



## Proposta n.º JF 123/2018

### Revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra

Considerando que se encontra em revisão o Plano Diretor Municipal de Sintra, cuja aprovação ocorreu no ano de 1999.

Considerando muito adequada a opção municipal da redução da área urbana, privilegiando o desenvolvimento de mais espaços verdes, nos termos expressos pelo Sr. Presidente de Câmara de que *"o novo PDM pretende contribuir para um território ordenado, harmonioso e diversificado que promova o desenvolvimento económico sustentável, e a valorização dos espaços que o compõem reforçando a sua identidade e melhorando a qualidade de vida das populações"*.

Considerando os pressupostos que estiveram na base do Plano de Pormenor do PolisCacém, que pela primeira vez organizou de forma estruturada uma parcela significativa da Cidade de AgualvaCacém, tendo como prioridade o reordenamento urbano e a constituição de uma estrutura verde contínua ao longo da Ribeira da Jarda, que se constituiu como o espaço verde de referência na cidade.

Considerando que a Câmara Municipal de Sintra definiu a Área de Reabilitação Urbana de Agualva, através do que pretendeu a reabilitação urbana da área central da Freguesia de Agualva e Mira Sintra, designadamente na "Baixa de Agualva", na "Av. D. Nuno Álvares Pereira", no "Núcleo histórico de Agualva" e na "Baixa da Estação".

Considerando que AgualvaCacém e Queluz são as únicas cidades no país onde não existe qualquer instrumento de planeamento que defina o seu desenvolvimento urbano.

Considerando que na cidade AgualvaCacém residem mais de oitenta mil habitantes, população superior à larga maioria dos municípios portugueses, a que corresponde um dos mais baixos índices de investimento público por pessoa.

Considerando a proposta apresentada pelo município para a área geográfica da Freguesia de Agualva e Mira Sintra.

Considerando ser adequada uma participação da Junta de Freguesia nesta fase do processo de revisão do PDM de Sintra.

Considerando que deveriam ser revistas algumas das opções de planeamento aí expressas, algumas das quais são contrárias a opções de planeamento já anteriormente definidas para o município de Sintra.

Considerando que:

#### **1. Plano de Urbanização de AgualvaCacém**

A cidade de AgualvaCacém necessita de um Plano de Pormenor que defina o seu desenvolvimento integrado, considerando as condicionantes dos contextos municipal, metropolitano e nacional, estruturando todos os investimentos estratégicos necessários à vida urbana saudável em termos de mobilidade e equipamentos.

A cidade de AgualvaCacém cresceu como um somatório de alvarás de loteamento, resultantes da necessidade da expansão da construção, sem que o município tenha considerado essa necessidade.

Atento a esta necessidade o Estado determinou em 1990<sup>1</sup> a necessidade de elaboração de Planos Diretores Municipais em todos os municípios portugueses, impondo que todos os projetos de urbanização se viessem a conformar com esse planeamento. Como complemento foi imposto um planeamento dos centros urbanos desses municípios.

Na esmagadora generalidade dos municípios portugueses esse planeamento mais pormenorizado foi desenvolvido, o que se traduziu na melhoria significativa da qualidade urbana destes centros urbanos.

Pela sua policentralidade, o município de Sintra apenas desenvolveu esse planeamento na Vila de Sintra, cujo plano de Urbanização de Sintra (Plano de Groer) data de 1949, que foi integrado do PDM.

AgualvaCacém, apesar de elevada à categoria de cidade em 12 de julho de 2001, apenas teve em 2003 no Plano de Pormenor do PolisCacém a única tentativa séria de planeamento urbano, embora parcelar e essencialmente restrita à antiga Freguesia do Cacém, não tendo havido posteriormente outros planos de desenvolvimento urbano integrado.

A falta desse planeamento integrador traduziu-se na existência de intervenções desarticuladas, quer realizadas por particulares, quer realizadas pelas autarquias.

As intervenções particulares foram realizadas sem planeamento, sendo muitas vezes os próprios particulares a desempenharem estas funções, desenhando parcelas das cidade de forma compreensivelmente tendenciosa.

Paralelamente, por falta desse planeamento os técnicos municipais encontravam grandes dificuldades em definir limites para todos os projetos de construção ou de loteamento.

Vimos por isso aplaudir a intenção expressa da elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de AgualvaCacém, como instrumento fundamental para a desenvolvimento integrado da cidade, enquadrada no definido pelo n.º 3 do artigo 98º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em que nas sedes de concelho e nas áreas urbanas com mais de 25.000 mil habitantes deverá o uso do solo ser previsto, preferencialmente, em plano de urbanização municipal.

## 2. Lagoa dos quatro caminhos

A atual lagoa dos quatro caminhos encontra-se localizada no quarteirão formado pela Rua Fernão Mendes Pinto, a Rua Joaquim Guilherme da Costa Caldas e a Av. de Santa Maria tem uma superfície aproximada de 5.340 m<sup>2</sup>, integrada num terreno disponível com aproximadamente 13.000 m<sup>2</sup>.

