



## Proposta n.º JF 128/2014

### Revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra

Considerando que se encontra em discussão pública as primeiras alterações ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sintra;

Considerando os termos da informação enviada à Assembleia Municipal, onde foi proposto e aceite a necessidade de planeamento dos grandes centros urbanos do concelho, onde até hoje não existe qualquer planeamento adequado;

Considerando que os problemas urbanos resultam ou foram significativamente ampliados pelo deficiente planeamento urbano, de que as áreas de génese ilegal são o pior exemplo;

Considerando que, independentemente da existência de planos de execução imediata, e fundamental a existência de um plano geral que coordene e integre as diversas intervenções previstas;

Considerando que o investimento efetuado no Cacém Polis demonstra bem a dimensão dos custos de reconversão do espaço público, resultantes da falta de planeamento atempado;

Considerando a necessidade de que a Câmara Municipal de Sintra lidere o desenvolvimento urbano, definindo regras claras que o enquadrem em benefício público;

Considerando o compromisso assumido<sup>1</sup> pela Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra durante a campanha eleitoral, relativo à prioridade a dar ao planeamento urbano;

Considerando que o impulso dado a reconversão das áreas de génese ilegal deve ser extensivo aos espaços urbanos que manifestamente necessitam de requalificação urbana;

Considerando que a requalificação dos espaços devem incluir políticas públicas de incentivo a requalificação urbana, que enquadrem o apoio municipal no apoio a particulares, desde que dessa recuperação resulte claro benefício público.

Tendo em conta os considerandos referidos, proponho que a Junta de Freguesia delibere:

1. Manifestar a concordância com os princípios anunciados na revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sintra;
2. Manifestar a concordância com a criação dos Projetos de relevante interesse municipal, por permitirem o reforço da competitividade do município;
3. Manifestar a concordância com a prioridade dada à conclusão do processo de efetiva reconversão das áreas urbanas de génese ilegal;
4. Manifestar a concordância com a transferência de créditos de edificabilidade;
5. Manifestar a necessidade de incluir na proposta de revisão do PDM o desenvolvimento dos planos de desenvolvimento integrado dos grandes centros urbanos do concelho de Sintra, designadamente a cidade de Agualva-Cacém;

---

<sup>1</sup> Defender o planeamento urbano. Porque a cidade somos nós. Agualva-Cacém é o reflexo de anos de planeamento desordenado. Vamos lutar para que o PDM em revisão tenha especial atenção para as grandes áreas urbanas do Concelho e em especial para Agualva-Cacém.

6. Manifestar a necessidade de que, independentemente da existência das Áreas de Reabilitação Urbana, sejam criados mecanismos que enquadrem o apoio municipal para a requalificação individual de imóveis, desde que da intervenção a afetar resulte claro benefício público.
7. Manifestar a necessidade de tornar clara a sobreposição do interesse estratégico ambiental municipal a quaisquer interesses particulares existentes, utilizando a revisão do Plano Diretor Municipal como instrumento fundamental.

Agualva-Cacém, 05 de setembro de 2014

X 

---

Carlos Casimiro  
Presidente da Junta de Freguesia

## Proposta n.º JF 128/2014

Revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra

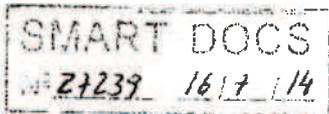
Deliberação: Aprovada  Reprovada   
Unanimidade  Maioria

Votos a favor	Votos contra	Abstenções
Presidente Carlos Casimiro	Presidente Carlos Casimiro	Presidente Carlos Casimiro
Secretário Luís Rato	Secretário Luís Rato	Secretário Luís Rato
Tesoureiro João Castanho	Tesoureiro João Castanho	Tesoureiro João Castanho
1º Vogal Mário Condessa	1º Vogal Mário Condessa	1º Vogal Mário Condessa
2º Vogal Helena Cardoso	2º Vogal Helena Cardoso	2º Vogal Helena Cardoso
3º Vogal Joana Marques	3º Vogal Joana Marques	3º Vogal Joana Marques
4º Vogal Teodósio Alcobia	4º Vogal Teodósio Alcobia	4º Vogal Teodósio Alcobia
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Aprovada em minuta, na reunião de 09/09/2014, para efeitos do disposto nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e n.º 3 e 4 do artigo 27.º do Código de Procedimento Administrativo.

