

# ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE REABILITAÇÃO URBANA SINTRA 20/30



DAP | Divisão de Reabilitação Urbana | fevereiro.2019

(página em branco)

## FICHA TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE AMBIENTE, PROJETOS E FISCALIZAÇÃO (DAP)

Luís Nunes, Eng.º

DIVISÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (DRUR)

Sofia Silvano, Geógrafa

Hortense Maia, Socióloga



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

## Índice

<i>Índice</i>	2
<i>Índice de figuras</i>	4
<i>Índice de quadros</i>	7
<i>Glossário</i>	8
<i>PREÂMBULO</i>	11
<b>Parte I . ENQUADRAMENTO</b>	<b>15</b>
1. <i>O CONCEITO E AS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA</i>	16
1.1. Sustentabilidade Ambiental	19
1.2. Desenvolvimento Económico	24
1.3. Integração e Desenvolvimento Social	25
2. <i>ENQUADRAMENTO LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA</i>	27
3. <i>INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA</i>	31
4. <i>A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DAS NOVAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO</i>	34
5. <i>A REABILITAÇÃO URBANA E OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</i>	38
<b>Parte II . BREVE CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SINTRA 45</b>	
6. <i>O MUNICÍPIO DE SINTRA NO CONTEXTO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA</i>	46
7. <i>SINTRA, UM TERRITÓRIO DIVERSIFICADO</i>	48
7.1. Centro Histórico de Sintra e zona classificada pela UNESCO como paisagem cultural / Núcleos históricos	53
7.2. Centralidades Urbanas	55
7.3. Litoral e Zonas interiores do concelho	58
7.4. Zonas Empresariais/ Industriais	59
8. <i>INDICADORES-CHAVE NA CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SINTRA</i>	64
8.1. Caracterização do Edificado	64
8.2. População Residente e Densidade Populacional	69
8.3. Índice de Envelhecimento da População Residente	73
8.4. Equipamentos Coletivos de Apoio à População	76
8.5. Acessibilidade dos lugares	78
8.5.1 Efeitos territoriais da alteração do modelo de transportes na AML	80
<b>Parte III . ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE SINTRA 20/30</b>	<b>83</b>

9.	<i>PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SINTRA</i>	84
10.	<i>A VISÃO PRECONIZADA PARA A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</i>	86
10.1.	<i>Reabilitação Urbana assente no reforço da estrutura verde</i>	89
10.2.	<i>Espaço público inclusivo</i>	92
10.3.	<i>Objetivos estratégicos</i>	94
11.	<i>PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO - AÇÕES IMPLEMENTADAS</i>	96
11.1.	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra	96
11.2.	Afirmação das centralidades das cidades de Sintra	100
11.2.1.	Área de Reabilitação Urbana de Mem – Martins / Rio de Mouro	100
11.2.2.	Área de Reabilitação Urbana de Agualva	103
11.2.3.	Área de Reabilitação Urbana de Queluz – Belas	105
11.3.	Delimitação da Área de Reabilitação da Área Empresarial da Terrugem	109
11.4.	Área de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho	112
11.5.	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Litoral	115
11.5.1.	Área de Reabilitação Urbana de Colares/ Almoçageme	118
11.5.2.	Área de Reabilitação Urbana de Ulgueira/ Cabo da Roca	118
11.5.3.	Área de Reabilitação Urbana de São João das Lampas/ Magoito	119
11.6.	Áreas de Reabilitação Urbana Simples em AUGI (Bairro Quinta Nossa Senhora dos Enfermos, Bairro Vale de Moura e Alto das Falimas)	119
12.	<i>PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO - AÇÕES A IMPLEMENTAR NO CURTO PRAZO</i>	122
12.1.	Delimitação de ARU para as Cidades e Zonas de Intervenção Prioritária	123
12.1.1.	Área de Reabilitação Urbana de Algueirão-Mem Martins/ Rio de Mouro	125
12.1.2.	Área de Reabilitação Urbana de Agualva-Cacém	126
12.1.3.	Área de Reabilitação Urbana do Massamá Monte Abraão	127
12.1.4.	Área de Reabilitação Urbana do Pendão	128
12.1.5.	Área de Reabilitação Urbana de Pêro Pinheiro/ Montelavar	129

12.1.6.	Área de Reabilitação Urbana de Sabugo/ Almornos	130
12.1.7.	Área de Reabilitação Urbana de Almargem do Bispo/ Albogas	131
12.1.8.	Área de Reabilitação Urbana de Aruil	132
12.1.9.	Área de Reabilitação Urbana de Covas de Ferro	133
12.1.10.	Área de Reabilitação Urbana de Negrais	134
12.2.	Delimitação de ARU em zonas Empresariais/ Industriais	135
12.2.1.	Área de Reabilitação Urbana empresarial da Bela Vista	140
12.2.2.	Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis em ARU empresariais/industriais	142
13.	<i>AÇÕES A IMPLEMENTAR NO HORIZONTE TEMPORAL 2020-2030</i>	144
14.	<i>PROGRAMA REAVIVA</i>	149
15.	<i>BENEFÍCIOS FISCAIS COM EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DAS ARU</i>	154
16.	<i>MODELO DE GESTÃO</i>	155
17.	<i>MONITORIZAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA</i>	156
18.	<i>INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA</i>	156
19.	<i>BIBLIOGRAFIA</i>	159

## Índice de figuras

Figura 1 - Múltiplas dimensões da sustentabilidade dos espaços verdes. Fonte: GONÇALVES & CARVALHO (2016) Diversidade de elementos na estrutura verde urbana. Reflexão sobre a cidade de Bragança (Portugal), Gaia Scientia (2016). ISSN 1981-1268. Edição Especial Europa. Volume 10(2): 60-74.	21
Figura 2 - O modelo DPSIR. Fonte: Agência Europeia do Ambiente	23
Figura 3 - Aplicação do modelo DPSIR à dinâmica do sistema urbano	23
Figura 4 - Três Eixos de influência dos setores para o desenvolvimento. Fonte: Ministério da Economia. Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020	25
Figura 5 - Esquema processual para o desenvolvimento do processo de Reabilitação Urbana como previsto pelo regime jurídico da reabilitação urbana	30
Figura 6 - Modelo de Desenvolvimento Territorial (MDT) aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 2015	43



- Figura 7 - População Empregada por Setor de Atividade em Sintra entre 1960 e 2011. Fonte: dados: INE2011. Elaboração própria. 47
- Figura 8 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 20/03/2018. CAOP2018. Representação do indicador classificada por quebras naturais (jenks). Elaboração própria. 49
- Figura 9 - Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 31/01/2019. CAOP2018. Representação do indicador classificada por quebras naturais (jenks). Elaboração própria. 49
- Figura 10 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 20/03/2018. Elaboração própria. 50
- Figura 11 - Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 31/01/2019. Elaboração própria. 50
- Figura 12 - Sistema Urbano – Especialização. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal (2018) 52
- Figura 13 - Sintra: Sistema Urbano. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal (2018) 57
- Figura 14 - Localização de Áreas Industriais/Empresariais. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal. 61
- Figura 15 - Número de Edifícios anteriores a 1980 por lugar, em Sintra. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks) 65
- Figura 16 - Peso do Edifícios anteriores a 1919, em 2011, por lugar em Sintra. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks) 66
- Figura 17 - Peso do Edifícios anteriores a 1945, em 2011, por lugar em Sintra. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG

municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	66
Figura 18 – Índice de Envelhecimento dos edifícios, por lugar em Sintra. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	67
Figura 19 - Densidade de alojamentos clássicos por lugar em Sintra, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	68
Figura 20 - Evolução da população residente no concelho de Sintra entre 1960 e 2017. Fontes de dados: AML Caderno População, 2009; INE, Censos População. Anual - INE, Estimativas anuais da população residente	70
Figura 21 - Densidade populacional por lugar, em Sintra, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	71
Figura 22 - Índice de Envelhecimento populacional por lugar, em Sintra, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	74
Figura 23 - Índice de Envelhecimento populacional por subsecção estatística, na Cidade de Queluz, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	74
Figura 24 - Número de Equipamentos (Educação, Desporto, Sociais, Culturais, Administração pública), por lugar, em Sintra. Fonte: WEBSIG, em janeiro/2019. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	77
Figura 25 - Número de Equipamentos por População Residente (Educação, Desporto, Sociais, Culturais, Administração pública), por lugar, em Sintra. Fonte: WEBSIG, em janeiro/2019. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)	77
Figura 26 - Principais circuitos de transportes coletivos de passageiros, em Sintra, em 2019 Fonte: Circuitos das carreiras disponibilizados online por: Lisboa Transportes, Mafrense, Rodoviária de Lisboa, Scotturb. Consulta em 25 de janeiro de 2019.	79
Figura 27 – Esquema Metabolismo Urbano	88
Figura 28 – Conceito de Intervenção no Eixo Urbano – os aglomerados devem ser contidos e manter-se intercalações verdes entre eles	91
Figura 29 – Modelo esquemático da Estratégia de Reabilitação Urbana para Sintra 20/30	94

Figura 30 - Planta de Localização da ARU (fotografia aérea de 2010) – Sistemática (a laranja) e Simples (a vermelho)	99
Figura 31 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mem Martins/Rio de Mouro	101
Figura 32 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Aqualva, de acordo com as deliberações da Assembleia Municipal de Sintra de 24 de março de 2015 e de 18 de junho de 2015	104
Figura 33 – ARU Queluz/ Belas	108
Figura 34 - Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Terrugem. Fonte: DRUR, outubro 2018. Base: Carta Militar 2008/2009	110
Figura 35 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho	113
Figura 36 – ARU de Colares/ Almoçageme. Locais inseridos: Alto do Rodízio, Mucifal, Várzea de Colares, Colares, Vinagre, Penedo, Pé da Serra, Casas Novas, Almoçageme	118
Figura 37 – ARU Ulgueira-Cabo da Roca. Locais inseridos: Ulgueira, Azoia e Atalaia e Cabo da Roca	118
Figura 38 – ARU São João das Lampas/ Magoito. S. João das Lampas, Bolelas, Magoito, Tojeira, Bolembre, Arneiro dos Marinheiros e A-dos- Eis	119
Figura 39 - Esquema de Relações no Sistema do Espaço Coletivo. (Portas, Nuno (2008) Espaço público e mobilidade sustentável, em Manual de Metodologia e Boas Práticas para a Elaboração de um Plano de Mobilidade Sustentável. CM Loures, CM Barreiro, CM Moita.)	145
Figura 40 – Fonte: Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo	146

## Índice de quadros

Quadro 1 – Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018)	34
Quadro 2 – Sistema Paisagem (adaptado do Plano Verde do Concelho de Sintra – 1.ª fase Julho 2005)	89

## Glossário

AML	Área Metropolitana de Lisboa
ARU	Área de Reabilitação Urbana, como definida pelo RJRU
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação, construída pelo INE para suporte às operações de recolha, processamento e difusão de informação, ou seja, uma base geográfica (componente cartográfica), relacionada com informação estatística (componente alfanumérica) georreferenciada.
CAE	Classificação das Atividades Económicas Portuguesa por Ramos de Atividade
CAE-Rev.3	Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, elaborada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), 2007
CCDR LVT	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Censos 2011	XV Recenseamento Geral da População e V Recenseamento Geral da Habitação  Os Recenseamentos Gerais da População e da Habitação são operações estatísticas de carácter exaustivo. Têm como principais objetivos a caracterização da população residente no País, a família, o levantamento do parque habitacional e a tipificação das condições de habitabilidade.
DR	Diário da República
Famílias Clássicas	Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. (metainformação – INE)

IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP
Índice de Envelhecimento	<p>Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 (10<sup>2</sup>) pessoas dos 0 aos 14 anos). Um valor inferior a 100 significa que há menos idosos do que jovens.</p> <p>Conceito 190 do Sistema Integrado de Metainformação do INE</p> <p>Fórmula: <math>IE = [(P(65,+) / P(0,14))] * 10^n</math>;  P(65,+) - População com 65 ou mais anos;  P(0,14) - População com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.</p>
Índice de envelhecimento dos edifícios	<p>Variável 2636 do Sistema Integrado de Metainformação do INE</p> <p>(Edifícios construídos até 1960/Edifícios construídos após 2001)*100</p>
INE	Instituto Nacional de Estatística
Média	<p>Valor que mostra para onde se concentram os dados de uma distribuição como o ponto de equilíbrio das frequências em um histograma. Média também é interpretada como um valor significativo de uma lista de números.</p>
Mediana	<p>Valor numérico que separa a metade superior de uma amostra de dados, ordenados de forma crescente ou decrescente, da metade inferior. Se houver um número par de observações, a mediana será a média das duas observações centrais. A mediana é menos utilizada do que a média aritmética, no entanto, tem algumas vantagens, nomeadamente a existência de valores extremos (aberrantes) tem muito menos</p>

influência sobre a mediana do que sobre a média.

Se a distribuição dos dados for aproximadamente simétrica, a média aproxima-se da mediana. Se for enviesada para a direita, a média tende a ser maior que a mediana, pelo contrário se for enviesada para a esquerda, a média tende a ser inferior à mediana.

ORU	Operação de Reabilitação Urbana, como definida pelo RJRU.
PDM	Plano Diretor Municipal.
RERU ou RERE	Regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, e outras vigentes.
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e alterações vigentes.
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

## PREÂMBULO

O início do século XXI marca, em Sintra, uma viragem do paradigma da expansão urbana<sup>1</sup> para a procura de um modelo de desenvolvimento e de progresso inclusivo, suportado na valorização dos recursos endógenos ambientais, culturais e patrimoniais, do capital humano e na atração de investimento, nomeadamente de bens e serviços transacionáveis com uma forte componente de investigação e desenvolvimento.

Neste quadro, a reabilitação urbana contribui para a qualidade de vida das populações, através da valorização das cidades, vilas e aldeias, quer na requalificação do parque edificado, quer na beneficiação do espaço público e na valorização dos sistemas naturais em meio urbano.

O estabelecimento de uma Estratégia de Reabilitação Urbana para o horizonte 2020/2030, para Sintra, considera as iniciativas já implementadas pela autarquia, reforça a política municipal de cidades e define as prioridades e atuações municipais em meio urbano, atentas as especificidades de cada espaço.

Esta estratégia reflete o trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pela autarquia com a delimitação de áreas de reabilitação urbana e concretização de projetos estruturantes, plasmados nas respetivas operações de reabilitação urbana, incentivando a participação da população; integra-se nos eixos estratégicos definidos no Modelo de Desenvolvimento Territorial aprovado em 2015 e atende ao diagnóstico sobre o

---

<sup>1</sup> O modelo de ocupação do território em expansão urbana apoiou-se, entre outros fatores decorrentes das alterações políticas e socioculturais, numa conjuntura financeira com o papel desempenhado pelo setor bancário no mercado imobiliário, apoiando todos os atores do sistema, congelamento do mercado de arrendamento desde a década de 60 do século XX, e em crescimento populacional que representou 383% em Sintra, entre 1960 e 2017, sendo que nos últimos 20 anos do século XX esse crescimento foi de 61%, e nos primeiros 17 anos do século XXI, o valor estima-se em 6%.

sistema urbano que integra os trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra.

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o Município de Sintra define objetivos e sua operacionalização, enquadrando o conceito e as políticas de reabilitação urbana no contexto sociodemográfico, económico e patrimonial do Município.

A reabilitação urbana visa, de forma articulada, promover a melhoria da qualidade de vida de quem trabalha e vive no local, através da reabilitação das áreas degradadas, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas básicas, bem como fomentar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural dos espaços, promovendo a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva.

A recuperação de espaços funcionalmente obsoletos, a melhoria geral da mobilidade através de uma melhor gestão do perfil da via pública e dos demais espaços de circulação contribuem, igualmente, para a reabilitação urbana articulada e integrada de uma dada área.

A reabilitação urbana promove a integração das políticas públicas de gestão, qualificação e ordenamento do território, em que as autoridades públicas são o motor do processo, mobilizando atores e garantindo uma gestão integrada e coordenada, com apoio de uma equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento da população.

A operação de reabilitação urbana recorre a instrumentos legais e financeiros que permitam uma intervenção faseada, consistente e contextualizada no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o qual determina a competência dos municípios no âmbito da reabilitação urbana, através do desenvolvimento de uma estratégia específica que contribua de forma determinante para a política a implementar.

Para a estratégia de reabilitação urbana municipal convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, de qualificação do parque habitacional, de desenvolvimento sustentável e harmonioso dos territórios, procurando-se promover a sua sustentabilidade a longo prazo.

Sendo certo que os processos de reabilitação urbana são hoje em dia entendidos como fatores de incremento e valorização territorial, importa definir uma estratégia municipal de reabilitação urbana que valorize as intervenções como uma peça central da estratégia de desenvolvimento territorial do Município de Sintra.

Estruturou-se o presente documento abordando o conceito de reabilitação urbana, o seu enquadramento legal e a evolução das políticas adotadas nesta matéria, o enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, passando, após uma breve caracterização sócio-económica do Município de Sintra, a focar a operacionalização da estratégia em termos das medidas já implementadas e das que nos propomos implementar no horizonte temporal de 2019 a 2030.



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

# PARTE I . ENQUADRAMENTO



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

# 1. O CONCEITO E AS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O conceito de reabilitação urbana sofreu uma grande evolução ao longo dos tempos, particularmente desde os anos 60, tornando-se atualmente mais complexo e abrangente, integrando dimensões que remetem para problemáticas fundamentais como a conservação do património, o desenvolvimento sustentável, o ordenamento e coesão do território, a integração sociocultural e a coesão social.

Muitas vezes confundido com a mera reabilitação de edifícios, o conceito de reabilitação urbana surge após uma perspetiva de renovação, em que a *“nova cidade”* substitui a *“antiga”* e em que se valorizou uma vertente destrutiva com propostas de alteração profunda do território, tanto em termos morfológicos, como funcionais e sociais.

Na primeira metade do século XX surge, no contexto europeu, a preocupação com a preservação de edifícios com caráter simbólico que haviam sido destruídos pelas Guerras, sendo essa preocupação com a proteção dos edifícios históricos enfatizada na Carta de Atenas (1931). As consequências devastadoras da II Guerra Mundial vieram alterar a perspetiva de *“restauro e conservação”*, passando a defender-se uma política urbanística virada para a expansão urbana e tipologias modernistas, com mudanças estruturais na malha urbana.

Em Portugal este impacto só foi visível durante o Estado Novo, com intervenções desenvolvidas pelo então existente Fundo de Fomento da Habitação e com a promoção de grandes urbanizações de cariz essencialmente habitacional, como por exemplo os Olivais, em Lisboa.

Estas políticas de *“renovação urbana”* assentes na ideia de demolição de vastas áreas do tecido urbano e de substituição de construções antigas por novas não foi consensual e, sobretudo na década de 70, registou-se uma ampla discussão teórica sobre estas intervenções exemplificativas do novo paradigma, reforçando-se a importância de preservar o carácter e identidade dos lugares, ou seja, o seu valor histórico e simbólico.

Numa perspetiva mais abrangente e mais aprofundada do que a da revitalização, que valoriza a reabilitação física em associação com os seus efeitos sociais e económicos, a reabilitação urbana pressupõe também e ao contrário da renovação, a reutilização dos elementos pré-existentes.

O conceito de reabilitação urbana surgiu com a preocupação de salvaguarda do património cultural, mas acabou por estender o seu âmbito de aplicação a construções mais modestas que acabam por adquirir significado cultural com o passar do tempo. Passa-se a tomar consciência dos perigos de destruição das áreas antigas (cf. Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, 1964) e consequente perda de identidade dos lugares.

Mais tarde, já em 1975, surge o conceito que viria a marcar a evolução dos processos de reabilitação urbana e que poderá designar-se por *“conservação integrada”*, e que visa conciliar a preservação dos conjuntos históricos com as exigências dos tempos atuais, em termos de edificado, espaço público, equipamentos e infraestruturas, passando esta noção a ser um dos importantes pressupostos do planeamento urbano e regional (cf. Carta Europeia do Património Arquitetónico, artigo 7.º).

Em 1976, o Comité de Ministros do Conselho da Europa definiu pela primeira vez o conceito de reabilitação como sendo a forma pela qual se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos, nomeadamente *“através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural”*.

Sobretudo no final da década de 70 do século passado, colocaram-se novos desafios de natureza económica, social, ambiental e cultural que conduziram a uma crescente complexidade das operações de reabilitação urbana. Começam a levantar-se questões sobre a qualidade urbana e as condições de vida em meio urbano, nomeadamente condições ambientais, de uso e de apropriação do espaço público.

Nesse sentido, a partir dos anos 80 acentua-se o reinvestimento no urbano, bem como uma perspetiva da reabilitação urbana como fator de desenvolvimento económico, social e cultural, assumindo-se o papel fundamental da reabilitação do património arquitetónico ao nível da coesão social, uma vez que se trata duma

forma de preservar os valores sociais e culturais das comunidades, respeitando a sua identidade e envolvendo as populações nos processos de reabilitação.

Mais recentemente a abordagem dos problemas urbanos tem-se vindo a focar também nos aspetos económicos, sociais, culturais e ambientais, passando a considerar-se o tecido social que habita a cidade e dela faz parte integrante, numa abordagem focada no desenvolvimento sustentável.<sup>2</sup>

Na sequência dos Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu (adotados pela 12<sup>a</sup> Conferência Europeia dos Ministros do Ordenamento do Território, Hanôver, 7 e 8 de Setembro de 2000), a noção de reabilitação urbana sai reforçada, ao defender-se a (...)” *harmonização entre as expectativas económicas e sociais em relação ao território e as suas funções ecológicas e culturais, contribuindo assim para um desenvolvimento territorial equilibrado, a longo prazo e em grande escala*” .

De tal forma que a Reabilitação Urbana é atualmente entendida, à luz das orientações provenientes das instituições europeias, nomeadamente o Conselho da Europa (*Guidance on Urban Rehabilitation*. Estrasburgo: COE, 2004), em primeiro lugar, como um processo a longo prazo, que sendo fruto de atos políticos visa a melhoria do espaço urbano, o bem-estar e qualidade de vida das populações.

Tal objetivo implica a implementação de políticas urbanas que impliquem uma abordagem integrada, que vise uma maior sustentabilidade ambiental, económica e social e que possibilite:

- concretizar a cidade inclusiva;
- a conservação integrada do património cultural;
- o acesso a habitação com condições satisfatórias e apropriadas para todos os cidadãos;
- a promoção da coesão territorial;

---

<sup>2</sup> O conceito de desenvolvimento sustentável surge em 1987 na sequência do relatório de Brundtland e visava enfatizar a perspetiva de que a satisfação das necessidades da geração atual não deveria pôr em causa as possibilidades das gerações vindouras.

- o desenvolvimento sustentável das cidades, promovendo a proteção do ambiente, bem como o seu desenvolvimento económico e social.

## 1.1. Sustentabilidade Ambiental

Desde logo, importa frisar a importância da sustentabilidade ambiental no âmbito das políticas públicas e o facto da reabilitação urbana se integrar nesse conceito. Os processos de reabilitação urbana contribuem para a redução da emissão de CO<sub>2</sub>, ao diminuir o consumo de energia utilizada para as novas construções, ao incentivar a reciclagem de materiais de construção, evitar a produção de entulho e permitir poupanças energéticas, ao introduzir materiais mais eficientes energeticamente, ao poupar solos férteis para outros fins que não sejam a construção, bem como na adaptação e resiliência perante as alterações climáticas.

Recorde-se que um dos objetivos da Comissão Europeia na área do Ambiente consiste em garantir uma utilização prudente e racional dos seus recursos naturais, promovendo medidas que tenham como objetivo enfrentar os problemas ambientais regionais e mundiais. Para tal, acordou em travar a degradação dos serviços prestados pelos seus ecossistemas e, sempre que possível, recuperá-los (Comissão Europeia, 2013).

Um serviço prestado por um ecossistema consiste num benefício, direto ou indireto, que é por este disponibilizado às pessoas. Segundo o *Millennium Ecosystem Assessment*, os serviços dos ecossistemas podem agrupar-se essencialmente em 4 grupos:

1. Produção
2. Regulação
3. Suporte
4. Culturais

Os serviços de produção consistem em produtos ou bens que podem ser diretamente retirados dos ecossistemas pelo homem. Como exemplo, temos os alimentos, a água, as fibras utilizadas para fabricar o vestuário e outros tecidos, os combustíveis, entre outros (Almeida, 2013).

