
<i>Artigo 103.º</i> <b>Modelo de execução .....</b>	<b>81</b>
<i>Artigo 104.º</i> <b>Sistemas de execução .....</b>	<b>82</b>
<i>Artigo 105.º</i> <b>Fundo de compensação .....</b>	<b>82</b>
<b>SUBSECÇÃO II</b>	
<b>COMPENSAÇÃO .....</b>	<b>82</b>
<i>Artigo 106.º</i> <b>Critérios gerais e mecanismos de perequação compensatória .....</b>	<b>82</b>
<i>Artigo 107.º</i> <b>Edificabilidade média .....</b>	<b>83</b>
<i>Artigo 108.º</i> <b>Cedência média .....</b>	<b>83</b>
<b>SECÇÃO IV</b>	
<b>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>84</b>
<i>Artigo 109.</i> <b>Identificação .....</b>	<b>84</b>
<i>Artigo 110.º</i> <b>Objetivos e regras do grupo 1 .....</b>	<b>85</b>
<i>Artigo 111.º</i> <b>Objetivos e regras do grupo 2 .....</b>	<b>86</b>
<i>Artigo 112.º</i> <b>Objetivos e regras do grupo 3 .....</b>	<b>86</b>
<i>Artigo 113.º</i> <b>Objetivos e regras do grupo 4 .....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO VIII</b>	
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES .....</b>	<b>88</b>
<i>Artigo 114.º</i> <b>Resíduos .....</b>	<b>88</b>
<i>Artigo 115.º</i> <b>Disposições revogatórias .....</b>	<b>88</b>
<i>Artigo 116.º</i> <b>Omissões .....</b>	<b>89</b>
<i>Artigo 117.º</i> <b>Alteração à legislação .....</b>	<b>89</b>
<i>Artigo 118.º</i> <b>Entrada em vigor e Revisão .....</b>	<b>89</b>

*ANEXO I – Nível hierárquico da estrutura urbana do concelho de Mafra, por freguesia e núcleo urbano*

*ANEXO II – Aglomerados rurais do concelho de Mafra, por freguesia*

*ANEXO III – Património municipal, por freguesia*

*ANEXO IV – Habitats e espécies*

*ANEXO V – Unidades operativas de planeamento e gestão – UOPG*



## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1.º

#### Objeto e âmbito

1. O presente regulamento é parte integrante do plano diretor municipal de Mafra, adiante designado por PDM, e estabelece, em conjunto com as cartas que constituem a planta de ordenamento e as cartas que constituem a planta de condicionantes, as orientações e regras para o uso, ocupação e transformação do solo para a área territorial do município de Mafra.
2. O PDM é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local ou municipal, estabelece a estrutura espacial, a classificação, a qualificação, a transformação e os parâmetros de utilização e ocupação do solo.
3. O PDM articula as orientações estratégicas dos instrumentos de gestão territorial hierarquicamente superiores que abrangem o território municipal, incluindo a área abrangida pelo Programa da Orla Costeira Alcobaça – Cabo Espichel, designado por POC-ACE, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril.
4. As normas constantes no PDM vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.
5. Em todos os atos abrangidos por este regulamento, as suas disposições são aplicadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor, em função da sua natureza e localização, sem prejuízo da prevalência do regime já contido nos diplomas em vigor.
6. São nulos os atos praticados em violação das normas constantes do PDM.

### Artigo 2.º

#### Objetivos e estratégia

O PDM visa a concretização das opções estratégicas de ocupação do território municipal e tem como principais objetivos:

- 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 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 Plano 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.



### Artigo 3.º

#### Composição do PDM

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento e respetivos anexos, que dele fazem parte integrante;
  - b) Planta de Ordenamento, constituída pelas seguintes cartas:
    - i) Classificação e qualificação do solo;
    - ii) Estrutura ecológica municipal;
    - iii) Distribuição de habitats e espécies;
    - iv) Riscos;
    - v) Zonamento acústico;
    - vi) Património municipal;
    - vii) Espaços canais e outras infraestruturas;
    - viii) Unidades operativas de planeamento e gestão;
    - ix) Faixas de proteção e salvaguarda na orla costeira.
  - c) Planta de Condicionantes, constituída pelas seguintes cartas:
    - i) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
    - ii) Reserva ecológica nacional, por tipo de áreas;
    - iii) Reserva agrícola nacional.
2. Acompanham o PDM os seguintes elementos:
  - a) Relatório de fundamentação das soluções adotadas, da estratégia territorial e das opções de ordenamento;
  - b) Relatório ambiental;
  - c) Planta de compromissos urbanísticos;
  - d) Estudos de caracterização do território municipal;
  - e) Planta de enquadramento;
  - f) Planta da situação atual;
  - g) Planta de infraestruturas;
  - h) Relatório de caracterização dos valores naturais;
  - i) Processo da reserva ecológica nacional;
  - j) Processo da reserva agrícola nacional;
  - k) Mapa de ruído;
  - l) Programa de execução;
  - m) Relatório de ponderação e discussão pública.

## Artigo 4.º

### Conceitos técnicos, siglas e acrónimos

1. Para efeitos da aplicação do presente regulamento aplicam-se os conceitos técnicos referidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e, em complemento, as definições previstas no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Município de Mafra.
2. Todo o restante vocabulário constante no PDM tem o significado que lhe é atribuído na legislação específica.
3. São considerados, no presente regulamento, os seguintes siglas e acrónimos com os respetivos significados:
  - a) EEM – Estrutura ecológica municipal;
  - b) EN – Estrada nacional;
  - c) EM – Estrada municipal;
  - d) ER – Estrada regional;
  - e) CRIMA – Circular rodoviária interna de Mafra;
  - f) NDT – Núcleo de desenvolvimento turístico;
  - g) PMOT – Plano municipal de ordenamento do território;
  - h) POC-ACE – Programa da orla costeira de Alcobça-Cabo Espichel;
  - i) PP – Plano de pormenor;
  - j) PROFAML – Plano regional de ordenamento florestal da área metropolitana de Lisboa;
  - k) PROTAML – Plano regional de ordenamento do território da área metropolitana de Lisboa;
  - l) PU – Plano de urbanização;
  - m) RAN – Reserva agrícola nacional;
  - n) REN – Reserva ecológica nacional;
  - o) RJGT – Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
  - p) RMEU – Regulamento municipal de edificação e urbanização;
  - q) SIC – Sítio de importância comunitária;
  - r) SIR – Sistema da indústria responsável;
  - s) SUOPG – Subunidade operativa de planeamento e gestão;
  - t) UOPG – Unidade operativa de planeamento e gestão;
  - u) VIAM – Via interna da área metropolitana.
  - v) ZMP – Zona marítima de proteção;
  - w) ZTP – Zona terrestre de proteção.
4. *(Revogado)*



## Artigo 5.º

### Preexistências

1. Consideram-se preexistências, validamente constituídas, as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data de entrada em vigor do presente regulamento, cumpram as seguintes condições:
  - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
  - b) Estejam licenciadas, aprovadas ou autorizadas pelas entidades competentes e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado, sido declaradas nulas, apreendidas, revogadas ou anuladas.
2. As normas decorrentes do presente regulamento não derrogam os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, admissões de comunicações prévias, autorizações e licenças, incluindo aprovações de operações de loteamento, projetos de arquitetura e hastas públicas concedidas pelas entidades competentes antes da entrada em vigor do presente regulamento, ou de qualquer ato autorizado ou permissivo emitido pela câmara municipal.

## Artigo 6.º

### Operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM

1. Às operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM, aplicam-se as regras constantes no respetivo alvará de loteamento.
2. Caso o alvará de loteamento seja omissivo quanto ao regime de edificabilidade, admitem-se os usos e os parâmetros urbanísticos definidos para as respetivas categorias de solo rural e solo urbano, conforme o disposto nos capítulos IV e V do presente regulamento.
3. Excetuam-se do número anterior os alvarás de loteamento inseridos nas categorias de solo rural relativas aos espaços agrícolas, espaços agroflorestais, espaços florestais e espaços naturais, nos quais se admitem:
  - a) Os usos e os parâmetros urbanísticos aplicados aos lotes do respetivo loteamento, desde que previamente edificados;
  - b) Os usos e os parâmetros urbanísticos seguintes, caso não existam edificações:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,20, com a área total máxima de construção por lote de 300m<sup>2</sup>, destinados a habitação, e de 1.000m<sup>2</sup> para os restantes usos admitidos;
    - ii) Índice máximo de impermeabilização do solo: 0,30;
    - iii) Número máximo de pisos: 2;
    - iv) Altura máxima da fachada: 6,5m, com exceção de outras edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior;

- v) Afastamentos mínimos da edificação de 3m à estrema.
4. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública, é permitida a mudança dos usos previstos nos alvarás de loteamento, sendo admitidos os parâmetros urbanísticos previstos no número anterior, desde que salvaguardada a compatibilidade de usos nos termos do presente regulamento, não se agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem sejam provocados movimentos permanentes de carga e descarga.
  5. Na faixa de proteção costeira na zona terrestre de proteção, a mudança dos usos prevista no número anterior não pode pôr em causa os sistemas biofísicos costeiros e depende de autorização das entidades competentes e na faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira é interdita a mudança de uso das caves para fins habitacionais.

#### Artigo 7.º

##### **Comissões consultivas**

A câmara municipal pode criar comissões consultivas, compostas por técnicos do município e/ ou por profissionais de reconhecido mérito e representantes das entidades técnicas qualificadas, designadamente nas áreas de urbanismo, arquitetura, património, ambiente e mobilidade, para efeitos de recolha de opiniões e emissão de pareceres, previstos no presente regulamento, e, ainda, quando os órgãos decisores o solicitem.



## CAPÍTULO II

### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

#### Artigo 8.º

##### Identificação

No território abrangido pelo PDM são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas nas respetivas cartas da Planta de Condicionantes e seguidamente identificadas:

- a) Recursos hídricos – domínio hídrico;
- b) Recursos geológicos – pedreiras;
- c) Recursos agrícolas e florestais:
  - i) RAN;
  - ii) Sobreiros e azinheiras;
  - iii) Regime florestal;
  - iv) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
  - v) Rede de defesa da floresta contra incêndios;
  - vi) Árvores de interesse público.
- d) Recursos ecológicos:
  - i) REN;
  - ii) Rede Natura 2000.
- e) Imóveis classificados;
- f) Edifícios escolares;
- g) Defesa Nacional – servidão militar (base aérea n.º 1 de Sintra | Carreira de tiro de Mafra);
- h) Abastecimento de água;
- i) Drenagem de águas residuais;
- j) Rede elétrica;
- k) Gasoduto;
- l) Rede rodoviária nacional e estradas regionais;
- m) Estradas e caminhos municipais;
- n) Rede ferroviária – Linha do Oeste;
- o) Aeroporto da Portela – servidão aeronáutica;
- p) Telecomunicações;
- q) Sinalização marítima;
- r) Marcos geodésicos;

- s) Zona de jurisdição portuária – Porto da Ericeira;
- t) Radar VTS do Monte Funchal.

## Artigo 9.º

### Regime

1. As servidões e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo regem-se pelo disposto no número seguinte do presente artigo e demais legislação aplicável e têm por objetivo:
  - a) A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
  - b) A conservação da natureza e da biodiversidade, designadamente a preservação de habitats naturais e seminaturais e de espécies da flora e fauna;
  - c) A preservação das áreas de maior aptidão agrícola e com maiores potencialidades para a produção de bens agrícolas;
  - d) A preservação dos cursos de água e linhas de drenagem natural;
  - e) A definição de zonas de defesa e proteção inerentes à exploração racional de recursos naturais;
  - f) A defesa e proteção do património cultural e ambiental;
  - g) A definição de áreas de proteção e de espaços canais destinados à execução, funcionamento e ampliação de infraestruturas e equipamentos;
  - h) A definição de áreas de segurança envolventes a instalações cuja finalidade ou atividade o justifiquem.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe e categoria de espaço sobre que recaem, de acordo com a planta de ordenamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
3. Aos edifícios escolares aplicam-se as restrições previstas no artigo 95.º do presente regulamento.



### CAPÍTULO III USO DOMINANTE DO SOLO

#### SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

##### Artigo 10.º

##### **Classificação do solo**

1. A classificação do solo traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre solo rural e solo urbano que, para efeitos de ocupação, uso e transformação, se considera a seguinte:
  - a) Solo rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de valor ecológico, de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
  - b) Solo urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
2. Em sobreposição ao solo rural ou solo urbano, impõem-se restrições adicionais à sua utilização e ocupação as seguintes áreas de valorização, salvaguarda e proteção, conforme o disposto no capítulo VI, do presente regulamento:
  - a) Zonas de valorização e proteção ambiental;
  - b) Zonas de riscos;
  - c) Zonas de património histórico-cultural e paisagístico;
  - d) Zonas de conflito acústico;
  - e) Espaços canais e outras infraestruturas;
  - f) Zonas de turismo e lazer;
  - g) Zonas de recursos geológicos potenciais;
  - h) Zonas de recintos escolares.



## Artigo 11.º

### Qualificação do solo rural

1. A qualificação do solo rural processa-se através da integração em categorias tendo em conta o aproveitamento sustentável com base em funções de produção agrícola, pecuária e florestal, de exploração de recursos geológicos, de produção de energias renováveis, de conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e outras funções compatíveis com o estatuto de solo rural.
2. As categorias do solo rural, identificadas na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo, são as seguintes:
  - a) Espaços agrícolas;
  - b) Espaços agroflorestais;
  - c) Espaços florestais;
  - d) Espaços naturais;
  - e) Espaços de recursos geológicos;
  - f) Espaços afetos a atividades industriais;
  - g) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas;
  - h) Aglomerados rurais;
  - i) Áreas de edificação dispersa.

## Artigo 12.º

### Qualificação do solo urbano

1. A qualificação do solo urbano respeita as finalidades do processo de urbanização e da edificação e os princípios da multifuncionalidade dos perímetros urbanos, da compatibilização e integração de usos, do equilíbrio ecológico, da salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos.
2. A qualificação do solo urbano processa-se através da respetiva integração em categorias operativas e funcionais, identificadas na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo, de acordo com os seguintes critérios:
  - a) As categorias operativas são estabelecidas para efeitos de execução do PDM, com base no grau de urbanização do solo, no grau de consolidação do tecido urbano e na programação da urbanização e da edificação, sendo divididas em:
    - i) Solo urbanizado;
    - ii) Solo urbanizável.



- b) As categorias funcionais do solo urbanizado são estabelecidas com base na utilização dominante e de acordo com a afetação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo PDM, sendo divididas no seguinte:
- i) Espaços residenciais:
    - i.1) Áreas consolidadas;
    - i.2) Áreas consolidadas com valor patrimonial;
    - i.3) Áreas a estruturar;
    - i.4) Áreas edificadas em faixa de salvaguarda do POC-ACE;
  - ii) Espaços de atividades económicas:
    - ii.1) Áreas consolidadas;
    - ii.2) Áreas a estruturar;
  - iii) Espaços verdes;
  - iv) Espaços de uso especial:
    - iv.1) Áreas de equipamentos e outras estruturas;
    - iv.2) Áreas de infraestruturas.
- c) As categorias funcionais do solo urbanizável serão definidas aquando da elaboração das unidades de execução e ou dos PU ou PP, sendo estabelecidos parâmetros urbanísticos específicos para os usos dominantes a promover em cada UOPG, de acordo com o artigo 59.º e o anexo V do presente regulamento, que dele faz parte integrante.

## SECÇÃO II SISTEMA URBANO

### Artigo 13.º

#### **Estrutura e hierarquia urbana**

1. O sistema urbano do concelho de Mafra é constituído pela totalidade dos núcleos urbanos, identificados na planta de ordenamento e organizados de acordo com uma estrutura territorial hierarquizada.
2. São considerados núcleos urbanos os aglomerados populacionais com um mínimo de 70 fogos, com um afastamento máximo de 25m entre edificações, delimitados pela área envolvente das respetivas edificações e que apresentam, cumulativamente, densidades superiores a 7 fogos por hectare.
3. A coerência territorial do sistema urbano traduz-se na hierarquização da estrutura urbana em três níveis (I, II e III), com base em critérios diferenciadores, designadamente, a relevância física, populacional, turística, central e a dotação de serviços e de acessibilidades.
4. O nível hierárquico da estrutura urbana, por freguesia e núcleo urbano, consta do anexo I ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.



## CAPÍTULO IV SOLO RURAL

### SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 14.º

##### Disposições comuns

1. O solo rural não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste regulamento e as exceções consignadas na legislação em vigor, quando aplicáveis.
2. As explorações agrícolas ou florestais devem valorizar a produção e promoção de produtos de qualidade diferenciada.
3. Devem ser promovidas medidas de conservação dos núcleos florestais de espécies a proteger previstas no PROFAML e demais legislação aplicável, designadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros, e dos núcleos arbóreos ribeirinhos, integrados nos habitats 3280 e 3290, bem como dos bosques autóctones associados ao habitat prioritário 5230 e aos habitats 92D0pt1, 9230, 9240, 9330 e 9540.
4. Para além das servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes na respetiva legislação em vigor, ficam interditas as ações e os usos que conduzam à destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, quando não integrados em práticas associadas à exploração agrícola e florestal, ou que não estejam relacionados com a realização das ações e atividades previstas no presente regulamento, para cada categoria do solo rural.
5. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais legislação aplicável, e após consulta às entidades competentes, se devida, é permitida a implantação de infraestruturas, nomeadamente de saneamento, abastecimento de água, ecocentros, telecomunicações, eletricidade, gás, produção de energias renováveis e infraestruturas viárias, obras hidráulicas e abertura de caminhos pedonais ou trilhos e, ainda, obras indispensáveis à proteção civil.
6. As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nos artigos seguintes do presente capítulo ficam, ainda, sujeitas ao seguinte:
  - a) O acesso viário, o abastecimento de energia elétrica, o abastecimento de água e a drenagem de esgotos, caso não exista ligação às redes públicas, têm de ser assegurados por sistemas

- autónomos ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados;
- b) A implantação de novas edificações, exceto nos aglomerados rurais e quando definidas no presente regulamento, deve assegurar as distâncias aos limites das parcelas impostas pelo plano municipal de defesa da floresta contra incêndios;
  - c) As novas edificações para habitação, exceto em aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa, espaços afetos a atividades industriais e espaços destinados a equipamentos e outras estruturas, devem garantir um afastamento mínimo de 250m às explorações pecuárias desenvolvidas em sistema de exploração intensivo ou intensivo de ar livre ou apresentar, no processo de licenciamento, declaração do conhecimento da existência da exploração pecuária;
  - d) A câmara municipal pode condicionar a implantação das novas edificações a uma correta integração no terreno e na paisagem, sujeita a projeto de intervenção paisagística.
7. Sem prejuízo da legislação em vigor, a câmara municipal pode exigir avaliação de impacte ambiental ou estudo de impacte ambiental, sempre que considere que os projetos em causa podem apresentar riscos para a qualidade ambiental ou para a conservação da biodiversidade, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.
8. Nas faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE, aplicam-se, também e cumulativamente, as normas constantes na subsecção III, da secção I, do capítulo VI, do presente regulamento, prevalecendo as normas mais restritivas.



## SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS

### Artigo 15.º

#### Identificação

1. Os espaços agrícolas são áreas que, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola e pecuária.
2. Estes espaços compreendem áreas de uso agrícola e de pecuária, nomeadamente as integradas na RAN, **espaços agrícolas na área do POC-ACE** e outras áreas com grande capacidade para atividade agrícola e pecuária, bem como áreas com aptidão agrícola que foram objeto de operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM, conforme o disposto no artigo 6.º do presente regulamento.

### Artigo 16.º

#### Ocupações e usos

1. *(Revogado)*
2. Nos espaços agrícolas deve ser mantida, sempre que possível, a utilização existente ou, em caso de abandono, deve proceder-se à florestação ou renaturalização com espécies autóctones ou previstas no PROFAML. **(ALTERADO)**
3. Os usos dominantes e os complementares **destes** espaços são os previstos no regime jurídico da RAN cumulativamente com o disposto no presente artigo e **no capítulo VI, do presente regulamento**, sem prejuízo da restante legislação em vigor relativa às servidões em presença.
4. Para além do disposto no número anterior, são admitidos os seguintes usos:
  - a) Construções de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária, estufas, obras hidráulicas, vias de acesso, aterros e escavações;
  - b) Habitação destinada a residência própria e permanente dos agricultores;
  - c) Atividades equestres e obras de construção de apoio às atividades equestres;
  - d) Instalações ou equipamentos de apoio ao recreio e lazer ao ar livre, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio, de uso complementar à atividade agrícola e ao espaço rural;
  - e) Infraestruturas públicas rodoviárias, ferroviárias, de saneamento, de transporte e distribuição de energia elétrica, de abastecimento de gás e de telecomunicações, bem como outras construções ou empreendimentos públicos ou de serviço público;

- f) Edificações previstas em operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM;
  - g) Empreendimentos turísticos, nomeadamente estabelecimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza, que sejam complementares à atividade agrícola.
5. É admissível a legalização das construções anteriores à entrada em vigor do regime da RAN aprovado, Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, mediante parecer favorável das entidades competentes e com apresentação de documento que comprove a sua existência anterior a 1989.

## Artigo 17.º

### Regime de edificabilidade

1. *(Revogado)*
2. Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos espaços agrícolas decorrem das disposições legais e regulamentares em vigor, **cumulativamente com o disposto no capítulo VI, do presente regulamento**, devendo, ainda, ser cumpridos os seguintes requisitos:
  - a) Edificações destinadas a habitação:
    - i) Área mínima da parcela: 40.000m<sup>2</sup>;
    - ii) Número de fogos: 1;
    - iii) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
    - iv) Altura máxima da fachada: 6,5m;
    - v) Em habitações existentes licenciadas, nas parcelas menores que 40.000m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m<sup>2</sup>.
  - b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre:
    - i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,03, com uma área total máxima de implantação de 750m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
    - ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior.
  - c) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o seguinte:
    - i) Garantir a correta integração no terreno e na paisagem, com a criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, de modo a reduzir o impacto visual dos volumes construídos, para as classes 1 e 2, sendo as de classe 1 sujeitas a projeto de intervenção paisagística;



- ii) Salvar um afastamento mínimo de 50m aos limites do prédio, para as classes 1 e 2, e de 10m para pequenas explorações, classe 3.
- d) Não são permitidos muros em alvenaria, à exceção de frentes para arruamento numa extensão máxima de 20m;
- e) Empreendimentos turísticos:
- i) Área mínima da parcela: 20.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Área total máxima de construção: 1.200m<sup>2</sup>, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 92.º do presente regulamento;
  - iii) Altura máxima da fachada: 8m;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema;
  - v) Em edificações existentes, nas parcelas menores que 20.000m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente.
3. Nas edificações existentes licenciadas é admitida a ampliação e a alteração do uso para empreendimentos turísticos, nas tipologias previstas no âmbito do regime da RAN, equipamentos de utilização coletiva, designadamente empreendimentos públicos ou de serviço público, de carácter cultural, de lazer, de saúde, social, de educação, ambiental ou obras indispensáveis à proteção civil, desde que não impliquem uma área total de implantação superior a 600m<sup>2</sup>.
4. Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

### SECÇÃO III

#### ESPAÇOS AGROFLORESTAIS

##### Artigo 18.º

##### Identificação

1. Os espaços agroflorestais correspondem àqueles que, não estando integrados nos espaços agrícolas, abrangem as demais áreas adequadas à produção agrícola, florestal, pecuária ou agroflorestal e incluem os espaços agroflorestais inseridos no POC-ACE.
2. As formas de ocupação e utilização do solo destes espaços são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias, dos regimes de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados e do disposto nos artigos 19.º e 20.º do presente regulamento.