A Junta de Freguesia

O Presidente: \_\_\_\_\_  
O Secretário: \_\_\_\_\_  
O Tesoureiro: \_\_\_\_\_  
O 1º Vogal: \_\_\_\_\_  
O 2º Vogal: \_\_\_\_\_  
O 3º Vogal: \_\_\_\_\_  
O 4º Vogal: \_\_\_\_\_



**SINTRA**  
CAMARA MUNICIPAL  
PRESIDÊNCIA



PROPOSTA N.º ~~548~~ P / 2014

Considerando que o Plano Director Municipal de Sintra, com mais de uma década de existência, entrou em vigor no final do século passado, em 1999, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 166/99 de 4 de Outubro, e encontra hoje dificuldades de aplicação face às actuais exigências e objectivos do ordenamento do território, em especial num território vasto, heterogéneo e que se deseja competitivo, como é o Município de Sintra;

Considerando a necessidade identificada e estabelecida de, através de alteração das disposições regulamentares do Plano Director Municipal, ainda que se tenha iniciado um processo de revisão mais profundo deste instrumento, prospectivo para as necessidades e desafios deste novo século, dotar o Município, na sua gestão territorial quotidiana, de um conjunto de instrumentos que não podem aguardar uma mais profunda reflexão e decisão;

Considerando que são objetivos do Município de Sintra a afirmação das suas condições de atractividade económica e a sua aposta na valorização das áreas urbanas existentes, seja através de operações de reabilitação urbana, seja por investimento directo na requalificação do espaço público;

Considerando que constituem áreas fundamentais a contemplar em novas disposições regulamentares:

- i. O reforço da competitividade territorial e a capacidade de atrair investimento produtivo e que concorrem para as políticas de promoção da qualidade de vida das populações;
- ii. A criação de condições mais favoráveis ao investimento em reabilitação urbana;
- iii. Dotação de instrumentos que permitam uma efectiva reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- iv. A compactação das áreas urbanas com vista à libertação efectiva de áreas para uso e serviços de interesse público.

Reunião de

22 JUL. 2014

Doc.º Agendado com o  
Nº 8

Considerando que por um lado a competitividade dos territórios se afirma na sua capacidade de receber e acolher as necessidades de concretização e desenvolvimento das atividades, por outro os instrumentos de gestão do território devem, numa medida ponderada, deter suficiente flexibilidade por forma a permitirem o sempre necessário juízo de mérito das diferentes pretensões de investimento.

Considerando que urge dotar o território de mecanismos de gestão que possam acolher os investimentos que, no seu juízo, rigoroso e exigente, tomam Sintra um espaço onde se deseja viver, trabalhar ou visitar, pretende-se criar um quadro favorável ao investimento através do estabelecimento de critérios de reconhecimento de Projetos de Relevante Interesse Municipal.

Considerando por outro lado que o paradigma do investimento imobiliário sofreu, nos últimos 7 anos, uma profunda reconversão aos princípios de intervenção sustentável, e o Município de Sintra pretende agora incentivar inequivocamente a aposta na reabilitação do seu parque habitacional e das suas áreas urbanas centrais, por vezes em estado avançado de degradação, pelo seu valor histórico mas também cultural, reflexo das tradições e das vivências urbanas, que elas representam.

Considerando que interessa hoje, afirmando a reabilitação urbana como o primeiro objetivo na gestão das nossas cidades e localidades, que se promovam incentivos à libertação de espaços que possam constituir pólos de descompressão urbana e de vivências qualitativas nos nossos aglomerados, e interessa igualmente que o património edificado, que representa memória e referência das nossas vilas e cidades possa ser reabilitado e renovado, mantendo presente os valores que as foram construindo.

Considerando igualmente que urge concluir o processo de reconversão das Áreas Urbanas de Génese ilegal, processos que nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro são de interesse público nacional, processo que constitui também interesse público municipal e forte aposta dos órgãos de Governo Municipal, não podendo aceitar-se a perpetuação no tempo destas áreas urbanas de regime próprio e

Reunião de  
22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

excepcional, e exigindo-se o acolhimento, neste quadro regulamentar, de soluções que permitam a sua reconversão, na medida do poder regulamentar do Município.