Os serviços de regulação, apesar de não serem palpáveis, consistem em benefícios importantes que resultam da regulação de alguns processos biofísicos. Neste grupo incluem-se alguns exemplos, como a regulação do clima, manutenção da qualidade do ar, controlo do ciclo hidrológico, controlo da erosão, purificação da água, reciclagem de resíduos, controlo biológico de pragas e doenças, polinização, entre outros (Almeida, 2013).

Os serviços de suporte são aqueles que fornecem o suporte necessário para que todos os restantes serviços se consigam estabelecer no ecossistema. São exemplos, a formação do solo, a reciclagem de água e nutrientes, a produção de oxigénio, a disponibilização de habitat para as espécies, entre outros (Almeida, 2013).

Os serviços culturais consistem em benefícios não materiais retirados diretamente dos ecossistemas e que podem possuir algum valor de mercado. Como exemplo, incluem-se neste grupo a diversidade cultural, a ciência e educação, valores estéticos, valores patrimoniais, turismo, lazer, entre outros (Almeida, 2013).

Num contexto urbano, estes serviços podem ser garantidos através da implementação de espaços verdes. Para que um espaço livre, neste contexto, seja considerado um espaço verde, deve permitir o seu uso para passeios, repouso, jogo ou desporto. Podem, por isso, apresentar-se sob várias formas, como parques e jardins públicos ou privados, áreas de proteção ambiental, áreas de integração paisagística de vias, taludes e encostas revestidas de vegetação, vegetação marginal dos cursos de água e lagos, sebes e cortinas de proteção contra o vento ou a poluição sonora, zonas verdes de cemitérios ou zonas agrícolas e florestais no interior de espaços urbanos ou urbanizáveis (Pereira, 2011; Gonçalves, 2010).

Os espaços verdes urbanos desempenham diversas funções, que se podem incluir em 3 grupos:



Figura 1 - Múltiplas dimensões da sustentabilidade dos espaços verdes. Fonte: GONÇALVES & CARVALHO (2016) Diversidade de elementos na estrutura verde urbana. Reflexão sobre a cidade de Bragança (Portugal), Gaia Scientia (2016). ISSN 1981-1268. Edição Especial Europa. Volume 10(2): 60-74.

Entre as funções por estes desempenhadas, destacam-se algumas como:

- Regulação do clima
- Controlo da poluição
- Proteção contra a erosão
- Aumento da biodiversidade
- Segurança rodoviária
- Valor estético
- Socioeconómica
- Fotossíntese
- Suporte de rede de peões

Estas funções desempenham um papel único e essencial à melhoria da qualidade de vida em espaço urbano, proporcionando uma grande quantidade de benefícios para a sociedade e contribuindo para alcançar objetivos e metas nacionais em termos de adaptação às alterações climáticas ou de controlo de emissões de gases com efeito de estufa (GEE) preconizadas pelo Roteiro Nacional de Baixo Carbono 2050 (RNBC 2050).

Um bom exemplo são as linhas de água existentes em meio urbano, relativamente às quais se conclui, tendo em conta as orientações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional Norte, que havendo uma ocupação desordenada e a sua sobre exploração por parte do homem podem provocar desequilíbrios no ecossistema em questão, nomeadamente desequilíbrios ecológicos, através da perda de habitats, desequilíbrios da cadeia alimentar, através do aparecimento de pragas e infestantes, e também alterações nos caudais e dificuldades de drenagem dos terrenos, comprometendo assim as funções por estas desempenhadas.

Os efeitos de aumento de poluição atmosférica e dos recursos hídricos põem em causa a biodiversidade e o equilíbrio territorial, não só no território compreendido pelas ARU, como no que compreende todo o percurso das principais linhas de água.

Por outro lado, importa frisar que existem importantes relações entre o sistema ambiental e o sistema humano que importa salvaguardar e preservar e que a sua desregulação implica alterações diversas, nomeadamente consequências nefastas ao nível das alterações climáticas.

A sistematização da avaliação dos principais fatores que impendem sobre o sistema urbano pode ser desenvolvida com a adoção do modelo DPSIR que descreve as interações entre a sociedade e o meio ambiente. Este modelo foi desenvolvido pela Agência Europeia do Ambiente, com base no modelo apresentado pela OECD<sup>3</sup>, quanto à pressão-estado-resposta sobre o território.

Este modelo considera que as Atividades Humanas (D - "*Driving forces*"), nomeadamente a indústria e os transportes, produzem Pressões (P - "*Pressures*") no ambiente, tais como emissões de poluentes, que vão degradar o Estado do Ambiente (S - "*State of the environment*"), que por sua vez poderá originar Impactes (I - "*Impacts on the environment*") na saúde humana e nos ecossistemas, levando a que a sociedade emita Respostas (R - "*Responses*") através de medidas

---

<sup>3</sup> OECD - *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OCDE - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico)

políticas, tais como normas legais, taxas e produção de informação, que podem ser direcionadas a qualquer compartimento do sistema:

- Driving forces (forças motrizes ou forças motoras)
- Pressures (pressões)
- States (estados)
- Impacts (impactos)
- Responses (respostas)

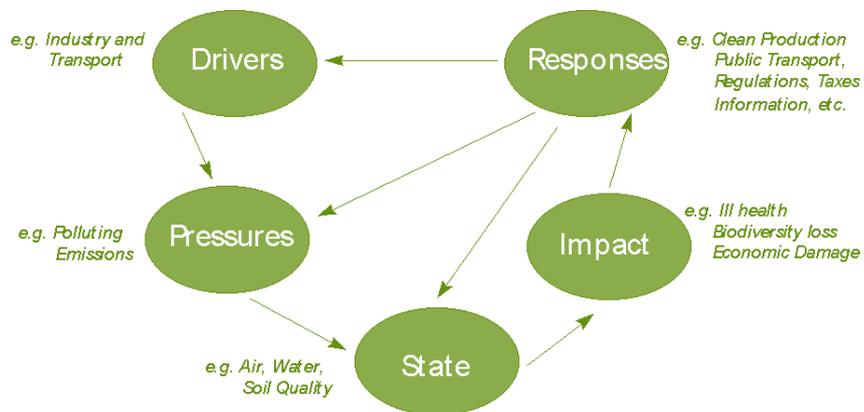


Figura 2 - O modelo DPSIR. Fonte: Agência Europeia do Ambiente

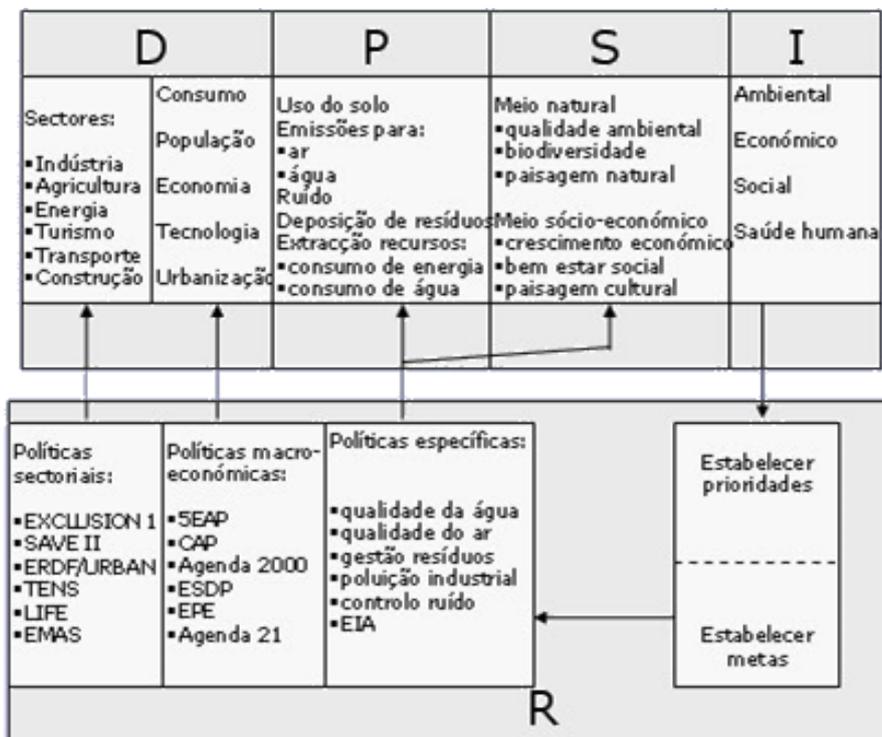


Figura 3 - Aplicação do modelo DPSIR à dinâmica do sistema urbano

## 1.2. Desenvolvimento Económico

Os processos de reabilitação urbana podem dinamizar o tecido económico, criando condições para despoletar a criação de novas empresas, de novos postos de trabalho e de novas centralidades, contribuindo para o aumento e diversificação da base económica local.

Por outro lado, a reabilitação do edificado, para além de ser em si mesma uma mais valia do ponto de vista imobiliário, poderá também traduzir-se num aumento das receitas fiscais na zona, apesar dos benefícios fiscais que possam ser atribuídos e dos apoios financeiros eventualmente existentes e que se traduzem num incentivo financeiro à intervenção dos particulares.

De salientar, ainda, que a mobilização económica deverá potenciar o desenvolvimento local por via da valorização dos recursos endógenos, numa perspetiva de promoção do potencial económico das regiões, particularmente promovendo o turismo sustentável e de natureza. A valorização dos marcos identitários de uma dada comunidade permitirá igualmente promover a dinamização cultural local, com impacto positivo em termos de integração sociocultural e de dinamização económica.

A reabilitação urbana permite gerar uma nova economia, promovendo a fixação de pessoas e a atividade económica, trazendo mais competitividade e mais qualidade de vida aos cidadãos.

Numa perspetiva integrada, e socorrendo-nos da Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020 <sup>4</sup>, poderemos sintetizar esta componente de desenvolvimento económico, considerando 3 principais eixos de influência dos setores de atividade para o desenvolvimento, com incidência a um nível I – Macroeconómico, a um nível II – Social e a um nível III – Local.

---

<sup>4</sup> Agenda Para a Competitividade do Comércio, Serviços e Restauração 2014-2020, Diário da República, 1ª Série, nº 22, 2 de fevereiro de 2015

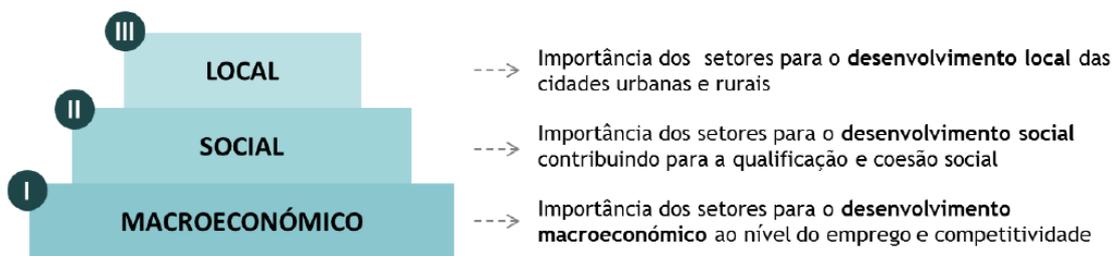


Figura 4 - Três Eixos de influência dos setores para o desenvolvimento. Fonte: Ministério da Economia. Agenda para a Competitividade do Comércio e Serviços 2014-2020

### 1.3. Integração e Desenvolvimento Social

Do ponto de vista da integração e desenvolvimento social, a reabilitação urbana deverá contribuir para o aumento da qualidade de vida das populações residentes, promovendo um maior conforto nas habitações, melhorando o espaço público, incentivando a criação de emprego, fortalecendo o sentimento de pertença e identidade do lugar.

A este nível, a reabilitação urbana deverá garantir alguns aspetos essenciais, centrados numa perspetiva de:

- desenvolvimento local assente na valorização dos recursos endógenos e sustentado na dinamização das comunidades;
- promoção da coesão social, numa abordagem integrada em termos das condições mínimas de habitabilidade e de integração da população nos designados pilares básicos de inserção social, ou seja: educação, saúde, emprego, proteção social, cultura e ambiente;
- preservação de valores, quer sejam de âmbito cultural, patrimonial, arquitetónico ou económico, que contribuam para alcançar valores sociais

fundamentais, nomeadamente a preservação de valores de cidadania, igualdade de oportunidades, bem-estar, sustentabilidade, segurança, mudança social, em suma os direitos universais;

- envolvimento da população em todo o processo, garantindo o respeito pela diversidade cultural;

Importa contrariar as lógicas de exclusão social e valorizar a integração e a motivação para o desenvolvimento de projetos, quer sejam de âmbito público ou privado.

Neste âmbito, *"as questões da habitação e da reabilitação urbana, para além das dimensões económicas e financeiras que acionam, estabelecem com todas as dimensões ligadas ao bem-estar e aos quotidianos das populações uma interdependência que, embora por vezes de difícil atribuição de causa-efeito, lhes acaba por fazer reconhecer um potencial de valor exponencial, sinérgico quer nos ciclos de agravamento, quer de inversão de dinâmicas"* <sup>5</sup>.

Numa perspetiva de futuro, a Estratégia para a Europa 2020 defende justamente que um desenvolvimento equilibrado que valorize os espaços urbanos nas suas diversas dimensões (ambiental, económica, social e patrimonial), aposte no funcionamento em rede e na complementaridade entre áreas urbanas, na melhoria do espaço público e respetivas infraestruturas e na qualidade dos serviços urbanos deverá ser a base de uma nova economia sustentada em "smart cities" , nas quais o conhecimento será o elemento essencial das designadas "cidades analíticas" , que se pretendem cada vez mais competitivas e saudáveis para se viver, trabalhar e visitar.

Neste enquadramento e com a perspetiva de intervenção acima mencionada, as operações de reabilitação urbana são hoje em dia bastante encorajadas, sobretudo pela Administração, particularmente em zonas históricas, tendo em conta o potencial turístico que estas encerram.

---

<sup>5</sup> LNEC, Estudo sobre "Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no Quadro da Política de Coesão pós 2013" , pg. 27.

*“As operações de reabilitação urbana têm assim o duplo objetivo de restaurar o património urbano e melhorar a qualidade de vida, mantendo a população residente, procurando travar o processo de despovoamento das áreas centrais das cidades e revitalizá-las. Estas intervenções têm, então, para além das motivações económicas e urbanísticas, também motivações patrimoniais e sociais, ou seja, trata-se, antes de mais, de preservar os elementos de identificação urbana, o tecido físico e social, enfim, a memória da cidade.”* <sup>6</sup>

Tal significa que as operações de reabilitação urbana terão de ser necessariamente integradas, enquadradas no conceito de sustentabilidade e tendo o pressuposto de que *“a qualidade de vida depende, para além do bom ambiente físico, de outras variáveis, tais como a saúde, a segurança, o acesso à educação, as oportunidades de emprego e desenvolvimento pessoal, a vida comunitária, cultural e social, as actividades de lazer”*. <sup>7</sup>

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA

Enquadrando uma nova conceção do conceito de reabilitação urbana, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), determina a competência e âmbito de atuação dos municípios em matéria de reabilitação urbana, assumindo-se esta como uma componente indispensável das políticas urbanas.

Tal como definido em termos dos conceitos técnicos de ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial (Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio), bem como de acordo com a

---

<sup>6</sup> TAVARES, Ana (2008); Reabilitação Urbana – O caso dos pequenos centros históricos, dissertação apresentada na Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa para obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Ambiente, Lisboa, pág. 11/12.

<sup>7</sup> idem, pg. 23.

definição constante do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o conceito de "Reabilitação Urbana" , traduz a *"forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios"* .

As Áreas de Reabilitação Urbana incidem *"sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada"* . (n.º 1 do artigo 12º do regime jurídico da reabilitação urbana)

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Estas pretendem dar resposta à necessidade de reabilitação dos tecidos urbanos e edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, bem como melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado e dos espaços não edificados. Visam ainda afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, de diferenciação e de competitividade urbana, com o objetivo de promover a sustentabilidade ambiental e económica e a integração social e cultural.

Em suma, as intervenções de reabilitação urbana devem ter como objetivos determinantes:

- Reabilitar os edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar os tecidos urbanos degradados ou em vias de degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas.

As Áreas de Reabilitação Urbana, na sua modalidade sistemática, são instrumentos legais que visam a concretização de estratégias integradas de desenvolvimento territorial, contemplando as dimensões ambiental, económica e social e permitindo a utilização de diversos instrumentos, meios de financiamento e benefícios fiscais ou outros apoios disponíveis.

Sintetizando, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana implica:

- A criação de entidade Gestora da ARU;
- Elaboração de Programa Estratégico ou Plano de Pormenor, no caso de ARU sistemática ou Estratégia de Reabilitação Urbana, caso a intervenção seja do tipo Simples;
- Operação de Reabilitação Urbana, suportada num Plano de Ação que, no caso de uma intervenção sistemática, contemple:
  - A identificação de Projetos estruturantes a realizar no território;
  - Plano de Investimentos e respetivas fontes de financiamento;
  - Acesso a Benefícios Fiscais e redução/isenção de Taxas Municipais;
  - A identificação de edifícios devolutos e degradados passíveis de aplicação da majoração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
  - A implementação de Instrumentos de Execução da Política Urbanística legalmente previstos, nomeadamente: Imposição de Reabilitar, Obras

Coercivas, Venda Forçada, Empreitada Única,  
Constituição de Servidões, Doação, entre outros.



Figura 5 - Esquema processual para o desenvolvimento do processo de Reabilitação Urbana como previsto pelo regime jurídico da reabilitação urbana

Em termos de enquadramento legal, importa também referir o Regime Excecional e Temporário de Reabilitação, que cria exceções para os edifícios construídos há mais de 30 anos, dispensando da aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, e criando condições excecionais para aplicação do regime legal de acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás, telecomunicações, entre outros aspetos relevantes em operações de reabilitação urbana.

De referir ainda, em termos de enquadramento legal, a existência de um conjunto de benefícios fiscais e incentivos aplicáveis nas áreas de reabilitação urbana, de acordo com os pressupostos estabelecidos, nomeadamente no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de Julho, com as respetivas atualizações, no Código do IMI, Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com as respetivas atualizações, no Código do IVA – Decreto Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com as respetivas atualizações, bem como no Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS),

aprovados pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro, com as respetivas atualizações.

### 3. INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Em Portugal, a reabilitação urbana demorou a afirmar-se, contudo surgiram ao longo do tempo diversas iniciativas e políticas de reabilitação urbana que têm marcado o desenvolvimento territorial, como por exemplo a criação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), responsáveis pelo lançamento e gestão dos primeiros processos de reabilitação urbana.

Numa perspetiva de que as entidades públicas são o motor do processo, sobretudo nos anos 90, multiplicaram-se as intervenções públicas em espaços desqualificados do ponto de vista urbano, mas também com graves problemas sociais e económicos, nomeadamente desemprego, pobreza, marginalidade, exclusão social.

Ao longo do tempo, têm sido vários os instrumentos criados para fomentar a reabilitação urbana, nomeadamente programas dirigidos ao desenvolvimento urbano, quer de iniciativa comunitária (como por exemplo a Iniciativa URBAN I e URBAN II e mais recentemente a Iniciativa JESSICA), quer de iniciativa nacional.

No âmbito nacional, destaca-se, por exemplo o PRU - Programa de Reabilitação Urbana (lançado em 1985), que visava fornecer apoio técnico e financeiro e que proporcionou a criação dos Gabinetes Técnicos Locais e por conseguinte a elaboração de planos e projetos de reabilitação urbana, o PRAUD - Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (lançado em 1988), o Programa PROSIURB - Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais (lançado em 1994) ou mais recentemente (em 1999) o Programa POLIS – Programa de Requalificação Urbana e

Valorização Ambiental das Cidades, o Programa Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013), ou ainda, a medida legislativa relativa à criação das SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei 104/2007) que procurava a resolução dos novos desafios que hoje em dia se colocam às cidades em matéria de reabilitação urbana.

Neste contexto, importa também frisar a importância que os programas RECRIA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados), RECRIPH (Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal), SOLARH (Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação) e REHABITA (Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas) tiveram para o desenvolvimento dos processos de reabilitação urbana, embora ainda aquém do que seria desejável em termos de resposta efetiva às crescentes necessidades de intervenção integrada no tecido urbano.

O Programa Especial de Realojamento (PER), com especial incidência nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto teve também neste conjunto de políticas um importante papel, pois desde a sua criação pelo Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, teve por objetivo proporcionar aos municípios condições para procederem à erradicação das barracas existentes e ao realojamento dos seus ocupantes em condições condignas de habitação a preços controlados.

Atualmente encontram-se vigentes alguns Programas de Apoio, geridos pelo IHRU, como é o caso do IFRRU (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas), ou o Casa Eficiente 2020, dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

Alguns Municípios têm também lançado Programas de Apoio à Reabilitação, como é o caso do Município de Sintra que aprovou recentemente o Programa REAVIVA com o objetivo de incentivar nas Áreas de Reabilitação Urbana “um modelo de gestão urbanística assente na regeneração e revitalização dessas zonas, priorizando a reabilitação do espaço edificado em complemento com a requalificação do espaço urbano” .

Destinado exclusivamente ao património construído, o Programa REAVIVA enquadra-se na estratégia municipal para a reabilitação urbana e visa o apoio ao património construído “com

comparticipações a fundo perdido incidentes nas partes comuns e exteriores dos imóveis, tendo presente os seguintes objetivos:

- “Preservar e dignificar as áreas de reabilitação urbana como unidades consolidadas e regenerar os núcleos urbanos históricos;
- Assegurar a reabilitação dos prédios urbanos que se encontrem degradados, proporcionando uma comparticipação a fundo perdido, atenuando os encargos suportados pelos particulares;
- Requalificar o espaço construído e edificado;
- Promover e divulgar as boas práticas de construção, dinamizando as atividades e economia local;
- Reavivar a memória coletiva de Sintra, preservando o passado, transpondo-o para o presente e projetando-o para o futuro, revitalizando-se assim, a herança e o testemunho patrimonial edificado existente;
- Garantir uma habitação adequada, centrando a política de habitação não já nas casas, mas numa política que coloca no centro as pessoas;
- Criar condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem da exceção para a regra;
- Assumir o desígnio de promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando e valorizando as pessoas, complementando os projetos estratégicos aprovados para as ARU’s em vigor e nessa lógica de busca e renovação de novas centralidades e dinamização de zonas em declínio, promover a harmonização dos espaços urbanos, procurando apoiar a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios e a promoção da inclusão social” .<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Programa REAVIVA, Preâmbulo

## 4. A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DAS NOVAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

Tendo presente as atuais prioridades políticas, consubstanciadas na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, publicada no Diário da República, 1ª série, de 2 de maio, no âmbito das novas políticas de habitação, a reabilitação urbana assume um papel central, enquanto pilar estruturador de uma estratégia que visa a melhoria da qualidade de vida das populações, a revitalização e competitividade das cidades, bem como a coesão social e territorial.

A Nova Geração de Políticas de Habitação enquadra-se nestes objetivos e tem por missão garantir o acesso a uma habitação orientada para as pessoas e para a criação de condições para que a reabilitação urbana passe de exceção à regra e se torne na forma de intervenção predominante, tanto ao nível dos edifícios, como das áreas urbanas.

Destacam-se neste âmbito, e de forma sintética, alguns dos instrumentos existentes:

Quadro 1 – Instrumentos da Nova Geração de Políticas de Habitação (Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018)

OBJETIVO/ Instrumento	Instrumentos existentes (Continuidade/ Adaptação)	Novos instrumentos	Dotações orçamentais
-----------------------	---	--------------------	----------------------

### 1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

#### 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

(Decreto-Lei n.º 37/2018 - Diário da República n.º 106/2018, Série I de 2018-06-04)

Em substituição do ProHabita e do PER 700 Milhões de euros (2018-2024)

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas.

Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários



OBJETIVO/ Instrumento	Instrumentos existentes (Continuidade/ Adaptação)	Novos instrumentos	Dotações orçamentais
<b>Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente</b> (Decreto-Lei n.º 29/2018 - Diário da República n.º 86/2018, Série I de 2018-05-04 )  Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, para dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.		Em substituição do ProHabita e do PER	4,9 Milhões de euros (2018)

## 2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado

<b>Programa de Arrendamento Acessível</b>  Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço.  Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo.  Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura		X	1 Milhão de euros (2018) 5 Milhões de euros (2019)
<b>Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento</b>  Promotores de uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis		X	Incluída no Programa de Arrendamento Acessível
<b>Instrumentos de captação de oferta</b>  Por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação		X	-
<b>Indicadores de preços e acessibilidade habitacional</b>  Visam a disponibilização regular e de fácil acesso de informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos		X	-
<b>FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado</b>  Consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos	Continuidade		Sem custos orçamentais

OBJETIVO/ Instrumento	Instrumentos existentes (Continuidade/ Adaptação)	Novos instrumentos	Dotações orçamentais
<b>Porta 65 – Jovem</b>	Adaptação		18 Milhões de euros (2018) 20 Milhões de euros (2019)
É revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens			

### 3. Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

<b>Projeto Reabilitar como Regra</b>		X	200 Milhões de euros (2018) do Fundo Ambiental
Visa a revisão do enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação			
<b>Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado</b>	Adaptação		-
Visam minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado			
<b>Reabilitar para Arrendar</b>	Adaptação		Linha financiamento BEI/CEB
É revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional			
<b>IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas</b>	Continuidade		20,5 Milhões de euros
Apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas			
<b>Casa Eficiente 2020</b>	Continuidade		-
Envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação			
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Reabilitação Urbana</b>	Continuidade		FEEI
Consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana			
<b>Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas</b>	Continuidade		FEEI
Consistem em instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social			

OBJETIVO/ Instrumento	Instrumentos existentes (Continuidade/ Adaptação)	Novos instrumentos	Dotações orçamentais
<p><b>Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética</b></p> <p>Apóia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar -se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas</p>	Continuidade		Programas regionais com base em fundos comunitários

#### 4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

<p><b>Da Habitação ao Habitat</b></p> <p>(Resolução de Conselho de Ministros n.º 56/2018)</p> <p>Visa promover a coesão e integração socio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc.), destacando -se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa</p>		X	500 Mil euros/ano (2018 e 2019)
<p><b>Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação</b></p> <p>Visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais</p>		X	1,3 Milhões euros/ano (2018 e 2019)
<p><b>Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público</b></p> <p>Possibilita a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores</p>		X	
<p><b>Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</b></p> <p>(Resolução de Conselho de Ministros n.º 57/2018 - Diário da República n.º 88/2018, Série I de 2018-05-08)</p> <p>Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial, que permite ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.</p>		X	

## 5. A REABILITAÇÃO URBANA E OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Para além de um conjunto de legislação que determina as intervenções territoriais ao nível da reabilitação urbana, existem orientações decorrentes dos instrumentos de gestão territorial que são fundamentais no que ao ordenamento do território diz respeito.

Desde logo, importa frisar a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Artigo 8º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), na qual se refere que faz parte das competências das autarquias promover:

*“h) A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações*

*o) A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respectivo parque habitacional em detrimento da nova construção*

*q) A recuperação e regeneração de áreas degradadas” .*

Em termos de instrumentos de gestão territorial, e particularmente no que se refere a Sintra, existem neste momento um conjunto de Planos em vigor que determinam e condicionam as intervenções territoriais no âmbito do Município e que deverão ser tidos em consideração no âmbito da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana Sintra 20/30, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
- Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa
- Plano de Ordenamento da Orla Costeira
- Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra-Cascais
- Plano Diretor Municipal
- Plano de Urbanização de Sintra
- Plano de Urbanização da Serra da Carregueira

- Plano de Pormenor Almeida Araújo
- Plano de Pormenor da Área Central do Cacém.

Considerando as orientações de âmbito nacional, destaca-se desde logo o PN POT (Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território) que refere, entre outros, os seguintes objetivos para o desenvolvimento do território na AML e por consequência para o Município de Sintra:

“g) Revitalizar os centros históricos, reabilitando o património edificado, recuperando as funções residenciais e revitalizando as funções urbanas;

h) Recuperar as áreas de habitação degradada, com intervenções qualificantes sobre os edifícios, o espaço público e os equipamentos” .

No que à estratégia territorial e dinâmicas territoriais da Área Metropolitana de Lisboa diz respeito, Sintra é abrangida pelos considerados *“Espaços Problema”* , ou seja, *“áreas periféricas fragmentadas e desestruturadas com tendência para a desqualificação urbana e ambiental”* , de que são exemplo o eixo Amadora-Sintra e o Arco Belas-Bucelas. São áreas que apresentam uma dinâmica bastante crítica, porque são desqualificadas em termos urbanísticos e sociais e nelas se evidencia a falta de infraestruturas e equipamentos e se regista uma forte concentração residencial e altas densidades populacionais.

Nesta mesma perspetiva, Sintra compreende também *“Espaços Emergentes”* com potencialidades para *“protagonizarem transformações positivas na AML”* – ex: *eixo Cascais-Sintra como espaço residencial turístico e a área de Belas com “um espaço de diferenciação funcional e para promover equipamentos e espaços de grande qualidade urbana e ambiental”* <sup>9</sup> .

Sintra abrange, ainda, Espaços Naturais Protegidos que importa realçar, como é o caso do Parque Natural Sintra Cascais e da Rede Natura 2000.

---

<sup>9</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal – Tema 1, pág. 31.

Na perspetiva apresentada para Sintra, destacam-se ao nível do PROTAML, dois grandes objetivos: Policentrar a Região e Valorizar a Diversidade Territorial, corrigindo desequilíbrios existentes.

No que à reabilitação urbana diz respeito, a norma orientadora mais significativa relaciona-se com a *“Qualificação do Eixo Amadora-Sintra contendo a densificação, requalificação das áreas urbanas mais degradadas e reabilitando os núcleos históricos com fatores de identidade”* <sup>10</sup>

No quadro de revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra e em termos de reabilitação urbana são considerados enquadradores os seguintes eixos de desenvolvimento estratégico:

- *“Sintra do Desenvolvimento Urbano Qualificado” - Promover a requalificação, reabilitação, renovação e compactação dos aglomerados urbanos existentes, revitalizando os centros históricos e os centros urbanos deprimidos, reafectando a novos usos qualificados as áreas industriais inativas e expectantes”* ;

- *“Sintra do Desenvolvimento Cultural, Ambiental e Paisagístico” - “Promover a valorização da área de Paisagem Cultural de Sintra Património da Humanidade e da área do Parque Natural Sintra-Cascais”* .

Sendo identificado como um concelho de contrastes, Sintra apresenta aspetos identitários considerados estratégicos na leitura do território, que vão desde paisagens de grande qualidade paisagística, a áreas edificadas desordenadas e degradadas, *“resultantes de um crescimento urbano e industrial acelerado”* <sup>11</sup>.

A ocupação urbana do solo é densa no eixo que acompanha a linha do comboio e o IC 19, diminuindo para norte e também para litoral, destacando-se uma mancha verde referente à Serra de Sintra e, embora com menor dimensão, à Serra da Carregueira.

---

<sup>10</sup> *Idem*, pág.38.

<sup>11</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal – Tema 2, pág.70.

Neste processo de evolução do povoado, destaca-se um conjunto de fatores que importa ter em consideração:

- o povoamento inicia-se na proximidade das linhas de água e em zonas onde a orografia e a fertilidade dos solos se mostrou mais favorável;
- a acessibilidade foi sempre um fator determinante;
- a estruturação do povoamento teve em conta a localização dos três Palácios Reais da zona (Sintra, Queluz e Mafra) e às Estradas Reais, sendo os núcleos de Queluz e Sintra dos mais antigos;
- a implantação da linha de caminho de ferro contribuiu fortemente para o surto de desenvolvimento da segunda metade do século XX, dando origem a um corredor urbano e a novas cidades em redor das estações de caminho de ferro;
- a regulamentação bem como o abrandamento económico ocorridos com a entrada do novo século contribuíram para a estabilização da mancha edificada.

Desta evolução resulta que o tecido urbano se encontra maioritariamente concentrado ao longo das grandes acessibilidades rodo-ferroviárias – eixo Queluz-Mem Martins e em “manchas” junto ao litoral. Destacam-se, também, zonas que por razões diversas têm especial relevo - a indústria em Montelavar – Pêro Pinheiro ou, por exemplo, a importância histórica e administrativa de Belas.

Em suma, à luz dos Estudos de Caracterização do Plano Diretor Municipal de Sintra – em fase de revisão, considera-se, tendo presente o processo de densificação que ocorreu sobretudo a partir da década de 60 e se intensificou nas décadas seguintes 70-80-90, e *“havendo um claro abrandamento a partir de 2000; estando consolidado o corredor urbano, e bem servido de infraestruturas rodo e ferroviárias”* (...) que *“o caminho da futura estruturação deverá passar pela consolidação do*

*existente, e sua reabilitação nos casos em que se revela já necessária.”* <sup>12</sup>

O Plano Diretor Municipal define cinco eixos de desenvolvimento estratégico, seguidamente enunciados e que traduzem a situação futura desejável para o Município de Sintra no horizonte de vigência do PDM.

Os eixos estratégicos, seguidamente identificados, decorrem da visão preconizada, ou seja, *“ a obtenção de um território ordenado, harmonioso e diversificado que promova o desenvolvimento económico sustentável, numa perspetiva integrada – população, economia e ambiente- e a valorização dos espaços que o compõem reforçando a sua identidade e melhorando a qualidade de vida das populações”* <sup>13</sup>:

- 1. Preservação e valorização do património e identidade;
- 2. Valorização dos recursos existentes e dos ecossistemas;
- 3. Otimização e qualificação do solo urbano e das suas redes, como suporte à qualidade de vida;
- 4. Apoio a uma economia dinâmica, inovadora e competitiva.

O Modelo de Desenvolvimento Territorial – MDT, preconizado traduz territorialmente, ainda que de forma global, as medidas estratégicas propostas e é composto por: *“unidades territoriais, sistema urbano, polos de desenvolvimento, estrutura ecológica, sistemas de circulação e mobilidade, e praias”* <sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal – Tema 4, pág. 38.

<sup>13</sup> Câmara Municipal de Sintra (2015) – PDM Revisão - Modelo de Desenvolvimento Territorial – MDT, março de 2015, pg. 15

<sup>14</sup> Idem, pg. 19



ao nível da indústria da pedra – Pêro Pinheiro, Maceira e Montelavar, cujos recursos endógenos deverão ser potenciados e cujo território deverá ser regenerado;

**c) Serras:** devem ser preversados os sistemas sensíveis e de elevado valor ecológico, natural e paisagístico, nomeadamente a Serra de Sintra e Serra da Carregueira, bem como recursos aquíferos (Atrozela e Vale de Lobos) e valorizados os corredores naturais urbanos, nomeadamente os associados a linhas de água, pelo seu impacto em termos da mitigação do risco e valorização do espaço público. Destacam-se, neste âmbito, os valores patrimoniais e culturais de que é exemplo o Centro Histórico de Sintra, enquanto marca de identidade e competitividade do Município de Sintra;

**d) Ruralidade Atlântica:** esta unidade territorial compreende grande parte do Parque Natural Sintra Cascais, bem como importantes sistemas naturais relacionados com a orla costeira, com bacias hidrográficas e sistemas ecológicos de elevado valor, aos quais acresce a existência de pequenos aglomerados populacionais com características históricas e identitárias de relevo. Em suma, deverá implementar-se medidas que visem a concentração, valorização e qualificação dos aglomerados urbanos existentes, bem como a valorização económica do território apostando no turismo como fator de competitividade, numa perspetiva de sustentabilidade económica e social;

**e) Litoral Urbano:** trata-se de uma pequena unidade territorial que compreende a Praia das Maças e Azenhas do Mar, onde existe articulação entre a função habitacional e as atividades económicas e que apresenta capacidade de resiliência face ao fator de sazonalidade que caracteriza as zonas balneares. O desafio passa por criar e potenciar oferta turística qualificada e diversificada, por valorizar as atividades económicas associadas à orla costeira e às atividades lúdicas e turísticas, combatendo a dispersão urbana;

**f) Interior Agrícola:** compreende os espaços a nordeste do Município, que apresentam grande potencial agrícola e que importa potenciar. Nesta zona importa, igualmente, combater a dispersão urbana e reconverter paisagisticamente alguns locais onde ocorreram atividades relacionadas com a indústria da pedra.

# PARTE II . BREVE CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SINTRA



## 6. O MUNICÍPIO DE SINTRA NO CONTEXTO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Sintra é, logo a seguir a Lisboa, o segundo concelho mais populoso de Portugal apresentando uma variação positiva (2001-2011) de 3,73% acima da média nacional, que é de 1,95%. Contudo, no contexto da Área Metropolitana de Lisboa este crescimento é mais atenuado que nas últimas décadas, encontrando-se ao nível de outros Municípios da Área Metropolitana Norte, como por exemplo Loures (2,92%) ou Oeiras (5,81%) e revelando uma tendência contrária às quebras registadas em Lisboa (-3,09%) ou, por exemplo, na Amadora.

Apesar de ser bastante populoso, Sintra não é, fruto da sua grande diversidade territorial, um concelho tão denso como a Amadora (7.365 hab/Km<sup>2</sup>), Lisboa (6.461 hab/Km<sup>2</sup>) ou Odivelas (5.486 hab/Km<sup>2</sup>), pois apresenta uma densidade de 1.183.58 hab/Km<sup>2</sup>. Este valor é, no entanto, claramente superior aos valores médios da AML (933 hab/Km<sup>2</sup>) e do País (112 hab/Km<sup>2</sup>).

Em termos de estrutura etária da população residente, Sintra apresenta um pirâmide etária mais equilibrada do que os concelhos limítrofes. Embora se evidencie uma tendência para o envelhecimento da população residente, esta não é uma tendência tão marcante como a que tem registado a AML e o País. Tal facto poderá ser uma mais valia em termos de evolução futura do concelho e da necessária regeneração populacional.

Apesar de haver algumas localidades, como por exemplo o Centro Histórico de Sintra, em que a taxa de envelhecimento se situa acima da média nacional (249 idosos por cada 100 jovens com menos de 15 anos), Sintra é o concelho da Área Metropolitana Norte que apresenta uma mais elevada percentagem de população jovem (0-19 anos) com 29,5% e a percentagem mais baixa cabe ao escalão etário acima dos 65 anos (13,7%). Recorde-se, por exemplo, que no concelho de Lisboa a população do escalão etário acima dos 65 anos ultrapassa a população jovem (0-19 anos).

Quanto à estrutura económica e à semelhança do que sucedeu na AML, o processo de terciarização no Município de Sintra registou uma grande evolução, com o comércio e serviços a aumentarem a sua importância em detrimento do setor secundário e sobretudo do setor primário, conforme se pode constatar pelo seguinte Gráfico.

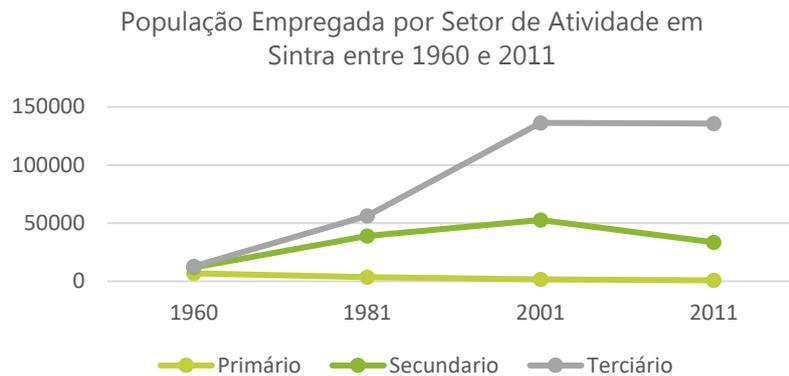


Figura 7 - População Empregada por Setor de Atividade em Sintra entre 1960 e 2011. Fonte: dados: INE2011. Elaboração própria.

Em termos de acessibilidades o eixo de Sintra é um dos grandes eixos estruturantes da Área Metropolitana de Lisboa. Definido, numa primeira fase, em torno da Estrada Lisboa-Sintra e, mais tarde, em função da linha ferroviária foram-se desenvolvendo diversos núcleos urbanos, num contínuo urbano cujo crescimento foi ainda mais impulsionado pelo IC19 e pela facilidade de uso do transporte individual nas deslocações diárias.

## 7. SINTRA, UM TERRITÓRIO DIVERSIFICADO

O retrato territorial do Município de Sintra apresenta uma grande diversidade de realidades que, fruto da sua morfologia, da sua história e da sua evolução ao longo dos tempos marcaram o território. É pontuado por duas grandes Serras, a Serra de Sintra e a Serra da Carregueira, pela Orla Costeira e por quatro grandes linhas de água, a Ribeira do Jamor, a Ribeira das Jardas, a Ribeira da Laje e a Ribeira de Colares que ao longo dos tempos estruturaram o território e a sua paisagem.

Os inúmeros monumentos existentes no Centro Histórico de Sintra e noutros locais, igualmente representativos da importância histórica de Sintra, são a sua imagem mais emblemática.

Uma outra realidade de Sintra está associada ao crescimento urbano resultante dos grandes fluxos migratórios das décadas de 60, 70 e 80 do século passado, pois dada a sua proximidade e ligação ferroviária a Lisboa, um elevado número de população fixou-se nas imediações da linha de caminho de ferro e do IC 19.

A zona urbana de Sintra densificou-se no quadrante sudeste do concelho ao longo do primeiro eixo estruturante, a linha ferroviária, e posteriormente acompanhada com a rede viária principal, sendo interrompida apenas pelas principais ribeiras que fazem parte da bacia hidrográfica do Tejo.

Atualmente observam-se espaços urbanos consolidados com génese nos núcleos urbanos antigos, que constituíram as âncoras da fase inicial de expansão urbana centrada em Lisboa, e áreas urbanas com predominância da função habitacional, que começaram a surgir nas décadas de 60/70, e que integram urbanizações privadas legais com maior ou menor qualidade urbanística, bem como alguns bairros de autoconstrução.

Contudo, as dinâmicas demográficas têm vindo a alterar-se e existem outros fatores que, hoje em dia, determinam a fixação da população em determinados lugares, nomeadamente as condições propícias, ou não, do mercado imobiliário.

Em termos comparativos e considerando a atratividade de Sintra no que diz respeito ao valor mediano das rendas por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, verificamos que Sintra ocupa um valor mediano muito abaixo dos valores verificados na Amadora, Oeiras, Cascais e Lisboa, onde os valores chegam a atingir, no caso de Lisboa, 10 € por m<sup>2</sup>.

O fator de proximidade com Lisboa e a existência duma rede de mobilidade e acessibilidade facilitada, por exemplo, com a existência de estações do Metropolitano, parecem interferir com este indicador, colocando Odivelas e a Amadora com valores acima dos da mediana da AML.

No que diz respeito a Sintra, verifica-se que as freguesias urbanas se aproximam mais dos valores da AML, enquanto as freguesias do norte do concelho (União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar e União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem) e a de Colares ficam no final da tabela, com valores baixos de rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.

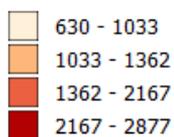
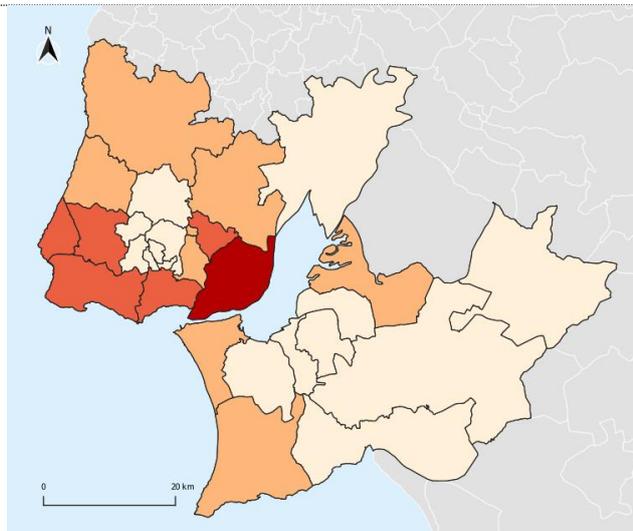


Figura 8 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 20/03/2018. CAOP2018. Representação do indicador classificada por quebras naturais (jenks). Elaboração própria.

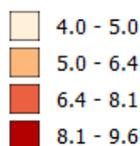
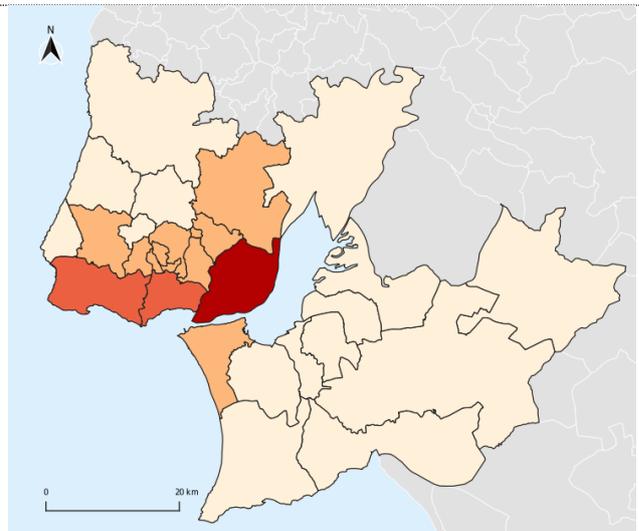


Figura 9 - Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 31/01/2019. CAOP2018. Representação do indicador classificada por quebras naturais (jenks). Elaboração própria.

Podemos, inclusivé, verificar pela representação gráfica que a zona mais a norte do concelho de Sintra é comparável, em termos de valor mediano das rendas, a alguns concelhos da margem sul da AML. Tal situação já é distinta quando consideramos o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, pois neste indicador algumas zonas de Sintra passam a ser bastante valorizadas, nomeadamente Colares e União das Freguesias de Sintra.

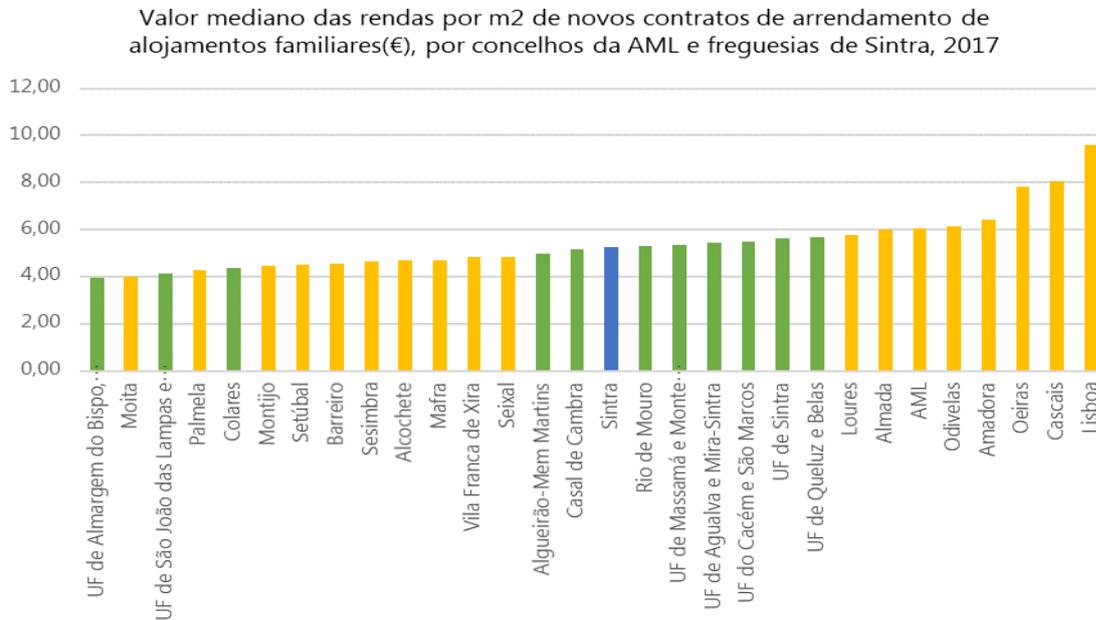


Figura 10 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 20/03/2018. Elaboração própria.