## Artigo 19.º

### Ocupações e usos

1. *(Revogado)*
2. Nos espaços agroflorestais são permitidas as seguintes ocupações e utilizações, decorrentes do apoio à atividade dominante ou no cumprimento da estratégia de ordenamento preconizada para o território, cumulativamente com o disposto no capítulo VI, do presente regulamento:
  - a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando integradas na gestão das explorações ligadas à atividade agrícola, florestal e equestre, designadamente:
    - i) Obras hidráulicas, captações de água, vias de acesso, aterros e escavações;
    - ii) Edifícios destinados ao armazenamento ou comercialização.
  - b) Estabelecimentos comerciais ou industriais, complementares à atividade agrícola, pecuária ou florestal, devendo as indústrias ser classificadas como *Tipo 2 e 3*, ou classificação que lhe venha a suceder, conforme o SIR;
  - c) Instalações destinadas à atividade pecuária, estufas e adegas.
3. Nos espaços definidos no número anterior será ainda permitido:
  - a) Construção, reconstrução, alteração e ampliação de habitação;
  - b) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, podendo ser autorizadas outras tipologias de empreendimentos turísticos, sujeitas a PP, desde que sejam consideradas como um investimento estratégico para o município e estejam integradas em NDT, conforme o disposto no artigo 92.º do presente regulamento;
  - c) Alteração e ampliação de edifícios existentes para empreendimentos turísticos, empresas de animação turística, equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação e estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas, serviços ou de eventos culturais;
  - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas, complementares às atividades agrícolas, florestais ou pecuárias e desde que promovam e potenciem o turismo em solo rural;
  - e) Atividades equestres e obras de construção destinadas às atividades equestres;
  - f) Instalações ou equipamentos de apoio ao recreio e lazer ao ar livre, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio;
  - g) Obras e intervenções indispensáveis à salvaguarda do património cultural, designadamente de natureza arqueológica e recuperação paisagística;



- h) Prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração, desde que respeitada a legislação específica, nomeadamente no que diz respeito aos planos de recuperação exigidos, e se verifique a compatibilidade com usos preexistentes;
- i) Outras obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação de edificações de interesse público, comprovado por declaração municipal, não previstas no artigo 14.º do presente regulamento.

## Artigo 20.º

### Regime de edificabilidade

1. *(Revogado)*
2. Relativamente aos usos previstos no artigo anterior devem observar-se os seguintes requisitos, cumulativamente com o disposto no capítulo VI, do presente regulamento:
  - a) Edificações destinadas a habitação:
    - i) Área mínima da parcela: 20.000m<sup>2</sup>;
    - iii) Número de fogos: 1;
    - iv) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
    - v) Altura máxima da fachada: 6,5m;
    - vi) Em habitações existentes licenciadas, nas parcelas menores que 20.000m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m<sup>2</sup>.
  - b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, pecuária e equestre:
    - ii) Índice máximo de ocupação do solo: 0,05, com uma área total máxima de implantação de 1.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
    - iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior;
    - iv) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 2 do artigo 17.º do presente regulamento.
  - c) Edificações de estabelecimentos comerciais ou industriais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos:
    - i) Área mínima da parcela: 5.000m<sup>2</sup>;

- ii) Área total máxima de construção: 1.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
  - iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema;
  - v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacto visual dos volumes construídos;
  - vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga.
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas:
- i) Área mínima da parcela: 5.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
  - iii) Altura máxima da fachada: 6,5m;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema.
- e) Empreendimentos turísticos:
- i) Área mínima da parcela: 10.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 92.º do presente regulamento;
  - iii) Altura máxima da fachada: 8m;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema;
  - v) Em edificações existentes licenciadas, nas parcelas menores que 10.000m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente.
3. Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.



## SECÇÃO IV ESPAÇOS FLORESTAIS

### Artigo 21.º

#### Identificação

1. Os espaços florestais incluem áreas florestadas submetidas ao regime florestal, designadamente o perímetro florestal da Tapada Nacional de Mafra e o Jardim do Cerco, áreas florestais inseridas no POC-ACE, a Tapada Militar e áreas de maiores declives e zonas de cumeada quando ocupadas por povoamentos florestais puros ou mistos ou por matos diversos.
2. Estes espaços destinam-se, para além da produção florestal e de atividades associadas, à preservação do equilíbrio ecológico, à valorização paisagística e a atividades ligadas ao turismo de natureza, recreio e lazer.

### Artigo 22.º

#### Ocupações e usos

1. A ocupação e utilização do solo nos espaços integrados nesta categoria decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados, designadamente o PROFAML.
2. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, devem ser observados os objetivos previstos na UOPG 22, relativa à área da Tapada de Mafra, cumulativamente com o disposto no artigo seguinte e no capítulo VI, do presente regulamento.
3. *(Revogado)*

### Artigo 23.º

#### Regime de edificabilidade

1. *(Revogado)*
2. Nos espaços florestais, sem prejuízo das disposições legais e regulamentares em vigor e desde que aprovado pelas entidades competentes, é permitido:
  - a) Edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais, de interesse público;
  - b) Obras e intervenções indispensáveis à defesa do património cultural e paisagem, designadamente de natureza arquitetónica, arqueológica e de salvaguarda dos habitats e espécies;
  - c) Equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança, proteção civil e património natural.

3. Na área da Tapada Nacional de Mafra, sem prejuízo da conservação da natureza e da biodiversidade, e desde que aprovados pelas entidades competentes, são ainda permitidos empreendimentos de turismo, através da reconstrução, alteração ou até 20% de ampliação das edificações existentes, quando devidamente fundamentada.
4. Nos restantes espaços florestais, com exceção da área da Tapada Nacional de Mafra e da área do POC-ACE, e desde que aprovadas pelas entidades competentes, se devido, é ainda permitido:
  - a) Nas edificações existentes licenciadas, obras de reconstrução, alteração e ampliação do uso para empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, desde que não excedam a área de implantação existente e 8m de altura máxima de fachada ou igual à da preexistência;
  - b) Nas habitações existentes, obras de reconstrução, alteração e ampliação, destinadas à habitação, não podendo a área total máxima de construção exceder os 250m<sup>2</sup>;
  - c) Instalações ou equipamentos de apoio ao recreio e lazer ao ar livre, designadamente parques de merendas, miradouros ou estruturas de apoio.

## SECÇÃO V ESPAÇOS NATURAIS

### Artigo 24.º

#### Identificação

1. Os espaços naturais correspondem a áreas integradas na REN, designadamente as integradas no POC-ACE, na Rede Natura 2000, e a outras áreas de elevado valor paisagístico e ambiental.
2. Nos espaços naturais privilegia-se a salvaguarda das suas características essenciais e fundamentais para a conservação da natureza e da biodiversidade e para a preservação da paisagem.

### Artigo 25.º

#### Ocupações e usos

1. *(Revogado)*
2. A ocupação e utilização do solo nos espaços naturais decorrem dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados, das disposições legais e regulamentares dos regimes jurídicos em vigor e do disposto no capítulo VI do presente regulamento.
3. Nestes espaços não são admitidas novas construções que se destinem a estabelecimentos industriais ou comerciais.



4. (Revogado)

Artigo 26.º

**Regime de edificabilidade**

1. (Revogado)

2. Sem prejuízo de comunicações prévias, autorizações e/ ou pareceres prévios das entidades competentes, as ocupações e utilizações que decorrem dos instrumentos de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados, das disposições legais e regulamentares dos regimes jurídicos em vigor e do disposto no capítulo VI do presente regulamento, ficam ainda sujeitos aos seguintes requisitos:

a) Edificações destinadas a habitação:

- i) Área mínima da parcela: 40.000m<sup>2</sup>;
- ii) Número de fogos: 1;
- iii) Área total máxima de implantação e impermeabilização: 250m<sup>2</sup>;
- iv) Altura máxima da fachada: 6,5m;
- v) Em habitações existentes licenciadas, nas parcelas menores que 40.000m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 250m<sup>2</sup>.

b) Edificações de apoio aos sectores agrícola, pecuário, florestal, ambiental, energético e recursos geológicos e telecomunicações, em conformidade com a legislação específica da REN e de acordo com os seguintes requisitos:

- i) Índice máximo de ocupação do solo: 0,03, com uma área total máxima de implantação de 750m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
- ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção das edificações cuja especificidade técnica exija uma altura superior.

c) Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, empreendimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas ou equipamentos de utilização coletiva, desde que previstos em edificações existentes e de acordo com os seguintes requisitos:

- i) Ampliação da edificação até 20% da área de implantação existente;
- ii) Altura máxima de fachada: 8m ou igual à da preexistência.

## SECÇÃO VI ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS

### Artigo 27.º

#### Identificação

Os espaços de recursos geológicos correspondem às áreas afetas à exploração de massas minerais licenciadas, concessionadas ou em vias de licenciamento.

### Artigo 28.º

#### Ocupações e usos

1. Nos espaços de recursos geológicos é permitida a instalação dos respetivos anexos de apoio e estabelecimentos industriais e comerciais associados à atividade extrativa, enquanto se mantiver a atividade e durante a sua recuperação, sendo interdita a edificação para fins habitacionais.
2. Nestes espaços, desde que sujeitos a projeto de recuperação paisagística que acautele a estabilização das vertentes ou a PP, são compatíveis as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) Ocupação florestal;
  - b) Atividades de recreio e lazer ao ar livre e respetivos edifícios de apoio;
  - c) Instalação de aterros sanitários, desde que seja assegurada a impermeabilização e os requisitos técnicos da legislação específica em vigor;
  - d) Edificações destinadas a estabelecimentos industriais, comerciais ou a atividades pecuárias;
  - e) Descarga de resíduos de construção e demolição ou bio resíduos, desde que não apresentem substâncias perigosas e sujeitos ao respetivo licenciamento.

### Artigo 29.º

#### Regime de edificabilidade

1. As novas edificações afetas a estabelecimentos industriais e comerciais associados à atividade extrativa devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Altura máxima da fachada: 12,5m, exceto quando a especificidade técnica exija uma altura superior;
  - b) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às extremas.
2. Para as ocupações e utilizações previstas no número 2 do artigo anterior deve considerar-se uma área mínima da parcela de 5.000m<sup>2</sup> e devem ser cumpridos os seguintes requisitos:



- a) Edifícios de apoio a atividades de recreio e lazer ao ar livre:
  - i) Área total máxima de construção: 200m<sup>2</sup>;
  - ii) Altura máxima da fachada: 6,5m;
  - iii) Afastamentos mínimos de 5m às extremas.
- b) Edificações de apoio à atividade pecuária:
  - i) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Altura máxima da fachada: 8m;
  - iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 2 do artigo 17.º do presente regulamento.
- c) Edificações destinadas a estabelecimentos industriais e comerciais:
  - i) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Altura máxima da fachada: 12,5m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior;
  - iii) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m às extremas.

#### Artigo 30.º

##### **Medidas de salvaguarda ambiental**

1. A recuperação dos espaços de recursos geológicos deve respeitar as medidas previstas nos respetivos planos ambientais e de recuperação paisagística, inseridos nos planos de pedreiras, elaborados em cumprimento da legislação específica em vigor e aprovados pelas entidades competentes.
2. De modo a garantir a eficácia das condições ambientais e sempre que se justifique, os Planos de Pedreira, salvo se outra solução for aprovada, devem garantir a criação de cortinas arbóreas com uma largura mínima de 5m aos limites das explorações não contíguas.
3. De modo a minimizar o impacte visual, as escombreyras, situadas em locais topograficamente desfavoráveis, não podem ultrapassar os 3m de altura sem que haja recobrimento vegetal do talude e a maior pendente das escombreyras não pode ser superior a 45 graus.



## SECÇÃO VII

### ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS

#### Artigo 31.º

##### Identificação

Os espaços afetos a atividades industriais destinam-se à instalação de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.

#### Artigo 32.º

##### Ocupações e usos

Nos espaços afetos a atividades industriais são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos;
- b) Edificações de apoio a instalações dos estabelecimentos industriais.

#### Artigo 33.º

##### Regime de edificabilidade

Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos espaços afetos a atividades industriais são os seguintes:

- a) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
- b) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior;
- c) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema;
- d) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos.



## SECÇÃO VIII

### ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS

#### Artigo 34.º

##### Identificação

Os espaços destinados a equipamentos e outras estruturas correspondem a áreas afetas ou a afetar a equipamentos, estruturas, infraestruturas ou ocupações que não conferem o estatuto de solo urbano, compatíveis com o estatuto de solo rural.

#### Artigo 35.º

##### Ocupações e usos

1. Nestes espaços são admitidas as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) Equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e à proteção civil, de reconhecido interesse para o concelho;
  - b) Equipamentos, estruturas e infraestruturas associados a atividades económicas e sociais e desde que salvaguardada a sustentabilidade ambiental e paisagística destes espaços e da envolvente.
2. É, ainda, permitida a reconstrução, alteração ou ampliação de edificações para habitação, desde que salvaguardada a compatibilidade de usos e contribua para a dinamização económica e social das ocupações previstas no número anterior.

#### Artigo 36.º

##### Regime de edificabilidade

1. Nos equipamentos, estruturas e infraestruturas indispensáveis à defesa nacional, segurança pública e proteção civil são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Área total máxima de construção: 4.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
  - b) Altura máxima da fachada: 8m, exceto quando a especificidade técnica exigir uma altura superior.
2. Nos restantes equipamentos, estruturas, infraestruturas são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;

- b) Altura máxima da fachada: 8m, salvo nos casos em que a especificidade técnica exija uma altura superior;
  - c) Sempre que ocorra a descativação das atividades económicas e sociais, devem estas áreas ser objeto de recuperação paisagística, passando a integrar a categoria de solo rural adjacente.
3. Edificações para habitação:
- a) Número de fogos: 1;
  - b) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
  - c) Altura máxima da fachada: 6,5m;
  - d) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacto visual dos volumes construídos.

## SECÇÃO IX AGLOMERADOS RURAIS

### Artigo 37.º

#### Identificação

1. Os aglomerados rurais correspondem a áreas edificadas compactas localizadas em contextos territoriais predominantemente afetos a funções agrícolas e florestais.
2. Estes aglomerados não têm escala ou dimensão para integrarem o sistema urbano do concelho, correspondem a aglomerações populacionais com mais de 5 edificações, com uma designação toponímica própria, e constam do anexo II ao presente regulamento.

### Artigo 38.º

#### Ocupações e usos

O preenchimento destas áreas será feito através da colmatação do edificado, privilegiando a utilização para a localização de habitação e de usos complementares à atividade agrícola ou florestal, sendo admitidas as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Obras de construção, reconstrução, alteração, beneficiação ou ampliação de habitação ou de equipamentos de utilização coletiva de carácter cultural, de saúde, social e de educação;
- b) Alteração e ampliação de edifícios existentes para estabelecimentos hoteleiros;
- c) Empreendimentos turísticos, nomeadamente empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e estabelecimentos hoteleiros não inferiores a três estrelas, que sejam complementares à atividade agrícola;



- d) Estabelecimentos comerciais ou estabelecimentos industriais classificados como *Tipo 2 ou 3*, nos termos do SIR, e desde que se salvguarde a compatibilidade de usos, não se agrave as condições de trânsito e estacionamento, nem se provoque movimentos permanentes de carga e descarga;
- e) Instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas;
- f) Instalações ou equipamentos de apoio ao recreio e lazer, designadamente parques de merendas, miradouros e estruturas de apoio;
- g) Obras e intervenções indispensáveis à defesa do património cultural, designadamente de natureza arquitetónica, arqueológica e de recuperação paisagística.

#### Artigo 39.º

##### Regime de edificabilidade

Os parâmetros de edificabilidade aplicáveis aos aglomerados rurais são os seguintes:

- a) Respeito pelas características morfológicas e tipológicas do aglomerado, tendo em consideração os alinhamentos, a altura das edificações, a volumetria e as características arquitetónicas;
- b) A altura das edificações deve, ainda, respeitar a moda da frente do arruamento, verificada no troço de rua edificado, compreendido entre duas transversais com características tipológicas homogéneas, até um máximo de 6,5m de altura da fachada e 2 pisos acima da cota de soleira;
- c) Os estabelecimentos industriais ou comerciais devem, ainda, garantir afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à extrema, admitindo-se a possibilidade de criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m.

#### SECÇÃO X

##### ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

#### Artigo 40.º

##### Identificação

As áreas de edificação dispersa correspondem a áreas edificadas que não reúnem 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.

## Artigo 41.º

### Ocupações e usos

1. Nestas áreas coexistem usos agroflorestais com algumas 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.
2. São permitidas as ocupações e utilizações admitidas na categoria de aglomerado rurais, conforme o artigo 38.º do presente regulamento.

## Artigo 42.º

### Regime de edificabilidade

Sem prejuízo das edificações existentes e licenciadas, as obras de construção nova estão sujeitas às seguintes condições:

- a) Edificações de habitação:
  - i) Área mínima da parcela: 5.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Número de fogos: 1;
  - iii) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
  - iv) Altura máxima da fachada: 6,5m;
  - v) Em habitações existentes, nas parcelas superiores a 2.500m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação, desde que a área total máxima de construção não exceda os 300m<sup>2</sup>.
- b) Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal ou pecuária:
  - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,05, com uma área total máxima de construção de 1.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
  - ii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de silos cuja especificidade técnica exige uma altura superior;
  - iii) Sem prejuízo do disposto nas alíneas anteriores, a instalação de novas explorações pecuárias deve respeitar o disposto na alínea c) do número 2 do artigo 17.º do presente regulamento.
- c) Edificações de estabelecimentos industriais ou comerciais e equipamentos ou empreendimentos públicos e de serviços públicos:
  - i) Área mínima da parcela: 5.000m<sup>2</sup>;



- ii) Área total máxima de construção: 1.000m<sup>2</sup>, salvo nos casos em que a especificidade técnica e económica exija uma área superior;
  - iii) Altura máxima da fachada: 8m, com exceção de indústrias cuja especificidade técnica exija uma altura superior;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema;
  - v) Criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística que garanta a redução do impacte visual dos volumes construídos;
  - vi) Não agravem as condições de trânsito e estacionamento, nem provoquem movimentos permanentes de carga e descarga.
- d) Estabelecimentos de restauração e bebidas:
- i) Área mínima da parcela: 5.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Área total máxima de construção: 300m<sup>2</sup>;
  - iii) Altura máxima da fachada: 6,5m;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema.
- e) Empreendimentos turísticos:
- i) Área mínima da parcela: 10.000m<sup>2</sup>;
  - ii) Área total máxima de construção: 2.000m<sup>2</sup>, podendo ser superior quando abrangidos por PP ou em NDT, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 92.º do presente regulamento;
  - iii) Altura máxima da fachada: 8m;
  - iv) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5 m à estrema;
  - v) Em edificações existentes, nas parcelas menores que 10.000 m<sup>2</sup>, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação para empreendimentos turísticos, desde que não excedam 50% da área de construção existente.
- f) Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.

## CAPÍTULO V SOLO URBANO

### SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Artigo 43.º

##### Disposições comuns

1. No solo urbano é interdita a instalação de:
  - a) Depósitos de resíduos perigosos, de acordo com o definido na legislação do regime geral de gestão de resíduos;
  - b) Atividades pecuárias;
  - c) Unidades de indústria extrativa.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, no solo urbano, a câmara municipal pode, ainda, exigir:
  - a) Avaliação de impacte ambiental, sempre que considere que quaisquer projetos possam apresentar riscos para a qualidade ambiental;
  - b) Estudos que comprovem a salvaguarda e valorização da paisagem, do património edificado ou de vistas ao respetivo património e sua envolvente.
3. Nas faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE, aplicam-se, também e cumulativamente, as normas constantes na subsecção III, da secção I, do capítulo VI, do presente regulamento, prevalecendo as normas mais restritivas.

### SECÇÃO II SOLO URBANIZADO

#### SUBSECÇÃO I ESPAÇOS RESIDENCIAIS

#### Artigo 44.º

##### Condições gerais de edificação

1. Nos espaços residenciais deve ser promovida a qualidade e coerência da imagem e da identidade territorial, através da valorização da grelha de equipamentos, de espaços verdes e de outros espaços públicos de proximidade e da consolidação das redes de infraestruturas urbanas com vista à otimização dos níveis de serviço.



2. São admitidos os usos de habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, atividades de turismo e outras atividades complementares.
3. Nestes espaços é, ainda, permitida a instalação de outros usos, compatíveis com o uso habitacional e com as infraestruturas existentes, designadamente estufas, armazéns ou estabelecimentos industriais classificados como *Tipo 3*, ou classificação que lhe venha a suceder, de acordo com o SIR e cuja entidade coordenadora seja a câmara municipal.
4. Sem prejuízo da legislação em vigor, a alteração e a ampliação de estabelecimentos industriais existentes licenciados e a construção de novos estabelecimentos do *Tipo 3*, ou classificação que lhe venha a suceder, devem respeitar as seguintes disposições genéricas:
  - a) Não promovam a produção de ruídos, fumos, poeiras, cheiros ou resíduos que agravem ou prejudiquem as condições de salubridade;
  - b) Não acarretem riscos de toxicidade e perigo de incêndio e explosão ou agravar a sua classificação de acordo com o SIR;
  - c) Não prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
  - d) Não agravem, face à situação existente, as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
  - e) Não correspondam a outras situações de incompatibilidade constantes no SIR e no regulamento geral do ruído, de acordo com a planta de ordenamento – carta de zonamento acústico.
5. É, ainda, permitida a alteração de uso de edifícios afetos a estabelecimentos industriais para outras utilizações urbanas compatíveis com os espaços residenciais, condicionada a declaração de não contaminação do solo.
6. Sem prejuízo do estabelecido especificamente para cada UOPG, nos casos em que esta esteja delimitada, as condições de edificabilidade são as determinadas no âmbito e condições específicas de edificação para cada subcategoria de espaços residenciais.



## Artigo 45.º

### **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas**

1. As áreas consolidadas dos espaços residenciais são áreas estabilizadas em termos de infraestruturação e morfologia urbana, com um carácter compacto e contínuo, correspondendo a uma significativa concentração de edifícios.
2. Nestas áreas devem ser respeitadas as regras de integração no conjunto e na envolvente, devendo a ocupação ter em conta as características gerais da malha urbana existente, da coerência da imagem urbana e a identidade territorial, e ainda os seguintes requisitos:
  - a) Integração harmoniosa no tecido urbano existente, mantendo os alinhamentos existentes, a cércea e a volumetria dominantes;
  - b) Caso a câmara municipal entenda por conveniente, pode definir um novo alinhamento, cércea e volumetria fundamentados na melhoria da rede viária ou da imagem urbana e quando as características morfológicas, pela sua idade ou imagem, não mereçam preservação.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior devem, ainda, ser respeitados os seguintes valores máximos:
  - a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Número máximo de pisos: 5;
    - ii) Altura máxima da fachada: 15,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Número máximo de pisos: 3;
    - ii) Altura máxima da fachada: 9,5m.
  - c) Em núcleo urbano de nível III:
    - i) Número máximo de pisos: 2;
    - ii) Altura máxima da fachada: 6,5m.