Considerando ainda a necessidade de integração de lacunas e de revogação de normas obsoletas ou que se encontram melhor tratadas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra;

Assim,

Considerando que os objetivos acima enunciados podem ser alcançados através da alteração das disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal, que se enquadra nos procedimentos regulados pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT - (Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro).

Considerando que *"as alterações aos instrumentos de gestão territorial seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos (...) para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação"* (n.º 1 do art.º 96, do RJIGT), e que a deliberação de início de procedimento compete à Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do art.º 74 do RJIGT.

Considerando também que *"as pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial só são objecto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente"* (n.º 3 do art.º 96 do RJIGT), e que *"compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental"* (n.º 2 do art.º 3 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho)

Considerando que as alterações das disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal irão apenas ter repercussões concentradas em partes de reduzida dimensão face ao território municipal;

Considerando que os planos e programas nos sectores do ordenamento urbano e rural *"em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas aí referidos só devem ser objecto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos*

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

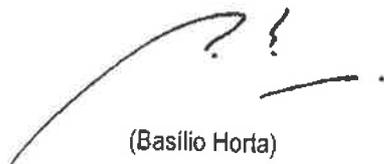
*e programas são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente" (n.º 1 do art.º 4 do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de Maio).*

**Proponho que a Câmara Municipal de Sintra delibere:**

1. **O início do procedimento de alteração do PDM de Sintra**, nos termos acima descritos, e de acordo com a alínea a) do n.º 2 do art.º 93 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro;
2. **O início do período de participação pública preventiva**, nos termos do n.º 2 do art. 77º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, para formulação de sugestões por um prazo de 15 dias;
3. **A não sujeição da presente alteração das disposições regulamentares do PDM de Sintra a Avaliação Ambiental Estratégica**, ponderado o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de Maio, em especial o n.º 1 do seu art. 4º, e o estabelecido no n.º 3 do art. 96º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Paços do Concelho de Sintra, 16 de Junho de 2014

O Presidente da Câmara Municipal de Sintra



(Basílio Horta)

Reunião de

22 JUL, 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

Despacho:

1. Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território
  2. Receber e analisar, no caso de existência de alterações de função, a pedido da Comissão Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território
  3. Com a presente despacho de função para a Comissão Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território.
- 27/06/14  
[Assinatura]

Assunto:

De: Arqt.ª Ana Queiroz do Vale

Para: Ex.mo Senhor Presidente

Ex.mo Senhor Presidente,

Considerando a necessidade identificada e estabelecida de, através de alteração das disposições regulamentares do Plano Director Municipal, ainda que se tenha iniciado um processo de revisão mais profundo deste instrumento, prospectivo para as necessidades e desafios deste novo século, urge dotá-

Reunião de

22 JUL. 2014

Docº Agendado com o  
Nº 8

lo, na sua gestão territorial quotidiana, de um conjunto de instrumentos que não podem aguardar uma mais profunda reflexão e decisão.

São objectivos do Município de Sintra a afirmação das suas condições de atractividade económica e a sua aposta na valorização das áreas urbanas existentes, seja através de operações de reabilitação urbana, seja por investimento directo na requalificação do espaço público.

Para um e outro objectivo há que mobilizar o investimento privado.

Constituem objectivos fundamentais da presente alteração:

- i. O reforço da competitividade territorial e a capacidade de atrair investimento produtivo e que concorrem para as políticas de promoção da qualidade de vida das populações;
- ii. A criação de condições mais favoráveis ao investimento em reabilitação urbana;
- iii. Dotação de instrumentos que permitam uma efectiva reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- iv. A compactação das áreas urbanas com vista à libertação efectiva de áreas para uso e serviços de interesse público.

Se por um lado a competitividade dos territórios se afirma na sua capacidade de receber e acolher as necessidades de concretização e desenvolvimento das actividades, por outro os instrumentos de gestão do território devem, numa medida ponderada, deter suficiente flexibilidade por forma a permitirem o sempre necessário juízo de mérito das diferentes pretensões de investimento.