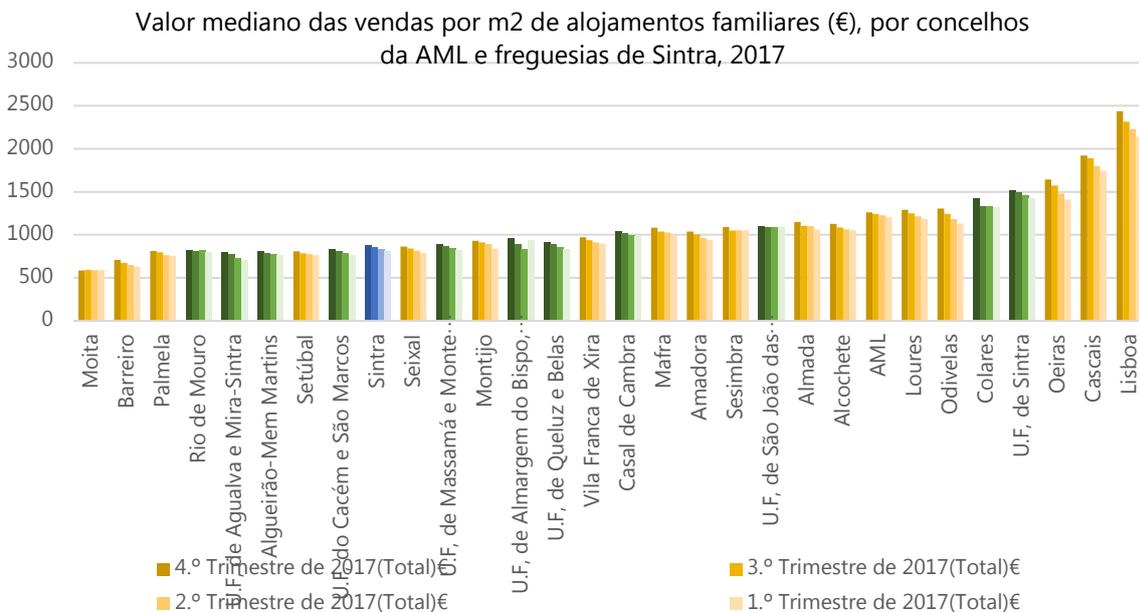


Figura 11 - Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por concelhos da AML e freguesias de Sintra, em 2017. Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, Data da última atualização: 31/01/2019. Elaboração própria.

No que se refere ao valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> para alojamentos familiares (2017), verificamos que o posicionamento do concelho de Sintra baixa, destacando-se, no entanto, algumas zonas que se aproximam do topo da tabela, liderada por Lisboa, Cascais e Oeiras, nomeadamente Colares e União das Freguesias de Sintra. Tomando por referência os valores do 3º trimestre de 2018, Lisboa apresentou um valor de 2.883 €/m<sup>2</sup>, a AML 1.325 e Sintra 936 €/m<sup>2</sup>.

Destaca-se também uma subida significativa das Freguesias do norte do concelho (União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem e União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar), aproximando-se, sobretudo no caso de São João das Lampas e Terrugem, do valor mediano da AML.

Como se pode verificar, considerando este indicador das vendas por m<sup>2</sup>, as freguesias urbanas de Sintra, nomeadamente Cacém e São Marcos, Algueirão-Mem Martins, Agualva-Mira Sintra e Rio de Mouro ficam posicionadas quase no final da tabela, enquanto Colares e a União das Freguesias de Sintra se posicionam próximo do topo da tabela. Considerando os dados do 3º trimestre de 2018, a União de Freguesias de Sintra apresenta valores de 1.543 €/m<sup>2</sup>, Colares 1.484, enquanto Rio de Mouro, em última posição, apresenta valores de 857 €/m<sup>2</sup>.

Analisando estas dinâmicas, mais uma vez se constata que a realidade do Município de Sintra é bastante diferenciada e que o seu “retrato territorial” é substancialmente diferente ao tomarmos por referência:

- O Centro Histórico de Sintra e zona classificada pela UNESCO como paisagem cultural;
- Os núcleos históricos e rurais tradicionais;
- As centralidades urbanas;
- O litoral e zonas interiores do concelho;
- As zonas empresariais/industriais.

Para melhor conhecer o território do Município de Sintra, importa termos uma visão do sistema urbano e da especialização de cada núcleo urbano em que se destaca a zona

da Vila de Sintra, a zona das praias e também de Queluz com clara vocação turística. A função habitacional e também industrial/empresarial está centrada, essencialmente, em torno do eixo ferroviário de ligação a Lisboa, embora se registem pólos industriais localizados noutras zonas do concelho, nomeadamente na zona da Terrugem e Pêro Pinheiro/Montelavar.

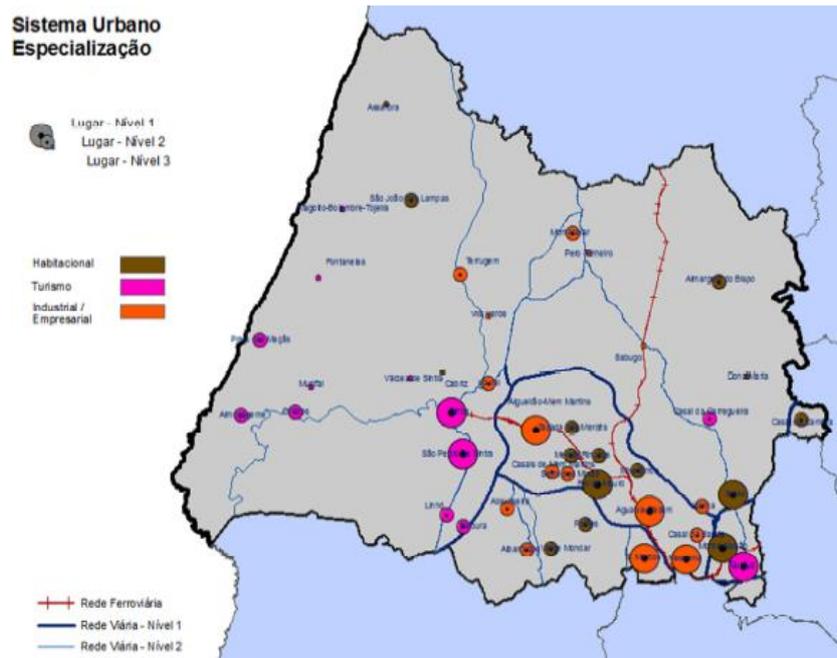


Figura 12 - Sistema Urbano – Especialização. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal (2018)

Considerando a importância/centralidade relativa dos lugares no sistema urbano, a sua atratividade é um pressuposto essencial na definição da estratégia de reabilitação urbana, ou seja, ser uma zona que tem vindo a perder a sua atratividade, tanto em termos históricos e patrimoniais, como económicos e populacionais, traduz-se num crescente declínio do território em causa.

## 7.1. Centro Histórico de Sintra e zona classificada pela UNESCO como paisagem cultural / Núcleos históricos

A valorização do património é fundamental para garantir a preservação da história e identidade local, pelo que importa que este se assuma como ferramenta primordial e atuante na gestão territorial, tanto a nível macro, como à escala municipal.

*“O património tem uma dupla valência: não só é único (e uma das características dos lugares centrais é poderem, de facto, oferecer algo que os restantes não oferecem), como marca o território, conferindo-lhe identidade e traduzindo-se num sentido de pertença ao lugar por parte de quem nele habita”*.<sup>15</sup>

Numa abordagem dos lugares a este nível, destaca-se Sintra, tanto pelo seu vasto património, como pelo facto de ser classificada como património mundial pela UNESCO, não esquecendo todo o património existente na zona especial de proteção e zona de transição e que deverá ser valorizado e promovido como fator dinamizador de lugares que poderão ter um importante papel em termos do desenvolvimento do concelho.

Um importante destaque a este nível cabe também às localidades de São Pedro, Queluz ou Belas, dado o património arquitetónico e arqueológico aí existente. Particularmente em termos de património arqueológico, destacam-se a Praia das Maças e a Vila Sintra, mas também Belas, Aqualva Cacém e Monte Abraão.

Importa, também, destacar a classificação de alguns lugares como núcleos urbanos históricos dado o seu valor etnográfico e paisagístico. Tal como definido no Anexo V (n.º 2 do artigo 81º) do Regulamento do PDM (em vigor) os núcleos urbanos históricos (aglomerados com valor etnográfico e paisagístico)

---

<sup>15</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 7, pág. 60.

são os seguintes: Agualva-Cacém, Sabugo, Vale de Lobos, Idanha, Almoçageme, Azenhas do Mar, Rio de Mouro Velho, Alvarinhos, Amoreira, Assafora, Barreira, Bolelas, Catribana, Chilreira, Cortesia, Gouveia, Montarroio, Moucheira, Odrinhas, Pernigem, Pobral, Janas, Linhó, Funchal, Terrugem, Vila Verde e Alcolombal.

Atualmente, nos estudos de caracterização do PDM, considerando as especificidades de Sintra e a sua evolução histórica, salienta-se que *"na área do Município de Sintra contemplámos, pois, atendendo á qualidade e unidade da arquitectura presente já cristalizada, os seguintes núcleos urbanos com interesse histórico: Sintra, Queluz, Belas, Agualva, Rio de Mouro Velho, Colares, Ulgueira, Penedo e Azenhas do Mar. Considerou-se também nesta seriação a aldeia de Almoçageme, quer pela importância dos largos principal e subsidiário, a sua morfologia urbana compacta que envolve o espaço cívico e que revela uma origem islâmica/medieval."*<sup>16</sup>

Especificamente no que diz respeito ao setor do turismo, Sintra é, no âmbito da AML, considerada uma *"macro centralidade turística"*, a par de Lisboa e do eixo Estoril Cascais.

Ainda considerando os estudos de caracterização do PDM, refere-se que *"Sintra, pela natureza dos recursos turísticos, designadamente pela qualidade e diversidade de monumentos, pela sua paisagem natural, pela riqueza em termos de biodiversidade, pela costa atlântica, pela qualidade gastronómica e região demarcada dos vinhos de Colares, bem como pela oferta em termos de palácios, museus e campos de golfe, afirma-se cada vez mais no contexto metropolitano. A própria classificação pela UNESCO da paisagem cultural de Sintra tem assumido um papel fundamental no reconhecimento e divulgação nacional e internacional"*.<sup>17</sup>

Ao nível do PENT (Plano Estratégico Nacional de Turismo) aposta-se num turismo não massificado assente na

---

<sup>16</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 11, pag.19

<sup>17</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - *Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra*, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 6, pág.77

segmentação do mercado, sendo apontados e valorizados os segmentos que também são estruturantes para o segmento do turismo em Sintra, nomeadamente: *Short Breaks/City Breaks* – Dinamizar o *City Break*, integrando eventos, cultura e itinerários que atraiam turistas; o Golfe; e o *Touring* – Turismo Cultural.

A valorização do turismo, criando condições de sucesso para que se torne um setor de futuro, nomeadamente apostando no turismo cultural, de lazer e desporto, em contato direto com a natureza, na valorização da vila como pólo turístico, na melhoria das condições estruturais de acesso, bem como na recuperação do edificado para fins turísticos, bem como um forte investimento na animação turística/cultural e uma oferta em alojamento que prime pela qualidade, deverá ser uma aposta estratégica da autarquia.

Existem fatores determinantes que importa destacar e valorizar, nomeadamente em termos de recursos naturais e históricos-culturais que têm permitido que nos últimos 4 anos (2010-2013) se tenha registado um crescimento muito significativo nos hóspedes e dormidas: 52% de hóspedes, e de dormidas de 60%, uma evolução muito positiva do número de visitantes aos museus e palácios do concelho, contrariando a tendência para uma baixa estadia média dos turistas (a média de estadia é de 1,7 noites) que caracteriza o turismo de passagem.

Apesar de se considerar que existem diversos pólos de interesse turístico dispersos pelo território municipal, em termos de oferta de unidades de alojamento, existe uma clara concentração na Vila de Sintra e no litoral.

## 7.2. Centralidades Urbanas

Corresponde aos grandes centros urbanos de Sintra, localizados ao longo do eixo definido pelo IC19 e pela linha do caminho de ferro. Estas são áreas anteriormente ocupadas por quintas de recreio que envolviam a cidade de Lisboa. Na sequência da construção do caminho-de-ferro, a expansão urbana teve nos aglomerados tradicionais pré-existentes o seu ponto de desenvolvimento. Com a abertura do IC 19 gerou-se uma nova

expansão em torno das grandes linhas de acessibilidade, atualmente reforçada com a abertura da A16, a norte.

Esta unidade caracteriza-se pelo seu carácter densamente edificado, onde o espaço público é praticamente inexistente e os espaços verdes são escassos, o que se traduz numa grande impermeabilização do solo por áreas de edificação desordenada e de fraca qualidade, tanto em termos urbanísticos como paisagísticos, sobretudo nos núcleos edificados de Rio de Mouro, Algueirão-Mem Martins, Agualva e Cacém, que ocuparam todos os espaços, sem considerar a necessária continuidade dos sistemas naturais da paisagem.

As centralidades urbanas deverão conter espaços, sempre disponíveis para toda a população, todas as funções e apropriações simbólicas. Uma centralidade pode apresentar características que a qualifiquem como uma zona de encontro ou de abastecimento diário, um ponto de atração motivado por usos de equipamento, mas também pode possuir características simbólicas que a qualifiquem como centralidade inequívoca.

Marcos de identidade da cidade, os espaços públicos têm uma especificidade própria que os individualiza e os caracteriza e apresentam um elevado valor simbólico político e cultural. É no espaço público que são acolhidos os diversos utilizadores individuais e coletivos, nomeadamente moradores, visitantes, turistas e outros. Assim, o espaço público transforma-se num elemento qualificador da coletividade, tanto em termos urbanísticos e de ocupação física, como também em termos históricos, culturais, sociais e de identidade que condiciona a vivência urbana.

Considerando o conceito de Sistema Urbano, tal como definido nos estudos de caracterização do PDM, os lugares poderão ser categorizados como sendo de nível 1 (os dez mais pontuados nas variáveis consideradas – População, Ocupação do Solo e Edificado, Emprego e Atividade da População, Importância Política e Administrativa, Acessibilidades, Equipamentos, Património), nível 2 (os restantes) ou nível 3 (os dez menos pontuados).

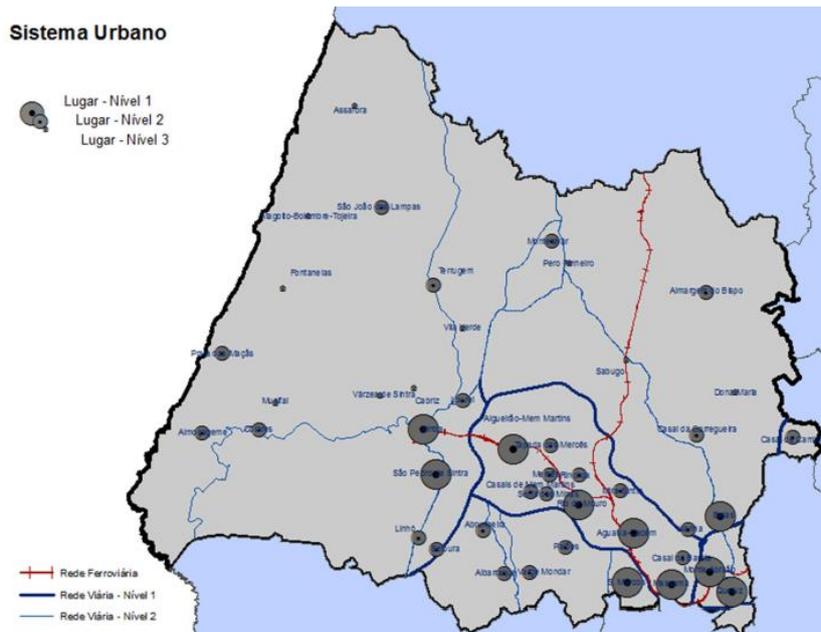


Figura 13 - Sintra: Sistema Urbano. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal (2018)

No Sistema Urbano de Sintra existem lugares considerados como de nível 2 e 3, que se encontram dispersos pelo concelho, mas evidencia-se um eixo de aglomerados correspondentes aos grandes núcleos urbanos (Lugares de Nível 1), que se considera terem *“condições para ser considerados “cidades médias” ao nível da Área Metropolitana, sobretudo se considerados da seguinte forma:*

- *Sintra e São Pedro (considerados como aglomerado único);*
- *Agualva-Cacém, Mira-Sintra e São Marcos (idem – corresponde a cidade do Cacém);*
- *Massamá (e eventualmente Casal da Barota) – Monte Abraão (idem);*
- *Algueirão – Mem Martins;*
- *Rio de Mouro (e Rinchoa);*
- *Queluz;*

➤ *e ainda, Belas"* <sup>18</sup>.

Tendo em conta a diversidade que o Município de Sintra contém, o Modelo de Desenvolvimento Territorial apresentado pelo PDM preconiza a atenuação das assimetrias, "*dispersando a atração do eixo urbano pelo restante concelho, promovendo a sua coesão. Este processo não terá que implicar o crescimento em termos de efetivos dos núcleos mais pequenos, mas sim, eventualmente, apostar na sua especialização, criando dinâmicas entre o grande eixo urbano, que concentra a maior parte da população, equipamentos, comércio e serviços e os núcleos periféricos, que poderão ter uma oferta especializada: património/turismo/lazer, ou emprego (nos setores primário e secundário).*" <sup>19</sup>

### 7.3. Litoral e Zonas interiores do concelho

O território que compreende o Litoral e as zonas interiores e rurais do Município de Sintra, apresenta características em termos de património, recursos existentes e ecossistemas associados à orla costeira que importa salvaguardar e preservar. A sua dinâmica económica assente, essencialmente, no sector do turismo apresenta potencialidades que importa ter em linha de conta com vista ao seu desenvolvimento sustentável.

Para além de grande parte deste território estar integrado no Parque Natural Sintra – Cascais, esta zona encontra-se também classificada como zona tampão e de transição da paisagem cultural de Sintra, classificada pela UNESCO.

---

<sup>18</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - *Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 7, pág.71*

<sup>19</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - *Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 7, pág.72*

Tendo por meta o desenvolvimento integrado e sustentável do território, importa, tal como preconizado pelos instrumentos de planeamento existentes para a zona:

- Preservar e valorizar o património e identidade local;
- Valorizar os recursos existentes e os ecossistemas;
- Promover uma economia dinâmica, inovadora e competitiva.

Para tal, assume-se como fundamental:

- Reverter o processo de envelhecimento e despovoamento dos principais aglomerados urbanos do Litoral;
- Reforçar as centralidades (Almoçageme, Mucifal, Magoito, Azóia);
- Valorizar e reforçar os núcleos tradicionais rurais, em termos identitários, ambientais, históricos e patrimoniais;
- Melhorar a mobilidade e estadia no espaço público, criando redes de percursos pedonais de ligação entre centralidades e que promovam a prática desportiva em harmonia com a natureza.

## 7.4. Zonas Empresariais/ Industriais

Sintra caracteriza-se por ser um concelho heterógeneo com evidentes contrastes entre a zona rural e a zona urbana, zonas de implantação de empresas e de importante património natural e histórico.

O setor primário tem vindo a perder a sua importância, mantendo-se ainda uma agricultura tradicional mais marcante no planalto de S. João das Lampas e no vale de Almargem do Bispo, embora também aí tenha vindo a diminuir.

Em termos do setor secundário, destacam-se as freguesias da Terrugem, Montelavar e Pero Pinheiro onde é marcante a indústria e comércio da pedra como um importante fator

dinamizador da região. As boas acessibilidades, os preços de terrenos mais acessíveis ou a localização em áreas de influência dinamizadoras da atividade empresarial, bem como o fator de proximidade que permite a formação de “clusters” são fatores determinantes na localização das empresas.

No entanto, o setor predominante, sobretudo nas freguesias urbanas, é o do comércio e serviços, com o segmento do imobiliário, os escritórios e as novas áreas comerciais a marcar uma tendência marcada pela desindustrialização e pela modernização e emergência de novos setores.

O comércio é considerado a segunda maior atividade da Europa, a seguir à indústria e é uma componente essencial para aferir o nível e o potencial de uma economia, pois é um sector chave para a criação de emprego e crescimento económico. Neste âmbito, o turismo é uma das atividades mais pujantes dado o património histórico, cultural e paisagístico existente no concelho de Sintra.

Para esta dinâmica, nomeadamente para atrair novas empresas, muito contribui o ordenamento e a qualificação do espaço público, pelo que as intervenções de reabilitação urbana assumem um importante papel em termos de dinamização económica do concelho.

*“A dinamização do tecido empresarial é um fator fundamental de desenvolvimento concelhio e respectivas freguesias”* <sup>20</sup>.  
Veja-se a localização privilegiada das áreas industriais/empresariais no concelho, onde estão localizadas atividades económicas com relevância para o território.

---

<sup>20</sup> Idem, pág. 141

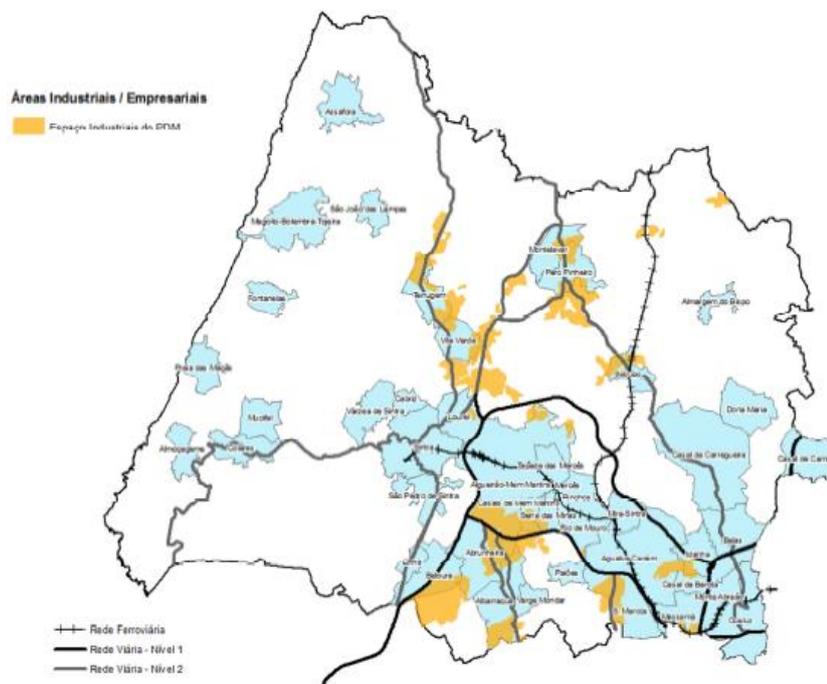


Figura 14 - Localização de Áreas Industriais/Empresariais. Fonte: Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Tema 7 – Sistema Urbano, Câmara Municipal de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal.

Neste momento, são 19 as áreas industriais/empresariais identificadas, nomeadamente:

- Área Empresarial Complexo Media Logistics Park
- Área Empresarial Complexo CREL – Bela Vista
- Área Empresarial de Massamá
- Área Empresarial de Colaride
- Área Empresarial de Lameiras
- Área Empresarial de Armés
- Área Empresarial de Albarraque – Linhó
- Área Empresarial de Varge Mondar - Tabaqueira
- Área Empresarial de Fervença – Vila Verde
- Área Empresarial de Montelavar
- Área Empresarial de Negrais
- Área Empresarial de Pero Pinheiro - Morelena

- Área Empresarial do Sabugo
- Área Empresarial de Sacotes – Barrosa
- Área Empresarial de São Carlos – Abrunheira – Alto do Forte
- Área Empresarial de Campo Raso – Ral
- Área Empresarial da Terrugem
- Área Empresarial de Alto da Bela Vista
- Área Empresarial de Alcolombal

Criar condições para fomentar o potencial económico do município é um dos objetivos fundamentais que está, inclusivé, subjacente à alteração do Plano Diretor Municipal de Sintra. Pretende-se criar condições propícias para melhorar as condições de atratividade económica do município, nomeadamente mobilizando o investimento privado e fomentando dinâmicas que impulsionem os indicadores económicos, principalmente a oferta de emprego.