A recente seca e os consequentes problemas de falta de água não afetaram o nível freático da lagoa, que se manteve estável, demonstrando claramente a sua importância estratégica como reserva hídrica de emergência, face à dependência do abastecimento de água potável proveniente da EPAL através da Barragem do Castelo de Bode.

O planeamento definido na ARU de Agualva muito justamente indicou este espaço como destinado à *"criação de um Lago Urbano com espaço verde associado, aproveitando uma bacia de retenção natural na esquina da Rua Joaquim Guilherme da Costa Caldas com a Avenida Fernão Mendes Pinto."*<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março

<sup>2</sup> Página 74 do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Agualva, novembro de 2015.



A requalificação deste espaço é quase unanimemente considerada como prioritária para a esmagadora maioria dos habitantes da cidade, que desde 1987 criticam abertamente a existência desta ferida urbana no seu centro.

Nesse ano a Câmara Municipal de Sintra emitiu para esse terreno um alvará que permitia a construção de prédios de muito elevada volumetria, semelhantes aos que haviam sido construídos mesmo em frente desse terreno.

As escavações foram iniciadas e acidentalmente romperam o nível freático da ribeira que aí passa e a água começou a vir à superfície em grande quantidade e com uma qualidade rara até formar o lago que conhecemos.

Este 'incidente' provocou o embargo da construção por parte da CMSintra. Entretanto, o promotor da obra como proprietário do terreno e pediu/promoveu a realização de um Plano de Pormenor.

Este plano sofreu diversos avanços e recuos, com projetos de volumetria menor que se ajustassem ao terreno que tinham disponível para construir. Esse Plano de Pormenor apresentado pela empresa de construção foi então chumbado na Assembleia de Freguesia de Agualva e permaneceu em suspenso.

Em 2006, a validade do Alvará emitido em 1987 expirou e este foi declarado nulo.

Entendemos adequado que este terreno possa vir a ser colocado ao serviço da população, criando um grande parque de lazer, aproveitando a sua biodiversidade e uma água doce com dimensão e qualidade ímpares.<sup>3</sup>

É exatamente isto que está expresso na ARU de Agualva, aprovada pela Assembleia Municipal de Sintra em 26 de novembro de 2015 e publicado no Aviso n.º 14741/2015, da segunda série do Diário da República de 17 de dezembro de 2015.

Com este enquadramento é incompreensível que a proposta de revisão do PDM mantenha este espaço como "Espaços habitacionais 1", não tendo em conta as circunstâncias que ocorreram neste espaço e que nos últimos 30 anos o transformaram radicalmente.

<sup>3</sup> <https://jra.abae.pt/plataforma/artigo/um-lago-misterio-no-meio-da-cidade/>

A manutenção desta classificação é inversa aos objetivos expressos para a revisão do PDM de Sintra, que muito justamente valoriza os espaços verdes e restringe significativamente às áreas definidas como solo urbano, que são reduzidas de 32% para 27% do território municipal.

A manutenção desta classificação é ainda inversa ao expresso pelo Sr. Presidente de Câmara "o novo PDM pretende contribuir para um território ordenado, harmonioso e diversificado que promova o desenvolvimento económico sustentável, e a valorização dos espaços que o compõem reforçando a sua identidade e melhorando a qualidade de vida das populações".

Paralelamente existem terrenos onde também existem ou existiram intenções de construção, com pedidos de urbanização apresentados no município e que são muito justamente alterados para "Espaços Verdes Urbanos", seguindo a lógica definida para a revisão do PDM de Sintra.

Neste sentido apelamos para que a classificação pontual deste terreno seja alterada de "Espaços habitacionais 1" para "Espaços Verdes Urbanos", impedindo pelos motivos acima referidos a possibilidade de construção.

### **3. Parque Urbano da Quinta da Fidalga**

A Câmara Municipal de Sintra procedeu recentemente à criação do Parque Urbano da Quinta da Fidalga nos terrenos agrícolas da antiga Quinta com o mesmo nome.

Neste sentido e considerando a dimensão do terreno, julgo que se justifica a correção pontual da classificação deste terreno, de "Espaços habitacionais 1" para "Espaços Verdes Urbanos".

### **4. Terreno do "Ginásio 1.º de Maio de Agualva"**

O terreno municipal onde se localiza o clube desportivo "Ginásio 1.º de Maio de Agualva" está classificado como "Espaços Verdes Urbanos".

Em função da possibilidade de criação de infraestruturas de apoio à atividade desportiva, seria preferível a sua reclassificação pontual para "Espaços de Uso Especial – Equipamentos", tal como acontece nos terrenos do clube desportivo "Atlético Clube do Cacém".

Esta intenção municipal de desenvolvimento de um complexo desportivo também já se encontra expressa na ARU de Agualva.

### **5. Limites à construção urbana na cidade**

Defendendo a elaboração de um Plano de Urbanização para a cidade de AgualvaCacém e o planeamento integrado para o território, julgamos que não faz sentido definir a construção existente como limite único para a construção urbana permitida no perímetro da cidade de AgualvaCacém.

Se há casos onde esta limitação é adequada, existem outros onde esta limitação não é vantajosa para o desenvolvimento urbano, uma vez que existem discontinuidades urbanas que seria adequado resolver noutra escala de planeamento.