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

Para concretização dos objectivos identificados e estabelecidos, submeto a proposta anexa de **ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR DO MUNICÍPIO DE SINTRA aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/99 de 4 de Outubro** (que também se anexa para melhor leitura), à Superior Consideração e Decisão de V. Excelência.

Sintra, 25 de Junho de 2014



Ana Queiroz do Vale

*Directora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território*

Reunião de

22 JUL, 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

## PRIMEIRA ALTERAÇÃO

AO

### REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SINTRA

O Plano Director Municipal de Sintra, com mais de uma década de existência, entrou em vigor no final do século passado, em 1999, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 166/99 de 4 de Outubro, e encontra hoje dificuldades de aplicação face às actuais exigências e objectivos do ordenamento do território, em especial num território vasto, heterogéneo e que se deseja competitivo, como é o Município de Sintra.

Ainda que se tenha iniciado um processo de revisão mais profundo deste instrumento, prospectivo para as necessidades e desafios deste novo século, urge dotá-lo, na sua gestão territorial quotidiana, de um conjunto de instrumentos que não podem aguardar uma mais profunda reflexão e decisão.

São objectivos do Município de Sintra a afirmação das suas condições de atractividade económica e a sua aposta na valorização das áreas urbanas existentes, seja através de operações de reabilitação urbana, seja por investimento directo na requalificação do espaço público.

Para um e outro objectivos há que mobilizar o investimento privado.

Se por um lado a competitividade dos territórios se afirma na sua capacidade de receber e acolher as necessidades de concretização e desenvolvimento das actividades, por outro os instrumentos de gestão do território devem, numa medida ponderada, deter suficiente flexibilidade por forma a permitirem o sempre necessário juízo de mérito das diferentes pretensões de investimento.

Reunião de

22 JUL. 2014

Doc.º Agendado com o  
n.º 8

Considera o Município de Sintra que urge dotar o território de mecanismos de gestão do território que possam acolher os investimentos que, no seu juízo, rigoroso e exigente, tornam Sintra um espaço onde se deseja viver, trabalhar ou visitar.

Por outro lado o paradigma do investimento imobiliário sofreu, nos últimos 7 anos, uma profunda reconversão aos princípios de intervenção sustentável, e o Município de Sintra pretende agora incentivar inequivocamente a aposta na reabilitação do seu parque habitacional e das suas áreas urbanas centrais, por vezes em estado avançado de degradação, pelo seu valor histórico mas também cultural, reflexo das tradições e das vivências urbanas, que elas representam.

Interessa hoje, afirmando a reabilitação urbana como o primeiro objectivo na gestão das nossas cidades e localidades, que se promovam incentivos à libertação de espaços que possam constituir pólos de descompressão urbana e de vivências qualitativas nos nossos aglomerados.

Interessa igualmente que o património edificado, que representa memória e referência das nossas vilas e cidades possa ser reabilitado e renovado, mantendo presente os valores que as foram construindo. Para tanto deverá poder-se ponderar, por um lado a edificabilidade que em abstracto resultaria das disposições regulamentares, e por outro as que da ponderação do caso concreto resultam, no interesse público da reabilitação, tendo no entanto presente o interesse económico que sempre determina o investimento privado e patrimonial, sob pena de, tal não se considerando, levar à degradação e abandono de parte relevante das nossas vilas e cidades.

Iguamente urge pôr fim ao processo de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, processos que nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro são de interesse público nacional, processo que constitui também interesse público municipal e forte aposta dos órgão de Governo Municipal, não podendo aceitar-se a perpetuação no tempo destas áreas urbanas de regime próprio e excepcional, e

Reunião de

22 JUL, 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

exigindo-se o acolhimento, neste quadro regulamentar, de soluções que permitam efectivamente a sua reconversão.

Exige-se, para alcançar estes fins, dotar o Município de instrumentos de efectiva política de solos e de ordenamento do território que não devem e não podem aguardar pelo processo global de revisão do Plano Director.