A este nível, em termos dos objetivos expressos para o novo Plano Diretor Municipal <sup>21</sup> salienta-se:

- o reforço da competitividade territorial e da capacidade de atrair investimento;
- a criação de condições favoráveis ao investimento em reabilitação urbana;
- a libertação de áreas para uso e serviços de interesse público;
- a definição de instrumentos que permitam a efetiva reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal;
- revogar de normas que se encontram integradas em regulamentos municipais eficazes, mas que não têm efeito.

Neste âmbito e no que diz respeito à programação operacional da proposta do PDM, são identificadas diversas unidades

---

<sup>21</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 6, pág.108.

operativas de planeamento e gestão, sendo também identificados os instrumentos previstos no âmbito do RJIT, nomeadamente, Plano de Urbanização, Plano de Pormenor, Unidades de Execução e Áreas de Reabilitação Urbana.

São incluídas 7 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, que são identificadas como sendo as que têm maior possibilidade de expansão e desenvolvimento e que visam promover o reforço da atratividade económica do município e a concretização de infraestruturas de inovação e desenvolvimento, nomeadamente:

UOPG 5 – Parque da Ciência e Tecnologia

UOPG 6 – Parque Empresarial de Pêro Pinheiro / Montelavar

UOPG 7 – Parque Empresarial de Morelena

UOPG 8 – Parque Empresarial do RAL

UOPG 9 – Parque Empresarial de Mem Martins (atualmente denominado de S. Carlos/Abrunheira e Alto do Forte)

UOPG 10 – Parque Empresarial da Abrunheira

UOPG 11 – Parque Empresarial de Linhó/Manique (atualmente denominado de Linhó/Albarraque).

Tendo ainda por referência o PDM em revisão, entre os princípios de sustentabilidade urbana identificados, refere-se como primordial a *"regeneração de espaços de atividades industriais degradadas"*, bem como a *"promoção da reabilitação urbana, do espaço público e do edificado, em áreas de reabilitação urbana (ARU) delimitadas nos termos da lei, qualificando, através de intervenções integradas, o espaço público, reforçando a atratividade dos espaços centrais e reabilitando o edificado degradado, como instrumento privilegiado da requalificação das cidades"*.

## 8. INDICADORES-CHAVE NA CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SINTRA

### 8.1. Caracterização do Edificado

Considerando os dados relativos aos edifícios com mais de 30 anos e que face ao enquadramento legal da reabilitação urbana, deverão ser objeto de reabilitação, constata-se, tendo em conta os dados do Censo de 2011, que o peso destes edifícios existentes no Município de Sintra, construídos antes de 1980, atinge os 56,16% e encontram-se concentrados nos principais núcleos urbanos de Sintra.

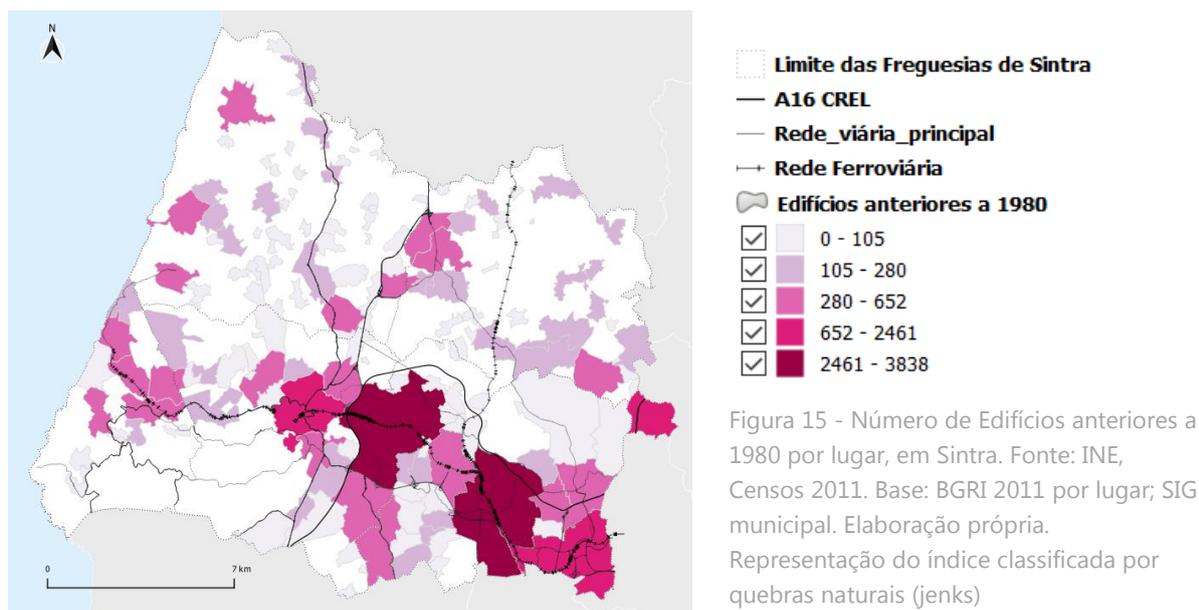
Para esta análise consideraram-se todos os lugares do Município de Sintra que, segundo os dados do INE, é constituído por 164 lugares<sup>22</sup>, que divergem, claramente, no grau de concentração urbana.

Existe uma notória percentagem de edifícios construídos até 1980 em locais que têm origens mais remotas, localizados no interior e litoral do concelho e que comparativamente com outros locais de expansão mais recente (eixo urbano em torno da via férrea) não registaram grande dinâmica de construção nos últimos anos, mas é na Vila de Sintra e nos principais núcleos urbanos de Sintra que se evidencia um maior envelhecimento.

Com uma percentagem mais elevada de edifícios mais envelhecidos, destacam-se lugares como Mira-Sintra, Lameiras, São Pedro de Sintra, Colares, Sintra, ou outros como Pêro Pinheiro, Montelavar ou Terrugem, mas também lugares mais populosos como, por exemplo, Agualva, Cacém, Queluz, Rio de Mouro, Algueirão-Mem Martins ou Casal de Cambra.

---

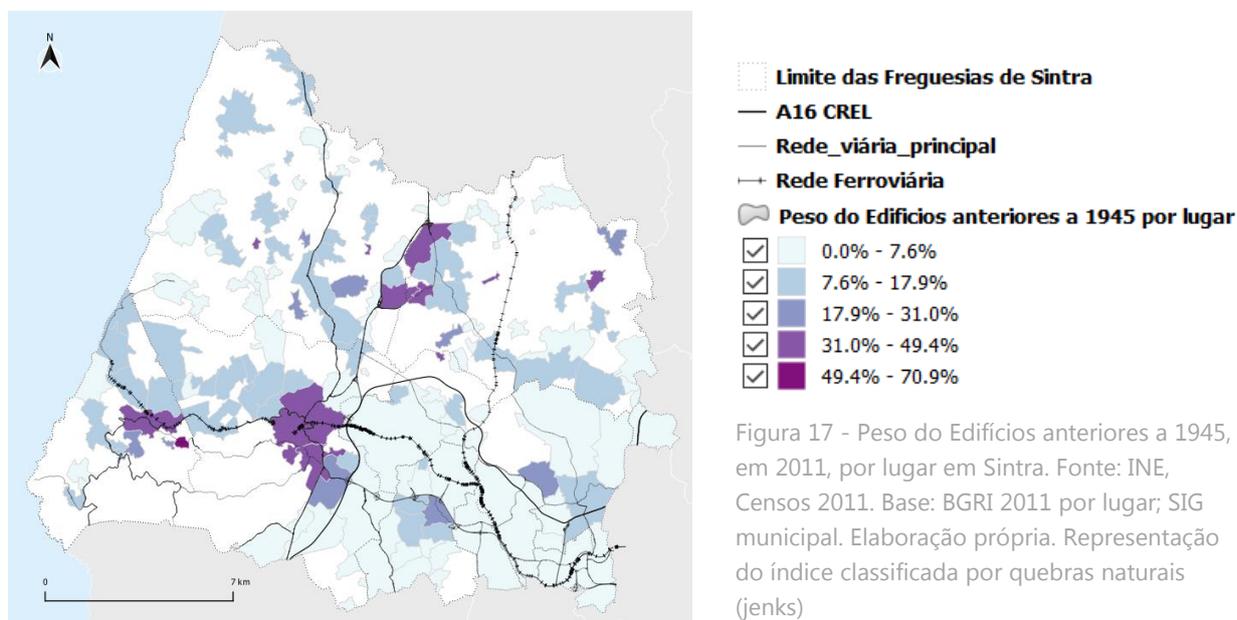
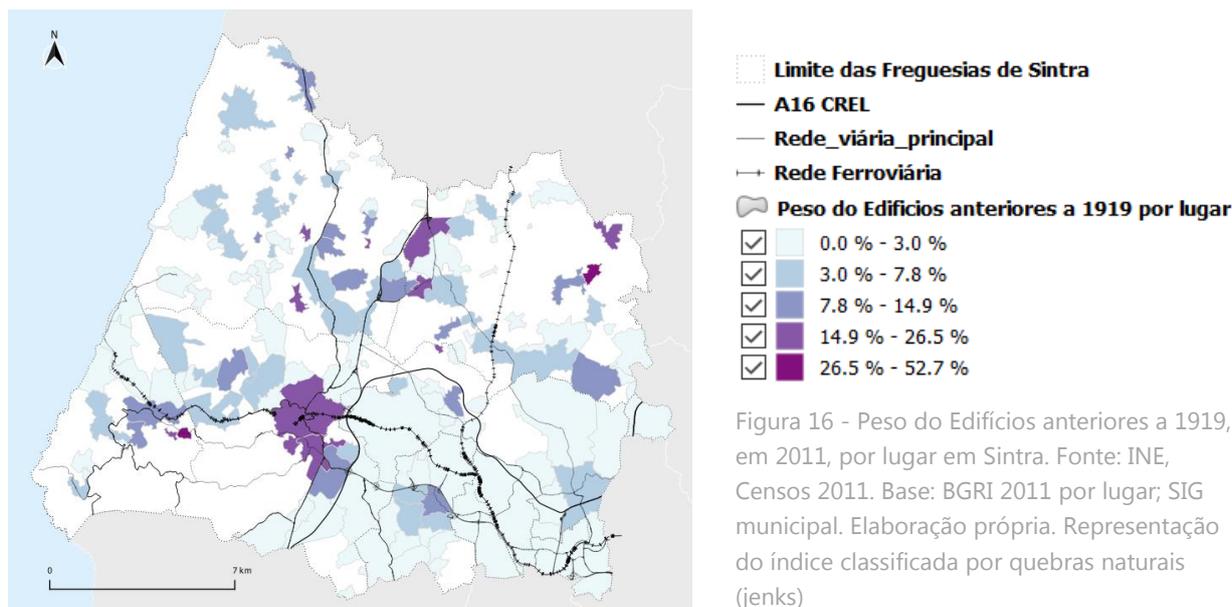
<sup>22</sup> Na definição do INE, Lugar é um “aglomerado populacional com dez ou mais alojamentos destinados à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias”



Por outro lado, indo um pouco mais atrás e considerando os edifícios construídos antes de 1919 e antes de 1945, constatamos que a expansão urbana foi bastante acentuada nos aglomerados urbanos localizados junto à linha do comboio e IC 19, com especial indêcia nas zonas de Algueirão-Mem Martins, Rio de Mouro, Agualva-Cacém e Queluz. Este crescimento registou-se na sua grande maioria apartir da década de 1960, sobretudo na década de 1970.

Tanto nos edifícios construídos antes de 1919, como antes de 1945, destaca-se a zona da Vila de Sintra, bem como alguns pólos de expansão identificados no interior norte do concelho e na zona de Colares, mas uma fraca implantação em zonas urbanas actualmente bastante densificadas.

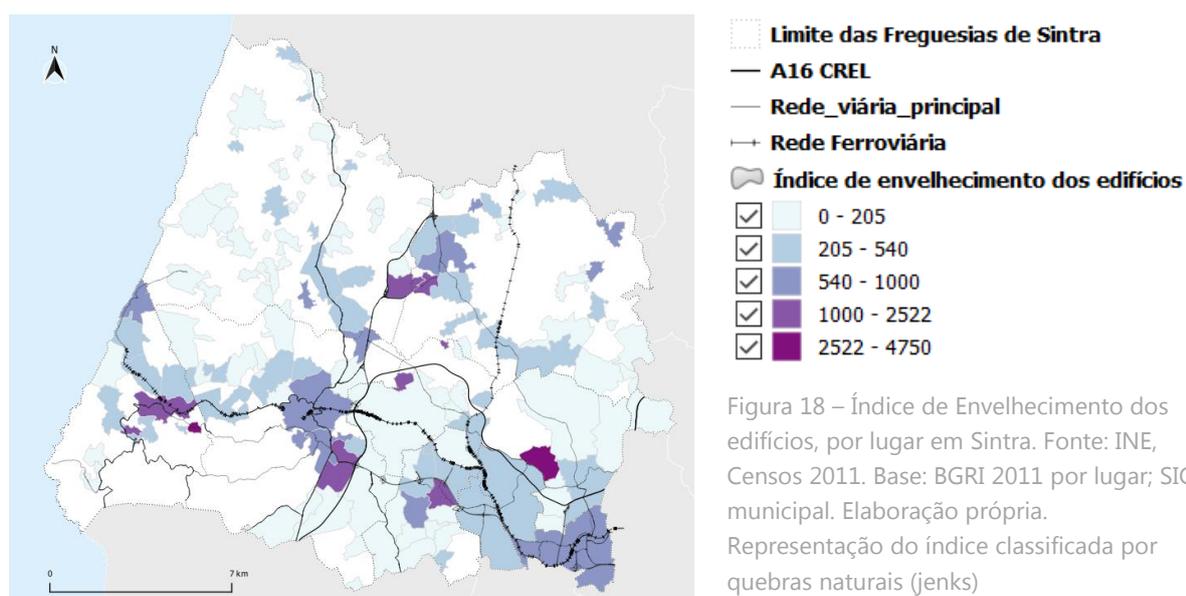
Os edifícios construídos até meados da década de 1940 representam menos de 10% do total dos edifícios habitacionais existentes e localizam-se predominantemente na União de Freguesias de São Martinho, Santa Maria e São Miguel e São Pedro de Penaferrim, bem como em Colares, sendo ainda relevante a existência de edifícios destas épocas em Almargem do Bispo, Belas, Montelavar, Queluz, Rio de Mouro e S. João das Lampas.



Considerando o índice de envelhecimento do edificado, o Diagnóstico Social do Concelho de Sintra refere que *"relativamente ao índice de envelhecimento do edificado verificamos que em Portugal esse índice é de 176% encontrando-se Sintra acima dessa média, com 191%, o que significa que por cada 100 edifícios construídos depois de 2001 existiam 191 edifícios construídos até 1960. Estes dados, se comparados com 2001 revelam um envelhecimento do parque habitacional de Sintra em mais do dobro, valores, estes, que apesar de se encontrarem acima dos apurados para a Região*

*de Lisboa estão muito abaixo do Concelho de Lisboa que apresenta um índice de 1120%” .<sup>23</sup>*

Sintra apresenta, conforme se pode verificar pela figura anexa, alguns locais onde o envelhecimento do edificado é mais evidente, contudo nos locais onde existe uma maior concentração de edifícios estes apresentam menores índices de envelhecimento<sup>24</sup>, dado serem resultantes de construções mais recentes.



Com uma percentagem mais elevada de edifícios envelhecidos, destacam-se, particularmente os aglomerados urbanos mais populosos de Algueirão-Mem Martins, Queluz, Agualva, Sintra, Casal de Cambra e Cacém, mas também algumas localidades como Mira-Sintra, Belas, S. Pedro de Sintra, Pero Pinheiro, Colares ou Terrugem.

<sup>23</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) – Diagnóstico Social do Concelho de Sintra – Dinâmicas Demográficas e Habitacionais, Conselho Local de Ação Social, Sintra, pg. 77-78

<sup>24</sup> (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2001)\*100

A densidade de alojamentos é um indicador que acompanha os dados relativos à população, sendo as freguesias urbanas as que apresentam maior número de alojamentos, o que poderá ocorrer devido à construção mais intensa de prédios em regime de propriedade horizontal. Neste âmbito, destaca-se claramente o eixo urbano compreendido entre Algueirão-Mem Martins e Queluz, com especial destaque para Queluz/Monte Abraão e para a Serra das Minas, bem como a zona de Casal de Cambra.

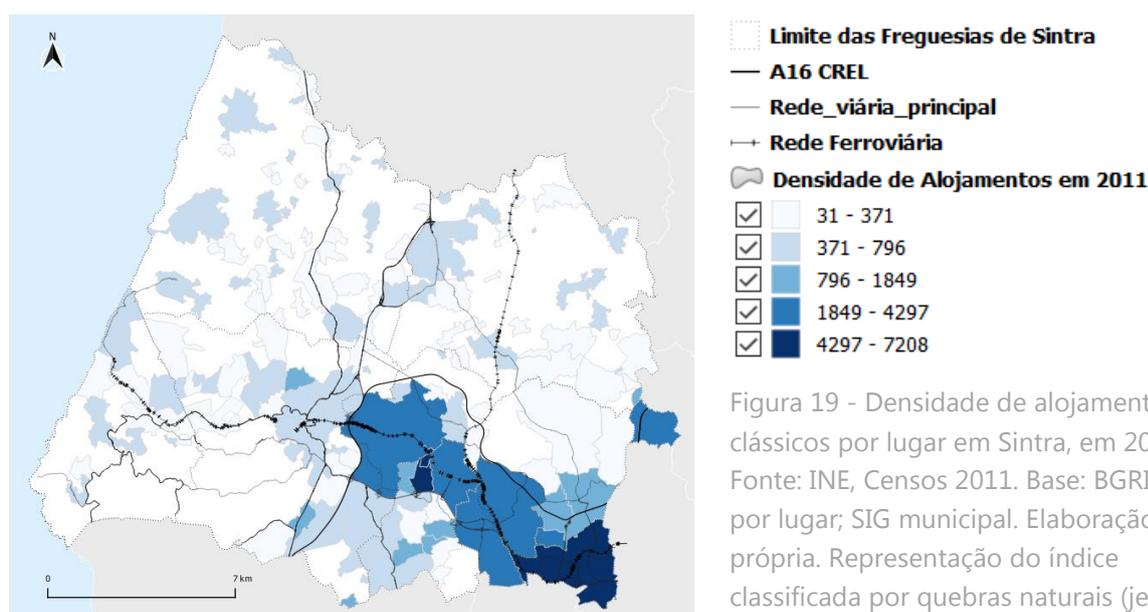


Figura 19 - Densidade de alojamentos clássicos por lugar em Sintra, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)

## 8.2. População Residente e Densidade Populacional

A atual ocupação do solo no concelho de Sintra traduz os efeitos das fortes dinâmicas demográficas, registadas desde a década de 1960, com destaque para a década de 70 quando se verificou um crescimento populacional de 81%, e que atualmente se encontram em fase de estabilização<sup>25</sup>.

Importa, porém atender à diversidade de desempenho de diferentes áreas do concelho<sup>26</sup>, uma vez que nas freguesias urbanas observou-se perda de população, com destaque para o grupo etário dos 15 aos 24 anos, enquanto as freguesias rurais e o litoral demonstram maior capacidade de atracção de população em idade ativa. A base deste crescimento assentou primordialmente nos movimentos migratórios numa 1ª fase, e imigratórios nas décadas mais recentes, sendo o contributo da população imigrante para o saldo natural também relevante.

Com uma tal expansão urbana, atualmente em fase de estabilização, conforme se pode constatar pelos dados estatísticos relativos ao crescimento populacional do concelho, não se prevê que a próxima década seja, igualmente, marcada por um elevado crescimento demográfico.

<sup>25</sup> Taxas de crescimento populacional no concelho de Sintra por decénio: 1960-1970: 56%; 1970-1981: 81%; 1981-1991: 15%; 1991-2001: 39%; 2001-2011: 4%. Fontes de dados: AML Caderno População, 2009; INE, Censos População.

<sup>26</sup> Variação populacional por freguesia (CAOP2013) e principais grupos etários no 1º decénio do século XXI

População residente -Variação entre 2001 e 2011 (%)						População residente -Variação entre 2001 e 2011 (%)					
Fonte: INE, Censos 2011						Fonte: INE, Censos 2011					
Freguesia	Var. Total	Grupos etários				Freguesia	Var. Total	Grupos etários			
		0-14	15-24	25-64	65 ou mais			0-14	15-24	25-64	65 ou mais
Algueirão-Mem Martins	6%	5%	-10%	5%	35%	Colares	2%	2%	-19%	5%	8%
Rio de Mouro	3%	-2%	-10%	3%	35%	Casal de Cambra	29%	26%	5%	29%	84%
U.F. de Agualva e Mira-Sintra	-9%	-19%	-21%	-13%	56%	U.F. de Alm. Bispo, P.Pinheiro e Montelavar	0%	-2%	-25%	1%	22%
U.F. do Cacém e São Marcos	5%	8%	-6%	2%	56%	U.F. de São João das Lampas e Terrugem	16%	25%	-17%	16%	35%
U.F. de Massamá e Monte Abraão	-3%	-13%	-16%	-4%	68%	U.F. de Sintra	15%	16%	1%	14%	32%
U.F. de Queluz e Belas	7%	9%	-3%	4%	25%						

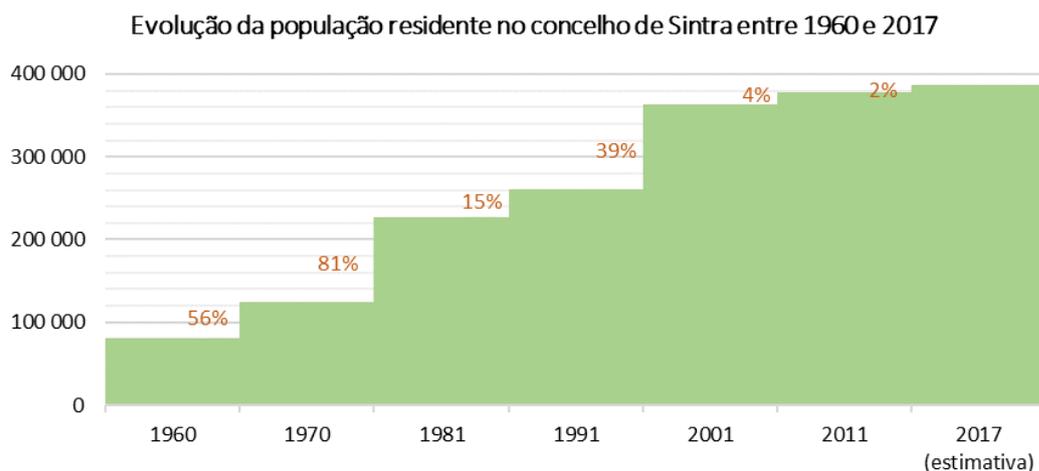


Figura 20 - Evolução da população residente no concelho de Sintra entre 1960 e 2017. Fontes de dados: AML Caderno População, 2009; INE, Censos População. Anual - INE, Estimativas anuais da população residente

Tendo por referência os Censos de 2011, dos 164 lugares existentes no Município de Sintra, 95 têm menos de 500 residentes, existindo outros com mais de 10.000 residentes, como é o caso de Algueirão-Mem Martins (64.091), Agualva (35.824), Massamá (28.112), Queluz (26.248), Cacém (21.289), Monte Abraão (20.809), São Marcos (17.412), Rinchoa (16.127) e Casal de Cambra (12.701).

Também em termos de densidade populacional (habitantes/km<sup>2</sup>) se evidenciam realidades díspares entre os lugares do concelho, existindo grandes disparidades e registando-se uma concentração populacional acima dos 10.000 hab/Km<sup>2</sup> nos lugares do designado “corredor urbano”, servido pela linha férrea e pelo IC19, nomeadamente na Serra das Minas e Algueirão-Mem Martins, em Agualva-Cacém, Monte Abraão, Massamá, Queluz e Casal de Cambra, a par de outros locais do concelho onde existe uma densidade populacional mais baixa.

Destacam-se 9 núcleos urbanos extremamente densificados com mais de 10.000 Hab/km<sup>2</sup>, evidenciando-se neste contexto e em primeiro lugar a Tapada das Mercês (36.789 hab/km<sup>2</sup>), em segundo Monte Abraão (23.457 hab/km<sup>2</sup>), em terceiro lugar Queluz (19.740 hab/km<sup>2</sup>), em quarto lugar Agualva (17.051 hab/km<sup>2</sup>) e em quinto lugar Cacém, com uma densidade de

16.873 hab/km<sup>2</sup>, seguidos de Massamá, S. Marcos, Rio de Mouro/Serra das Minas e Rinchoa.