## Artigo 46.º

### **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas de valor patrimonial**

1. As áreas consolidadas de valor patrimonial correspondem a áreas com um carácter compacto e contínuo, com interesse histórico e cultural para a preservação da memória coletiva, devendo ser sujeitas preferencialmente a PP de salvaguarda ou PP de reabilitação urbana, de acordo com o estabelecido no anexo V ao presente regulamento.
2. As áreas consolidadas de valor patrimonial são as seguintes:
  - a) UOPG 1/SUOPG1 – Zona do Palácio/ Convento de Mafra e área urbana envolvente;
  - b) UOPG 1/ SUOPG2 – Centro histórico de Mafra/ Vila Velha;



- c) UOPG 3/SUOPG1 – Centro histórico da Ericeira/ Ericeira centro.
3. Até à elaboração dos planos referidos no número 1 do presente artigo, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas às seguintes condições:
- a) Na análise de qualquer operação urbanística pode ser solicitado parecer sobre a preservação do património aos serviços competentes da câmara municipal, sem prejuízo de parecer prévio das entidades competentes, no caso do património classificado, em vias de classificação, outros imóveis de interesse patrimonial e elementos arqueológicos;
  - b) Deve ser respeitada a integração harmoniosa no conjunto e na envolvente com o tecido urbano existente, a manutenção dos alinhamentos existentes, a cêrcea e a volumetria dominantes;
  - c) Qualquer operação urbanística deverá preservar os elementos arquitetónicos característicos dos edifícios constantes da planta de ordenamento – carta de património municipal e do anexo III ao presente regulamento;
  - d) No centro histórico da Ericeira/ Ericeira centro devem, ainda, ser salvaguardados os seguintes requisitos:
    - i) Os projetos de arquitetura para as operações urbanísticas devem ser elaborados por arquiteto, o qual deve proceder ao devido acompanhamento da obra;
    - ii) Não é permitida a demolição ou alteração à volumetria dos edifícios, sendo admitidas apenas intervenções no seu interior e obras de conservação;
    - iii) Nos casos devidamente justificados, pode excetuar-se da alínea anterior a alteração à altura dos edifícios existentes desde que seja respeitada a moda da frente do arruamento, verificada no troço de rua edificado, compreendido entre duas transversais com características tipológicas homogéneas;
    - iv) Nos edifícios em que comprovadamente se verifique um avançado estado de degradação ou ruína é admissível a reconstrução com a reconstituição das fachadas, contendo descrição histórica e arquitetónica e medidas de minimização da intervenção;
    - v) Qualquer alteração deve preservar os elementos arquitetónicos e decorativos característicos dos edifícios, designadamente: valores patrimoniais interiores dos edifícios como estuques, pinturas, guardas ou escadas;
    - vi) Nas intervenções permitidas devem ser garantidas as características construtivas tradicionais, designadamente: telha lusa ou de canudo para as coberturas, tijoleira para os pavimentos de terraços e varandas, tintas não texturadas para as paredes, preferencialmente de cor branca ou cores de cal, excetuando-se os edifícios que tenham

outros materiais de acabamento de origem e cujos elementos arquitetónicos e valor patrimonial sejam comprovadamente reconhecidos;

- vii) Deve ainda ser garantida a utilização de madeira pintada a branco ou nas cores originais nas caixilharias, admitindo-se o uso de alumínio lacado ou PVC com estas cores, de acordo com desenhos originais;
- viii) Não é permitida a abertura de grandes vãos para montras, devendo estas cingir-se às aberturas existentes;
- ix) Não é permitida a ocupação das zonas ajardinadas, quintais ou logradouros com construções, designadamente anexos.

#### Artigo 47.º

##### **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas a estruturar**

1. As áreas a estruturar dos espaços residenciais correspondem a áreas com um padrão espacial fragmentado, assentes numa estrutura urbana incompleta, relativamente à rede de infraestruturas e coerência funcional, no seu interior e na sua relação com o tecido urbano envolvente, devendo as operações urbanísticas ser precedidas preferencialmente por PU, PP ou por unidades de execução.
2. Até à existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Número máximo de pisos: 4;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
    - iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 15,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Número máximo de pisos: 3;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,30;
    - iii) Densidade habitacional: 40 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 9,5m.
  - c) Em núcleo urbano de nível III:
    - i) Número máximo de pisos: 2;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,30;
    - iii) Densidade habitacional: 30 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.



3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um plano ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas às seguintes condições:
  - a) As novas construções não devem comprometer a coesão do tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades, de modo a viabilizar ligações viárias futuras;
  - b) A implantação das novas construções deve estabelecer uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, pelo que quaisquer alterações topográficas só serão aceites em casos devidamente justificados;
  - c) Sejam observados os objetivos programáticos previstos no artigo 96.º do capítulo VII do presente regulamento.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, em espaços livres intersticiais com área inferior a 2.000m<sup>2</sup>, quando se verifique que a aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos definidos no número 2 do presente artigo poderá descaracterizar significativamente a correta integração morfológica das novas construções, as operações urbanísticas a promover ficam sujeitas ao disposto para as áreas consolidadas dos espaços residenciais, conforme o artigo 45.º do presente regulamento.
5. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Número máximo de pisos: 5;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
    - iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 18,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Número máximo de pisos: 3;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80;
    - iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.
  - c) Em núcleo urbano de nível III:
    - i) Número máximo de pisos: 2;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
    - iii) Densidade habitacional: 30 fogos/ha;

- iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.
6. Os restantes parâmetros urbanísticos, nomeadamente o dimensionamento do estacionamento e da rede viária, são fixados no RMEU ou nos PU, PP ou nas unidades de execução a elaborar.

#### Artigo 48.º

#### **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas edificadas em faixa de salvaguarda do POC-ACE**

1. As áreas edificadas em faixa de salvaguarda do POC-ACE correspondem à sobreposição dos espaços residenciais com as faixas de salvaguarda aos riscos costeiros.
2. Nas áreas edificadas em faixa de salvaguarda do POC-ACE é proibida a realização de obras de construção, ampliação das construções existentes, execução de vias e estacionamento, excetuando-se as seguintes ações, desde que salvaguardado o disposto no capítulo VI, do presente regulamento:
  - a) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, por acidente recente ou precariedade declarada;
  - b) Ações de reforço estrutural ao nível das construções existentes, desde que não impliquem aumento de carga na faixa de risco;
  - c) Obras de reconstrução ou ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de risco adjacente, desde que demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;
  - d) Obras destinadas à instalação de estacionamentos, acessos e instalações amovíveis, localizadas em sectores de arriba onde, através de ações de consolidação ou intervenções específicas, estejam asseguradas as condições de estabilidade da mesma;
  - e) Intervenções em espaços intersticiais, com o objetivo de garantir o equilíbrio urbano, através de arranjos exteriores e ações de valorização paisagística, desde que não impliquem o recurso a sistemas de rega intensiva.
3. Os estudos e obras previstos nas alíneas c) e d) do número anterior do presente artigo devem ser aprovados pelas entidades competentes.
4. A elaboração dos estudos referidos no número anterior pode ser promovida pelos interessados.
5. Os sistemas de drenagem e as infraestruturas de saneamento relacionadas com qualquer edificação existente nestas áreas devem ser ligados à rede geral, ou, na sua ausência, serem adotadas soluções que garantam a inexistência de infiltrações no solo.



6. Em caso de verificação da instabilidade de edificações nas áreas edificadas em faixas de risco na orla costeira e da necessidade de intervenção imediata para diminuir essa instabilidade, comprovada através de estudos geotécnicos, podem ser definidas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, de acordo com o disposto no respetivo regime jurídico em vigor, com vista à realização das referidas intervenções.

## SUBSECÇÃO II

### ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

#### Artigo 49.º

##### Âmbito e condições gerais

1. Os espaços de atividades económicas correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização de espaço.
2. Para além das atividades industriais identificadas no SIR, estes espaços poderão acolher outros usos, designadamente comerciais, serviços, logística, armazéns e estabelecimentos hoteleiros, enquadrados em turismo de negócios, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos.
3. Sem prejuízo do estabelecido especificamente para cada UOPG, nos casos em que esta esteja delimitada, as condições de edificabilidade a verificar para cada subcategoria são as definidas nos artigos 50.º e 51.º do respetivo regulamento.

#### Artigo 50.º

##### Âmbito e condições específicas de edificação em áreas consolidadas

1. As áreas consolidadas de espaços de atividades económicas caracterizam-se por ter uma edificação com carácter compacto e contínuo, devendo a ocupação dos espaços livres 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.
2. As operações urbanísticas devem obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,80;
    - ii) Altura máxima da fachada: 15,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;



- ii) Altura máxima da fachada: 12,5m.
  - c) Em núcleo urbano de nível III:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,30;
    - ii) Altura máxima da fachada: 8,0m.
  - d) Afastamentos mínimos da edificação iguais à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema, exceto nas construções geminadas.
3. As alturas máximas da fachada definidas no número anterior poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija.
4. Nestas áreas é admitido o uso habitacional, para o proprietário da atividade económica, desde que sejam cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:
- i) A pretensão não conduza a situações de incompatibilidade constantes no SIR e no regulamento geral do ruído, de acordo com a planta de ordenamento – carta de zonamento acústico definida neste PDM;
  - ii) O uso habitacional pretendido corresponda a 20% da área de construção admitida, com um máximo de 300m<sup>2</sup>, sendo permitido 1 fogo.

#### Artigo 51.º

##### **Âmbito e condições específicas de edificação em áreas a estruturar**

1. As áreas a estruturar em espaços de atividades económicas são áreas destinadas exclusivamente à ocupação de atividades económicas, não sendo admitido o uso habitacional e devendo as operações urbanísticas ser precedidas de PU, PP ou de unidades de execução.
2. Até à elaboração de PU, PP ou unidade de execução, as operações urbanísticas a promover devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,5;
    - ii) Altura máxima da fachada: 15,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,50;
    - ii) Altura máxima da fachada: 12,5m.
  - c) Em núcleos urbanos de nível III e fora de núcleos urbanos:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,30;
    - ii) Altura máxima da fachada: 8,0m.
  - d) As alturas máximas da fachada, definidas nas aléneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija;



- e) Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema, exceto nas construções geminadas.
3. Para além do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no número anterior e até à existência de um PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas devem adicionalmente cumprir as seguintes regras:
- a) Os novos edifícios não inviabilizem futuras ligações à rede viária e não comprometam a coesão com o tecido urbano envolvente, nomeadamente ao nível da malha urbana, procurando a sua integração morfológica e na rede viária, evitando a criação de impasses e descontinuidades;
  - b) A implantação do edifício estabeleça uma relação com o terreno que possibilite a preservação dos valores urbanísticos e paisagísticos existentes, só sendo quaisquer alterações topográficas aceites em casos devidamente justificados;
  - c) Sejam cumpridos os objetivos programáticos previstos no artigo 96.º do capítulo VII do presente regulamento.
4. Após a existência de PU, PP ou unidade de execução eficaz, as operações urbanísticas são sujeitas aos seguintes parâmetros urbanísticos:
- a) Em núcleo urbano de nível I:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 1,5;
    - ii) Altura máxima da fachada: 18,5m.
  - b) Em núcleo urbano de nível II:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
    - ii) Altura máxima da fachada: 15,5m.
  - c) Em núcleos urbanos de nível III e fora de núcleos urbanos:
    - i) Índice máximo de utilização do solo: 0,8;
    - ii) Altura máxima da fachada: 8,0m.
  - d) As alturas máximas da fachada, definidas nas alíneas anteriores, poderão ser superiores caso a especificidade técnica das edificações o exija;
  - e) Afastamento mínimo da edificação igual à altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema, exceto nas construções geminadas.



### SUBSECÇÃO III ESPAÇOS VERDES

#### Artigo 52.º

##### Identificação

Os espaços verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo com a EEM.

#### Artigo 53.º

##### Regime de ocupação e utilização

1. Os espaços verdes inseridos na área do POC-ACE estão sujeitos ao regime previsto no presente artigo, sem prejuízo das demais servidões e restrições aplicáveis, cumulativamente com o disposto no capítulo VI, do presente regulamento.
2. Nos espaços verdes privilegia-se o acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, de lazer, desporto e cultura, admitindo-se a edificação de estruturas de apoio, sem prejuízo das demais servidões e restrições aplicáveis.
3. A implantação e configuração das estruturas de apoio devem ser definidas em projeto de intervenção paisagístico, pelo menos à escala 1:2.000, e devem ter em conta as condições topográficas e morfológicas e respeitar um índice máximo de utilização do solo de 0,002 da parcela afeta a esta categoria, até ao máximo de 150m<sup>2</sup> de área total de construção, sem prejuízo da legislação em vigor.
4. Admite-se, ainda, a implantação de infraestruturas públicas viárias, de saneamento, de abastecimento de água, de energia elétrica, telecomunicações, gás e obras indispensáveis à proteção civil, por reconhecido interesse para o concelho.
5. Nos espaços verdes onde já existam edificações habitacionais, estas poderão ser alteradas, ampliadas ou reconstruídas, desde que a área total de construção não exceda 250m<sup>2</sup> destinados a habitação e 50m<sup>2</sup> para edifícios de apoio à mesma.
6. Nas áreas abrangidas por UOPG, para além do disposto no presente artigo, são estabelecidos, individualmente, os respetivos objetivos específicos e as condições de ocupação e utilização.



## SUBSECÇÃO IV ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

### Artigo 54.º

#### Âmbito e condições gerais

1. Os espaços de uso especial correspondem a áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas ou a outros usos específicos, designadamente de prestação de serviços públicos, recreio, lazer e turismo.
2. Os espaços de uso especial inseridos na área do POC-ACE estão sujeitos ao regime previsto nos artigos 55.º e 56.º do presente regulamento, sem prejuízo das demais servidões aplicáveis, cumulativamente com o disposto no capítulo VI, do presente regulamento.
3. Nos espaços de uso especial admitem-se as condições de edificabilidade previstas nos artigos 55.º e 56.º do presente regulamento.

### Artigo 55.º

#### Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de equipamentos e outras estruturas

1. Nas áreas de equipamentos e outras estruturas 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.
2. Para os usos previstos no número anterior são admitidos os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Índice máximo de utilização do solo: 0,80;
  - b) Altura máxima da fachada: 12,5m;
  - c) Afastamento mínimo da edificação igual a 1,5 da altura máxima da mesma, com um mínimo de 5m à estrema.
3. Em equipamentos de utilização coletiva ou empreendimentos turísticos, a câmara municipal pode admitir um aumento dos parâmetros urbanísticos, até um máximo de 20%, devidamente justificado e por reconhecido interesse para o concelho.

### Artigo 56.º

#### Âmbito e condições específicas de edificação em áreas de infraestruturas

1. Nas áreas de infraestruturas privilegia-se 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, desde que seja salvaguardada a compatibilidade de usos.



2. Para os usos previstos no número anterior são admitidos os parâmetros urbanísticos previstos no número 2 do artigo 55.º do presente regulamento.
3. De modo a minimizar o possível impacto visual das edificações previstas no número 1 do presente artigo, pode ser exigida a criação de cortinas arbóreas de proteção, com uma largura mínima de 5m, sujeita a projeto de intervenção paisagística.

### SECÇÃO III SOLO URBANIZÁVEL

#### Artigo 57.º

##### Âmbito

O solo urbanizável corresponde àquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, através da delimitação de unidades de execução e, quando aplicável, da sua inscrição no plano de atividades municipal e no orçamento municipal.

#### Artigo 58.º

##### Condições gerais de edificação

1. Os objetivos estratégicos para o solo urbanizável correspondem à promoção de uma malha urbana coerente, que possibilite a otimização das infraestruturas a criar, bem como a valorização de futuros equipamentos, espaços verdes ou de outros espaços públicos a desenvolver.
2. A autorização da câmara municipal para a ocupação do solo urbanizável carece sempre da elaboração de uma unidade de execução, de um PU ou PP, podendo estes planos ser realizados pelos interessados através de contratualização com a autarquia, conforme o estabelecido no RJIGT.
3. As categorias funcionais a admitir para o solo urbanizável serão definidas aquando da elaboração das unidades de execução e/ ou dos PU ou PP, permitindo-se usos de habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, públicos ou privados, atividades de turismo e outras atividades complementares, bem como atividades económicas, designadamente industriais, comerciais, serviços, logística, armazéns ou instalações complementares.
4. Sem prejuízo do estabelecido especificamente para cada UOPG, de acordo com o previsto no anexo V do presente regulamento, as condições de edificabilidade a verificar são as definidas no artigo seguinte.



## Artigo 59.º

### Regime Geral de Edificabilidade

1. Em PU, PP ou em Unidades de Execução que se destinem à concretização de operações urbanísticas para a instalação de usos predominantemente residenciais, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de Nível I:
    - i) Número máximo de pisos: 5;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
    - iii) Densidade habitacional: 80 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 18,5m.
  - b) Em núcleo urbano de Nível II:
    - i) Número máximo de pisos: 3;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80;
    - iii) Densidade habitacional: 60 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 12,5m.
  - c) Em núcleo urbano de Nível III e fora de núcleos urbanos:
    - i) Número máximo de pisos: 2;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,50.
    - iii) Densidade habitacional: 50 fogos/ha;
    - iv) Altura máxima da fachada: 6,5m.
2. Em PU, PP ou em Unidades de Execução que se destinem a operações urbanísticas para a específica instalação de usos de atividades económicas, devem ser cumpridos os seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Em núcleo urbano de Nível I:
    - i) Número máximo de pisos: 5;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,5;
    - iii) Altura máxima da fachada: 18,5m.
  - b) Em núcleo urbano de Nível II:
    - i) Número máximo de pisos: 3;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
    - iii) Altura máxima da fachada: 12,5m.
  - c) Em núcleo urbano de Nível III e fora de núcleos urbanos:
    - i) Número máximo de pisos: 2;
    - ii) Índice máximo de utilização do solo: 0,80
    - iii) Altura máxima da fachada: 6,5m.

## CAPÍTULO VI ÁREAS DE VALORIZAÇÃO, SALVAGUARDA E PROTEÇÃO

### Artigo 60.º

#### Identificação

As áreas de valorização, salvaguarda e proteção constituem-se como restrições adicionais à utilização e ocupação das categorias de solo rural ou solo urbano e correspondem a:

- a) Zonas de valorização e proteção ambiental;
- b) Zonas de risco;
- c) Zonas de património histórico-cultural e paisagístico;
- d) Zonas de conflito acústico;
- e) Espaços canais e outras infraestruturas;
- f) Zonas de turismo e lazer;
- g) Zonas de recursos geológicos potenciais;
- h) Zonas de recintos escolares.

### SECÇÃO I

#### ZONAS DE VALORIZAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL

### Artigo 61.º

#### Identificação

1. As zonas de valorização e proteção ambiental têm por objetivo a preservação da qualidade ambiental, do valor e do equilíbrio ecológico do concelho através da proteção da paisagem, dos valores naturais e patrimoniais e da valorização de espaços destinados ao recreio e lazer.
2. As zonas de valorização e proteção ambiental correspondem a:
  - a) Estrutura ecológica municipal;
  - b) Habitats e espécies;
  - c) Faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE.



## SUBSECÇÃO I ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### Artigo 62.º

#### Identificação

1. A EEM, identificada na planta de ordenamento – Carta de EEM, é constituída pelo conjunto das áreas que têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico, proporcionando a proteção, a conservação e a valorização ambiental e paisagística do solo rural e urbano.
2. A EEM é constituída por:
  - a) Áreas de proteção;
  - b) Áreas de valorização específica.

### Artigo 63.º

#### Caracterização

1. A EEM assegura a continuidade e a interligação entre a rede ecológica metropolitana, definida no PROTAML, com os habitats e espécies com interesse para a conservação da natureza e da biodiversidade e com os sistemas biofísicos com servidão legal instituída, englobando a RAN, a REN, a Rede Natura 2000, o regime florestal e o domínio hídrico.
2. A rede ecológica metropolitana foi concretizada através da adaptação ao sistema ecológico municipal dos corredores estruturantes primários, dos corredores estruturantes secundários e das áreas estruturantes secundárias, identificados no PROTAML.
3. Em solo urbano, a EEM que coincida com a categoria de espaços verdes, contempla os sistemas biofísicos referidos no número 1 do presente artigo, que representam uma reserva necessária ao equilíbrio ecológico em perímetro urbano.
4. Em solo rural, a EEM, associada aos sistemas biofísicos com servidão legal instituída, apresenta-se em 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 e em áreas de edificação dispersa.

## Artigo 64.º

### Regime

1. Nas áreas de proteção da EEM são admitidos usos e ações compatíveis com a legislação específica em vigor, desde que não ponham em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos e a salvaguarda dos recursos naturais, dos habitats e espécies e da paisagem e correspondem a:
  - a) Áreas da REN, com exceção das praias;
  - b) Áreas do domínio hídrico;
  - c) Áreas da RAN;
  - d) Áreas da Rede Natura 2000;
  - e) Áreas e corredores secundários, com uma largura de 20m a partir da margem e conforme a Carta de EEM.
2. Nas áreas de valorização específica da EEM, e sem prejuízo das servidões existentes, são privilegiados usos e atividades que promovam o recreio, o lazer e desporto, a cultura e o turismo, e correspondem a:
  - a) Áreas de REN, relativas a praias;
  - b) Áreas do regime florestal, conforme a legislação específica em vigor;
  - c) Área relativa à Tapada Militar, conforme a categoria de espaços florestais;
  - d) Áreas da EEM em solo urbano, conforme a categoria de espaços verdes.
3. Nas áreas e corredores secundários admitem-se construções de apoio à atividade agrícola e florestal, caso não exista localização alternativa.
4. Para além do previsto na legislação em vigor e nos números anteriores do presente artigo, o regime de ocupação das áreas integradas na EEM corresponde ao previsto nos capítulos IV e V do presente regulamento.

## SUBSECÇÃO II

### HABITATS E ESPÉCIES

## Artigo 65.º

### Identificação

1. Os habitats e espécies são constituídos por habitats naturais e seminaturais e espécies com interesse para a conservação da natureza e da biodiversidade, constantes nos anexos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, e identificados no SIC Sintra-Cascais – PTCO0008, como definido no plano sectorial da Rede Natura 2000, Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, bem como por



áreas no restante território do concelho, onde é possível a existência de valores naturais, considerados de ocorrência potencial.

2. Os habitats e espécies referidos no número anterior estão identificados na planta de ordenamento – carta de distribuição de habitats e espécies, no anexo IV do presente regulamento e no relatório de caracterização dos valores naturais.
3. Os habitats e espécies referidos no número 1 do presente artigo e identificados na planta de ordenamento – carta de distribuição de habitats e espécies poderão sofrer ajustes na sua distribuição no território, quando estas alterações decorram da dinâmica natural dos habitats, da flora e da fauna ou por ação antrópica, tendo estes ajustes de ser validados pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas quando efetuados na área do município abrangida pelo SIC Sintra-Cascais da Rede Natura 2000.

#### Artigo 66.º

##### Caracterização

1. Na área do município abrangida pelo SIC Sintra-Cascais da Rede Natura 2000, foi verificada a existência dos seguintes valores naturais:
  - a) 14 Habitats, quatro considerados como prioritários – habitat 1150pt1, 2130, 2250pt1 e 6220;
  - b) 9 Espécies cartografadas, das quais a *Jonopsidium acaule* de conservação prioritária;
  - c) 14 Espécies de ocorrência potencial não cartografadas.
2. Na área do município não integrada no SIC Sintra-Cascais da Rede Natura 2000, foram considerados de ocorrência potencial os seguintes valores naturais:
  - a) 16 Habitats, dois considerados como prioritários – habitats 5230 e 6220;
  - b) 16 Espécies de ocorrência potencial cartografadas, das quais a *Accipiter nisus* e a *Hieraaetus Fasciatus* de conservação prioritária;
  - c) 12 Espécies de ocorrência potencial não cartografadas.

#### Artigo 67.º

##### Regime das áreas integradas no SIC Sintra-Cascais

1. Na área do município abrangida pelo SIC Sintra-Cascais da Rede Natura 2000 e em zonas de ocorrência de habitats e espécies, são privilegiadas as seguintes ações, atividades e usos do solo:
  - a) Conservar e promover os povoamentos florestais autóctones, sebes, bosquetes e arbustos, de modo a favorecer os locais de refúgio e nidificação;
  - b) Promover a regeneração natural dos habitats naturais e seminaturais classificados;
  - c) Preservar os maciços rochosos e habitats rupícolas associados;





- d) Assegurar o caudal ecológico;
  - e) Conservar e manter a vegetação ribeirinha autóctone, de modo a promover o estabelecimento de corredores ecológicos;
  - f) Promover a manutenção de prados húmidos;
  - g) Promover culturas agrícolas com maior benefício ecológico.
2. Nas zonas de ocorrência de habitats e espécies são interditas as seguintes ações, atividades e usos do solo:
- a) A realização de obras de construção civil, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios, alteração e ampliação, desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial, até uma ampliação máxima de 100m<sup>2</sup>;
  - b) As alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes das atividades agrícolas e florestais;
  - c) A introdução de espécies não autóctones;
  - d) A prática de atividades recreativas ou desportivas motorizadas, exceto se realizadas em vias pavimentadas ou recintos adequados;
  - e) O aproveitamento de energias renováveis ou similares, exceto se inseridas em edificações existentes.
3. Excetuam-se do número anterior todas as obras e intervenções, devidamente justificadas em memória descritiva, que se destinem à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais dos habitats e espécies em presença, designadamente passadiços, vedações ou outras intervenções, sujeitas a parecer das entidades competentes.
4. Nas zonas de ocorrência de habitats e espécies, são sujeitas a avaliação de incidências ambientais as seguintes ações, atividades e usos do solo:
- a) As modificações do coberto vegetal resultantes da alteração entre tipos de uso agrícola e florestal, em áreas contínuas superiores a 50.000m<sup>2</sup>, considerando-se continuidade as ocupações similares que distem entre si menos de 500m;
  - b) Todas as intervenções nas margens e leitos de linhas de água, designadamente a extração de inertes, dragagens, a deposição de dragados ou outros aterros e a construção de açudes;
  - c) A abertura de novas vias de comunicação.
5. Em zonas de ocorrência de habitats e espécies, exceto na presença de habitats prioritários, são possíveis as seguintes ações, atividades e usos do solo:
- a) Alargamento de vias de comunicação;
  - b) Instalação de infraestruturas de eletricidade e telefónicas, aéreas ou subterrâneas, de telecomunicações, de transporte de gás natural ou de outros combustíveis, de saneamento



básico, desde que justificada a inexistência de alternativa para a localização das mesmas em área sem ocorrência de habitats e espécies.