Constituem objectivos fundamentais da presente alteração, conforme acima descrito:

- v. O reforço da competitividade territorial e a capacidade de atrair investimento produtivo e que concorrem para as políticas de promoção da qualidade de vida das populações;
- vi. A criação de condições mais favoráveis ao investimento em reabilitação urbana;
- vii. Dotação de instrumentos que permitam uma efectiva reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- viii. A compactação das áreas urbanas com vista à libertação efectiva de áreas para uso e serviços de interesse público.

Incluem-se igualmente na presente alteração a revogação de normas que se encontram hoje melhor reguladas em regulamentos municipais aprovados e eficazes, como sendo os critérios a adoptar para determinação da dotação de estacionamento e características do sistema viário a sujeitar as operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, e ainda o regime de taxas urbanísticas, hoje com regime jurídico autónomo.

Por último interessa esclarecer a não sujeição da presente alteração a Avaliação Ambiental de Projectos e Planos, procedimento estabelecido no Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de Junho.

Reunião de

22 JUL. 2014

Doc.º Agendado com o  
Nº 8

O regime de avaliação ambiental de planos, acima referido, pretende identificar, descrever e avaliar os eventuais efeitos significativos no ambiente. Ora, tratando-se de alteração pontual e apenas das disposições normativas, considera-se que a presente alteração se inclui no estabelecido na parte final do n.º 1 do artigo 4º do referido diploma, porquanto se ocupa de pequenas alterações ao plano em vigor, e não prejudica o cumprimento das disposições estabelecidas pelos planos especiais, esses de defesa dos valores ambientais, em vigor para o território de Sintra, a saber o Plano de Ordenamento do Parque Natural de Sintra-Cascais e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado. Antes, as presentes alterações visam prosseguir um conjunto de objectivos comuns.

Propõem-se assim as seguintes alterações:

- I. O estabelecimento de regime próprio para projectos de relevante interesse público;
- II. A definição de parâmetros urbanísticos a aplicar nas Áreas de Reabilitação Urbana;
- III. A definição de parâmetros urbanísticos a aplicar às Áreas Urbanas de Génese Ilegal
- IV. O estabelecimento de um regime de crédito e transferência de edificabilidade tendo em vista a compactação do solo urbano e a libertação de espaços livres de serviço à população e à qualificação do território, e a reabilitação do edificado de valor patrimonial e de referência na paisagem;
- V. A colmatção de lacuna referente aos parâmetros urbanísticos a aplicar a equipamentos públicos e de utilização colectiva;
- VI. Norma revogatória.

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o

Nº 8

## I. PROJECTOS DE RELEVANTE INTERESSE MUNICIPAL

Verificando a necessidade de incrementar as dinâmicas económicas e de acolher no território municipal unidades de valor acrescentado para a melhoria da qualidade de vida, incremento de indicadores económicos e oferta de emprego às populações residentes, pretende o Município estabelecer critérios dedicados ao acolhimento de projectos de investimento com relevante interesse municipal.

Assim, criam-se incentivos majorativos, fundamentados no valor económico acrescentado que os projectos podem trazer ao Município e às suas populações.

É aditado:

"Artigo 91º-A

Relevante interesse municipal

- 1 - Podem ser considerados Projectos de Relevante Interesse Municipal (PRIM), mediante pedido e sujeito a deliberação da Câmara Municipal, os investimentos que reúnam cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Correspondam a investimentos de entidades cuja sede social se localize no território municipal;
  - b) Correspondam a actividades económicas especializadas com produção relevante de bens e serviços transaccionáveis,
  - c) Correspondam a investimento directo global igual ou superior a 5 milhões de Euros;
  - d) Criem um número de postos de trabalho directos igual ou superior a 10;
  - e) Sejam apresentados por promotores de reconhecida idoneidade e credibilidade.
- 2 - Podem, ainda, ser excepcionalmente reconhecidos como de relevante interesse municipal, os projectos que não satisfaçam as condições enunciadas nas alíneas c) e d) do número anterior, desde que cumpram dois dos seguintes critérios:

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

- a) Possuam actividade interna de Investigação e Desenvolvimento no valor de pelo menos 10% do volume de negócios;
  - b) Possuam forte componente de inovação aplicada, traduzida numa parte significativa da sua actividade ancorada em patente desenvolvida pela empresa;
  - c) Revelem manifesto interesse ambiental;
  - d) Possuam forte vocação exportadora, traduzida por um mínimo de 50% do seu volume de negócios dirigido ao mercado internacional.
- 3 - O regime específico aplicável aos PRIM, nomeadamente em matéria de fiscalidade autárquica, será objecto de regulamento próprio a submeter à aprovação da Assembleia Municipal.
  - 4 - Os PRIM serão objecto de contrato de investimento com o Município, estabelecendo-se aí os incentivos a conceder e as obrigações concretas a realizar por parte do investidor, cuja tipologia e condições de aplicação serão aprovadas no regulamento referido no número anterior.
  - 5 - A declaração de relevante interesse municipal é estabelecida pela Câmara Municipal nos termos do regulamento referido no número 3 do presente artigo.
  - 6 - Na medida do relevante interesse municipal, em casos devidamente justificados e fundamentados, nomeadamente por ser desproporcionado ou inoportuno o esforço de realocização da actividade ou constituir necessidade imperiosa da actividade, poderá ser atribuída uma majoração até 50% dos parâmetros urbanísticos da respectiva classe de espaço, desde que correspondam a ampliações de instalações existentes e cuja actividade não tenha sido interrompida nos últimos 12 meses, sendo competência da Câmara Municipal a atribuição de tal majoração.
  - 7 - Para verificação dos critérios indicados nos números 1 e 2 anteriores serão adoptados os parâmetros a estabelecer no regulamento referido no número 3 do presente artigo."

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

## II. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A reabilitação urbana constitui uma prioridade do Município a que importa dar os instrumentos adequados para uma efectiva execução de programas estratégicos e integrados para a reabilitação do edificado e do espaço público.

Esta prioridade articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, acção social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças, assim como com a política municipal do ordenamento do território, no que respeita à sua compatibilidade com as estratégias municipais com incidência territorial.

Considerando que as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justificam uma intervenção integrada, nos termos do artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, e podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel, classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas, sendo este o seu objecto.

É aditado:

“Artigo 25º-A

Áreas de Reabilitação Urbana

- 1 - Nas Áreas de Reabilitação Urbana estabelecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a construção, ampliação ou alteração de edificações fica sujeita aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na alínea a) do n.º 4.2. do artigo 25.º, independentemente da categoria de espaço onde se inserem,

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

desde que tenha a natureza de solo urbano, nos termos da alínea b), n.º 2 do artigo 10º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio.

- 2 - As Áreas de Reabilitação Urbana constituem Projectos de Relevante Interesse Municipal, nos termos do artigo 91º-A e sem necessidade de verificação dos critérios estabelecidos no seu n.º 1, desde que sigam a modalidade de reabilitação sistemática prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 8º do regime jurídico referido no número anterior, podendo os parâmetros urbanísticos referidos no número anterior ser ultrapassados, até ao limite estabelecido no n.º 6 do artigo 91º-A, em casos devidamente justificados por razões técnicas ou de afirmação urbanística da operação em causa."

É alterado:

"Artigo 89º

Metodologia de articulação

- 1- (...)
- 2- (...)
- 3- (...)
- 4- (...)
- 5- (...)
- 6- (...)
- 7- (...)
- 8 - Exceptua-se do disposto no n.º 6 do presente artigo as Áreas de Reabilitação Urbana estabelecidas nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, desde que sigam a modalidade de reabilitação sistemática prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 8º do mesmo regime jurídico."

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

### III. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

O processo de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, constituem projectos, não só de relevante interesse municipal, mas também, nos termos da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, de interesse público nacional.

Os processos de reconversão tem encontrado diversas dificuldades de efectivação, não respondendo as actuais disposições regulamentares às exigências específicas de tais processos, permanecendo as situações de índole não só urbanística, mas em especial de natureza social, a aguardar por uma solução que as reconduza à legalidade.

Assim, estabelecem-se um conjunto de disposições especiais dedicadas à problemática das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, respondendo à sua intrínseca especificidade e procurando dotar os seus processos de reconversão dos instrumentos adequados à efectiva reconversão e requalificação destas áreas urbanas.

É alterado:

\*Artigo 25º

Espaços urbanos

- 1- (...)
- 2- (...)
- 3- (...)

Reunião de

22 JUL. 2014

Docto. Agendado com o  
Nº 8

4 - (...)