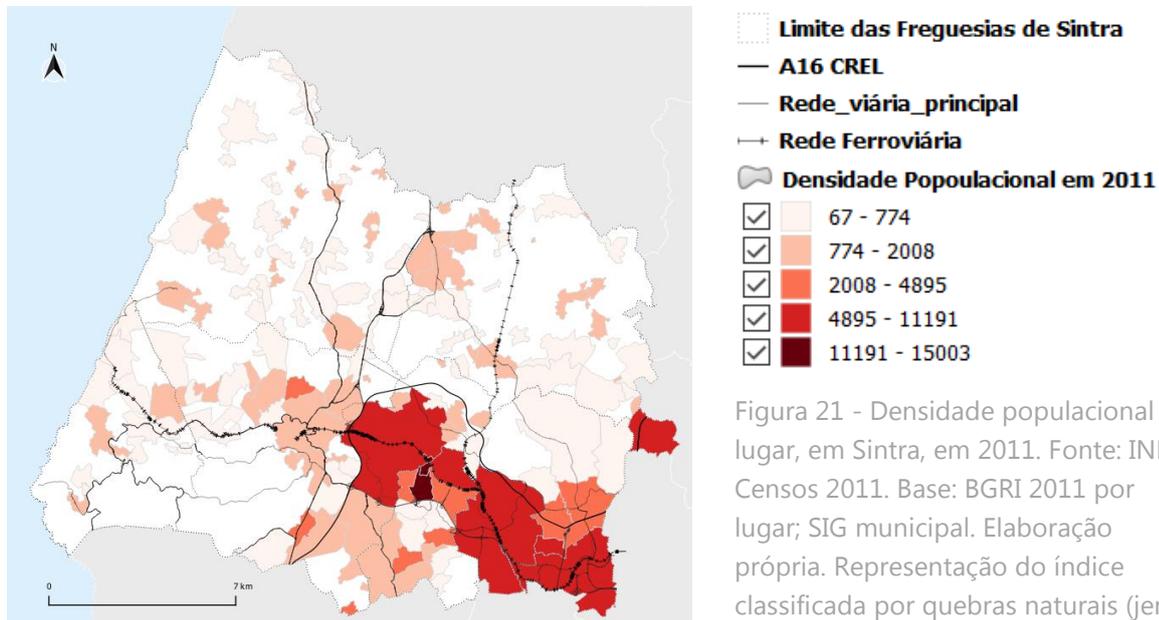


Figura 21 - Densidade populacional por lugar, em Sintra, em 2011. Fonte: INE, Censos 2011. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)

Comparando os dados relativos ao número de residentes com a densidade populacional constata-se que lugares com idêntico número de população acabam por ter valores em termos de densidade populacional muito diferentes, o que remete para questões relacionadas com a forma de ocupação do solo e ordenamento territorial.

A aplicação de instrumentos de reabilitação urbana ou de gestão territorial concorre para a consolidação do tecido urbano, tendo em conta a sua continuidade territorial e otimização da gestão do território e seus recursos.

O Índice de Compacidade, definido em sede dos Estudos de Caracterização do PDM, permite medir o perímetro da mancha urbana avaliando *“a relação entre o perímetro efetivo duma mancha urbana e o perímetro mínimo que a mesma poderia ter”* <sup>27</sup>.

<sup>27</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) - Relatório de Caracterização do Concelho de Sintra, Gabinete do Plano Diretor Municipal, Tema 7, pág. 31

Numa “cidade compacta” (devidamente equipada de equipamentos, serviços e espaços de lazer), reduzem-se os *“custos associados à mobilidade, infraestruturação e outros, o que é desejável e pertinente”* . O objetivo é combater a dispersão urbana *“que além de onerosa, pode indiciar um subaproveitamento de núcleos consolidados e uma utilização indesejável de solos com outro tipo de propensão”* <sup>28</sup>.

Da análise efetuada em termos de estudos de diagnóstico do PDM, conclui-se que é fora do corredor urbano que se encontra uma maior dispersão do edificado. O índice de compacidade é muito baixo na Tapada das Mercês, mais elevado em localidades como Albarraque, Agualva-Cacém, Almargem do Bispo, ou no conjunto habitacional Magoito-Bolembre-Tojeira e muito elevado na localidade de Sintra ou de Belas.

A ocupação do território é também marcada, desde as décadas de 60 e 70, por fenómenos de construção de bairros clandestinos (AUGI - Áreas Urbanas de Génese Ilegal), cujos processos de regularização se encontram em diferentes estágios de concretização e que carecem de intervenções integradas de reconversão urbanística.

Em síntese, e tomando por referência as conclusões dos estudos de caracterização elaborados para efeitos de revisão do PDM, defende-se que o “Modelo de Desenvolvimento Territorial” preconizado deverá atenuar as assimetrias registadas no território, dispersando a atração do eixo urbano pelo restante concelho, numa perspetiva de promoção da coesão territorial.

Este processo pode beneficiar da especialização dos núcleos urbanos, criando dinâmicas entre o grande eixo urbano, que concentra a maior parte da população, equipamentos, comércio e serviços e os núcleos periféricos, que poderão ter uma oferta especializada em termos de património/ turismo/ lazer, ou de emprego, particularmente nos sectores primário e secundário.

---

<sup>28</sup> Idem

### 8.3. Índice de Envelhecimento da População Residente

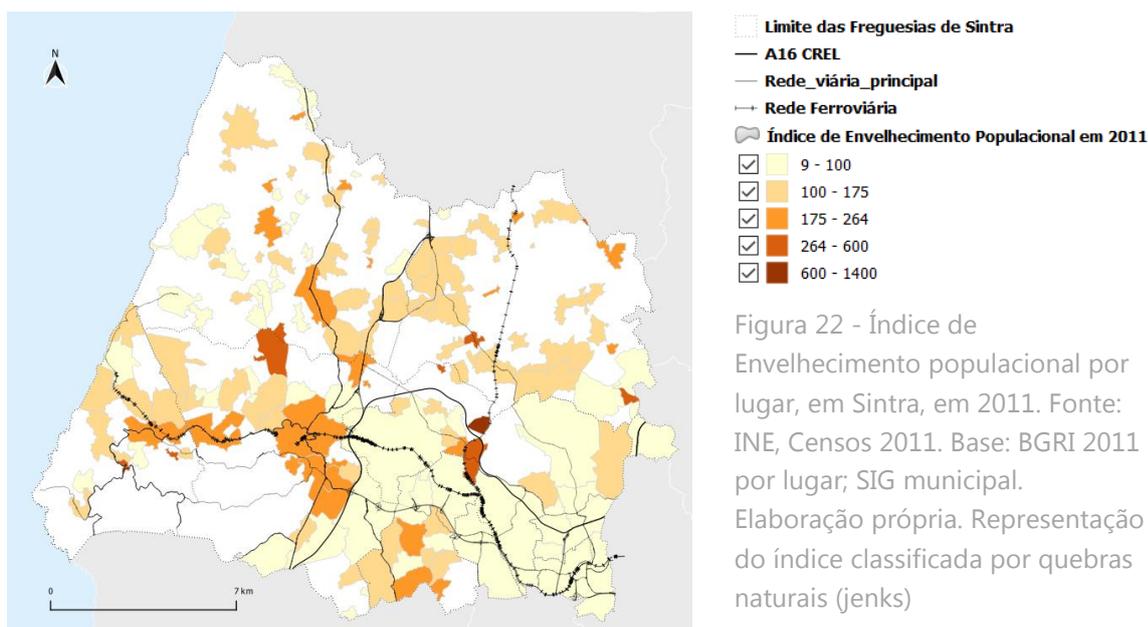
O índice de envelhecimento traduz a *“relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos”* . Este é um fator importante, porque traduz a capacidade de um território em atrair população jovem. A falta de atratividade resulta da incapacidade em prestar funções que fixem nova população e sobretudo a população jovem.

*“O potencial demográfico encontra-se na base do desenvolvimento de um concelho, uma vez que uma população com determinadas características poderá constituir uma condição favorável ou desfavorável para o impulsionar da economia local. Contudo, a existência de população, só por si, não é suficiente para apoiar o desenvolvimento das atividades económicas, é necessário que esta população esteja no seu ciclo de activo, ou seja, tenha idade entre os 15 e os 64 anos”* .<sup>29</sup>

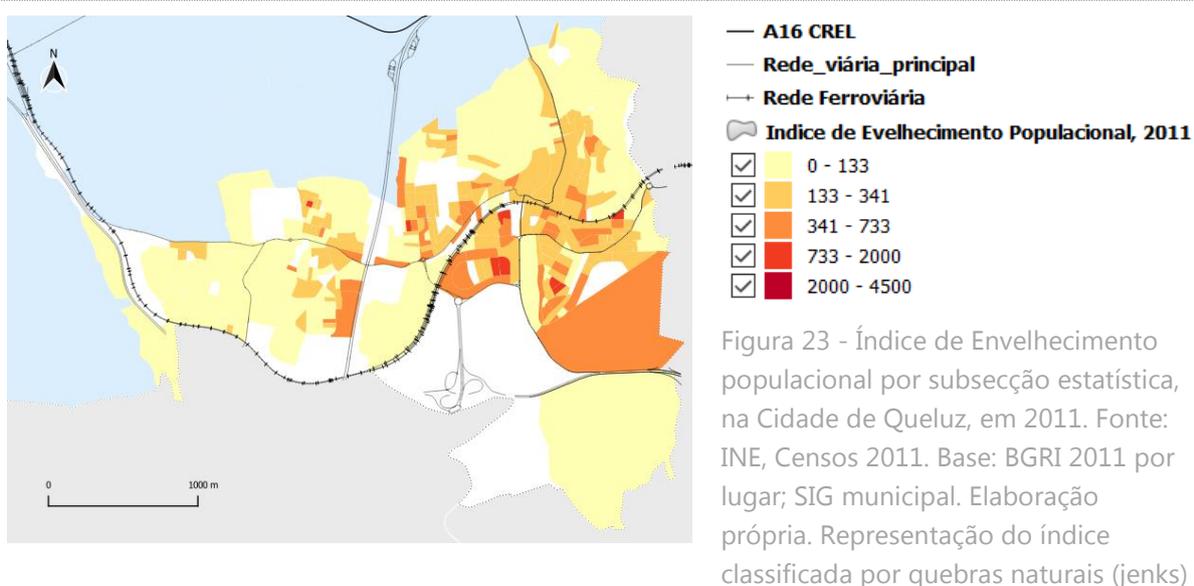
São sobretudo as freguesias urbanas que têm tido movimentos migratórios mais intensos que apresentam um maior potencial em termos de população potencialmente activa e por esse motivo uma *“maior vitalidade demográfica para potenciar o desenvolvimento económico do concelho”* , em contraste com lugares como Colares, São Pedro de Sintra, Sintra, Mira Sintra, Galamares, Terrugem, Pero Pinheiro, Almoçageme, Vale de Lobos, Mucifal e Queluz, que surgem no topo da lista quanto ao índice de envelhecimento da população residente.

---

<sup>29</sup> Câmara Municipal de Sintra (2009) – Dinâmica Económica do Concelho de Sintra – Principais Indicadores, Divisão de Planeamento e Estudos Urbanos, Departamento de Planeamento Urbano, Sintra, pág. 113



Focando-nos somente em Queluz e não considerando a subseção estatística que compreende também Massamá e Monte Abrão, que apresentam uma população significativamente mais jovem, podemos constatar, pela Figura que se segue, que Queluz apresenta um elevado índice de envelhecimento da sua população residente (95), superior ao verificado em termos do Município de Sintra, que é de 78.



Os lugares de S. Marcos, Tapada das Mercês, Rinchoa, Belas e Massamá são aqueles que apresentam índices de envelhecimento mais baixos, demonstrando existir nestas localidades um maior número de população jovem.

Enquanto a população mais jovem se concentra nas zonas de urbanização mais recente em torno do corredor urbano, a população mais envelhecida encontra-se mais dispersa pelo concelho, sobretudo nos núcleos urbanos mais antigos (Mira-Sintra, Algueirão-Mem Martins, Queluz e Vila de Sintra) e nas áreas rurais de Almargem do Bispo, Terrugem, São João das Lampas e de Pêro Pinheiro/Montelavar.

A menor atratividade para a fixação de população jovem relacionam-se, também, com as condições que os lugares apresentam em termos da idade e estado de conservação do edificado, bem como com as condições e valor económico do parque habitacional. As acessibilidades, a segurança pública, a dotação de equipamentos e ainda a imagem social e a condição socio-económica associada aos bairros e inerente à sua reputação, são outros dos fatores a considerar.

Em suma, *"o envelhecimento demográfico, o desemprego e a emigração permanecem, pois, como os grandes desafios e oportunidades que a sociedade portuguesa enfrenta e para os quais tem de encontrar respostas de modo a garantir a Coesão Social"* <sup>30</sup> e este é um importante fator de reabilitação e qualificação do território, numa perspetiva de desenvolvimento territorial sustentável.

Se a este fator juntarmos o envelhecimento do edificado ainda mais se evidencia a perda de atratividade, e conseqüente declínio de alguns lugares.

---

<sup>30</sup> Câmara Municipal de Sintra (2014) – Diagnóstico Social do Concelho de Sintra – Dinâmicas Demográficas e Habitacionais, Conselho Local de Ação Social, Sintra, pg. 62

## 8.4 Equipamentos Coletivos de Apoio à População

Um outro fator que poderá refletir-se na perda de atratividade dos lugares é a carência registada em termos de equipamentos de apoio à população, pois este está diretamente relacionado com a promoção de condições para o incremento da qualidade de vida da população.

Na análise efetuada foram considerados equipamentos educativos, de desporto, sociais e culturais, bem como da Administração Pública, tal como representados em websig municipal à data do presente documento, cuja responsabilidade de atualização dos dados cabe a cada unidade orgânica com competências específicas em cada matéria.

Analisando as duas figuras da página seguinte, verifica-se um maior número de equipamentos coletivos nos aglomerados urbanos do sudeste do concelho, entre o IC19 e a A16.

Contudo, uma vez ponderada a população residente por lugar face ao número de equipamentos coletivos verifica-se que a área acima citada, isto é compreendida ente o IC19 e a A16 fica desfavorecida, podendo indiciar carência de equipamentos para satisfação das necessidades da população residente.

A concentração de equipamentos é um dos fatores para valorização das áreas consolidadas e optimização dos investimentos públicos, atenta a ponderação dos maiores efeitos coletivos, na necessidade de priorização de investimento.

A atratividade dos lugares e a qualidade de vida das populações é também marcada pelas condições de acesso a equipamentos coletivos.

Observa-se uma elevada concentração de equipamentos, face à população residente no lugar da Penha Longa, que se destaca dos demais, e observa-se tratarem-se de equipamentos ligados à prática desportiva de Golf.

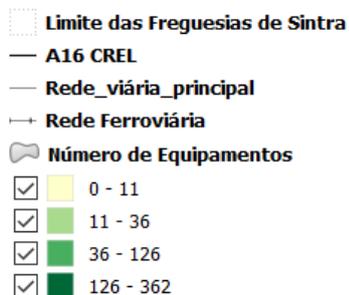
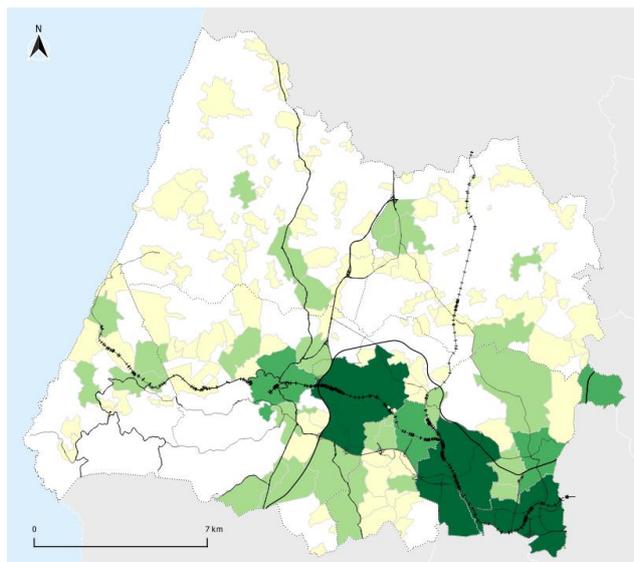


Figura 24 - Número de Equipamentos (Educação, Desporto, Sociais, Culturais, Administração pública), por lugar, em Sintra. Fonte: WEBSIG, em janeiro/2019. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)

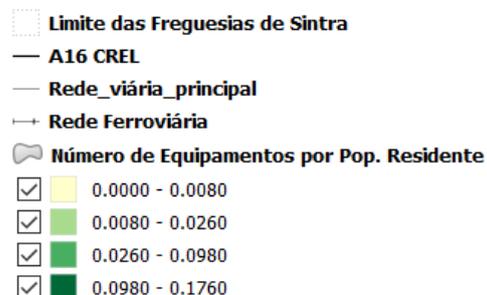
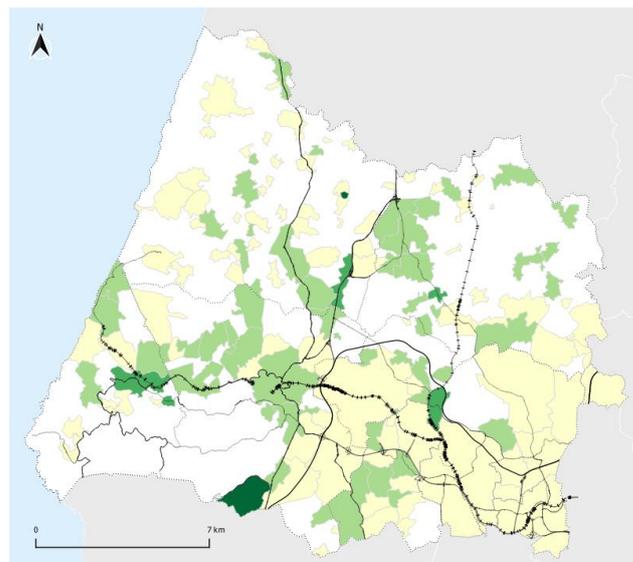


Figura 25 - Número de Equipamentos por População Residente (Educação, Desporto, Sociais, Culturais, Administração pública), por lugar, em Sintra. Fonte: WEBSIG, em janeiro/2019. Base: BGRI 2011 por lugar; SIG municipal. Elaboração própria. Representação do índice classificada por quebras naturais (jenks)

## 8.5 Acessibilidade dos lugares

A acessibilidade dos lugares é um fator determinante para a sua valorização e desenvolvimento, a par de outros importantes fatores relacionados com as infraestruturas territoriais existentes, com a qualificação dos espaços públicos, incluindo espaços verdes, com a existência de equipamentos coletivos de apoio aos diferentes grupos etários, com a existência de comércio e serviços de proximidade, que só uma análise mais detalhada e focada em cada lugar/espaço em concreto permite aferir.

O crescimento populacional de Sintra foi favorecido pela alteração das conjunturas políticas nacionais e europeias, com a entrada de Portugal para a Comunidade Económica Europeia e melhoria das condições socioeconómicas, bem como com o acesso a crédito bancário num contexto de congelamento do arrendamento habitacional, que decorreu a par da transformação do solo rural para urbano, principalmente concentrado ao longo da linha de caminho-de-ferro, eletrificada em 1956, e da estrada Lisboa – Sintra – Praia das Maças.

Com o aumento de tráfego rodoviário, de passageiros e mercadorias, face à concentração de atividades industriais e logística, justificou-se a posterior reestruturação da rede nacional rodoviária complementar e abertura do IC19/A37, no início da década de 90 <sup>31</sup>, cujo traçado acompanha genericamente, a sul, o sentido da linha férrea, tendo sido complementado, a norte, com a abertura do IC30/A16, integrado na mesma rede.

Assistiu-se à implantação de uma malha urbana marcada pela função habitacional e comércio de proximidade, com progressiva dotação de serviços e equipamentos conduzindo à consolidação da cidade pontuada por diferentes centros que se estendem das principais estações ferroviárias pelos eixos viários

---

<sup>31</sup> Inauguração do IC19: Troço Buraca - Queluz: 1985; Troço Queluz - Rio de Mouro: 1991; Rio de Mouro – Ranholas: 1995. Alargamento concluído em 2009.

de ligação a mercados locais ou outros pontos geradores de atração.

Já no que se refere à articulação entre os diferentes meios de transporte evidenciam-se bastantes estrangulamentos que dificultam a mobilidade dentro e para fora do Município.

No que concerne ao acesso a transportes coletivos de passageiros em toda a zona interior do concelho evidenciam-se carências, tanto ao nível da existência de carreiras e sua articulação, como da sua frequência.

Em suma, a rede viária e ferroviária que serve o concelho possibilita uma rápida ligação com as principais ligações existentes ao nível dos vários modos de transporte na AML, o que facilita a dinâmica de fluxos pendulares de e para o concelho de Sintra, contudo importa incrementar a mobilidade com recurso a transportes públicos entre os vários aglomerados do concelho, para que não existam maioritariamente circuitos direcionados para os diversos lugares, sem possibilidade de articulação e circulação entre si.

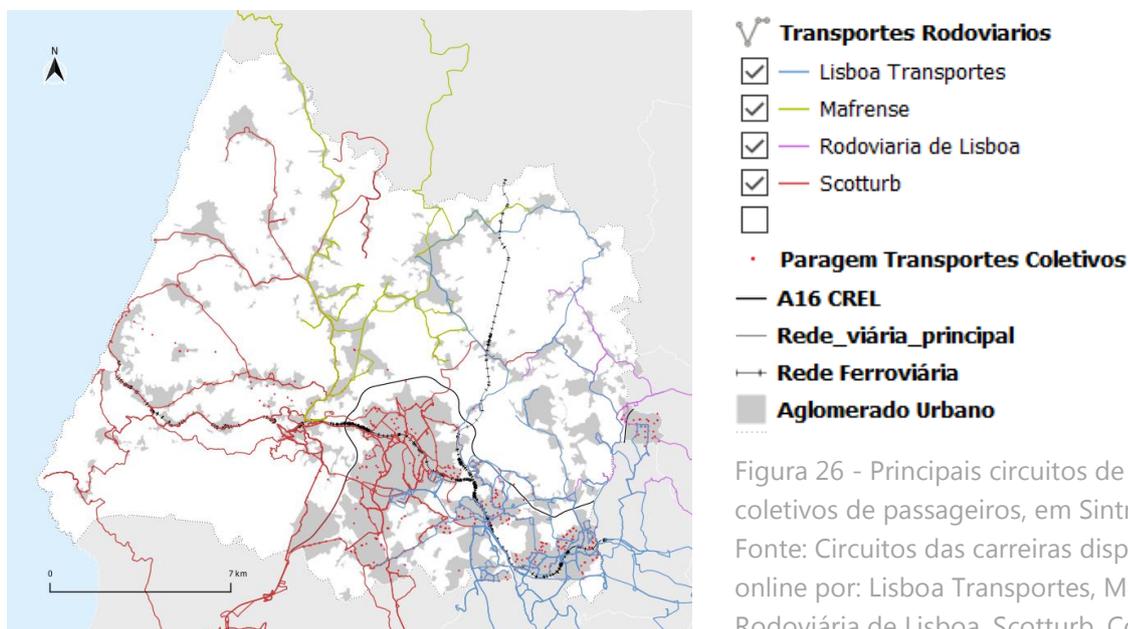


Figura 26 - Principais circuitos de transportes coletivos de passageiros, em Sintra, em 2019  
Fonte: Circuitos das carreiras disponibilizados online por: Lisboa Transportes, Mafrense, Rodoviária de Lisboa, Scotturb. Consulta em 25 de janeiro de 2019.

## 8.5.1 Efeitos territoriais da alteração do modelo de transportes na AML

A Área Metropolitana de Lisboa definiu um novo modelo de uniformização de operadora de transportes rodoviários coletivos de passageiros e de sistema de tarifário.

O Conselho Metropolitano de Lisboa aprovou, em outubro de 2018, uma proposta que define a Carris Metropolitana como a operadora que vai reunir as empresas de transporte público rodoviário dos 18 concelhos que integram a região administrativa, a partir de janeiro de 2020.