6. As ações, atividades e usos do solo previstos no número anterior estão sujeitos às seguintes condições:
  - a) Reposição do coberto vegetal, afetado pela intervenção, recorrendo ao elenco florístico próprio do habitat natural identificado;
  - b) Promover a resolução de problemas estruturais que evitem a degradação do habitat natural, nomeadamente o pisoteio através do controlo de acesso, com a instalação de sebes de composição autóctone, a instalação de bosquetes ou outras intervenções;
  - c) Garantir condições favoráveis ao desenvolvimento das espécies presentes, designadamente através da limpeza do local após a intervenção e da interdição das ações geradoras de perturbação, nomeadamente a circulação de maquinaria pesada, corte de arvoredos, ruído, poluição, durante o período de reprodução.

#### Artigo 68.º

##### Regime das áreas não integradas no SIC Sintra-Cascais

1. Nas áreas do município não integradas no SIC Sintra-Cascais, em zonas cartografadas com os habitats prioritários 5230 e 6220, após confirmação dos requisitos que os tornam prioritários, bem como os habitats 9230, 9240 e 9330, quando se confirme a presença dos valores naturais de ocorrência potencial, admitem-se os usos e atividades dos regimes jurídicos em vigor.
2. A confirmação dos requisitos definidos no número anterior, a apresentar pelo promotor, é efetuada em relatório de validação de ocorrência dos valores naturais da área da pretensão, elaborado por técnico especializado na conservação da natureza e biodiversidade.
3. Sem prejuízo do disposto no número 1 do presente artigo, não são permitidas as seguintes ações, atividades e usos do solo:
  - a) A realização de obras de construção, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios, alteração e ampliação, desde que estas não envolvam aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e até uma ampliação máxima de 100m<sup>2</sup>, e das obras que visam a salvaguarda desses habitats;
  - b) A introdução de espécies não autóctones.
4. Nas áreas do município não integradas no SIC Sintra-Cascais, em zonas cartografadas com habitats, as intervenções nas margens e leitos de linhas de água, designadamente a extração de inertes, dragagens, a deposição de dragados ou outros aterros e a construção de açudes, bem como a

instalação de aproveitamento de energia renováveis, são sujeitas a avaliação de incidências ambientais.

### SUBSECÇÃO III

#### FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO POC-ACE

##### Artigo 68.º-A

##### Identificação

1. As faixas de proteção e salvaguarda, identificadas na planta de ordenamento — faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE, correspondem às faixas integradas na zona marítima de proteção ou zona terrestre de proteção e outras, que, em virtude da importância dos recursos do litoral existentes, das elevadas ameaças ou da especificidade das atividades que aí ocorrem, se impõe a fixação de regimes de proteção, compreendendo as seguintes tipologias:
  - a) Faixa de proteção costeira em ZMP;
  - b) Faixa de proteção costeira em ZTP;
  - c) Faixa de proteção complementar em ZTP;
  - d) Margem;
  - e) Faixa de salvaguarda em litoral de arriba;
  - f) Faixa de salvaguarda em litoral arenoso.
2. Os regimes de proteção e salvaguarda, definidos nesta subsecção, aplicam-se cumulativamente e prevalecem sobre as regras de utilização e ocupação relativas a cada categoria do solo rural e solo urbano que coincida com as tipologias identificadas no número anterior, aplicando-se o regime mais restritivo.

##### Artigo 68.º-B

##### Caracterização

1. A faixa de proteção costeira em ZMP corresponde à área abrangida pela linha máxima de praia-mar de águas vivas equinociais e, nas situações de arribas alcantiladas, à crista do alcantil até ao limite inferior da praia que corresponde à profundidade de fecho, relativa à batimétrica dos 16m.
2. A faixa de proteção costeira em ZTP constitui uma faixa contígua à zona marítima, onde se localizam os elementos mais notáveis e representativos dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.



3. A faixa de proteção complementar na ZTP corresponde a uma zona tampão de salvaguarda à faixa de proteção costeira, definida na alínea anterior, caracterizando-se pela existência de espaços naturais ou parcialmente artificializados.
4. A margem corresponde a uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida, integrando a margem das águas do mar, e delimitada no POC-ACE, admitindo-se a sua definição por procedimento próprio de delimitação do domínio público hídrico, nos termos da legislação específica em vigor.
5. A faixa de salvaguarda em litoral de arriba é constituída por faixas de território paralelas à linha de costa, que apresentam maior sensibilidade à dinâmica erosiva junto à crista da arriba, limite superior da arriba, destinando-se à salvaguarda e mitigação dos impactos decorrentes da instabilidade e eventos de recuo em arribas ou de outras vertentes em domínio costeiro, e corresponde:
  - a) Nível I: áreas com maior probabilidade de serem afetadas pelo movimento de massa de vertente;
  - b) Nível II: áreas com função adicional de absorção de potenciais movimentos de massa de vertente com larguras atípicas;
  - c) Áreas de instabilidade potencial: vertentes naturais ou artificiais, como taludes de aterro e taludes de escavação, com potencial de instabilidade e suscetibilidade à ocorrência de movimentos de massa de vertente.
6. A faixa de salvaguarda em litoral arenoso visa conter a exposição de pessoas e bens aos riscos de erosão, galgamento e inundação costeira e instabilidade de arribas:
  - a) Faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira: áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 100 anos.

#### Artigo 68.º-C

##### **Regime da faixa de proteção costeira em zona marítima de proteção**

1. Na faixa de proteção costeira em ZMP são interditas as seguintes ações:
  - a) A edificação e ações que impermeabilizem ou poluam as areias;
  - b) As atividades que causem destruição direta de ecossistemas relevantes;
  - c) A destruição dos substratos rochosos submarinos e dos afloramentos;
  - d) Outras ações que possam vir a introduzir alterações na dinâmica costeira, exceto quando se revele não existirem alternativas mais vantajosas para a proteção de pessoas e bens e desde que seja realizada uma avaliação do impacte ambiental, nos termos do regime jurídico aplicável.



2. Excetuam-se as seguintes ações e atividades, sem prejuízo da autorização das entidades competentes:
  - a) Instalações balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas;
  - b) Infraestruturas portuárias;
  - c) Infraestruturas e instalações diretamente associadas a núcleos de pesca local/ portos de pesca local, de acordo com o definido na alínea c) da NE2 do POC-ACE;
  - d) Obras de proteção costeira;
  - e) Consolidação da arriba, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:
    - i) Segurança de pessoas e bens;
    - ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;
    - iii) Melhoria ou conservação de infraestruturas portuárias previstas no Programa;
  - f) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros.
3. Estão ainda condicionadas à demonstração da inexistência de alternativas mais vantajosas as seguintes ações e atividades, sem prejuízo da autorização necessária das entidades competentes:
  - a) Construção de novas obras de defesa costeira, como esporões e quebra-mar destacados;
  - b) Construção de estruturas submersas para promover a recuperação da biodiversidade marinha ou a modelação de fundos para otimizar a indústria da onda.

#### Artigo 68.º-D

##### **Regime das faixas de proteção costeira e complementar em zona terrestre de proteção**

1. Nas faixas de proteção costeira e complementar em ZTP são interditas as seguintes atividades:
  - a) Ações que impermeabilizem ou poluam as areias;
  - b) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies exóticas e indígenas invasoras, nomeadamente as que se encontram listadas na legislação em vigor, não incluindo ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola ou exploração florestal;
  - c) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
  - d) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos.
2. Na faixa de proteção costeira em ZTP são ainda interditas as seguintes ações ou atividades:
  - a) Novas edificações, exceto infraestruturas de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos exclusivamente dirigidos à população local e desde que se demonstre a inexistência



- de localização alternativa fora desta faixa, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e centros de interpretação dos sistemas biofísicos costeiros, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente, bem como instalações para centros de formação de nadadores-salvadores;
- b) Ampliação de edificações, exceto as previstas na alínea anterior, pisciculturas, aquiculturas e depósitos (centros de depuração) e infraestruturas associadas, bem como em situações em que a ampliação se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos ou quando apenas originem um aumento da área total de construção, sem aumento da área de implantação, da altura da fachada ou do volume da edificação existente, e em cumprimento do disposto nos capítulos IV e V do presente regulamento;
  - c) Abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano, exceto os previstos em Plano de Intervenção nas Praias ou que visem servir as edificações previstas na alínea a) do presente artigo;
  - d) Ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos em Planos de Intervenção nas Praias e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos de pesca local;
  - e) Alteração ao relevo existente, excetuando-se a decorrente de ações previstas no Plano de Intervenção e das exceções previstas nas alíneas anteriores do presente artigo.
3. Excetuam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do número 2 do presente artigo:
- a) Todos os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data da entrada em vigor do POC-ACE;
  - b) Os equipamentos coletivos e espaços de lazer previstos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão do PDM à data de entrada em vigor do POC-ACE.
4. Na faixa de proteção costeira em ZTP são permitidas as seguintes ações e atividades, desde que autorizadas pelas entidades competentes:
- a) Obras de construção, sequenciais a obras de demolição, desde que as novas edificações não tenham uma área de construção superior à das edificações demolidas e se localizem a uma maior distância da margem;
  - b) Obras de demolição, reconstrução sem aumento da altura da fachada, alteração e conservação;
  - c) Instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção na Praia e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas;

- d) Ampliação das instalações e infraestruturas de apoio a atividades balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção na Praia e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, das infraestruturas portuárias, dos núcleos de pesca local e desde que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
- e) Infraestruturas portuárias;
- f) Infraestruturas e instalações diretamente associadas aos Núcleos de Pesca Local — Porto de Pesca Local, tais como:
  - i) Acessos de uso condicionado;
  - ii) Sistema de alagem, composto por rampa e grua fixa;
  - iii) Estacionamento de embarcações a seco, nomeadamente rampa de varagem ou parque;
  - iv) Instalações de armazenagem para arrecadação de apetrechos de pesca e oficinas;
  - v) Instalações de apoio à comercialização do pescado, tais como: posto de venda; lota; câmaras frigoríficas; máquina de fabrico e ensilagem de gelo; armazéns de comerciantes.
- g) Conservação e requalificação de infraestruturas e equipamentos de Núcleos de Pesca Local;
- h) Obras de proteção costeira;
- i) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;
- j) Consolidação de arribas, desde que minimizados os respetivos impactes ambientais e se verifique algum dos seguintes fundamentos:
  - i) Segurança de pessoas e bens;
  - ii) Proteção de valores patrimoniais e culturais;
  - iii) Melhoria ou conservação de infraestruturas portuárias previstas no Programa;
- k) Obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações que tenham implicações na estabilidade das arribas;
- l) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;
- m) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- n) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;
- o) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural do terreno, não prejudiquem as condições de escoamento dos cursos de água e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;



- p) Obras de construção de infraestruturas para transporte em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;
  - q) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;
  - r) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;
  - s) Obras de remodelação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;
  - t) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de conservação, alteração e reconstrução e construção de acessos;
  - u) Alteração de usos de edifícios, desde que os novos usos não ponham em causas os sistemas biofísicos costeiros;
  - v) Regularização de acessos viários a viveiros existentes.
5. Na faixa de proteção complementar em ZTP e fora das áreas contidas em perímetro urbano ou em aglomerado rural à data da entrada em vigor do POC-ACE, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM, são interditas as operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das situações seguintes:
- a) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data da entrada em vigor do POC-ACE;
  - b) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinadas pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira e desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano, ou fora da área de intervenção do POC-ACE, e se localizem em áreas contíguas a solo urbano e fora das faixas de salvaguarda, caracterizadas conforme o artigo 68-B.º;
  - c) Instalações e infraestruturas previstas em planos de intervenção nas praias, infraestruturas portuárias e infraestruturas e instalações diretamente associadas aos Núcleos de Pesca Local;
  - d) Infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem;
  - e) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;
  - f) Parques de campismo e caravanismo;
  - g) Ampliação de edificações existentes a afetar a empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, hotéis e pousadas;



- h) Obras de construção associadas à reconversão de edifícios, desde que os novos usos sejam mais vantajosos para os sistemas biofísicos costeiros, não haja aumento de áreas edificadas ou impermeabilizadas e seja efetuada a demolição dos edifícios realocados e realizada a renaturalização desses espaços;
  - i) Obras de construção que resultem da realocação de edifícios localizados em faixa de proteção costeira, desde que se encontrem degradados, não haja aumento de áreas edificadas, haja reconversão para tipologia hotel, quatro a cinco estrelas, ou Pousada e seja efetuada a demolição dos edifícios realocados e realizada a renaturalização desses espaços;
  - j) Beneficiações de vias e de caminhos municipais, sem novas impermeabilizações, ou alargamento de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado;
  - k) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou de bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, destinadas à educação e interpretação ambiental e descoberta da natureza;
  - l) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;
  - m) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
  - n) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
6. As edificações e as infraestruturas que se enquadram nas situações previstas no número anterior do presente artigo devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno e a área de impermeabilização total não pode ultrapassar em 50% a área total de implantação dos edifícios licenciados.

#### Artigo 68.º-E

##### Regime da margem

1. Na Margem são interditas as seguintes ações e atividades:
  - a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação;
  - b) Abertura de acessos viários e estacionamento ou a ampliação dos existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas no POC-ACE ou no PDM em vigor;
  - c) Construção de novos equipamentos coletivos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano;



- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma.
2. Excetuam-se do número anterior, o previsto para as faixas de proteção costeira e complementar em ZTP, bem como o seguinte:
- a) Obras de demolição, alteração, conservação e reconstrução quando seja possível identificar no local a estrutura da edificação;
  - b) Regularização de acessos viários a viveiros existentes

#### Artigo 68.º-F

##### **Regime da faixa de salvaguarda em litoral de arriba**

1. A faixa de salvaguarda em litoral de arriba é constituída por:
- a) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba para terra de nível I, associadas a áreas de elevado risco costeiro;
  - b) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba para terra de nível II, associadas a áreas de risco costeiro médio e a longo prazo;
  - c) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba para terra, associadas a áreas de instabilidade potencial;
  - d) Faixas de salvaguarda em litoral de arriba para o mar.
2. Nas faixas de salvaguarda ficam excecionados das interdições definidas nos números seguintes:
- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do presente POC-ACE, sem prejuízo da estratégia de adaptação para cada faixa de salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;
  - b) As operações urbanísticas que se encontram previstas nos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos de pesca local, bem como instalações com características amovíveis/ sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.
3. Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba para terra nível I e II são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, reconstrução, alteração e ampliação, exceto quando se trate de:
- a) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como

- intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;
- b) Obras de reconstrução ou de ampliação que incidam em áreas que tenham sido ou venham a ser objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de salvaguarda associada ou de intervenções específicas de estabilização, desde que os mesmos demonstrem claramente que se encontram asseguradas as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas, que não se traduzam na criação de caves e de novas frações e apenas por questões de habitabilidade e salubridade;
  - c) Obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que, no caso de empreendimentos turísticos, não originem um aumento da capacidade de alojamento;
  - d) Obras de construção que incidam em áreas que tenham sido objeto de estudos pormenorizados sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e faixa de salvaguarda, aprovados pela APA, à data de entrada em vigor do POC-ACE, ou que estejam previstos em Plano de Pormenor em vigor;
  - e) Obras destinadas à instalação de estacionamento, acessos e instalações ligeiras com carácter amovível, localizadas em setores de arriba onde, através de intervenções de estabilização, minimização ou corretivas, tenham sido anulados, minimizados ou atenuados os fenómenos de instabilidade presentes, de modo a assegurar as condições de estabilidade da arriba em relação aos fatores erosivos e as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;
  - f) Construção de acessos pedonais.
4. Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba, áreas de instabilidade potencial, são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, reconstrução, alteração e ampliação, exceto quando se trate de:
- a) Obras de reconstrução, nomeadamente com incidência na estrutura resistente das edificações, que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, a qual deverá ser confirmada pelas entidades públicas diretamente responsáveis pela área afetada;
  - b) Obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que, no caso de empreendimentos turísticos, não originem um aumento da capacidade de alojamento.
5. Na faixa de salvaguarda em litoral de arriba para o mar e na zona compreendida entre esta faixa e a faixa de salvaguarda em litoral de arriba para terra, nível I, é interdita a implantação de quaisquer estruturas, exceto as instalações previstas nos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas



portuárias e Núcleos de Pesca Local, e desde que as condições específicas do local o permitam, designadamente as relacionadas com a estabilidade da arriba, devendo os interessados cumprir os seguintes condicionalismos:

- a) Apresentação de parecer técnico especializado sobre as características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba, que comprove a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida, sujeito a aprovação pela entidade competente;
- b) Realização de intervenção específica, suportada por estudo especializado, que garanta a estabilidade da arriba, de modo a assegurar as condições de segurança exigidas para a ocupação humana dessas áreas;
- c) Avaliação regular de qualquer apoio de praia através de diagnóstico da evolução da situação do risco associado à mesma localização com vistoria técnica a realizar pela entidade competente.

#### Artigo 68.º-G

##### **Regime da faixa de salvaguarda em litoral arenoso**

1. A faixa de salvaguarda em litoral arenoso, no concelho de Mafra, corresponde à afeta à salvaguarda ao galgamento e inundação costeira.
2. Na faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira é interdita a construção de novas caves abaixo da cota natural do terreno e nas edificações existentes é interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais, aquando da alteração de uso.
3. É, ainda, interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, reconstrução, alteração e ampliação, exceto quando se trate de:
  - a) Obras de reconstrução que se destinem a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
  - b) Obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que, no caso de empreendimentos turísticos, não originem um aumento da capacidade de alojamento.
4. Nas frentes urbanas inseridas em faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira deve observar-se ao seguinte:
  - a) São interditas operações de loteamento, obras de urbanização, construção, reconstrução e ampliação, exceto quando as obras de ampliação e reconstrução se destinem a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
  - b) As obras de ampliação e reconstrução não poderão originar a criação de novas frações;

- c) As obras de alteração não se podem traduzir na criação de caves, novas frações e, no caso de empreendimentos turísticos, não podem originar um aumento da capacidade de alojamento.

## SECÇÃO II ZONAS DE RISCO

### Artigo 69.º

#### Identificação

1. As zonas de risco correspondem a determinadas características do território ou a fatores aos quais o território está sujeito que, para além das condicionantes legais em presença, implicam regulamentação adicional que condiciona as utilizações e ocupações dominantes estabelecidas para cada categoria de espaço.
2. As zonas de risco delimitadas na planta de ordenamento – carta de riscos correspondem a:
  - a) Risco sísmico;
  - b) Risco de ameaça de cheia;
  - c) Risco de instabilidade de vertentes;
  - d) Risco de erosão do litoral;
  - e) Risco de incêndios;
  - f) Risco tecnológico.

### Artigo 70.º

#### Disposições gerais

Para todas as zonas de risco são permitidas ações comprovadamente indispensáveis à redução do risco em causa.

### Artigo 71.º

#### Risco sísmico

1. Devem ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica às obras de construção de edifícios, obras de arte e infraestruturas de subsolo.
2. Devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente e evitar os seguintes fatores suscetíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado:
  - a) Uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos;
  - b) Diferenças volumétricas acentuadas.
3. As obras de reabilitação de edifícios, obras de arte e infraestruturas de subsolo têm de integrar soluções de reforço estrutural, que aumentem a sua resistência global a forças horizontais, e



devem manter as condições estruturais iniciais dos edifícios confinantes com o espaço intervencionado, de modo a garantirem a continuidade dessa capacidade de resistência, tendo em conta os valores patrimoniais em presença em cada intervenção.

## Artigo 72.º

### Risco de ameaça de cheia

1. Nas zonas de risco de ameaça de cheia são interditas as seguintes ações:
  - a) Operações de loteamento;
  - b) Obras de urbanização, construção e ampliação;
  - c) Execução de infraestruturas rodoviárias e estacionamento;
  - d) Muros;
  - e) Alterações à topografia do terreno;
  - f) Alterações de uso em edifícios existentes com pisos abaixo da cota da maior cheia conhecida no local, que se destinem a habitação, comércio, serviços e outros, que ponham em causa pessoas e bens.
2. Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que sejam indispensáveis à melhoria das condições de habitabilidade e promovam a redução do risco de ameaça de cheia, designadamente:
  - a) Obras de reconstrução e construção nova destinadas à substituição de edifícios existentes, desde que a área de implantação não ultrapasse a existente, não sendo admitidos aterros e caves;
  - b) Obras de construção nova e ampliação, quando inseridas em operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM, e desde que cumpram o disposto no alvará, ou inseridas em espaços intersticiais de malhas urbanas edificadas;
  - c) Infraestruturas de saneamento, abastecimento de água, telecomunicações, gás, infraestruturas viárias, estacionamento, obras hidráulicas, eletricidade, excluindo as subestações elétricas, desde que sejam estabelecidas medidas de minimização das disfunções ambientais.
3. Nas ações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior e quando a cota do piso térreo das edificações for inferior à cota da maior cheia conhecida no local, deverá ser verificada a minimização do risco através de estudo hidráulico de pormenor nunca inferior a 1:2.000, a cargo dos interessados, sendo a sua utilização condicionada a estacionamento ou outro uso que não implique a existência de barreiras à livre circulação das águas.

## Artigo 73.º

### Risco de instabilidade de vertentes e de erosão do litoral

1. Nas zonas de risco de instabilidade de vertentes e de erosão do litoral são interditas as seguintes ações:
  - a) Operações de loteamento;
  - b) Obras de urbanização, construção e ampliação;
  - c) Execução de infraestruturas rodoviárias e estacionamento;
  - d) Muros;
  - e) Alterações à topografia do terreno.
2. Excetuam-se do disposto no número anterior as ações que sejam indispensáveis à melhoria das condições de habitabilidade e promovam a redução do risco de instabilidade de vertentes, designadamente:
  - a) Obras de reconstrução, com incidência na estrutura dos edifícios que, por acidente recente ou precariedade declarada, se devam realizar como intervenção de emergência, demonstrada através de estudo apresentado pelo interessado;
  - b) Ações de reforço estrutural ao nível das construções existentes e construção de muros, desde que não impliquem aumento de carga;
  - c) Obras de construção nova e ampliação, quando inseridas em operações de loteamento, validamente constituídas, anteriores à vigência do PDM, e desde que cumpram o disposto no alvará, ou inseridas em espaços intersticiais de malhas urbanas edificadas;
  - d) Infraestruturas de saneamento, abastecimento de água, telecomunicações, eletricidade, gás e, ainda, infraestruturas viárias, incluindo o estacionamento e obras de contenção das vertentes.
3. As ações previstas no número anterior devem ser acompanhadas por estudo geotécnico com relatório interpretativo a uma escala não inferior a 1:2.000, a cargo dos interessados, que comprove a estabilidade da obra a realizar e a não intensificação do risco, nomeadamente sobre os edifícios localizados na envolvente próxima e cuja estabilidade deve ser garantida de modo a aferir a sustentabilidade técnica e financeira da obra.
4. Nas zonas de erosão do litoral, relativas às áreas edificadas em faixa de risco na orla costeira, admite-se o regime previsto no artigo 48.º, cumulativamente com o disposto na subsecção III – faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE, secção I – zonas de valorização e proteção ambiental, do presente capítulo VI, prevalecendo as mais restritivas.
5. *(Revogado)*
6. *(Revogado)*



7. *(Revogado)*
8. *(Revogado)*
9. *(Revogado)*

#### Artigo 74.º

##### **Risco de incêndio**

1. As zonas de risco de incêndio delimitadas em planta de ordenamento – carta de riscos, como elevado e muito elevado, correspondem às classes alta e muito alta perigosidade de incêndio definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
2. Nas zonas de risco de incêndio em solo urbano e na categoria de aglomerados rurais em solo rural, sem prejuízo do disposto nos capítulos IV e V do presente regulamento, as novas edificações devem garantir a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.
3. Nas restantes zonas de risco de incêndio, deve ser observado o seguinte:
  - a) É interdita a construção ou reconstrução de edificações destinadas a habitação, comércio, serviços e indústria, sem prejuízo das obras indispensáveis à proteção civil;
  - b) As alterações e ampliações em construções existentes devem garantir uma faixa envolvente de proteção com a largura mínima de 50m à estrema da propriedade e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edificado à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.
4. Quaisquer alterações do solo que impliquem o aumento da carga combustível de uma zona, suscetível de agravar a sua classificação para a classe alta e muito alta de risco de incêndio, devem garantir a gestão do combustível numa faixa envolvente de proteção com a largura mínima de 100m ao solo urbano e aglomerados rurais e de 50m a edificações preexistentes em solo rural.