4.1 - (...)

4.2 - (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) Exceptuam-se do disposto nas alíneas anteriores os casos devidamente fundamentados, nomeadamente por razões técnicas, por interesse público da operação urbanística, como é o caso de Áreas Urbanas de Génese Ilegal e Áreas de Reabilitação Urbana, ou quando se trate de edificação destinada a equipamento público.

(...)"

#### "Artigo 89º

#### Metodologia de articulação

1 - (...)

2 - (...)

3 - (...)

4 - (...)

4.1 - Para as restantes Áreas Urbanas de Génese Ilegal delimitados ao abrigo da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações subsequentes, os actos de gestão urbanística devem ter como referência os índices e parâmetros deste Regulamento.

4.2 - Nas Áreas Urbanas de Génese Ilegal parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável, tendo em atenção os critérios cumulativos constantes do n.º 1 do artigo 5º da Lei n.º

Reunião de

22 JUL, 2014

Doctº Agendado com o

Nº 8

91/95 de 2 de Setembro, com as alterações subseqüentes, aplicam-se, sempre que não seja possível a reconversão de acordo com o disposto nos pontos 4 e 4.1., os índices e parâmetros correspondentes ao uso do solo predominante, que permitam a sua reconversão.

4.3 – As Áreas Urbanas de Génese Ilegal constituem Projectos de Relevante Interesse Municipal, nos termos do artigo 91º-A, podendo os parâmetros urbanísticos referidos no número anterior ser ultrapassados, até ao limite estabelecido no n.º 6 do artigo 91º-A, em casos devidamente justificados nomeadamente por necessidade de viabilização da reconversão que não apresenta alternativa no quadro das normas gerais do presente regulamento, por razões técnicas ou de afirmação urbanística da operação em causa.

(...)\*

#### **IV. CRÉDITO E TRANSFERÊNCIA DE EDIFICABILIDADE**

Considerando a operacionalidade da gestão do território, não conformável com a delimitação de categorias de espaço uniformes e correspondente parametrização indistinta, e num quadro de incentivos à libertação efectiva de espaço não edificado, é criado um regime de atribuição, utilização e transferência de créditos de edificabilidade.

O Regime de Crédito e Transferência de Edificabilidade é destinado às operações que prossigam os objectivos do Plano Director, genericamente enunciados no artigo 3.º, e ainda os que agora especificamente se determinam para o efeito, em especial a reabilitação e a compactação da ocupação do solo.

É aditado:

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

"Artigo 91º-B

Crédito e transferência de edificabilidade

- 1 - Para concretização do objectivo de compactação urbana, a edificabilidade que, por aplicação dos parâmetros urbanísticos constantes do presente regulamento, resulte para um determinado terreno, pode constituir crédito de edificabilidade a transferir para outro terreno objecto de operação urbanística, desde que este último se integre em perímetro urbano, isto é, que tenha a natureza de solo urbano, nos termos da alínea b), n.º 2 do artigo 10º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio.
- 2 - Para concretização do objectivo de manutenção, reabilitação e regeneração do património de memória e referência territorial, a edificabilidade concreta que, por aplicação dos parâmetros urbanísticos constantes do presente regulamento, resulte para um determinado terreno, e que não possa ser realizada, por forma a alcançar-se a efectiva reabilitação do edificado de referência na paisagem, urbana e rural, pode constituir crédito de edificabilidade.
- 3 - Para que possa operar a transferência de edificabilidade a operação urbanística a executar deve seguir um dos seguintes objectivos:
  - a) Conservação da natureza e da biodiversidade;
  - b) Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
  - c) Prevenção ou minimização de riscos colectivos inerentes a acidentes graves ou catástrofes e de riscos ambientais;
  - d) Reabilitação do edificado degradado;
  - e) Reabilitação do património cultural e edificado, cujo interesse de reabilitar seja reconhecido pelo município, nomeadamente o património inventariado constante do Anexo IV, situar-se em área classificada como núcleo urbano histórico identificados no Anexo V, constituir património classificado ou a classificar, ou incluir edifícios da arquitectura tradicional;
  - f) Dotação adequada em infra-estruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização colectiva;
  - g) Habitação com fins sociais;