Pretende-se reforçar a rota "com autocarros mais modernos, acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida, com autocarros de última geração que operarão todos sob a mesma marca" .

O n.º 6 do artigo 234.º da Lei nº 71/2018, de 31 de dezembro que aprovou o Orçamento de Estado para 2019, estabelece que *"A partir de 1 de abril de 2019, a obrigação de disponibilização do passe intermodal na área metropolitana de Lisboa e a respetiva compensação financeira prevista na Portaria n.º 241 - A/2013, de 31 de julho, com as necessárias adaptações, cabe à AML, sem prejuízo desta, enquanto autoridade de transporte, poder introduzir alterações no sistema de tarifário e no modelo de financiamento."*

Está previsto adotarem-se passes únicos para as áreas metropolitanas, que terão um custo de 30 euros para deslocações dentro dos municípios e de 40 euros para todas as deslocações entre concelhos. Além da redução do valor do passe, as crianças até aos 12 anos não pagarão e cada família pagará, no máximo, o valor de dois passes, ou seja, 80 euros. Estas medidas resultarão numa significativa redução do peso do custo dos transportes nos orçamentos familiares.

Estas medidas poderão provocar efeitos significativos no aumento da capacidade de resiliência dos territórios num movimento de progresso sustentável. São criadas condições para a redução do congestionamento automóvel, com ganhos económicos coletivos e melhoria da qualidade do ar.

Estas medidas poderão, ainda, ter efeitos territoriais significativos, uma vez que o previsível aumento de procura de

transportes coletivos, levará à necessária adequação do sistema viário que o suporta.

Por um lado, a própria oferta de transportes sofrerá um progressivo ajuste para adequação à procura e redimensionamento da rede, em termos de frequência e capacidade.

Por outro lado, as vias e espaços de estacionamento nos principais circuitos e interfaces de transportes de passageiros poderão também ter aumento de procura e pressão, que se pode repercutir para a malha urbana contígua.

Resulta que os principais interfaces de transportes rodoferroviários e estações localizam-se no centro das cidades de Sintra, pelo que releva considerar a adequação da oferta de espaços de estacionamento, quer gratuitos quer tarifados, e diminuição de conflitualidade com estacionamento de população residente, bem como salvaguardar os espaços de circulação pedonal e de estadia na vivência da cidade.



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

PARTE III .  
ESTRATÉGIA DE  
REABILITAÇÃO  
URBANA PARA O  
MUNICÍPIO DE  
SINTRA 20/30



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

## 9. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SINTRA

A Estratégia Municipal assenta em princípios orientadores, que permitem definir os contornos e prioridades das intervenções de reabilitação urbana no âmbito territorial do Município de Sintra, nomeadamente:

- **Priorização** – Intervir de forma seletiva, privilegiando os espaços estruturantes em termos de sustentabilidade do território, particularmente as áreas urbanas críticas, tanto do ponto de vista urbanístico, como sócio-económico, patrimonial e cultural, numa perspetiva de promoção de um modelo urbano policêntrico, tal como proposto pelo Modelo de Desenvolvimento Territorial, preconizado pelo PDM, em processo de revisão.

Numa primeira fase, privilegiaram-se intervenções nos núcleos urbanos centrais, beneficiando um maior número de população e áreas urbanas que apresentam grandes carências em termos da consolidação do tecido urbano e de valorização dos recursos endógenos propiciadores de uma melhor qualidade de vida da população.

Numa segunda fase, deverão ser consideradas intervenções em núcleos urbanos de menor escala com vista ao seu desenvolvimento e sustentabilidade. Especificamente em núcleos em que se verificou uma expansão urbana notória e que apresentam relevância em termos patrimoniais e de identidade cultural.

- **Integração** – Privilegiar abordagens integradas, articulando todas as vertentes que contribuem para a reabilitação efetiva do território: recuperação do edificado, reabilitação do espaço público, revitalização económica e valorização ambiental, dinamização cultural e inclusão social.

- **Parceria** - Privilegiar uma abordagem suportada no princípio da parceria, envolvendo todos os agentes intervenientes na dinamização local.

Nesta perspetiva o essencial da atividade municipal consistirá em:

- **Programar** – tendo por base uma prévia caracterização e diagnóstico da realidade do concelho, propondo a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana;
- **Propor e Dinamizar** – definindo estratégias, objetivos, medidas, ações e projetos estruturantes;
- **Incentivar a participação** – promover o envolvimento da população nos diferentes momentos do processo, desde a conceção, ao planeamento e concretização dos projetos;
- **Intervir** – compreendendo os diversos tipos de intervenção, nomeadamente ao nível do edificado, do património, do espaço público, bem como da requalificação ambiental e económica e da promoção de projetos que valorizem e promovam a integração sócio-cultural.

Em suma, pelas potencialidades que têm em termos da dinamização do território, as Áreas de Reabilitação Urbana deverão ser entendidas como motores da ação em termos de desenvolvimento territorial, uma vez que estas alavancam as dinâmicas de desenvolvimento local, permitindo agir sobre o território e implementar o modelo territorial preconizado pelos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o modelo preconizado pelo Plano Diretor Municipal.

Este tipo de intervenções são particularmente relevantes num contexto de crise económica em que é fundamental desencadear ações de dinamização e revitalização do tecido urbano que permitam dinamizar e alavancar o desenvolvimento preconizado, potenciando o efeito das intervenções integradas.

## 10. A VISÃO PRECONIZADA PARA A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tendo em conta a realidade socioeconómica, o estado de conservação do edificado, as infraestruturas, os equipamentos, o mobiliário urbano e o estado de conservação do espaço público, a valorização patrimonial e ambiental, importa desenvolver um conjunto de ações que tenham como meta o desenvolvimento territorial integrado e sustentável, considerando todas as componentes que caracterizam este território.

Com este propósito a Visão proposta é:

Cidades, Vilas e Aldeias que reflitam o equilíbrio entre a dimensão ambiental, económica, social, cultural e funcional, quanto às atividades, vivências, fluxos e dinâmicas urbanas, reforçando a identidade local e a inclusão social.

Neste sentido, importa reabilitar espaços centrais, garantir a conectividade ecológica e a criação de locais de descompressão urbana aglutinadores de vivências, reforçando a identidade local e apego ao local, onde o espaço público seja de excelência e contribua para a inclusão social e cultural, promovendo a

dinamização económica, a integração sociocultural e a qualidade de vida.

A Visão apresentada baseia-se nos seguintes vetores:

- **Identificação e Reforço das centralidades urbanas**, promovendo a qualificação dos espaços urbanos desqualificados e a atração de serviços e atividades económicas, através do tratamento dos espaços públicos, com a reformulação do perfil de passeios e arruamentos, que possibilitará melhores condições de acesso a todos os cidadãos, bem como da circulação e estacionamento automóvel, permitindo assim uma rede de circulação pedonal e ciclável, interligada com a malha urbana envolvente;
- **Criação de circuitos pedonais e cicláveis;**
- **Requalificação das linhas de água** localizadas em meio urbano, estruturadoras de eixos de conectividade ecológica que afirmem percursos verdes que privilegiem a paisagem e uma imagem unificadora do espaço urbano, com impacto em termos de valorização ambiental e qualidade de vida da população do Município e da Área Metropolitana;
- **Beneficiação do espaço público**, tornando-o inclusivo, atrativo e dinâmico;
- **Valorização do património histórico** associada à cultura e à economia local;
- **Integração e dinamização do Património cultural e natural**, preservando e promovendo a manutenção dos espaços existentes, interligando-os com o espaço urbano;
- **Qualificação do comércio local**, associado aos espaços públicos promovendo a valorização dos espaços comerciais, a diversificação do comércio e a criação de emprego;
- **Reabilitação do edificado;**
- **Melhoria das condições de instalação das empresas;**
- **Melhoria das acessibilidades;**

- **Descongestionamento do tráfego.**

Em suma, o grande objetivo é o de promover projetos que visem um **Território Sustentável e Competitivo** do ponto de vista ambiental, económico e social, cujo metabolismo urbano esteja articulado, exercitado e funcional.

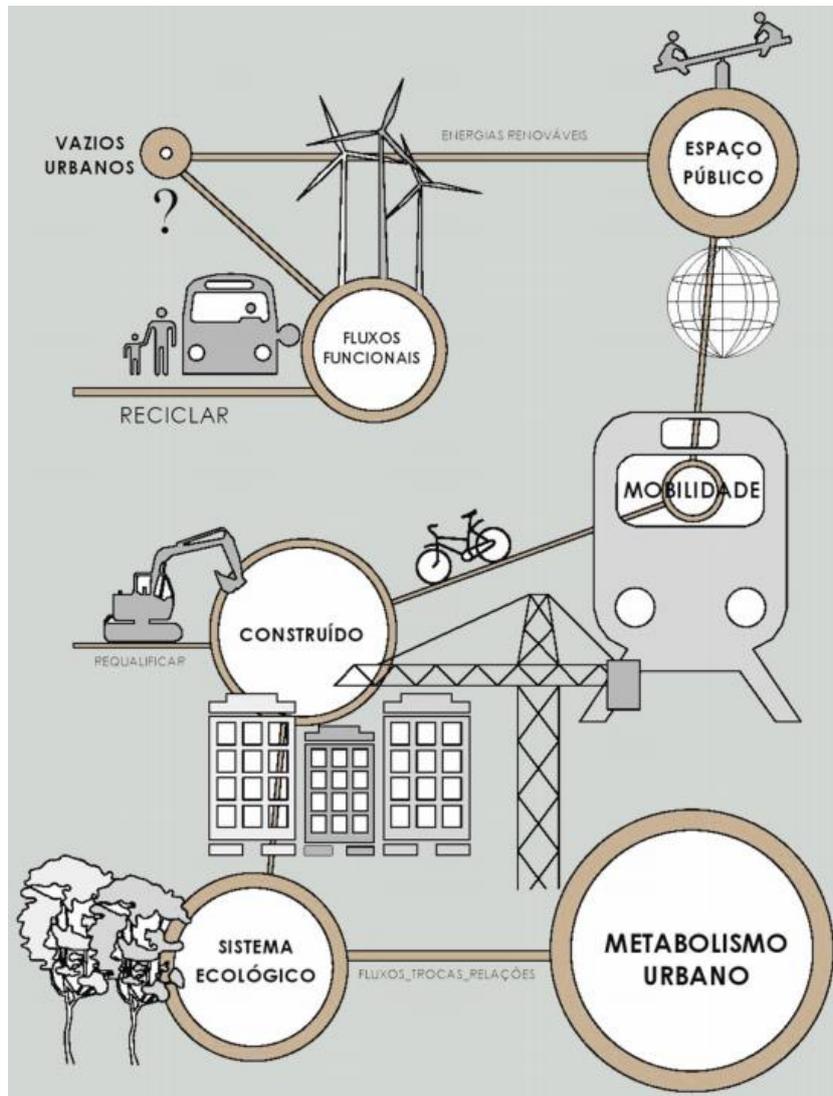


Figura 27 – Esquema Metabolismo Urbano

## 10.1. Reabilitação Urbana assente no reforço da estrutura verde

A presente estratégia apoia-se no reforço da estrutura verde urbana, valorizando os sistemas naturais em meio urbano, aumentando a oferta de espaços verdes, requalificação das ribeiras e promoção da conexão ecológica.

O Plano Verde do concelho de Sintra reflete sobre a realidade paisagística e ecológica de Sintra e integra medidas de gestão que se incorporam na estratégia de reabilitação urbana.

Quadro 2 – Sistema Paisagem (adaptado do Plano Verde do Concelho de Sintra – 1.ª fase Julho 2005)

### Estrutura Ecológica Municipal

Estruturas	Sub-Estruturas	Componentes	Ocupação potencial/ Medidas de gestão
Estrutura Ecológica Fundamental	Sistema Litoral	Arriba	<i>non aedificandi</i> ;
	Sistema Húmido	Várzeas e Granjas Linhas de água (a jusante)	galeria ripícola, prado natural, agricultura de regadio, mata ribeirinha <i>non aedificandi</i> . Planos Pormenor em Espaço Rural
		Sistema húmido (zona adjacente e linhas de água a montante)	Idem.
	Sistema Seco	Áreas com riscos de erosão hídrica potencial do solo	mata de proteção e de produção – expl. ajardinada matos; em solos e.v.e. – agricultura ou prado desde que em socalcos ou faixas colmatagem edificabilidade condicionada Planos Pormenor em Espaço Rural
		Áreas de máxima infiltração	Mata mista de resinosas+ folhosas+ cupressáceas matos, prado permanente edificabilidade condicionada à permeabilidade indispensável Planos Pormenor em Espaço Rural
		Áreas com riscos de erosão e de máxima infiltração	Idem edificabilidade condicionada às condições de segurança
Solos de elevado valor ecológico de vertente		Agricultura de sequeiro compartimentada (olival, vinha, pomares de sequeiro) edificabilidade condicionada- Legislação RAN (apoios rurais)	

Estruturas	Sub-Estruturas	Componentes	Ocupação potencial/ Medidas de gestão
		Cabeceiras das bacias hidrográficas	Agricultura de sequeiro, prado, mata ribeirinha edificabilidade condicionada à proteção contra a erosão e à infiltração das águas pluviais
	Diretiva Habitats	Classes Intocável, Excelente e Muito Bom	Conservação <i>non aedificandi</i> Planos de Gestão Eventual classificação

### Ecológica e Cultural Municipal

Estruturas	Sub-Estruturas	Componentes	Ocupação potencial/ Medidas de gestão
Estrutura Ecológica Rural	Tipologias de Ocupação do Espaço Rural	Matas e matos Paisagem compartimentada Galerias ripícolas	Incentivos à conservação - agricultura + silvicultura + ecoturismo Integração em Planos Pormenor em Espaço Rural
Estrutura Ecológica Urbana		EEU proveniente da E. E. F. EEU proveniente das Áreas Complementares EEU proveniente das Áreas património EEU proveniente de vazios de edificação e terrenos vagos	Parque Urbano Parque Agrícola Espaços abertos + verde Matas urbanas E. V. Integração de Infraestruturas (Planos e Projeto de Execução)
		Corredores Verdes	Espaços Estratégicos da EEU - (Corredores largos) Faixa de proteção às vias Ruas arborizadas (Projeto de Execução)

### Estrutura Cultural Municipal

Estruturas	Sub-Estruturas	Componentes	Ocupação potencial/ Medidas de gestão
Estrutura Edificada	Espaço Edificado	Espaço Edificado Existente - tipologias	Áreas Urbanas Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Projeto de Execução
		Aptidão Ecológica à Edificação	Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Projeto de Execução
	Infraestruturas viárias	Rede Viária Existente Vias Ferrovias	EV de Integração com ou sem Percursos Projeto de Execução
Estrutura Patrimonial	Património Cultural	Aglomerados tradicionais P. Arquitetónico P. Arqueológico	Incentivos à conservação Eventual classificação

Estruturas	Sub-Estruturas	Componentes	Ocupação potencial/ Medidas de gestão
		Quintas Paisagem-Património (Convenção da Paisagem)	
	Património Natural	Património Geomorfológico Diretiva Habitats Recomendações Habitats	Classificação/ Incentivos à conservação <i>non aedificandi</i> . Planos de Gestão
	Percurso	Percurso culturais Percurso Cicláveis	Implementação – Projeto de Execução, monografias

### Áreas Complementares

Tipologias rurais	Em espaço rural	Paisagem -compartimentada Paisagem-árvore dispersa mediterrânica Matas e matos	Agricultura (Arvenses de sequeiro, Olival, pomares de frutos secos, olival, vinha), dependendo do solo, prado, mata, matos Planos Pormenor em Espaço Rural
Tipologias urbanas	Em perímetro urbano	Lote-moradia Unidade fechada com logradouros privados Edifícios isolados com logradouros públicos	Ruas Praças e Largos Logradouros Públicos Corredores Largos Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Projeto de Execução

### Ocorrências

Pontuações		Ocorrências pontuais de toda a natureza – edificadas ou verdes	Projeto de Execução - (construção, reabilitação, reconversão, etc)
------------	--	--	--

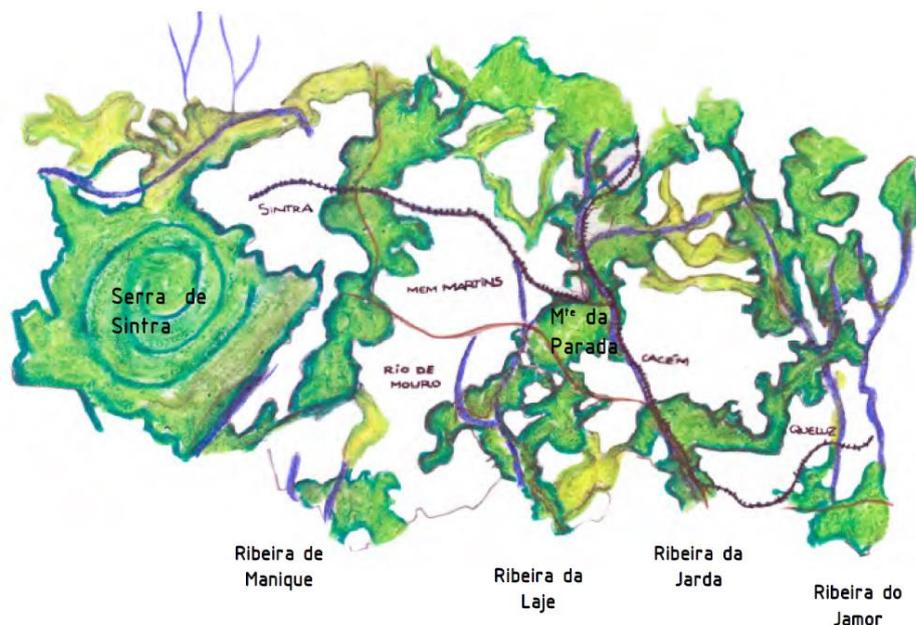


Figura 28 – Conceito de Intervenção no Eixo Urbano – os aglomerados devem ser contidos e manter-se intercalações verdes entre eles

Para além da intervenção por Unidades de Paisagem deve salientar-se a intervenção por sistemas que são estruturantes para todo o município. Os dois principais sistemas da Paisagem são: a Estrutura Ecológica e a Estrutura de Mobilidade. Propõe-se, portanto, como medidas genéricas as seguintes:

1. Implementar progressivamente a Estrutura Ecológica Municipal integrada na revisão do PDM;
2. A reabilitação urbana assente no conceito da Estrutura Ecológica Urbana;
3. A implementação de Percursos Cicláveis que também são pedonais, em ligação aos mais importantes nós multimodais de transportes públicos (sobretudo as estações de comboio) e sempre que possível assentes sobre a Estrutura Ecológica;
4. Implementação de Percursos Culturais, como incentivo à reabilitação do património e à instalação de unidades de turismo de habitação e agroturismo;
5. A recuperação dos Lugares revestidos de vegetação autóctone para Parque Público nas imediações dos aglomerados do eixo urbano, nomeadamente o Monte da Parada e o Parque de Colaride;
6. O incentivo de usos híbridos aos proprietários rurais através dos serviços verdes, que sirvam também os cidadãos e forasteiros;
7. Apoio à criação de um polo de desenvolvimento tecnológico ligados às rochas ornamentais

## 10.2. Espaço público inclusivo

Espaço público inclusivo deverá ser aquele que comporta as diferentes identidades culturais que dele se apropriam, pois é valorizado consoante o valor que é atribuído. Neste âmbito, e com vista à intervenção no espaço público, deverão ser considerados diversos aspetos, nomeadamente relacionados

com as acessibilidades e com o mobiliário urbano passível de ser utilizado por todos.

Porque a multidimensionalidade do espaço é um fator de complexidade que importa ter presente e analisar, deveremos partir do pressuposto de que *"a própria noção de espaço público não é unidimensional, pois nela se misturam e articulam conceitos e ainda porque os próprios espaços oferecem muitos outros serviços para além da funcionalidade imediata; é nesse espaço que interagem todas as formas de vida urbana"* <sup>32</sup>.

Considera-se, ainda, que *"se a urbanidade é feita de sistemas urbanos, então o espaço público é uma estrutura relevante que assegura as suas ligações e dinâmicas, como elemento de integração"* <sup>33</sup>, concluindo-se que *"em geral, podemos dizer que o sistema de espaço público é um conjunto de espaços de livre acesso, conexos em rede, com escalas diversas de relacionamento entre si e com os serviços que prestam"* <sup>34</sup>.

Neste âmbito, e porque esta é uma componente fundamental, por determinação do Senhor Presidente, encontra-se em elaboração o Manual do Espaço Público, com a participação das unidades orgânicas com competências nesta matéria e que se debruçará sobre as seguintes temáticas:

1. Desenho Urbano
2. Materiais
3. Infraestruturas do subsolo
4. Iluminação Pública
5. Sinalização
6. Arborização
7. Mobiliário e equipamento urbano
8. Arte Urbana

---

<sup>32</sup> Ana Brandão e Pedro Brandão (2018) Lugares do Comum – Guia de Avaliação e Interpretação do Espaço Público, Publicação no âmbito do projeto de investigação PSSS 'Public Space' s Service System, pg.7

<sup>33</sup> Idem, pg. 10

<sup>34</sup> Idem, pg. 11

## 10.3. Objetivos estratégicos

A estratégia de Reabilitação Urbana SINTRA 20/30 apoia-se nos vetores abaixo descritos, e que se relacionam entre si de forma multidimensional, o que indicou um caminho de esquematização do conceito a orientar a estratégia e medidas associadas:

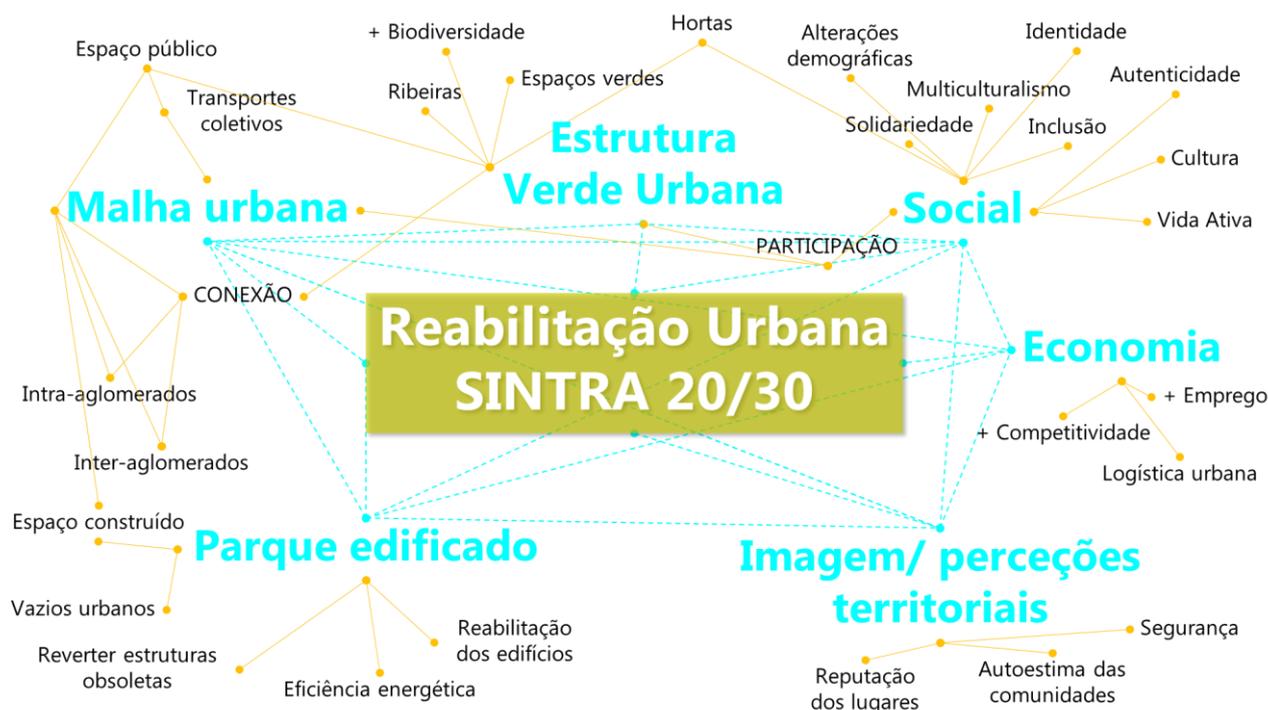


Figura 29 – Modelo esquemático da Estratégia de Reabilitação Urbana para Sintra 20/30

### i. MALHA URBANA

Qualificação do espaço público  
 Reforço dos transportes coletivos  
 Conexão intra-aglomerados  
 Conexão inter-aglomerados

### ii. ESTRUTURA VERDE URBANA

Conexão ecológica  
 + Biodiversidade  
 Requalificação das Ribeiras e integração na vivência urbana  
 Aumento da oferta e qualificação de Espaços verdes  
 Hortas comunitárias

### iii. **SOCIAL**

Considerar as implicações das alterações demográficas, quer no desenho do espaço público, acolhendo a diversidade dos cidadãos, quer na necessária adaptação do parque edificado às necessidades da vida moderna

Solidariedade e combate à pobreza e exclusão social

Multiculturalismo e diferentes modos de utilização do espaço público

Identidade do local

Autenticidade dos territórios

Inclusão social

Valorização cultural

Promoção da vida Ativa

### iv. **ECONOMIA**

+ Competitividade

+ Emprego

Logística urbana

### v. **PARQUE EDIFICADO**

Ocupação dos vazios urbanos

Reverter estruturas obsoletas

Melhorar a eficiência energética

Reabilitação dos edifícios

Divulgação de boas práticas

Incentivo ao investimento da conservação e reabilitação de edifícios, a par do investimento público.