#### Artigo 75.º

##### **Risco tecnológico**

1. O risco tecnológico é associado ao gasoduto existente, indicado em planta de ordenamento – carta de riscos.
2. É estipulada uma faixa de proteção de 10m para cada lado do eixo longitudinal do gasoduto existente, onde são interditas novas edificações, devendo, ainda, todas e quaisquer obras, usos e atividades adotar medidas que salvaguardem a segurança de pessoas e bens.



### SECÇÃO III

## ZONAS DE PATRIMÓNIO HISTÓRICO-CULTURAL E PAISAGÍSTICO

### Artigo 76.º

#### Identificação

1. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico são constituídas por elementos de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico ou paisagístico, que, pelas suas características, se assumem como valores a proteger.
2. As zonas de património histórico-cultural e paisagístico correspondem a:
  - a) Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção;
  - b) Outros imóveis de interesse patrimonial, designadamente núcleos edificados das quintas;
  - c) Sítios arqueológicos, constituídos por elementos cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data;
  - d) Árvores de interesse público e respetivas zonas de proteção;
  - e) Áreas não incluídas nas alíneas anteriores, definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais elementos e cuja localização precisa se desconhece.
3. Os elementos definidos no número anterior, com exceção do disposto na alínea e), encontram-se identificados na planta de ordenamento – carta de património municipal e no anexo III do presente regulamento.
4. A assembleia municipal aprova a atualização da planta de ordenamento – carta de património municipal e do anexo III do presente regulamento, sob proposta da câmara municipal.
5. As zonas de proteção dos imóveis classificados e em vias de classificação encontram-se legalmente instituídas, definindo-se zonas de proteção específicas ou de 50m, de acordo com a planta de ordenamento – carta de património municipal.

### Artigo 77.º

#### Disposições gerais

1. Nas zonas de património histórico-cultural e paisagístico, a aprovação de qualquer operação urbanística e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, as cérceas, a distribuição dos volumes, as coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios pode ser sujeita a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, sem prejuízo de parecer prévio das entidades competentes.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, só podem ser admitidas obras de conservação e reconstrução com preservação das fachadas e eventual alteração e ampliação dos imóveis



classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial, desde que, nos projetos, sejam salvaguardadas as características determinantes da sua identidade e imagem exterior.

#### Artigo 78.º

##### Regime

1. A instrução de processos de operações urbanísticas, dos imóveis identificados nas zonas de património histórico-cultural e paisagístico, deve, além do disposto na lei geral, conter descrição histórica, arquitetónica e arqueológica do imóvel e medidas de minimização da intervenção.
2. A demolição total ou parcial dos imóveis classificados, em vias de classificação e de outros imóveis de interesse patrimonial só é permitida após consulta às entidades competentes e pode ser sujeita a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, e desde que sejam inventariados e salvaguardados os elementos arquitetónicos ou espécies vegetais mais relevantes.
3. Aos sítios arqueológicos aplicam-se dois níveis de proteção, conforme o anexo III ao presente regulamento, prevendo-se o seguinte, de acordo com legislação em vigor:
  - a) Nas zonas de proteção de nível 1, as operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo devem ser antecedidas de estudo arqueológico, que inclua escavações e apresente ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação ou registo dos elementos arqueológicos;
  - b) Nas zonas de proteção de nível 2, as operações urbanísticas, com impacto ao nível do subsolo, deverão ter acompanhamento arqueológico em obra.
4. Nas zonas de sensibilidade arqueológica, relativas ao interior e à envolvente próxima de capelas e igrejas, previstas no anexo III ao presente regulamento, as operações urbanísticas, com impacto ao nível do subsolo, podem ser sujeitas a parecer técnico complementar sobre a preservação do património dos serviços competentes da câmara municipal, com vista à definição de medidas para a identificação, salvaguarda ou registo dos elementos arqueológicos.
5. O corte ou abate das árvores de interesse público fica sujeita a autorização prévia das entidades competentes.

#### Artigo 79.º

##### Núcleos edificados das quintas

1. Os núcleos edificados das quintas correspondem a conjuntos de interesse municipal para a valorização e salvaguarda da memória coletiva e a promoção da paisagem rural, constantes na



- planta de ordenamento – carta de património municipal e incluídos em outros imóveis de interesse patrimonial, no anexo III ao presente regulamento.
2. Nos núcleos edificados das quintas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, o regime fica condicionado à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.
  3. Nos núcleos edificados das quintas são admitidas obras de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação das edificações existentes, bem como alterações de uso que se destinem a:
    - a) Habitação própria;
    - b) Apoio a atividades agrícolas e florestais;
    - c) Empreendimentos turísticos, com exceção de parques de campismo e caravanismo;
    - d) Estabelecimentos de restauração e bebidas;
    - e) Empreendimentos culturais e de animação;
    - f) Equipamentos de utilização coletiva de âmbito social, cultural, de saúde ou de ensino;
    - g) Atividades equestres;
    - h) Serviços associados ao sector terciário.
  4. As intervenções admitidas no número anterior estão sujeitas ao seguinte:
    - a) Respeitar as disposições constantes do artigo anterior;
    - b) A edificabilidade máxima permitida corresponde à área bruta de construção existente e à sua ampliação até um máximo de 50% da área bruta de construção existente, podendo ser contígua ou individualizada, e desde que não comprometa a atividade agrícola;
    - c) É admitido o número máximo de 2 pisos, a altura máxima da fachada de 8m ou igual à da preexistência, sendo admitido um terceiro piso para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, por comprovada viabilidade económica e desde que seja garantida a integração paisagística do edificado;
    - d) Apresentar um projeto de intervenção paisagística para a área não edificada, que inclua a inventariação dos elementos arquitetónicos ou espécies vegetais mais relevantes;
    - e) Os acessos, percursos e áreas de estacionamento exteriores devem ser construídos em materiais semipermeáveis.



## SECÇÃO IV ZONAS DE CONFLITO ACÚSTICO

### Artigo 80.º

#### Identificação

As zonas de conflito acústico correspondem às identificadas na planta de ordenamento – carta de zonamento acústico.

### Artigo 81.º

#### Caracterização

1. As zonas de conflito acústico são áreas onde os níveis de ruído identificados no mapa de ruído, que acompanha o PDM, ultrapassam os valores admitidos para as zonas sensíveis ou zonas mistas.
2. As zonas sensíveis correspondem a espaços de uso especial, afetos a áreas de equipamentos e outras estruturas destinadas a edificações de ensino, religiosos, de saúde ou de assistência a crianças e/ ou idosos, e à área afeta ao Jardim do Cerco e não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador  $L_{den}$ , e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador  $L_n$ .
3. As zonas mistas correspondem a espaços de uso especial, não incluídos no número anterior, a espaços residenciais, ao solo urbanizável e a aglomerados rurais e não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador  $L_{den}$ , e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador  $L_n$ .
4. Os recetores sensíveis isolados, não identificados na carta de zonamento acústico, são equiparados a zonas sensíveis ou mistas, em função dos usos existentes.

### Artigo 82.º

#### Regime

1. Para todas as zonas de conflito acústico, a câmara municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de planos municipais de redução de ruído, prevendo medidas de redução do ruído conforme a legislação aplicável.
2. Enquanto se verifique violação dos valores limite fixados no número anterior, do presente regulamento, e na ausência de planos municipais de redução de ruído aprovados, é interdita a construção de novos edifícios habitacionais, novos equipamentos de ensino ou de saúde e espaços de lazer.

3. Excetuam-se do número anterior os novos edifícios habitacionais, que não excedam em mais de 5dB(A) os valores limites fixados para as zonas sensíveis ou mistas, e desde que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento a sons de condução aérea, conforme a legislação do ruído aplicável.

## SECÇÃO V

### ESPAÇOS CANAIS E OUTRAS INFRA-ESTRUTURAS

#### Artigo 83.º

##### Identificação

1. Os espaços canais, identificados na planta de ordenamento – carta dos espaços canais e outras infraestruturas, correspondem a corredores de passagem de infraestruturas e áreas técnicas complementares adjacentes, integrando as redes ferroviárias e rodoviárias existentes ou previstas, bem como outras infraestruturas existentes que necessitem de um regime de proteção específico.
2. São identificadas ainda, na planta de ordenamento – carta dos espaços canais e outras Infraestruturas, outras infraestruturas que correspondem a áreas afetadas a instalações de saneamento básico ou tratamento de resíduos e ao heliporto.

#### Artigo 84.º

##### Disposições gerais

1. Nas faixas de reserva e proteção dos espaços canais observam-se as disposições estabelecidas para cada categoria e subcategoria de solo definidas na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo, sem prejuízo do estabelecido nos respetivos regimes legais em vigor, nomeadamente no que respeita às disposições relativas a condicionamentos, zonas *non aedificandi*, servidões e restrições de utilidade.
2. Caso, no decorrer da vigência do PDM, a câmara municipal decida não utilizar os espaços canais para as redes ferroviárias e rodoviárias previstas, prevalecerá a utilização estabelecida para cada categoria e subcategoria de solo.



## Artigo 85.º

### Rede ferroviária

No espaço canal correspondente à linha do Oeste é criada uma área de salvaguarda de 25m, para cada lado da linha e para duplicação da mesma, na qual qualquer intervenção carece de parecer prévio da rede ferroviária nacional (REFER, E.P.).

## Artigo 86.º

### Rede rodoviária

1. A rede rodoviária é hierarquizada de acordo com as suas funções e características:
  - a) Rede estruturante, que assegura as ligações entre concelhos e onde se insere o IC1 (A8), a variante à EN9/ ligação à VIAM e a A21;
  - b) Rede de distribuição principal, que assegura a distribuição dos maiores fluxos de tráfego interno do concelho e o seu encaminhamento para a rede estruturante e onde se insere a CRIMA, a variante norte da Ericeira, as EN, as ER, as EN desclassificadas, as EM principais e as propostas identificadas na planta de ordenamento – carta de espaços canais e outras infraestruturas;
  - c) Rede de distribuição local, que liga os núcleos urbanos e os aglomerados rurais à rede de distribuição principal, constituída por outras EM, caminhos municipais, arruamentos e caminhos vicinais.
2. À rede estruturante, às EN, às ER e às EN desclassificadas, não transferidas para o património municipal, aplicam-se as disposições legais em vigor, nomeadamente as que sujeitam qualquer intervenção direta e indireta nestas vias a parecer e aprovação das entidades competentes.
3. Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, no que respeita a condicionamentos, servidões e restrições de utilidade, estas infraestruturas estão, ainda, sujeitas ao disposto no RMEU e no regulamento de estradas e caminhos municipais.
4. Até à publicação da planta parcelar da variante à EN9/ ligação à VIAM, as faixas de proteção *non aedificandi* correspondem a 200m, para um e outro lado do eixo da solução de traçado aprovada.
5. A CRIMA fica sujeita a uma zona *non aedificandi* de 20m para um e outro lado do eixo da estrada, salvo nos casos em que as preexistências justifiquem outros afastamentos.
6. Às vias da rede municipal propostas e enquanto não estiver aprovado o respetivo projeto de execução, aplicam-se faixas de proteção *non aedificandi* mínimas de 50m para um e outro lado do eixo da estrada.
7. Caso a câmara municipal entenda por conveniente poderá, por deliberação, definir novas faixas de proteção para a rede municipal, fundamentadas na melhoria da imagem urbana.



## Artigo 87.º

### Heliporto

1. No heliporto de Mafra são constituídas as seguintes zonas de proteção, indicadas na planta de ordenamento – carta de espaços canais e outras infraestruturas:
  - a) Zona de proteção 1, delimitada exteriormente por uma circunferência com raio de 1.000m, cujo centro é o ponto central da área de toque e de descolagem do heliporto, com cota máxima de 45m acima da cota altimétrica de referência do heliporto de 165,00m;
  - b) Zona de proteção 2, definida por superfície com 40m de lado e 1.000m de comprimento, inclinada a 8%, a partir da cota altimétrica de 165,00m, divergente a 15% para cada lado do bordo do eixo da sua área de segurança, na direção da orientação preferencial prevista para os canais de aproximação e descolagem, que, face às características físicas do heliporto nas publicações aeronáuticas, são definidos os azimutes 70 e 100 graus.
2. Nas zonas de proteção definidas no ponto anterior, os condicionamentos a impor são os seguintes:
  - a) Todas as edificações, atividades e trabalhos não podem ultrapassar em altura a superfície limitativa de obstáculos;
  - b) É, ainda, interdito nestas zonas:
    - i) O lançamento de projéteis, fogo-de-artifício, projeção de luzes, raios laser e outros que possam interferir nas eventuais comunicações rádio ou produzir poeiras e fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade;
    - ii) As edificações destinadas a aves com aptidão de voo livre no exterior;
    - iii) A instalação de infraestruturas como reservas naturais de aves;
    - iv) A exploração de culturas que potenciem a atracção de aves ou contribuam para a promoção de correntes migratórias.

## Artigo 88.º

### Ecoparque da Abrunheira

No ecoparque é constituída uma zona de proteção numa faixa de 50m, definida a partir dos seus limites exteriores onde é interdita a edificação, com exceção de muros.

## Artigo 89.º

### Estações de tratamento de águas residuais

Às estações de tratamento de águas residuais, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento – carta de espaços canais e outras infraestruturas, está associada uma zona de proteção



numa faixa de 50m, definida a partir dos seus limites exteriores, onde é interdita a edificação, com exceção de muros.

## SECÇÃO VI ZONAS DE TURISMO E LAZER

### Artigo 90.º

#### Identificação

As zonas de turismo e lazer correspondem a áreas de elevada atratividade ou vocacionadas para atividades turísticas e de habitual concentração da estadia ou da visitação turística, sendo as de maior relevância as seguintes:

- a) A Tapada Nacional de Mafra e as áreas da Rede Natura 2000;
- b) As vilas de Mafra e Ericeira, enquanto potenciais destinos turísticos;
- c) A costa atlântica, com relevância para o turismo e desporto náutico ou o turismo de onda.

### Artigo 91.º

#### Caracterização

1. As zonas de turismo e lazer correspondem a áreas onde se preconiza o aproveitamento e potenciação dos valores e recursos existentes, para a criação de oportunidades de desenvolvimento de atividades turísticas.
2. Sem prejuízo do disposto nos capítulos IV e V do presente regulamento, devem ser implementados projetos nestas zonas que promovam e valorizem os recursos patrimoniais do concelho, designadamente naturais, arquitetónicos, históricos e culturais e que melhorem as condições de usufruto, estadia e visitação, nomeadamente dos percursos pedonais e/ ou cicláveis de valor patrimonial.
3. Nestas zonas, as operações urbanísticas devem promover atividades de turismo, desde que cumpram a legislação específica relativa às servidões em presença e sejam de interesse para a estratégia do município.
4. Para além do previsto nos números anteriores, deve ser, ainda, observado o regime de ocupação e utilização estabelecido nos capítulos IV e V do presente regulamento.
5. Em solo rural, quando se verifique a potenciação dos valores e recursos existentes para a criação de oportunidades de desenvolvimento de atividades turísticas, podem ser constituídos núcleos de desenvolvimento turístico, de acordo com o previsto no artigo seguinte, devendo na área de intervenção do POC-ACE ser salvaguardado o disposto na subsecção III – faixas de proteção e



salvaguarda do POC-ACE, secção I – zonas de valorização e proteção ambiental, do capítulo VI, do presente regulamento.

#### Artigo 92.º

##### **Núcleos de desenvolvimento turístico**

1. Os NDT são constituídos exclusivamente em solo rural e correspondem a áreas cuja qualidade ambiental e paisagística demonstre a sua aptidão para o turismo.
2. Os NDT permitem a criação de novos empreendimentos turísticos, com a tipologia de conjunto turístico, conforme a legislação específica em vigor, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.
3. Estes NDT são caracterizados por baixa densidade de ocupação de solo, sujeitos a uma gestão integrada, onde se podem conjugar diversas tipologias ou modalidades de alojamento, serviços e equipamentos desportivos, culturais e de lazer, mantendo a unidade funcional e urbanística num espaço qualificado, no qual os edifícios se distribuem no terreno, dispendo de áreas verdes envolventes que visam a sustentabilidade ambiental, económica e social do núcleo.
4. Os NDT ficam sujeitos aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Área mínima da intervenção: 40.000m<sup>2</sup>;
  - b) Índice máximo de utilização do solo: 0,15;
  - c) Altura máxima da fachada: 8,0m;
  - d) Afastamentos mínimos da edificação de 20m à extrema.

#### SECÇÃO VII

##### **ZONAS DE RECURSOS GEOLÓGICOS POTENCIAIS**

#### Artigo 93.º

##### **Identificação**

As zonas de recursos geológicos potenciais, identificadas na planta de condicionantes – servidões administrativas e restrições de utilidade pública, são áreas com reconhecido potencial para a exploração de massas minerais, em que o aprofundar do seu conhecimento torna possível que deem origem a áreas de indústria extrativa existentes.



#### Artigo 94.º

##### **Regime**

1. Aquando do licenciamento de novas áreas de exploração, admitem-se as regras estabelecidas para a categoria funcional de espaços de recursos geológicos constantes nos artigos 27.º a 30.º do presente regulamento, sujeita a avaliação da compatibilidade de usos com as pré-existências.
2. Até que surjam pretensões para a instalação de explorações de massas minerais nestas áreas, aplica-se o disposto nas categorias em sobreposição, constantes da planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo, devendo ser garantida a compatibilidade de usos com as preexistências.

#### SECÇÃO VIII

##### **ZONAS DE RECINTOS ESCOLARES**

#### Artigo 95.º

##### **Identificação e regime**

1. As zonas de recintos escolares, demarcadas na planta de condicionantes – servidões administrativas e restrições de utilidade pública, são áreas contíguas aos recintos dos edifícios escolares existentes ou previstos, onde os usos e as novas construções ou a transformação das existentes devem respeitar as seguintes condições:
  - a) Não devem criar quaisquer obstáculos volumosos que produzam o ensombramento destes recintos;
  - b) É interdita a construção de novos edifícios com um afastamento inferior a uma vez e meia a altura dos mesmos e nunca a menos de 12m do recinto escolar.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior poderão ser definidas zonas de proteção superiores em PP, de modo a garantir uma correta integração urbanística.

## CAPÍTULO VII

### PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

#### Artigo 96.º

##### **Objetivos programáticos**

A transformação do solo urbanizado, designadamente em áreas a estruturar, e do solo urbanizável deve processar-se da seguinte forma:

- a) Dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados;
- b) Programar e estruturar as infraestruturas, as áreas habitacionais, as atividades económicas, designadamente, industriais, comerciais, serviços, logística ou armazéns, as áreas verdes e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana;
- c) Integrar convenientemente as áreas verdes, as áreas de equipamentos e os troços de vias;
- d) Tratar e programar as áreas verdes para promoção do equilíbrio ecológico em solo urbano e acolhimento de atividades socioculturais, de recreio, de lazer e desporto;
- e) Integrar as linhas de água em solo urbano e promover zonas de valorização e proteção ambiental;
- f) Manter, sempre que possível, a morfologia do terreno para minorar os volumes de aterro e escavação;
- g) Valorizar a componente natural e a preservação de espécies autóctones na introdução de vegetação;
- h) Definir malhas viárias coerentes e devidamente estruturadas, corretamente articuladas com os espaços canais, promovendo soluções de continuidade e fluidez e procurando a integração na topografia do terreno;
- i) Enquadrar devidamente os traçados das redes rodo e ferroviária, diminuindo impactes negativos que possam representar para a paisagem urbana, designadamente ao nível do conforto visual e ambiente sonoro, e atenuando os efeitos de barreira;
- j) Contemplar as soluções adequadas à melhoria da acessibilidade, de pessoas com mobilidade condicionada, ao espaço edificado e aos transportes públicos.



## SECÇÃO I CEDÊNCIAS

### Artigo 97.º

#### Regime de cedências

1. Nas operações de loteamento, reparcelamento ou outras operações urbanísticas com impacte relevante ou com impactes semelhantes a loteamento, quer para efeitos de edificação, quer para efeitos de divisão do prédio com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder, ao município, a título gratuito, parcelas de terreno destinadas a infraestruturas e espaços públicos que irão servir diretamente o conjunto a edificar, bem como outras parcelas de terrenos destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias sem construção adjacente, de acordo com o presente PDM.
2. Compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos decorrentes das respetivas infraestruturas.
3. As áreas de cedência de espaços verdes devem ser entregues ao município devidamente estruturadas, conforme projeto a elaborar pelo promotor.

### Artigo 98.º

#### Substituição da cedência para domínio municipal

1. A cedência, a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, pode ser total ou parcialmente substituída em casos devidamente justificados, desde que se verifique um dos seguintes pressupostos:
  - a) Quando o prédio objeto da operação de loteamento, ou da operação urbanística de impacte relevante ou semelhante a loteamento, estiver servido pelas infraestruturas necessárias;
  - b) Quando não se justificar, à luz do interesse público, a localização de qualquer equipamento ou espaço verde;
  - c) Quando a área em causa já dispõe de espaços verdes e de utilização coletiva suficientes;
  - d) Quando os espaços, infraestruturas e equipamentos de natureza privada incluídos no loteamento, em conjunto com os de natureza pública ou isoladamente, respondam às necessidades da população abrangida;
  - e) Por expressa inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, de criação de espaços verdes de utilização coletiva ou destinados a equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos;

- f) Por manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas a apoio coletivo, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente do loteamento.
2. Nos casos referidos no número anterior a cedência, ou parte desta, é substituída pelo pagamento em numerário, de acordo os critérios definidos em regulamento municipal.