São disso exemplos os terrenos definidos como "Espaços Florestais 2" a leste de Mira Sintra ou entre os aglomerados do Grajal e das Lopas, ou junto ao aglomerado dos Espinheiros.

O mesmo se passa nos limites da zona industrial de Colaride, onde existem pontualmente construções localizadas no perímetro de "Espaços de atividades económicas" e que estão classificadas como "Espaços Florestais 1".

Neste sentido seria adequada uma maior flexibilização na definição de zonas de expansão urbana nos impasses existentes em Mira Sintra e Lopus, classificados como "Espaços Florestais 2", definindo critérios mais abrangentes que valorizem a continuidade urbana, embora a concretizar apenas através do futuro Plano de Urbanização da Cidade de AgualvaCacém.

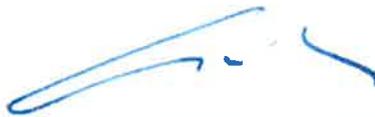
Propomos por isso a poderação da classificação de alguns destes espaços de transição como "Espaços Habitacionais 2" ou "Espaços urbanos de baixa densidade", garantindo remates mais adequados para uma adequada continuidade urbana.

Atento aos considerandos e ao enquadramento legal acima referido, proponho que se delibere remeter ao município o seguinte, no âmbito da discussão pública do Plano Diretor Municipal de Sintra, nos termos do Aviso n.º 7935/2018, de 12 de Junho, publicado na 2.ª série do Diário da República:

1. O reconhecimento pela decisão da elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de AgualvaCacém, como instrumento fundamental para a desenvolvimento integrado da cidade.
2. A alteração pontual da classificação do terreno denominado como "Lagoa dos quatro caminhos" de "**Espaços habitacionais 1**" para "**Espaços Verdes Urbanos**".
3. A alteração pontual da classificação do terreno denominado como "Parque Urbano da Quinta da Fidalga" de "**Espaços habitacionais 1**" para "**Espaços Verdes Urbanos**".
4. A alteração pontual da classificação do terreno denominado como "Ginásio 1.º de Maio de Agualva" de "**Espaços Verdes Urbanos**" para "**Espaços de Uso Especial – Equipamentos**".
5. A definição de zonas de expansão urbana mais abrangentes nos impasses existentes em Mira Sintra e Lopus, valorizando a continuidade urbana, e a concretizar através do Plano de Urbanização da Cidade de AgualvaCacém a implementar, alterando espaços classificados como "**Espaços Florestais 2**" para "**Espaços Habitacionais 2**" ou "**Espaços urbanos de baixa densidade**".

AgualvaCacém, 14 de junho de 2018

X



ASSINATURA DIGITAL  
Carlos Casimiro, Presidente Junta de Freguesia

**Proposta n.º JF 123/2018**

Revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra

**Deliberação:** Aprovada  Reprovada   
Unanimidade  Maioria

Votos a favor		Votos contra		Abstenções	
Presidente Carlos Casimiro	X	Presidente Carlos Casimiro		Presidente Carlos Casimiro	
Secretário Dâmaso Martinho	X	Secretário Dâmaso Martinho		Secretário Dâmaso Martinho	
Tesoureiro João Castanho	X	Tesoureiro João Castanho		Tesoureiro João Castanho	
1.º Vogal Helena Cardoso	X	1.º Vogal Helena Cardoso		1.º Vogal Helena Cardoso	
2.º Vogal Cristina Mesquita	X	2.º Vogal Cristina Mesquita		2.º Vogal Cristina Mesquita	
3.º Vogal Ricardo Varandas	X	3.º Vogal Ricardo Varandas		3.º Vogal Ricardo Varandas	
4.º Vogal Victor Ferreira	X	4.º Vogal Victor Ferreira		4.º Vogal Victor Ferreira	
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>Total</b>		<b>Total</b>	

Aprovada em minuta, na reunião de 2018.06.21, 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 4 e n.º 6 do artigo 34.º do Código de Procedimento Administrativo.

A Junta de Freguesia

O Presidente: \_\_\_\_\_  
 O Secretário: \_\_\_\_\_  
 O Tesoureiro: \_\_\_\_\_  
 O 1.º Vogal: Helena Cardoso  
 O 2.º Vogal: Cristina Mesquita  
 O 3.º Vogal: Ricardo Varandas  
 O 4.º Vogal: \_\_\_\_\_



### Classificação e qualificação

#### Qualificação do solo urbano

- Qualificação do solo urbano
- Espaços centrais
  - Espaços habitacionais
  - Espaços habitacionais
  - Espaços urbanos de l
  - Espaços de atividade
  - Espaços de uso espe
  - Espaços de uso espe
  - Espaços de uso espe
  - Espaços verdes urba

#### Qualificação do solo rústico

- Qualificação do solo rústico
- Espaços naturais 1
  - Espaços naturais 2
  - Espaços naturais 3
  - Espaços florestais 1
  - Espaços florestais 2
  - Espaços agrícolas
  - Espaços de equipam
  - Espaços de ocupaçã
  - Espaços de atividade
  - Espaços de exploraçã