Reunião de

22 JUL. 2014

Dectº Agendado com o  
Nº 8

- h) Adopção de soluções bioclimáticas e de eficiência na utilização de recursos, e a construção a executar reuna condições à obtenção da classificação A ou superior no âmbito da certificação energética de edifícios estabelecida nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20 de Agosto;
  - i) Promoção da demolição de edifícios que obstaculizam à qualificação do espaço público e fruição pela população de espaços livres, verdes ou de utilização colectiva.
  - j) Instalação ou ampliação de instalações destinadas a actividades económicas, que sejam reconhecidas de relevante interesse municipal nos termos estabelecidos no art. 91º-A.
- 4 - O crédito de edificabilidade pode ser atribuído, por requerimento do interessado, no âmbito da decisão que recair sobre a operação urbanística que prossiga um dos objectivos acima enunciados.
- 5 - O terreno que, nos termos do n.º 1 do presente artigo, viabiliza o crédito de edificabilidade à operação urbanística é cedido gratuitamente ao Município para promoção de espaços ou serviços de interesse público.
- 6 - Da operação urbanística que, nos termos do n.º 2 do presente artigo, resulte a atribuição de crédito de edificabilidade, é emitida correspondente certidão, e promovido o correspondente registo predial, podendo o seu titular utilizar os respectivos créditos em imóvel integrado em perímetro urbano, isto é, que tenha a natureza de solo urbano nos termos da alínea b), n.º 2 do artigo 10º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio."

## **V. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA EM SOLO URBANO**

Verificando-se uma lacuna para enquadramento de equipamentos públicos de utilização colectiva que, situando-se em solo urbano, são edificadas em prédios ou em parcelas adquiridas pelo Município para esse fim exclusivo, ou que entram na sua titularidade por força de cedências ao domínio municipal, mormente por via da aplicação do regime previsto no artigo 44º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro;

Reunião de

22 JUL. 2014

Doc.º Agendado com o  
Nº 8

Tendo em conta que nesses prédios ou parcelas se considera que devem ser aplicados critérios de edificabilidade que não se encontram especialmente definidos, tendo por referência o artigo 34º do regulamento do PDM;

É alterado o artigo 34º:

**"Artigo 34º.**

**Espaços de equipamento**

1 - .....

2 – A construção, ampliação ou alteração de edificações fica sujeita aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na alínea a) do n.º 4.2. do artigo 25.º, excepto em casos devidamente justificados por razões técnicas, ou de afirmação urbanística, do equipamento em causa, devidamente fundamentadas, em que tais valores poderão ser ultrapassados.

3 – Estão igualmente sujeitas ao estabelecido no número anterior as parcelas ou lotes de terreno, ainda que não classificados como espaços de equipamento na carta de ordenamento do PDM, venham a ser afectos aos fins descritos no n.º 1 do presente artigo.

4 – (anterior n.º 2)

5 – (anterior n.º 3)"

Reunião de

22 JUL. 2014

Doctº Agendado com o  
Nº 8

**VI. REVOGAÇÃO DE NORMAS RELATIVAS À DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO E TAXAS DE URBANIZAÇÃO**

Considerando que o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra se encontra aprovado e em vigor por deliberação da Assembleia Municipal de 16 de Dezembro de 2008 e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de Abril de 2012, estabelece-se a seguinte norma revogatória:

"Artigo ...º.

Norma revogatória

- 1 - Considerando que o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 16 de Dezembro de 2008 e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de Abril de 2012, melhor estabelece as características e exigências do sistema viário e os critérios para o seu dimensionamento, assim como os parâmetros a utilizar para a dotação de estacionamento a aplicar no âmbito das operações urbanísticas, é revogado todo o Capítulo III, a que corresponde os artigos 38º a 55º, e o correspondente Anexo I.
- 2 - Com idêntico fundamento, é revogado o artigo 97º, relativo a taxas de urbanização, por tal matéria se encontrar já e melhor determinada no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, aprovado nos termos referidos no número anterior."

Sintra, 25 de Junho de 2014

  
Ana Queiroz do Vale

*Directora Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território*

Reunião de

22 JUL. 2014

Docº Agendado com o  
Nº 8