#### Artigo 99.º

##### Dimensionamento dos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

As áreas objeto de operações de loteamento, reparcelamento e outras operações urbanísticas com impacte relevante ou com impactes semelhantes a loteamento, integram parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e equipamentos, de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Espaços verdes de utilização coletiva:

Uso dominante	Perímetro urbano		
	Nível I	Nível II	Nível III
Habituação unifamiliar	34m <sup>2</sup> / fogo	28m <sup>2</sup> / fogo	20m <sup>2</sup> / fogo
Habituação coletiva	34m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac	28m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac	20m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac
Comércio	28m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	28m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	20m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac
Serviços	28m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> Ac	28m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	20m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac
Atividades económicas (indústria, armazéns, logística)	23m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	23m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	16m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac

- b) Equipamentos de utilização coletiva:

Uso Dominante	Perímetro urbano		
	Nível I	Nível II	Nível III
Habituação unifamiliar	46m <sup>2</sup> / fogo	35 m <sup>2</sup> / fogo	28m <sup>2</sup> / fogo
Habituação coletiva	46m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac	35m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac	28m <sup>2</sup> / 120m <sup>2</sup> Ac
Comércio	25m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	25m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	18m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac
Serviços	25m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	25m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	18m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac
Atividades económicas (indústria, armazéns e logística)	10m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	10m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac	7m <sup>2</sup> / 100m <sup>2</sup> Ac



## SECÇÃO II ESTACIONAMENTO

### Artigo 100.º

#### **CrITÉrios gerais das áreas de estacionamento**

1. Sem prejuízo do disposto na legislação geral aplicável, os parâmetros de dimensionamento para as áreas destinadas a estacionamento, a aplicar em todas as operações urbanísticas, são os seguintes:
  - a) Para o cálculo dos lugares de estacionamento de uso público ou privado proceder-se-á de acordo com o previsto no artigo seguinte, em função do tipo de ocupação;
  - b) As dimensões dos lugares de estacionamento e dos respetivos acessos devem cumprir o previsto no RMEU;
  - c) Nas áreas consolidadas e nas áreas consolidadas com valor patrimonial dos espaços residenciais, o total do estacionamento para fins privado e público poderá ser garantido fora da área de intervenção da operação urbanística, por razões estéticas, preservação patrimonial ou configuração e geometria do lote;
  - d) A aprovação do previsto na alínea anterior dependerá da apresentação de um estudo de tráfego, que permita avaliar as acessibilidades, a capacidade das vias envolventes e o funcionamento de cargas e descargas.
2. Nas áreas consolidadas e nas áreas consolidadas com valor patrimonial dos espaços residenciais, não se aplica a alínea a) do número anterior nos casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação do estacionamento exigido, quando:
  - a) Por razões de dimensão insuficiente da parcela;
  - b) Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respetivas;
  - c) Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
  - d) Por razões de natureza técnica, designadamente da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes;
  - e) No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;
  - f) No caso dos estabelecimentos hoteleiros, desde que seja assegurado o estacionamento privativo em espaço exterior à parcela e obtenha parecer favorável da entidade licenciadora.

3. Nas alterações de uso de edifícios licenciados, as exigências de estacionamento devem obedecer ao seguinte:
- Quando da alteração não resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipulado no artigo seguinte, é dispensada a criação de mais lugares de estacionamento;
  - Quando a alteração de uso diga respeito à instalação de unidades de comércio, serviços, salas de espetáculos ou de conferências, estabelecimentos hoteleiros ou equipamentos que agravem as exigências de estacionamento mínimo, a câmara municipal pode solicitar a elaboração de estudo de tráfego e o mínimo de lugares estabelecidos no artigo seguinte.

#### Artigo 101.º

##### Dimensionamento do estacionamento

1. Nas operações urbanísticas, o número de lugares de estacionamento de uso privado a criar, no interior do lote ou parcela, deve obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

Tipo de Ocupação	Número de lugares de estacionamento
Habitação unifamiliar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lugar/ fogo, para fogos com Ac Hab. &lt; 150m<sup>2</sup>;</li> <li>- 2 lugar/ fogo, para fogos com Ac Hab. ≥ 150m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Habitação coletiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lugar/ fogo, para fogos com Ac Hab. &lt; 150m<sup>2</sup>;</li> <li>- 2 lugar/ fogo, para fogos com Ac Hab. ≥ 150m<sup>2</sup> ou T4.</li> </ul>
Comércio retalhista	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 lugares/ 100m<sup>2</sup> Ac Com., para estabelecimentos ≤ 500m<sup>2</sup>;</li> <li>- 3 lugares/ 100m<sup>2</sup> Ac Com., para estabelecimentos entre 500m<sup>2</sup> e 2.500m<sup>2</sup>;</li> <li>- Estudo de tráfego, para estabelecimentos ≥ 2.500m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Comércio grossista e hipermercados	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 lugares ligeiros/ 100m<sup>2</sup> de área de venda e 1 lugar pesado/ 500m<sup>2</sup> de Ac Com., para estabelecimentos entre 2.500m<sup>2</sup> e 4.000m<sup>2</sup>;</li> <li>- Estudo de tráfego, para estabelecimentos ≥ 4.000m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Serviços	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 lugares/ 100m<sup>2</sup> de Ac Ser., para estabelecimentos ≤ 500m<sup>2</sup>;</li> <li>- 2,5 lugares/ 100m<sup>2</sup> de Ac Ser., para estabelecimentos ≤ 500m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Indústria, armazéns e logística	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lugar ligeiro/ 200m<sup>2</sup> de ΣAc;</li> <li>- 1 lugar ligeiro/ 100m<sup>2</sup> de ΣAc em lotes &gt; 3.000m<sup>2</sup>;</li> <li>- Pesados a determinar.</li> </ul>
Equipamentos de utilização coletiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A determinar caso a caso.</li> </ul>
Salas de espetáculo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 lugares/ 25 lugares sentados, exceto em áreas consolidadas de valor patrimonial.</li> </ul>
Estabelecimentos hoteleiros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 lugar ligeiro/ 3 unidades de alojamento;</li> <li>- Pesado a determinar.</li> </ul>

2. Em operações de loteamento e outras operações urbanísticas com impacte relevante ou com impactes semelhantes a loteamento, ao número de lugares de estacionamento, previsto no número anterior, acresce:
- 20% de estacionamento público, em operações destinadas à habitação ou à indústria, armazéns e logística;
  - 30% de estacionamento público, em operações destinadas a serviços.
3. Nas obras de ampliação, superiores a 50% da edificação existente, deve ser assegurado no interior do lote ou parcela o estacionamento mínimo previsto no número 1 do presente artigo.



4. Os PP de salvaguarda ou de reabilitação urbana, previstos no número 1 do artigo 46.º do presente regulamento, podem estabelecer regras específicas de estacionamento para as áreas abrangidas por estes planos.

### SECÇÃO III EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

#### Artigo 102.º

##### **Princípio geral**

A câmara municipal promove a execução coordenada e programada do PDM, procedendo à realização de infraestruturas, equipamentos e áreas verdes de utilização coletiva de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas, devendo os particulares participar no seu financiamento.

#### SUBSECÇÃO I

##### EXECUÇÃO

#### Artigo 103.º

##### **Modelo de execução**

1. A execução do PDM de Maфра processa-se através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente regulamento, enquadradas preferencialmente, ou nos casos em que o PDM o determina, por PU, PP ou unidades de execução, conforme o previsto nos objetivos programáticos das UOPG, estabelecidos na secção seguinte e no anexo V ao presente regulamento.
2. As unidades de execução que venham a ser delimitadas pela câmara municipal na sequência das UOPG, conforme o estabelecido no RJIGT, devem assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de encargos e benefícios pelos proprietários e devem integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos.
3. A câmara municipal pode condicionar a concretização das operações urbanísticas, referidas no número 1 do presente artigo, à prévia realização de operações de loteamento, podendo estas envolver a associação de proprietários e, eventualmente, a reestruturação cadastral da propriedade para a melhoria formal e funcional do solo urbano.



#### Artigo 104.º

##### **Sistemas de execução**

1. Nas áreas das UOPG que a câmara municipal defina como de intervenção prioritária, tendo em atenção os objetivos programáticos estabelecidos no anexo V, as unidades de execução devem sujeitar-se aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa, definidos no RJIGT.
2. Nas áreas das UOPG consideradas não prioritárias e em que, para o desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, as unidades de execução devem sujeitar-se preferencialmente ao sistema de compensação, conforme o definido no RJIGT.

#### Artigo 105.º

##### **Fundo de compensação**

Para cada unidade de execução é constituído um fundo de compensação, a ser gerido pela câmara municipal ou pelos interessados, com a participação dos mesmos, nos termos a definir em regulamento municipal.

#### SUBSECÇÃO II

#### COMPENSAÇÃO

#### Artigo 106.º

##### **Critérios gerais e mecanismos de perequação compensatória**

1. A perequação de benefícios e encargos incide sobre o solo urbano definido pelo PDM e aplica-se no âmbito das unidades de execução ou dos PP que venham a ser elaborados.
2. Os mecanismos de compensação a utilizar pelo município para garantir o cumprimento do princípio da perequação de benefícios e encargos urbanísticos são o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou a repartição dos custos de urbanização, previstos no RJIGT.



## Artigo 107.º

### Edificabilidade média

1. É estabelecido, para cada PP ou unidade de execução, um direito abstrato de construir admitido para cada propriedade ou conjunto de propriedades, dado pela aplicação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano ou unidade, e que se designa por edificabilidade média.
2. A edificabilidade de cada propriedade é estabelecida no âmbito dos PP ou das unidades de execução, tendo como referência o estabelecido na planta de ordenamento – carta de classificação e qualificação do solo e nos objetivos programáticos das UOPG.
3. Quando a edificabilidade da propriedade for superior ou inferior à edificabilidade média, deve verificar-se a devida compensação nos termos do artigo 139.º do RJIGT.
4. Caso o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua propriedade, não a queira fazer, não haverá lugar à compensação a que se refere o número anterior.
5. Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas no número 3, é admitida a compra e venda da edificabilidade de acordo com o artigo 140.º do RJIGT, desde que realizada na área abrangida pelo PP ou pela unidade de execução em causa.

## Artigo 108.º

### Cedência média

1. São cedidas ao município parcelas de terrenos destinadas a infraestruturas ou espaços públicos a usufruir pelos conjuntos a edificar, conforme o disposto no artigo 97.º do presente regulamento.
2. São, igualmente, cedidas parcelas de terreno, destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias estruturantes sem construção adjacente, conforme o previsto pelo PP ou unidade de execução.
3. É fixado, para os fins referidos no número anterior, uma cedência média, em função da área de construção total prevista, a determinar no âmbito dos PP ou das unidades de execução.
4. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a devida compensação, nos termos do artigo 141.º do RJIGT.

## SECÇÃO IV

### UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

#### Artigo 109.º

##### Identificação

1. As UOPG, que podem ser subdivididas em SUOPG conforme o anexo V do presente regulamento, representam mecanismos de gestão territorial de maior detalhe onde se estabelecem as bases programáticas de atuação, que definem objetivos e ações particulares cuja aplicação, quando consagrada em PU, PP ou unidade de execução, prevalece sobre as disposições gerais do presente regulamento.
2. As unidades de execução podem corresponder a uma UOPG, SUOPG, à área abrangida por PP ou a parte desta, devendo ser realizados estudos de conjunto para territórios com mais de duas unidades.
3. No presente PDM estão previstas as seguintes UOPG, agrupadas de acordo com características ou objetivos semelhantes e constantes do anexo V ao presente regulamento:
  - a) Grupo 1 – Corredor central:
    - i) UOPG 1 – Mafra;
    - ii) UOPG 2 – Malveira/ Venda do Pinheiro;
    - iii) UOPG 3 – Ericeira;
    - iv) UOPG 4 – Eixo Urbano Ericeira/ Mafra.
  - b) Grupo 2 – Consolidação da rede urbana municipal:
    - i) UOPG 5 – Barril/ Charneca;
    - ii) UOPG 6 – Ribamar/ Palhais;
    - iii) UOPG 7 – Encarnação;
    - iv) UOPG 8 – Sobral da Abelheira;
    - v) UOPG 9 – Chanca;
    - vi) UOPG 10 – Azueira/ Livramento/ Bandalhoeira;
    - vii) UOPG 11 – Gradil;
    - viii) UOPG 12 – Vila Franca do Rosário;
    - ix) UOPG 13 – Baleia/ Barril/ Valbom;
    - x) UOPG 14 – Igreja Nova;
    - xi) UOPG 15 – Alcainça/ Arrifana;
    - xii) UOPG 16 – Milharado/ Tituaria;
    - xiii) UOPG 17 – Póvoa da Galega;



- xiv) UOPG 18 – Santo Estêvão das Galés;
  - xv) UOPG 19 – Cheleiros;
  - xvi) UOPG 20 – Enxara do Bispo.
- c) Grupo 3 – Áreas de oportunidade:
- i) UOPG 21 – Espaço de desenvolvimento – Nó da Enxara dos Cavaleiros;
  - ii) UOPG 22 – Tapada Nacional de Mafra;
  - iii) UOPG 23 – Envoltente do Penedo do Lexim.
  - iv) UOPG 24 – Área de regadio tradicional do vale do rio Lizandro;
- d) Grupo 4 – Faixa de proteção e salvaguarda na área do POC-ACE:
- i) UOPG 25 – Foz do Lizandro;
  - ii) UOPG 26 – Ribeira d’ Ilhas;
  - iii) UOPG 27 – S. Lourenço/ Casais de S. Lourenço.

#### Artigo 110.º

##### Objetivos e regras do grupo 1

1. A totalidade do território de cada UOPG deve ficar preferencialmente abrangida por PU, por vários PP ou unidades de execução.
2. Os PU, PP ou unidades de execução devem respeitar o previsto nas orientações específicas do anexo V ao presente regulamento.
3. Até à eficácia dos instrumentos de planeamento previstos no número anterior, as operações urbanísticas deverão respeitar as condições específicas de edificação e os parâmetros urbanísticos definidos para cada uma das categorias do solo rural e do solo urbano, descritas respetivamente nos capítulos IV e V do presente regulamento.
4. Da elaboração dos instrumentos de planeamento definidos no número 1 do presente artigo poderá resultar, desde que devidamente justificada:
  - a) A alteração dos limites das UOPG por ajustamentos de pormenor;
  - b) A alteração dos limites das categorias e subcategorias do solo urbano, desde que não consubstancie a diminuição da categoria de espaços verdes, nem o aumento de área do solo urbano;
  - c) No caso de PU para a totalidade da UOPG, a alteração das SUOPG com a eventual definição de novas ou a eliminação das existentes.

## Artigo 111.º

### Objetivos e regras do grupo 2

1. A totalidade do território de cada UOPG deve ficar preferencialmente abrangida por PU, vários PP ou unidades de execução.
2. Os PU, PP ou unidades de execução devem respeitar o previsto nas orientações específicas do anexo V ao presente regulamento.
3. Até à eficácia dos instrumentos de planeamento previstos no número anterior, as operações urbanísticas deverão respeitar as condições específicas de edificação e os parâmetros urbanísticos definidos para cada uma das categorias do solo rural e do solo urbano, descritas respetivamente nos capítulos IV e V do presente regulamento.
4. Da elaboração dos instrumentos de planeamento referidos no número 1 do presente artigo, poderá resultar, desde que devidamente justificada:
  - a) A alteração dos limites das UOPG por ajustamentos de pormenor;
  - b) A alteração dos limites das categorias e subcategorias de solo urbano, desde que não consubstancie a diminuição da categoria de espaços verdes, nem o aumento de área do solo urbano.

## Artigo 112.º

### Objetivos e regras do grupo 3

1. O território delimitado como UOPG 21 deverá ser objeto de um PU ou PP, de acordo com o previsto no anexo V ao presente regulamento.
2. Da elaboração dos instrumentos de planeamento definidos no número anterior, poderá resultar, desde que devidamente justificada:
  - a) A alteração dos limites da UOPG por ajustamentos de pormenor;
  - b) A alteração dos limites das categorias e subcategorias de solo urbano, desde que não consubstancie a diminuição da categoria de espaços verdes, nem o aumento de área do solo urbano.
3. Até à eficácia dos instrumentos de planeamento previstos no número anterior, as operações urbanísticas deverão respeitar as condições específicas de edificação e os parâmetros urbanísticos definidos para cada uma das categorias do solo rural e do solo urbano, descritas respetivamente nos capítulos IV e V do presente regulamento.
4. As áreas relativas às UOPG 22, UOPG 23 e UOPG 24 deverão ser sujeitas a planos de gestão, quando enquadradas em zonas de habitats e espécies, ou planos de intervenção em espaço rural, de acordo com o previsto no anexo V ao presente regulamento.



### Artigo 113.º

#### Objetivos e regras do grupo 4

1. As áreas das UOPG 25 e UOPG 27 devem ser objeto de PP, de acordo com o disposto nos números seguintes e no anexo V ao presente regulamento.
2. A UOPG 26 corresponde ao PP de Ribeira d' Ilhas, publicado no *Diário de República*, 2.ª Série, de 15 de março, através do aviso n.º 6791/2011, na sua versão atual.
3. *(Revogado)*

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

### Artigo 114.º

#### Resíduos

1. A instalação de centros de receção de resíduos, de acordo com o regime jurídico de prevenção, produção e gestão de resíduos, e outras atividades de tratamento de resíduos, conforme legislação específica, são admissíveis nas seguintes categorias:
  - a) Espaços de atividades económicas;
  - b) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas, com os parâmetros urbanísticos previsto no número 2 do artigo 36.º do presente regulamento;
  - c) Espaços afetos a atividades industriais, conforme a alínea b) do artigo 32.º e de acordo com os parâmetros de edificabilidade previstos no artigo 33.º do presente regulamento, e desde que se destinem ao apoio dos estabelecimentos industriais diretamente ligados ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos;
  - d) Espaços agroflorestais, com exceção das áreas incluídas na Rede Natura 2000 ou REN, quando se considere de interesse público comprovado por declaração municipal, com os requisitos de edificabilidade previstos na alínea c) do número 2 do artigo 20.º do presente regulamento.
2. Os operadores de desmantelamento e de fragmentação de veículos em fim de vida, previstos na legislação específica, são admissíveis apenas em espaços de atividades económicas.
3. Na instalação das atividades referidas nos números anteriores, devem ser previstas medidas de minimização das disfunções ambientais e infraestruturas adequadas aos impactes decorrentes destas atividades.
4. Na área de intervenção do POC-ACE devem ser salvaguardados os regimes admitidos constantes na subsecção III – faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE, secção I – zonas de valorização e proteção ambiental, capítulo VI – áreas de valorização, salvaguarda e proteção, do presente regulamento.

### Artigo 115.º

#### Disposições revogatórias

O presente PDM revoga totalmente os seguintes planos:

- a) PDM de Mafra, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/95, de 27 de dezembro;
- b) PU da Ericeira, ratificado pela Portaria n.º 1248/95, de 18 de outubro.



#### **Artigo 116.º**

##### **Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares, aplicar-se-á o disposto na demais legislação em vigor e nos regulamentos municipais aplicáveis.

#### **Artigo 117.º**

##### **Alteração à legislação**

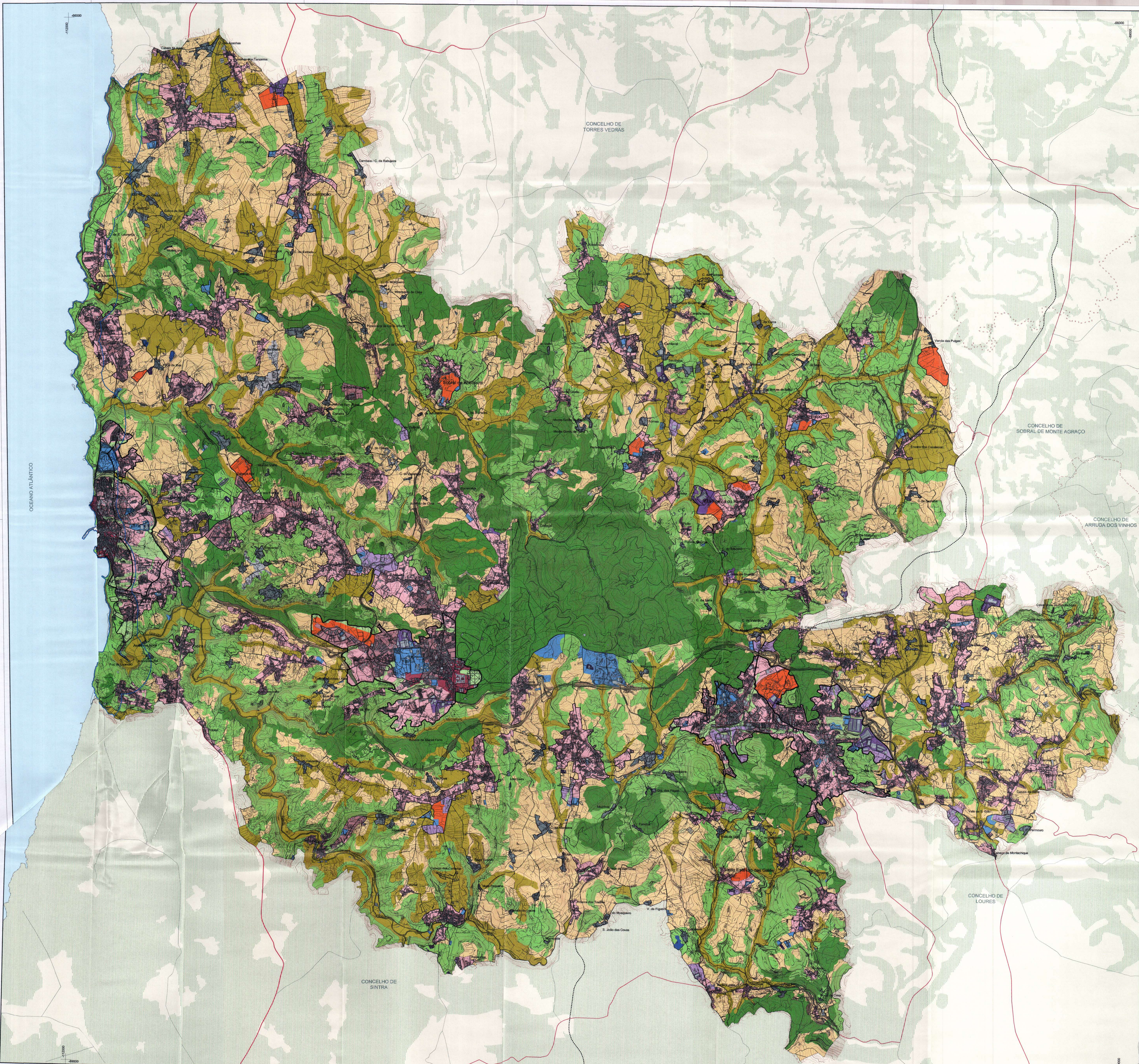
Quando a legislação em vigor mencionada neste regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogações.

#### **Artigo 118.º**

##### **Entrada em vigor e Revisão**

O presente PDM entra em vigor aquando da entrada em vigor da Portaria que delimitará a Reserva Ecológica Nacional, devendo ser revisto conforme o previsto na legislação em vigor.





**SOLO RURAL**

ESPAÇOS AGRÍCOLAS	[Yellow]
ESPAÇOS AGROFLORESTAIS	[Light Green]
ESPAÇOS FLORESTAIS	[Green]
ESPAÇOS NATURAIS	[Dark Green]
ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS	[Light Blue]
ESPAÇOS AFETOS A ATIVIDADES INDUSTRIAIS E OUTRAS ESTRUTURAS	[Blue]
AGLOMERADOS RURAIS	[Purple]
ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	[Grey]

**SOLO URBANO**

<b>SOLO RBANIZADO</b>	
ESPAÇOS RESIDENCIAIS	
reas Consolidadas	[Red]
reas Consolidadas de Valor Patrimonial	[Dark Red]
reas a Estruturar	[Purple]
reas Edificadas em Faixa de Entorno de POC-ACE	[Dark Purple]
<b>ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS</b>	
reas Consolidadas	[Orange]
reas a Estruturar	[Light Orange]
<b>ESPAÇOS VERDES</b>	
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	
reas de Equipamentos e Outras Estruturas	[Light Blue]
reas de Infraestruturas	[Dark Blue]

**SOLO URBANIZÁVEL**

[Orange]
----------

**SISTEMA URBANO**

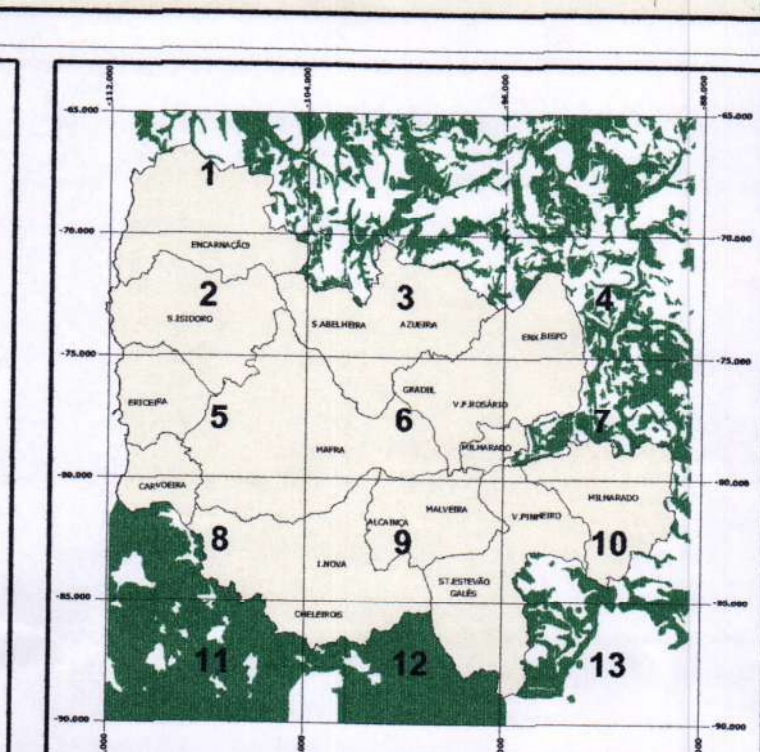
<b>NÚCLEOS URBANOS</b>	
Nível I	[Black]
Nível II	[Grey]
Nível III	[Light Grey]

**ORLA COSTEIRA**

PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA - CABO ESPICHEL (POC-ACE) - RCM n.º 96/2015, 11.ª AJR	[Blue]
--	--------

**ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**

REDE RODOVIAL NACIONAL E REGIONAL	[Red]
ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS	[Orange]
REDE FERROVIÁRIA	[Black]
EDIFÍCIOS	[Black]
LIMITES DO CONCELHO	[Red]
TOPÓNIMOS	[Blue]
LEITO DAS ÁGUAS VIVAS	[Blue]
CONCELHOS VIZINHOS / ÁREAS DE RESERVA E PROTEÇÃO DE ILHOS E ESPAÇOS VIZINHAS	[Green]
CURSOS DE ÁGUA	[Blue]
CURVAS DE NÍVEL	[Brown]



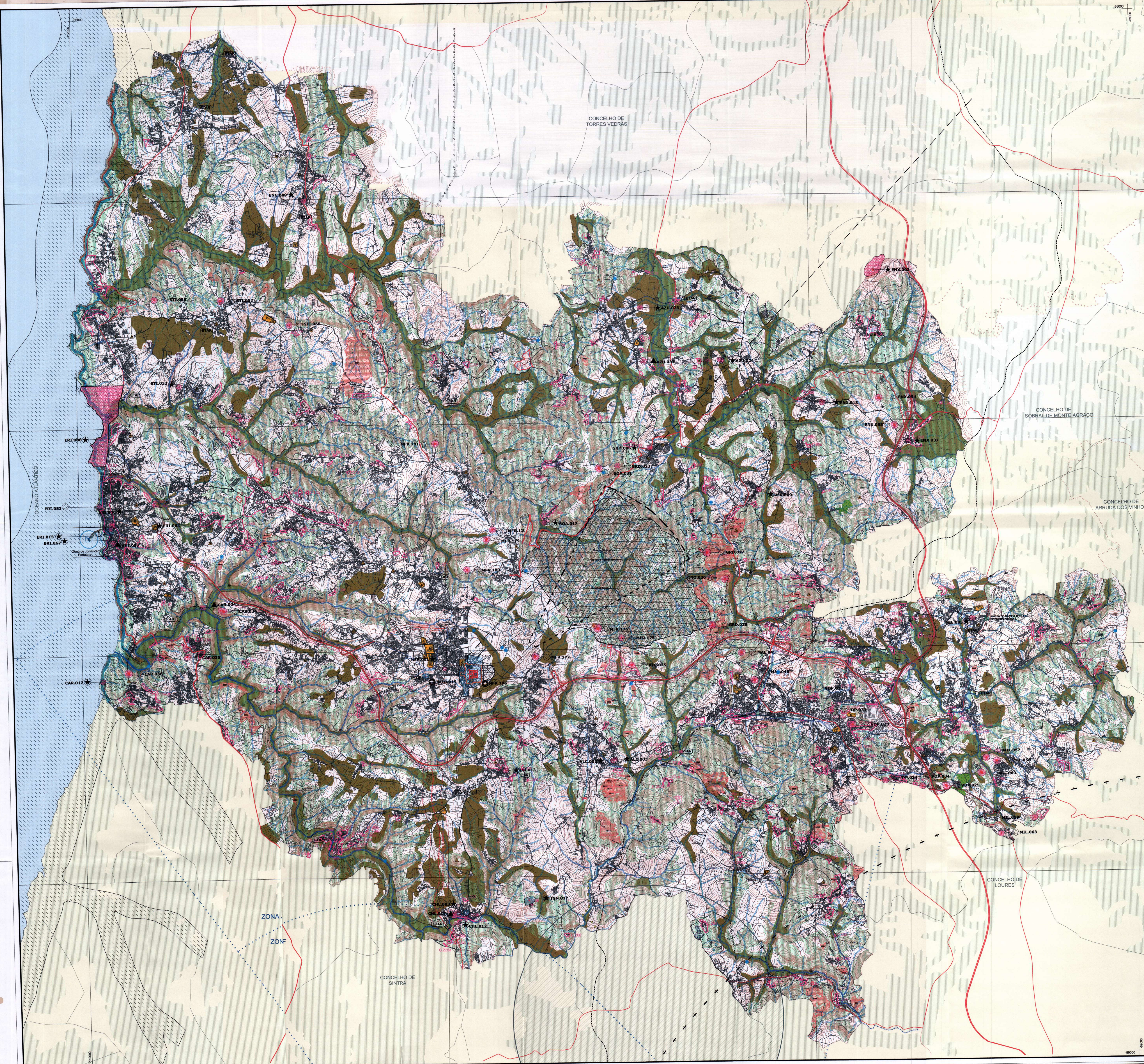
**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA**

**PLANTA DE ORDENAMENTO DO SOLO**  
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO POC-ACE, ART.º 121.º E 82.º

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE

1.A JUNHO 2019



**1- RECURSOS NATURAIS**

RECURSOS HÉDRICOS / SOBRÃO HÉDRICO  
 LETO DAS ÁGUAS DO MAR E MARSEM  
 LETO DOS CURSOS DE ÁGUA RIV E MARSEM  
 LETO DOS RESTANTES CURSOS DE ÁGUA E MARSEM  
 RECURSOS GEOLÓGICOS / FAUNÍSTICOS  
 RECURSOS VEGETACIONAIS POTENCIAIS  
 RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS  
 RESERVA NACIONAL  
 SOBRÃO  
 REGIME FLORESTAL  
 POPULAMENTOS LAURETAS PERICULOSOS POR INCÊNDIOS  
 REDE DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS  
 PORTOS DE ÁGUA  
 PORTO DE VIGILÂNCIA E DETECÇÃO DE INCÊNDIOS

ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO  
 RECURSOS ECOLÓGICOS  
 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL  
 ÁREAS DE EXCLUSÃO (CAV/EN)  
 REDE NATURA 2000

**2 - PATRIMÓNIO EDIFICADO**

INÓVES CLASSIFICADOR  
 INÓVES EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

**3 - EQUIPAMENTOS**

EDIFÍCIOS ESCOLARES  
 EDIFÍCIOS / ZONAS DE PROTEÇÃO  
 DEFESA NACIONAL  
 SERVIÇÃO MILITAR (CARREIRA DE TIPO DE MAPA)  
 SERVIÇÃO MILITAR DA BASE AÉREA N.º 1 - SINTRA - ZONA J  
 SERVIÇÃO MILITAR DA BASE AÉREA N.º 1 - SINTRA - ZONA F  
 AEROPORTOS E AERÓDROMOS  
 ZONA DE SERVIÇO AERONÁUTICA (AEROPORTO DA PORTUGAL)

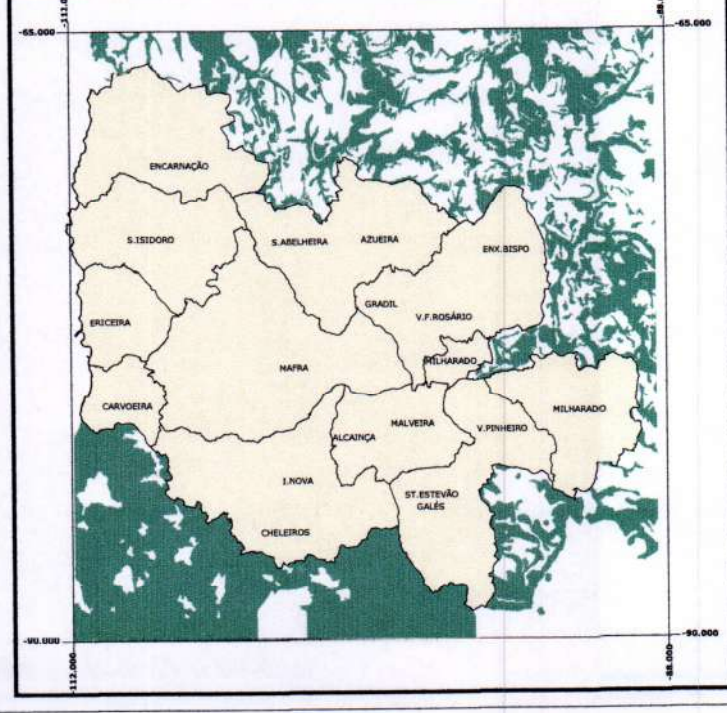
**4- INFRAESTRUTURAS**

ABASTECIMENTO DE ÁGUA  
 CONDUZITOS ADUTORAS  
 RESERVATÓRIOS  
 DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS  
 ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS  
 PRELÂMBRIS/ ESTAÇÃO ELEVATÓRIA  
 REDE VIÁRIA  
 REDE RODoviÁRIA NACIONAL E REGIONAL  
 SERVIÇOS RODoviÁRIAS (ARAJ)  
 SERVIÇOS RODoviÁRIAS (Previsão de Ligação - Vias e Projetos de Via Rodoviária)  
 REDE FERROVIÁRIA  
 GASODUTOS  
 REDES PROMiÁRIAS

REDE ELÉTRICA  
 LINHAS DE MUITO ALTA TENSÃO (220KV)  
 LINHAS DE ALTA TENSÃO (150KV)  
 MARCOS GEODÉSICOS  
 TELECOMUNICAÇÕES  
 CENTRO RADIOELÉTRICO E FEIXE IRRADIADO  
 ZONA DE SERVIÇO RADIOELÉTRICO  
 TORRE DE RADAR VTA MONTE FUNCHAL  
 PORTO DA ERICEIRA  
 FARÓIS E OUTROS SINAIS MARÍTIMOS  
 FARÓIS  
 ZONA DE SERVIÇO DE SINALIZAÇÃO MARÍTIMA

**ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**

EDIFÍCIO  
 LINHA DO CONCELHO  
 TOPONÍMIA  
 CONCELHOS VIZINHOS / ÁREAS DE RESERVA E PROTEÇÃO DE SOLOS E ESPÉCIES VEGETAIS  
 CURVAS DE NÍVEL



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA**

**PLANTA DE CONDICIONANTES: SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO POC-ACC, ART.º 121.º E R187

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE

2.A

JUNHO 2019

ESCALA: 1:5000

PROJETO: 10000

# PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA



ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA  
CABO ESPICHEL (POC-ACE)



ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA  
CABO ESPICHEL (POC-ACE)



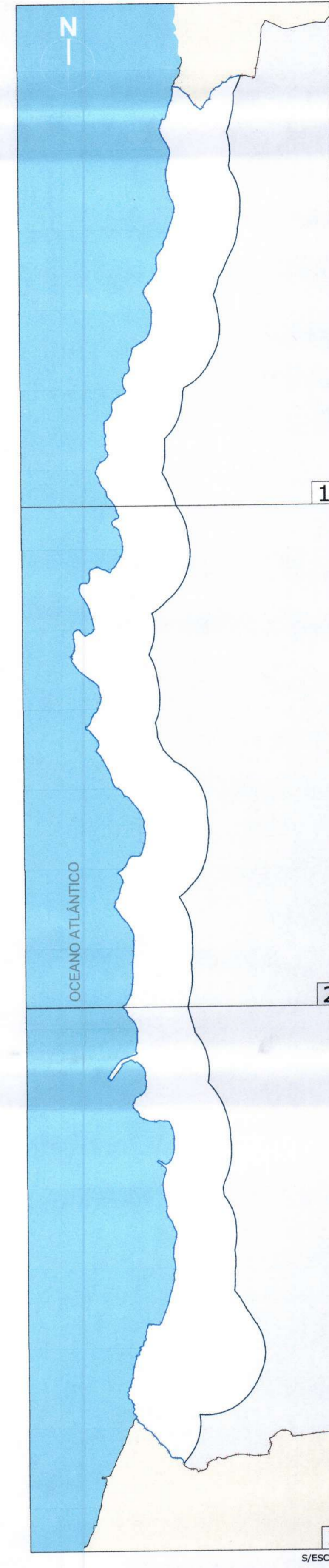
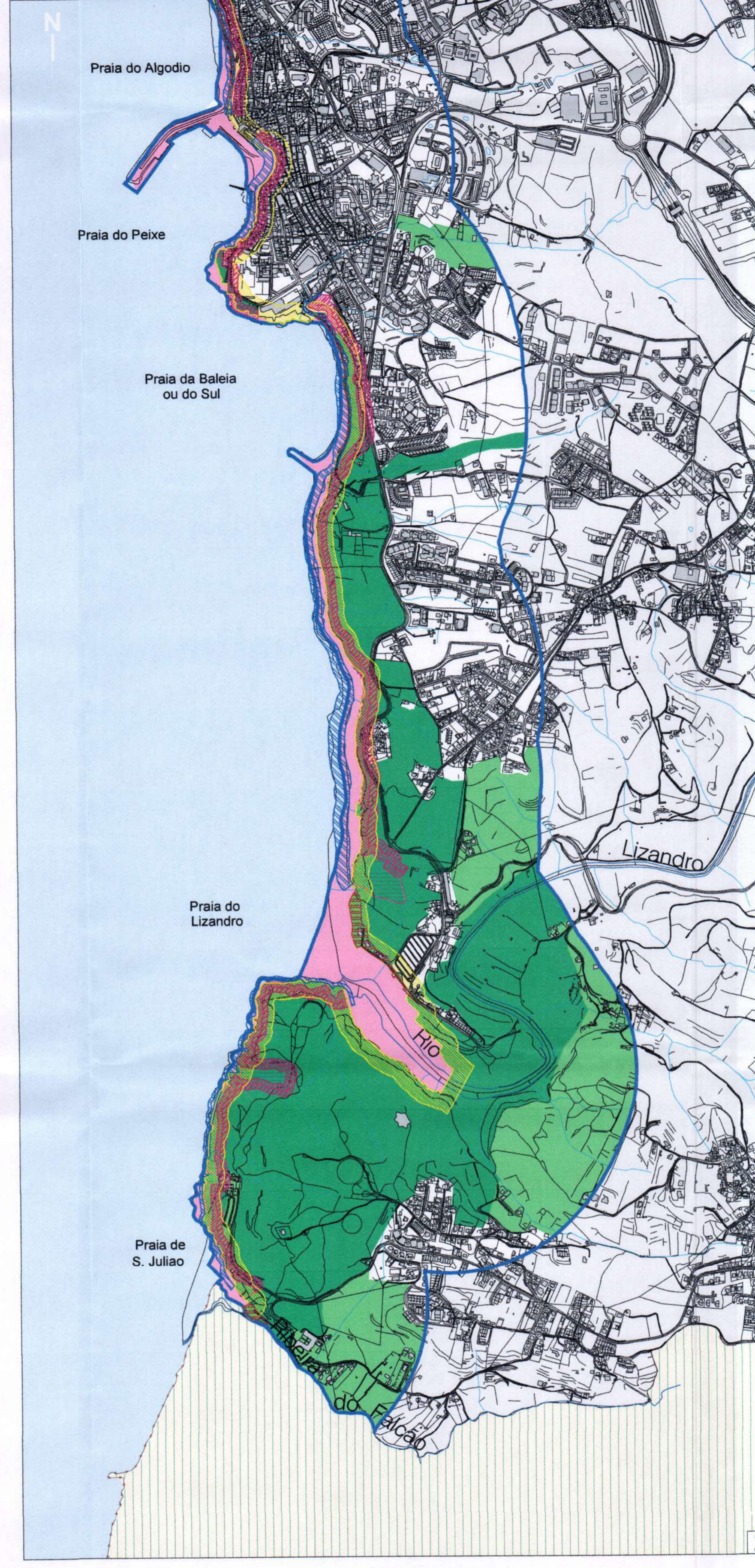
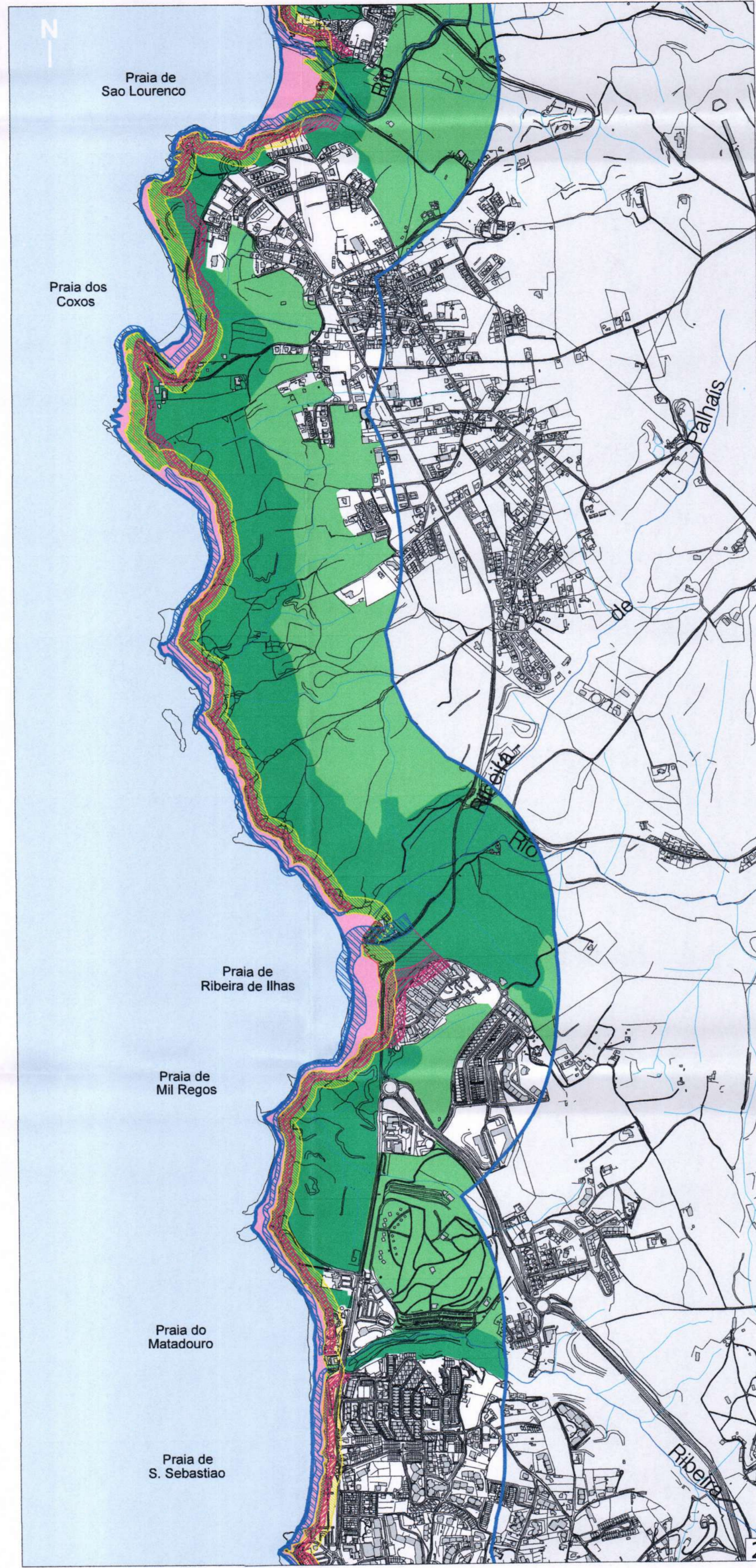
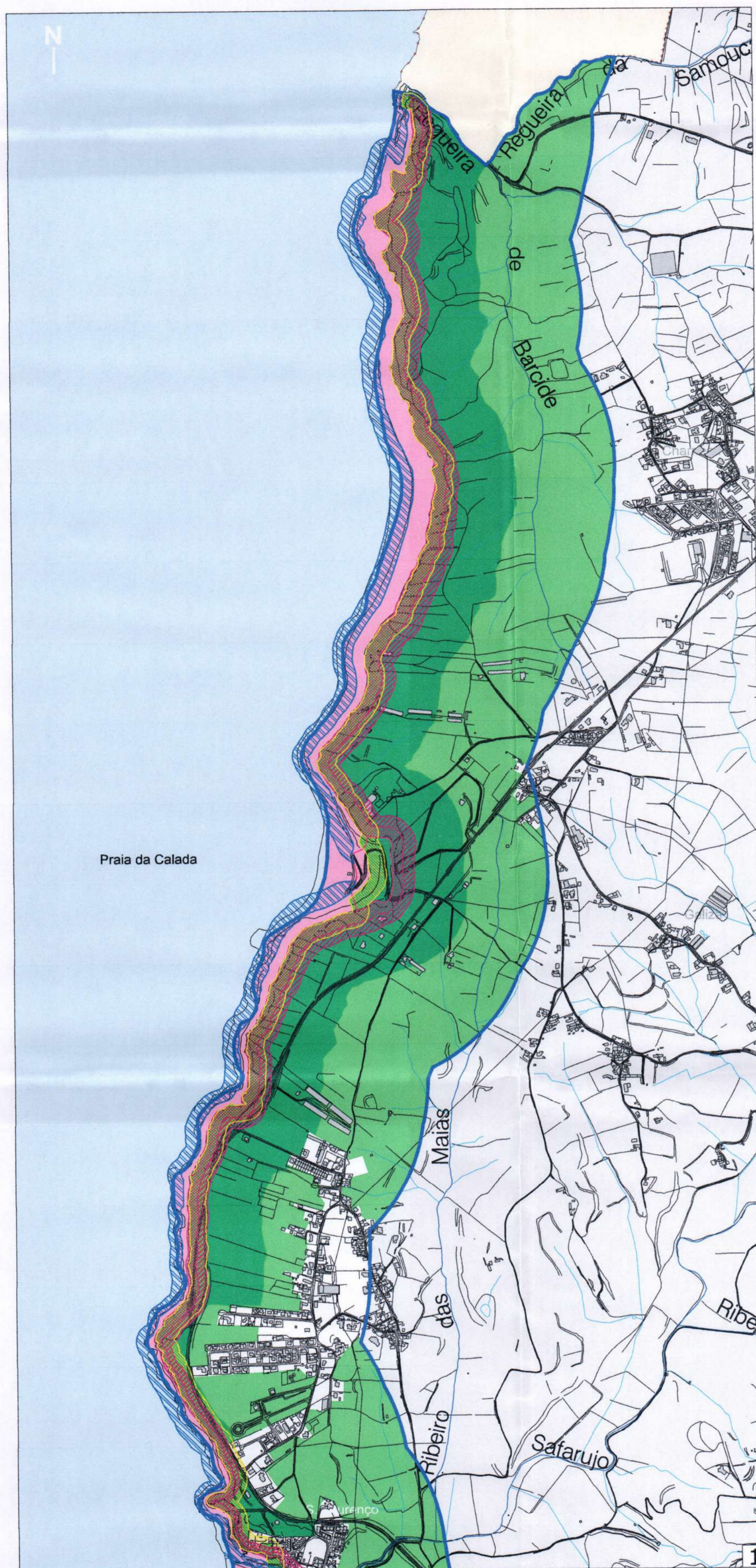
## 1. Lei bases 31/2014, 31 maio

Programas territoriais (vinculativos administração)

Planos territoriais municipais (vinculativos particulares)

## 2. RJIGT 80/2015, 14 maio

Obrigatoriedade de atualização dos planos municipais face às disposições consideradas incompatíveis pelo programa

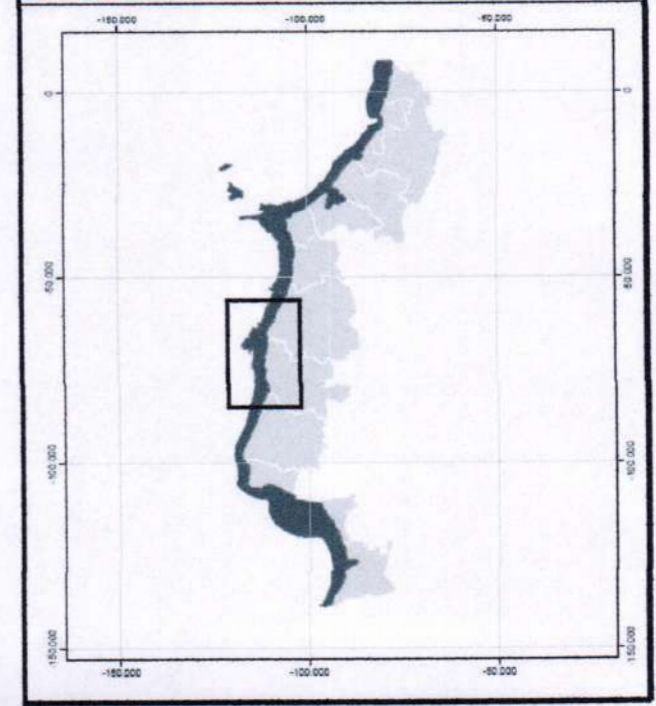


**FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO POC-ACE**

LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POC-ACE, RCM N.º 66/2019, 11 DE ABRIL		FAIXA DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA PARA O MAR	
ZONA MARÍTIMA DE PROTEÇÃO		FAIXA DE SALVAGUARDA PARA O MAR	
FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA		FAIXA DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO	
ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO		FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA	
FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA		NÍVEL I	
FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR		NÍVEL II	
MARGEM		ÁREA DE INSTABILIDADE POTENCIAL	
FAIXA DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA			
NÍVEL I			
NÍVEL II			
ÁREA DE INSTABILIDADE POTENCIAL			

**ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**

REDE RODVIÁRIA NACIONAL E REGIONAL	
ESTRADAS E CAMINHOS MUNICIPAIS	
REDE FERROVIÁRIA	
EDIFÍCIOS	
LIMITE DO CONCELHO	
TOPONÍMIA	
LEITO DAS ÁGUAS DO MAR	
CONCELHOS VIZINHOS / ÁREAS DE RESERVA E PROTEÇÃO DE SOLOS E ESPÉCIES VEGETAIS	
CURSOS DE ÁGUA	
CURVAS DE NÍVEL	



**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE MAFRA**

**PLANTA DE ORDENAMENTO: FAIXAS DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DO POC - ACE**

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO POC ACE, ART.º 121.º R3/ST

ESCALA 1:15 000

DEPARTAMENTO DE URBANISMO, OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE

PLANTA Nº: 1.1 DATA: JUNHO 2019

REVISÃO Nº: \_\_\_\_\_ VERIFICAÇÃO Nº: \_\_\_\_\_

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA  
CABO ESPICHEL (POC-ACE)



**3. Entrada em vigor do POC-ACE, publicado em 11 de abril, RCM n.º 66/ 2019**

Adaptação do PDM às normas que a APA definiu como incompatíveis:

Alteração ao regulamento: alteração, revogação e aditamento de artigos –  
secção faixas de proteção e salvaguarda do POC-ACE

Peças desenhadas:

Plantas de Ordenamento (Classificação e Qualificação Solo; Faixas  
de Proteção e Salvaguarda)

Plantas de Condicionantes (Servidões e Restrições de Utilidade  
Pública)

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA  
CABO ESPICHEL (POC-ACE)



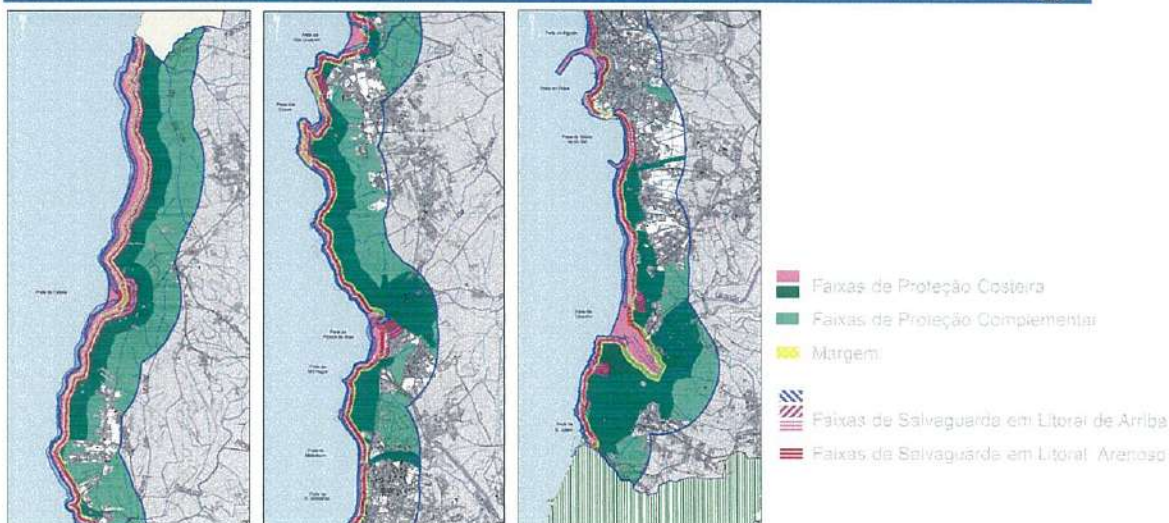
**3. Procedimento**

Câmara concorda com a alteração por adaptação



Conhecimento Assembleia Municipal e CCDRLVT  
Publicação em Diário República

ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA CABO ESPICHEL (POC-ACE)



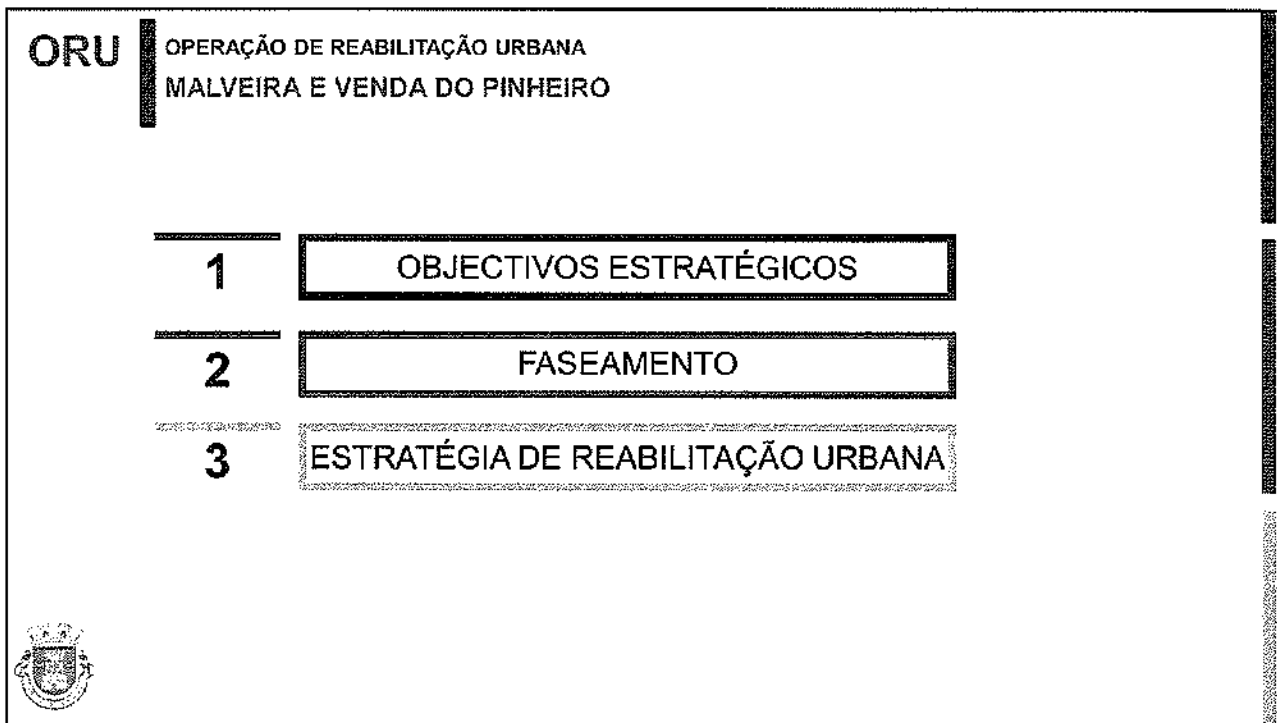
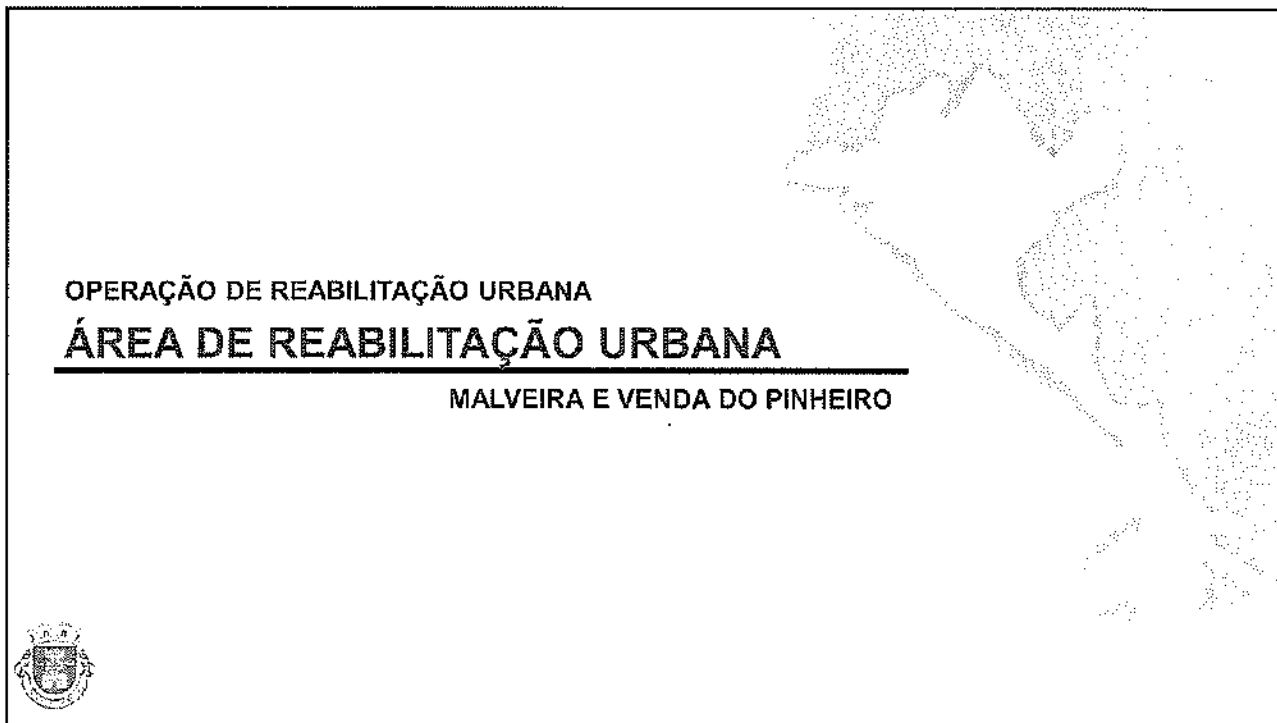
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MAFRA

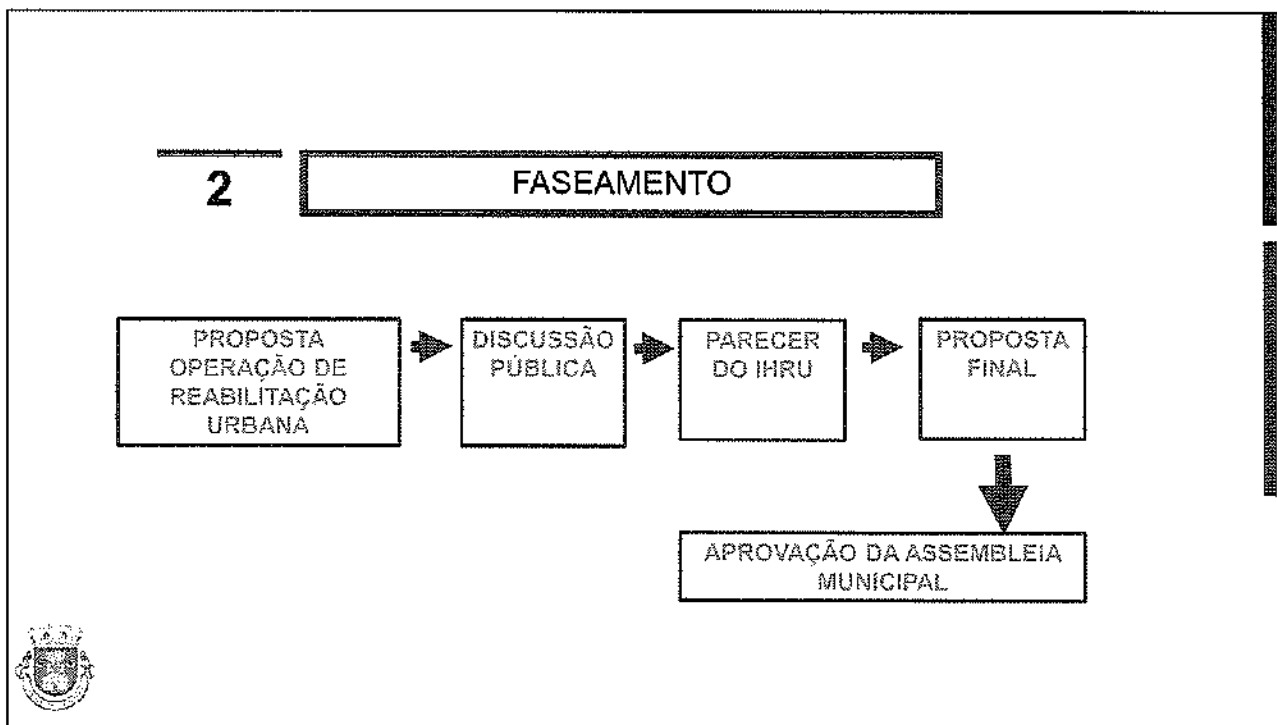
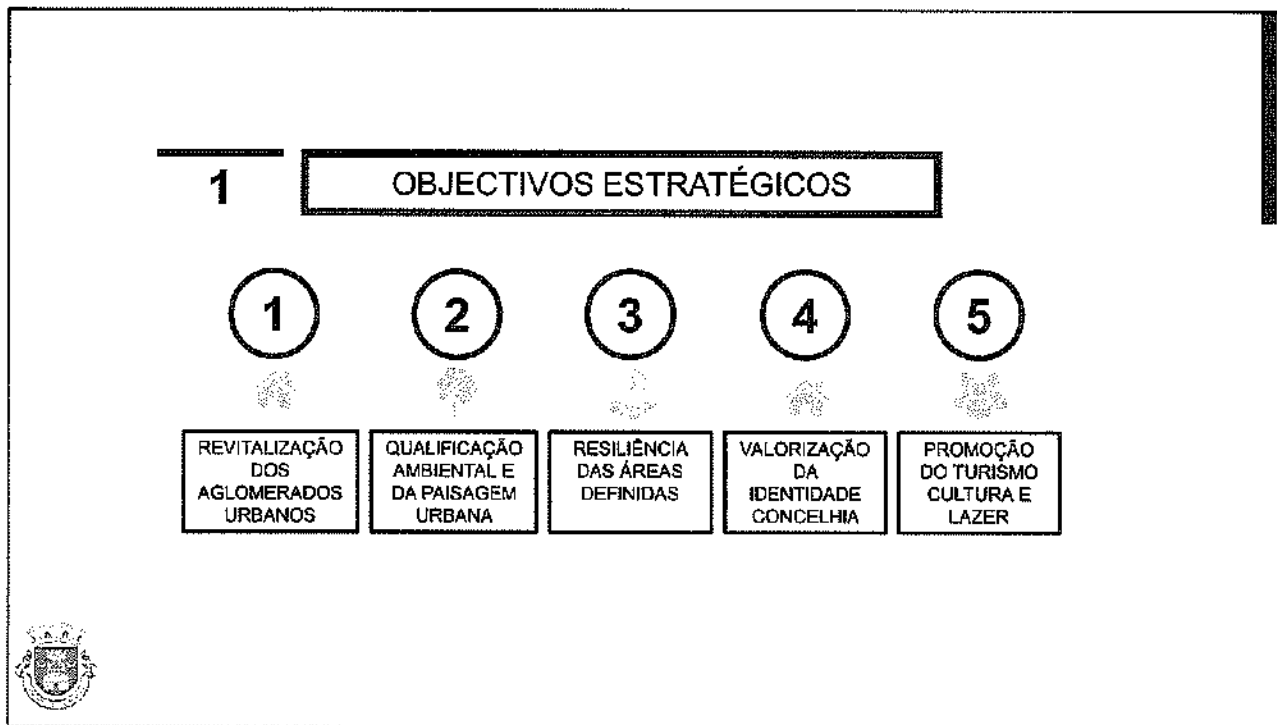


ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AO PROGRAMA DA ORLA COSTEIRA ALCOBAÇA CABO ESPICHEL (POC-ACE)

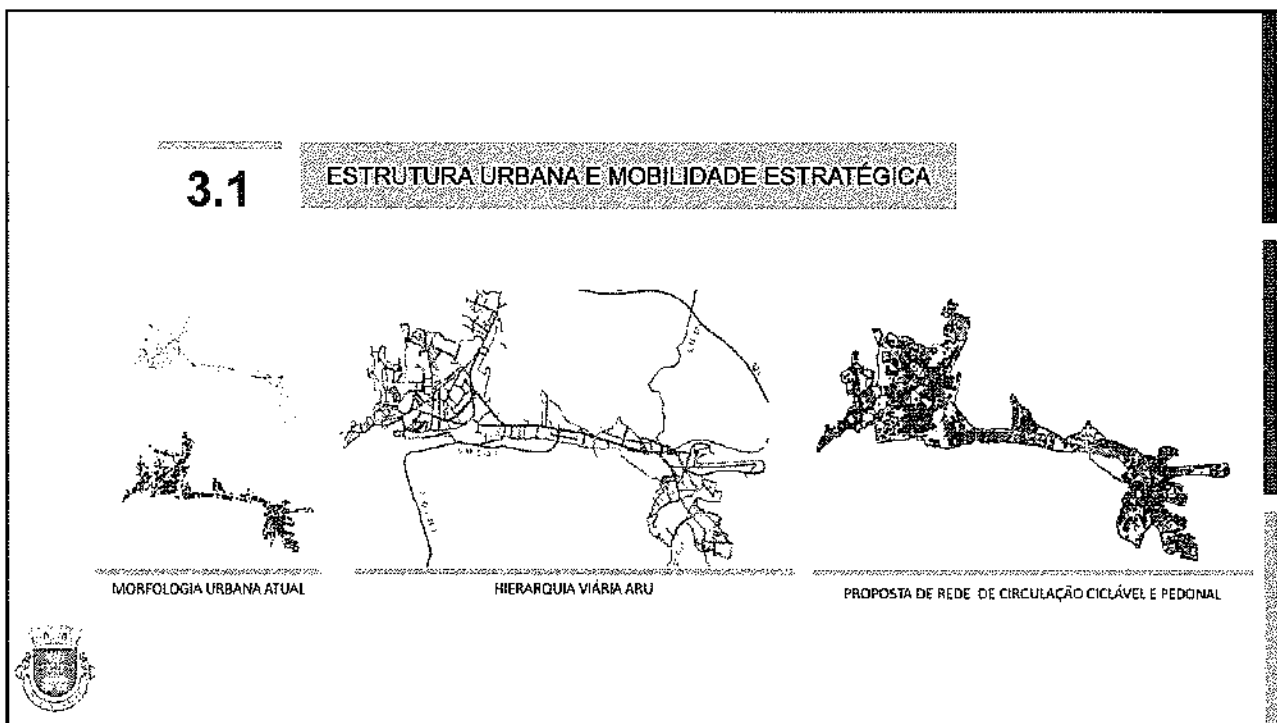
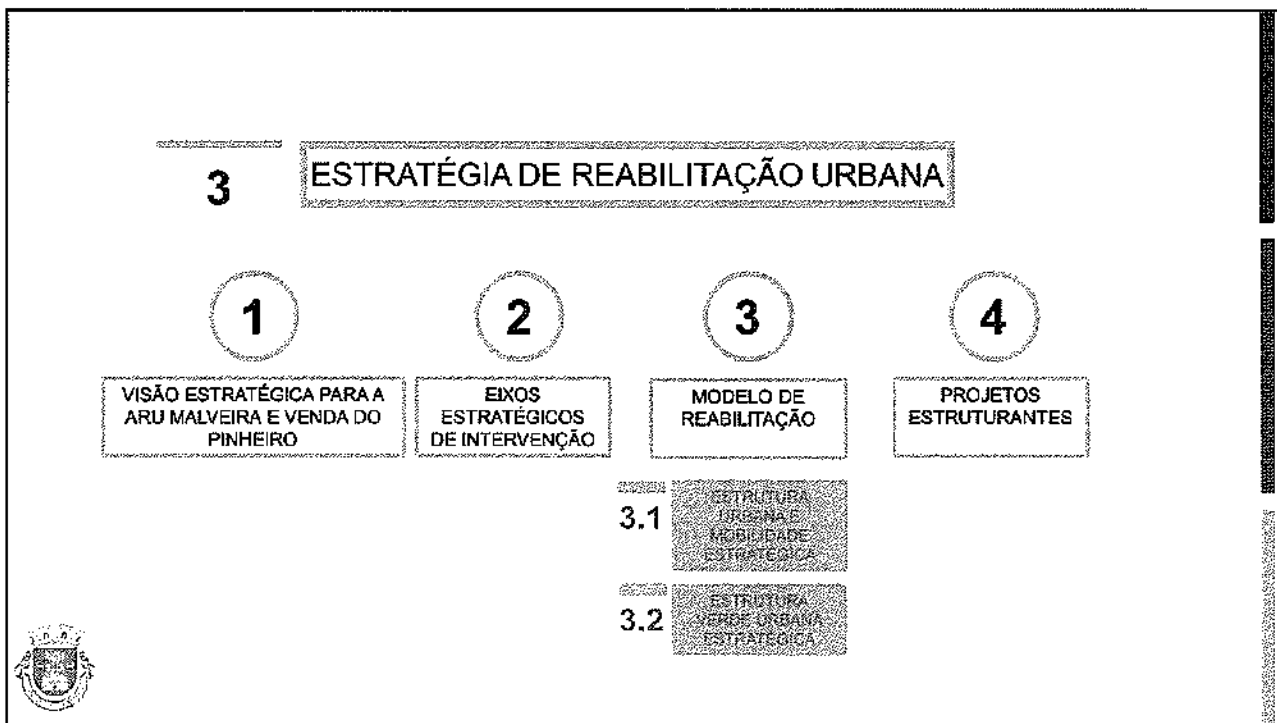


OBRIGADA









### 3.2

### ESTRUTURA VERDE URBANA ESTRATÉGICA



CORREDORES VERDES PROPOSTOS



ZONAS DE CONFLITO



ESTRUTURA VERDE PROPOSTA



MUNICÍPIO DE VILA RICA - RJ



**OBRIGADO PELA ATENÇÃO**