### vi. **IMAGEM / PERCEÇÕES TERRITORIAIS**

Reputação dos lugares

Autoestima das comunidades

Segurança



## 11. PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO - AÇÕES IMPLEMENTADAS

Sintra é um território diversificado que exige intervenções ajustadas, pelo que, com base nos fundamentos e princípios anteriormente sistematizados, optou-se, desde logo, pela delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana no Centro Histórico de Sintra, avançando-se, posteriormente e prioritariamente para a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nas principais centralidades urbanas de Mem Martins – Rio de Mouro, de Agualva e de Queluz-Belas.

Uma vez concretizados estes processos de delimitação e elaborados os respetivos Programas Estratégicos, foi possível avançar para outros territórios com características bastante diferenciadas e que seguidamente especificamos.

### 11.1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra

Recorrendo ao Programa Estratégico<sup>35</sup> aprovado para esta Área de Reabilitação Urbana, diríamos, resumidamente, que “a ARU-CHS engloba os núcleos urbanos mais antigos (São Pedro, Santa Maria e S. Miguel e a Vila Velha de Sintra) que se desenvolveram, maioritariamente, na encosta Norte e Nascente da Serra de Sintra e nas áreas com maior declive e viradas para Norte, o que resulta em espaços pouco soalheiros, proporcionando, em alguns períodos do ano, situação de desconforto pela exposição aos ventos dominantes de Noroeste e períodos de nebulosidade, nos núcleos da Vila Velha e em

---

<sup>35</sup> Programa Estratégico do Centro Histórico de Sintra, pg. 31

especial de São Pedro. A estrutura edificada carece de cuidados de manutenção amiúde, por forma a acautelar as condições de habitabilidade e qualidade de vida dos seus habitantes.

A ARU-CHS é marcada pela sua envolvência paisagística privilegiada, onde se concentra património natural, arqueológico e arquitetónico, de relevância internacional.

O centro histórico, apesar da diversidade formal dos edifícios, apresenta grande coerência arquitetónica, verificando-se, no entanto, alguma degradação e conseqüente necessidade de reabilitação. O uso é predominantemente habitacional, com incidência de algumas unidades comerciais nos três núcleos (Vila Velha, São Pedro e Estefânea).

A ausência de estacionamento tem repercussões na circulação pedonal e viária, afetando a qualidade do ambiente urbano, face aos conflitos gerados pela mistura de tráfego de ligeiros, pesados e peões, gerado pelas deslocações aos pontos de interesse turístico na Serra de Sintra e Centro Histórico.

O mobiliário urbano e sinalética apresentam grande diversidade de elementos, não obstante a existência de regulamento próprio, podendo ser percecionado como “contaminação” visual e ambiental, decorrente de uma evolução irregular sobre o espaço público.

A nível demográfico, verifica-se um maior envelhecimento no núcleo da Vila, tendo-se dado o maior crescimento de população, de acordo com os Censos 2011, na então freguesia de São Pedro de Penaferrim.

Verifica-se, igualmente, a concentração de importantes equipamentos culturais, principalmente na Estefânia, e de serviços no núcleo da Portela. De uma forma geral, esta zona, encontra-se bem servida de serviços e equipamentos, embora seja percecionada a existência de carências a nível de espaços verdes lúdicos. Nos eixos principais verifica-se uma terciarização crescente em detrimento do uso habitacional. A área norte da Estefânia apresenta aspetos de descaracterização arquitetónica.

A área delimitada na modalidade Sistemática engloba a zona mais importante do Centro Histórico de Sintra – Vila Velha/São Pedro/Estefânea - sendo objetivo do Programa Estratégico abranger um espaço envolvente que comunga das mesmas características. A delimitação da área de reabilitação urbana na

modalidade Simples, envolvente dos núcleos principais e funcionando como zona de transição, reforça e alarga a área de influência das políticas de reabilitação urbana, possibilitando o acesso aos benefícios tributários por parte dos particulares para promoção da reabilitação dos edifícios.

### **São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:**

- A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação do Centro Histórico de Sintra, numa referência de qualidade, de valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação do edificado;
- A identificação e promoção da reabilitação do edificado degradado incluído na ARU Simples;
- A criação de soluções de financiamento sustentável da ação de reabilitação urbana.<sup>36</sup>

### **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana:**

**Delimitação da ARU** Aprovação em Sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 20 de março de 2014, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 176-P/2014, aprovada em 13 de março de 2014

Publicação em DR, II Série: Aviso n.º 5432/2014, de 29 de abril de 2014

---

<sup>36</sup> Programa Estratégico do Centro Histórico de Sintra, pg. 25

<b>Modalidade</b>	Sistemática e Simples
<b>Operação de Reabilitação Urbana</b>	Discussão Pública do Programa Estratégico: Aviso n.º 4742/2015 de 30 de abril de 2015 e Aviso n.º 6740/2015 de 17 de junho de 2015 (prorrogação do prazo)
	Aprovação do Programa Estratégico e Alteração de limites em Sessão da Assembleia Municipal de 17 de setembro de 2015, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 653-P/2015, aprovada em 2 de setembro de 2015
	Publicação em DR, II Série: Aviso n.º 12190/2015, de 21 de outubro de 2015
<b>Entidade Gestora</b>	Câmara Municipal de Sintra
<b>Âmbito Temporal</b>	12 anos

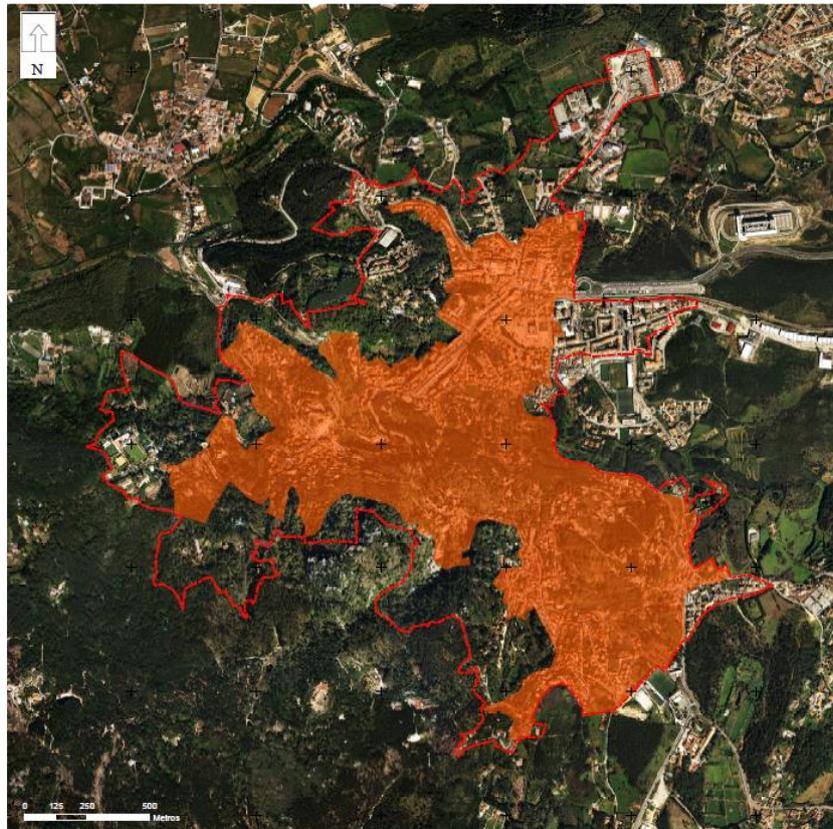


Figura 30 - Planta de Localização da ARU (fotografia aérea de 2010) – Sistemática (a laranja) e Simples (a vermelho)

## 11.2. Afirmação das centralidades das cidades de Sintra

### 11.2.1. Área de Reabilitação Urbana de Mem – Martins / Rio de Mouro

Resumidamente e tendo por referência a Operação de Reabilitação Urbana desta ARU que incidiu sobre a revitalização do centro das vilas de Mem Martins e Rio de Mouro, considerou-se como prioritário a reabilitação dos espaços públicos, a valorização das áreas livres e a reabilitação do edificado, a valorização da Ribeira da Laje, assumindo-a como ligação linear, pedonal e ciclável, que funcionará como conexão entre as duas vilas, passando pelo Parque Urbano da Serra das Minas e distinguindo-se como intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano desta área de Sintra.

A qualificação do espaço público contribuirá para a valorização das Vilas de Algueirão–Mem Martins e de Rio de Mouro, potenciando sinergias indutoras do dinamismo económico local e da vitalidade social e cultural.<sup>37</sup>

A Área de Reabilitação Urbana de Mem Martins/Rio de Mouro abrange uma superfície total de cerca de 161 ha, e a Ribeira da Laje assume-se como fio condutor das intervenções no espaço público, promovendo a dinamização económica e social das referidas Vilas.

---

<sup>37</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Mem Martins-Rio de Mouro, pg.16



Figura 31 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mem Martins/Rio de Mouro

Na referida ARU-MMRM está integrado património arquitetónico e arqueológico de relevo, como a Gruta do Carrascal (não acessível ao público) e o Forno de Cal de Rio de Mouro, entre outros elementos patrimoniais com valor identitário para a população local e que poderão funcionar como elementos complementares de estruturação do espaço público. As intervenções preconizam a valorização do seu espaço envolvente, de modo a potenciar as externalidades positivas da intervenção de reabilitação.

#### **São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:**

- reforçar as centralidades urbanas favorecendo o carácter identitário local;
- a requalificação das margens da Ribeira da Laje e a beneficiação dos espaços verdes lineares de descompressão urbana, promovendo a estruturação e ligação do espaço urbano entre as duas Vilas;
- a valorização do seu património histórico mais significativo;

- o melhoramento dos espaços de circulação pedonal, com promoção das condições de utilização de modos suaves de transporte;
- o ordenamento da rede viária e respetivo estacionamento;
- a valorização dos espaços de estadia;
- o incentivo à reabilitação de edificado;
- a promoção da reabilitação dos equipamentos de utilização coletiva existentes na área de intervenção.

### **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana:**

**Delimitação da ARU** Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 24 de março de 2015, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 124-P/2015, aprovada em 24 de fevereiro de 2015

Aviso n.º 4357/2015, de 22 de abril de 2015

Alteração dos Limites: Aviso n.º 10301/2015, de 9 de setembro de 2015

**Modalidade** Sistemática

**Operação de Reabilitação Urbana** Discussão Pública do Programa Estratégico: Aviso n.º 7289/2015 de 1 de julho de 2015

Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra de 17 de setembro de 2015, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 655-P/2015, de 2 de setembro de 2015

Aviso n.º 11151/2015, de 1 de outubro de 2015

**Entidade Gestora** Câmara Municipal de Sintra

**Âmbito Temporal** 10 anos



## 11.2.2. Área de Reabilitação Urbana de Agualva

A presente Operação de Reabilitação Urbana incide sobre a revitalização de uma pequena área da cidade de Agualva-Cacém, e define como prioritário a reabilitação dos espaços públicos, a valorização das áreas livres e a reabilitação do edificado, distinguindo-se como intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano desta área de Sintra.

A qualificação do espaço público contribuirá para a valorização da cidade de Agualva-Cacém, potenciando sinergias indutoras do dinamismo económico local, criando vitalidade social e cultural.<sup>38</sup>

A ARU-Agualva abrange património arquitetónico inventariado, bem como outros elementos patrimoniais com valor identitário para a população local e que poderão funcionar como elementos complementares de estruturação do espaço público, passando pela valorização do seu espaço envolvente, de modo a potenciar as externalidades positivas da intervenção.

### **São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:**

- reforçar as áreas de intervenção prioritária favorecendo o carácter identitário dos lugares;
- beneficiar os espaços de circulação pedonal e ordenar as áreas de estacionamento;
- valorizar os espaços coletivos de estadia;
- criar condições para a utilização de modos de transporte suave;
- beneficiar os espaços verdes; incentivar a reabilitação de edificado e a reabilitação de equipamentos de utilização coletiva existentes na área de intervenção.

A operação de reabilitação urbana da ARU de Agualva será valorizada com a inclusão da frente edificada a norte da Quinta da Fidalga, promovendo a integração cénica do projeto de

---

<sup>38</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Agualva, pg.14

requalificação do imóvel e jardim envolvente, e por outro lado o seu prolongamento até à Ribeira das Jardas, a sul, configurando-se em instrumento de incentivo à implementação das estratégias do Plano de Pormenor do Área Central do Cacém, quanto à reabilitação do edificado existente, valorização da centralidade e do espaço público de circulação e lazer <sup>39</sup>.



Figura 32 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Agualva, de acordo com as deliberações da Assembleia Municipal de Sintra de 24 de março de 2015 e de 18 de junho de 2015

### **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana:**

**Delimitação da ARU** Aprovação em Sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 24 de março de 2015, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 124-P/2015, aprovada em 24 de fevereiro de 2015  
Publicação em DR, II Série: Aviso n.º 4357/2015, de 22 de abril de 2015

---

<sup>39</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Agualva, pg.15-16

Alteração dos Limites: Aviso n.º  
10301/2015, de 9 de setembro de  
2015

**Modalidade** Sistemática

**Operação de  
Reabilitação  
Urbana** Discussão Pública do Programa  
Estratégico: Aviso n.º 10827/2015, de  
23 de setembro de 2015

Aprovação em Sessão da Assembleia  
Municipal de 26 de novembro de  
2015, sob a Proposta da Câmara  
Municipal de Sintra n.º 896-P/2015

Publicação em DR, II Série: Aviso n.º  
14741/2015, de 17 de dezembro de  
2015

**Entidade Gestora** Câmara Municipal de Sintra

**Âmbito Temporal** 10 anos

### 11.2.3. Área de Reabilitação Urbana de Queluz – Belas

Esta Operação de Reabilitação Urbana incide, “sobretudo sobre a revitalização do centro da cidade e vila, sobre a reabilitação dos espaços públicos, na valorização das áreas livres e reabilitação do edificado.

A valorização do Rio Jamor, assumindo-a como ligação linear, pedonal e ciclável, funcionará como elemento de ligação entre as duas vilas (Queluz e Belas) e como intervenção estratégica para a melhoria da qualidade do espaço urbano desta área de Sintra.

A valorização da Ribeira de Carenque, assumindo-a como um elemento descontínuo devido à presença de infraestruturas urbanas, possibilita, no entanto, uma vivência que privilegia o contato com o património histórico e natural presente na sua envolvente e contribuirá para a melhoria da qualidade do espaço natural e urbano.



A qualificação do espaço público irá valorizar Queluz e a vila de Belas, potenciando sinergias indutoras do dinamismo económico local e criando vitalidade social e cultural. " 40

Este território "abrange património com elevado interesse patrimonial no contexto nacional, como por exemplo o Palácio Nacional de Queluz, e municipal como o Aqueduto dos Arcos, a Quinta Nova da Assunção, a Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Misericórdia, o Cruzeiro, o Paço Real de Belas, o Colégio Almeida Garrett, o Palacete Pombal/Palacete Condes de Almeida Araújo, uma mata de interesse nacional - a Matinha de Queluz e ainda ao nível arqueológico em que se destaca a Necrópole da Igreja Matriz de Belas.

A proteção destes elementos arquitetónicos/arqueológicos e naturais passa também pela valorização do seu espaço envolvente, de modo a potenciar as externalidades positivas da intervenção" .41

#### **São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:**

- reforçar as centralidades urbanas favorecendo o caráter identitário local
- requalificação dos núcleos urbanos históricos de Queluz e Belas
- valorização do seu património histórico
- reabilitação dos monumentos mais significativos
- beneficiação dos espaços de circulação pedonal
- ordenamento da rede viária e respetivo estacionamento
- valorização dos espaços de estadia e muito especialmente a requalificação das margens do rio Jamor e da ribeira de Carenque, com beneficiação dos espaços verdes lineares de descompressão urbana, permitindo a ligação entre diversos pontos da cidade e as comunidades existentes.

---

<sup>40</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Queluz-Belas, pg. 18

<sup>41</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Queluz-Belas, pg. 23

## **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana:**

**Delimitação da ARU** Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 24 de março de 2015, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 124-P/2015, aprovada em 24 de fevereiro de 2015  
Aviso n.º 4357/2015, de 22 de abril de 2015

Alteração dos Limites: Aviso n.º 10029/2016, de 12 de agosto de 2016

**Modalidade** Sistemática

**Operação de Reabilitação Urbana** Discussão Pública do Programa Estratégico: Aviso n.º 13262/2016, de 27 de outubro de 2016

Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra de 20 de fevereiro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 97-P/2017 de 24 de janeiro de 2017

Aviso n.º 3081/2017, de 23 de março de 2017

**Entidade Gestora** Câmara Municipal de Sintra

**Âmbito Temporal** 10 anos



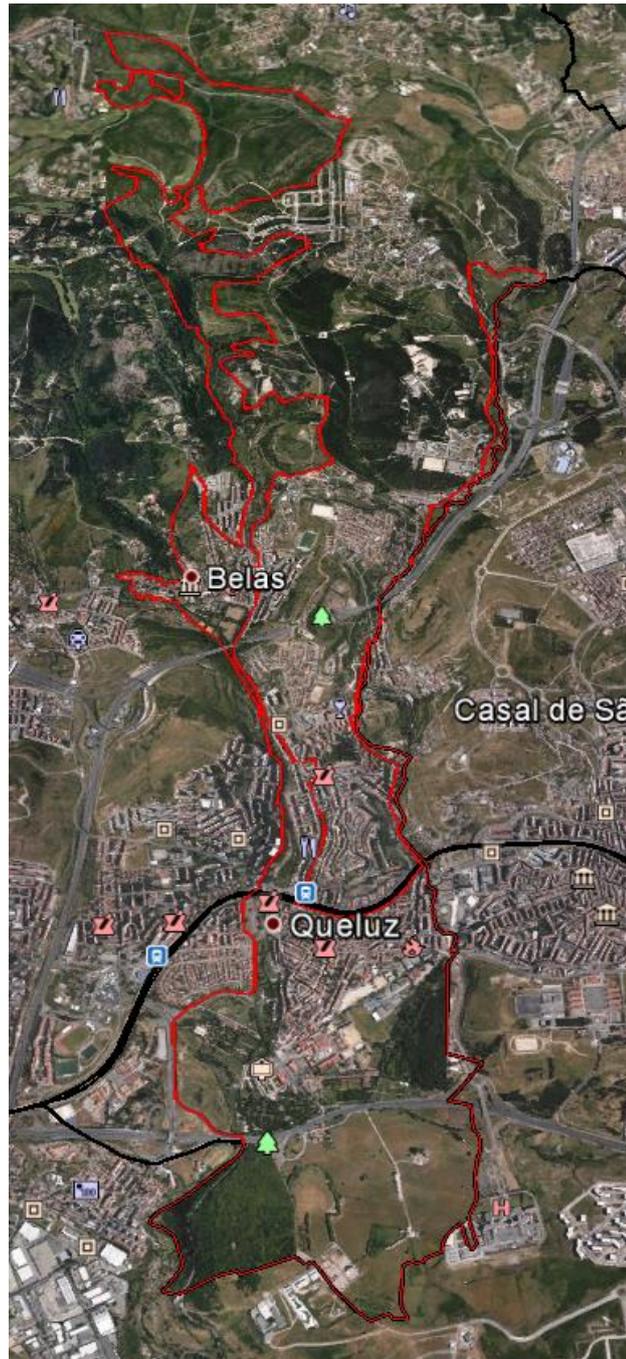


Figura 33 – ARU Queluz/ Belas

### 11.3. Delimitação da Área de Reabilitação da Área Empresarial da Terrugem

“A delimitação da área de reabilitação urbana no espaço empresarial da Terrugem assenta no princípio da sustentabilidade e da integração das intervenções, pressupondo-se que a sustentabilidade dependerá de uma oferta diversificada e completa das várias funções, com a presença de atividades económicas dinâmicas, atrativas, competitivas e com potencial para criação de emprego e criação de riqueza local, articulando o passado e o presente e projetando o futuro do território” .<sup>42</sup>

A ARU da Terrugem foi entendida como “**projeto-piloto**” centrado na área empresarial da Terrugem com o objetivo de mobilizar empresários e autarquia para intervenção e valorização daquela área empresarial” <sup>43</sup>, modernizando e qualificando a área envolvente, com o propósito de atrair investimento que gere riqueza para as comunidades locais e possibilite a melhoria da qualidade de vida de quem trabalha e reside neste local.

“Na definição da estratégia de reabilitação urbana para a área delimitada como ARU na zona empresarial, considerou-se fundamental considerar também a vila da Terrugem, nomeadamente o seu núcleo central, pois este é estruturante no desenvolvimento sustentável de toda a área envolvente” .<sup>44</sup>

Destacou-se a importância da localidade da Terrugem, tanto em termos de ordenamento e desenvolvimento do território como em termos históricos, patrimoniais, sociais e culturais e considerou-se pertinente alargar os atuais limites da Área de Reabilitação Urbana, passando a incluir o núcleo central da vila da Terrugem, conforme se evidencia na figura abaixo.

---

<sup>42</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Terrugem, pg. 30

<sup>43</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Terrugem, pg. 30

<sup>44</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Terrugem, pg. 36



Em suma, pretende-se promover a coesão territorial, criando condições para a expansão e desenvolvimento da função económica ali instalada, não esquecendo a função habitacional e tendo presente os seguintes objetivos:

- “Melhoria da iluminação pública
- Beneficiação de pavimentos das vias
- Criação de bolsas de terrenos dedicados à recolha seletiva de resíduos
- Criação/beneficiação de espaços de circulação pedonal
- Ordenamento dos estacionamentos públicos
- Incentivo à reabilitação do parque edificado
- Criação/beneficiação de equipamentos de apoio às atividades económicas
- Uniformização de sinalética
- Qualificação do espaço público e dos espaços coletivos de estadia
- Reabilitação de equipamentos coletivos
- Combater a pobreza e a exclusão social
- Melhoria da qualidade de vida e promoção da integração social e cultural” <sup>45</sup>

### **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (Em fase de discussão pública):**

**Delimitação da ARU** Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 4 de setembro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 694-P/2017, aprovada em 02 de agosto de 2017  
Aviso n.º 532/2018, de 9 de janeiro de 2018

**Modalidade** Sistemática

---

<sup>45</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Terrugem, pg.38

<b>Operação de Reabilitação Urbana</b>	Discussão Pública do Programa Estratégico: Aviso n.º 18504/2018, de 11 de dezembro de 2018, DR n.º 238, 2ª Série
<b>Entidade Gestora</b>	Câmara Municipal de Sintra
<b>Âmbito Temporal</b>	10 anos

## 11.4. Área de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho

Esta Operação de Reabilitação Urbana incide, “sobretudo sobre a revitalização da localidade de Rio de Mouro Velho, em articulação com as localidades limítrofes, nomeadamente Covas, Serradas, Moncorvo de Cima, Várzea e Paiões, que em conjunto afirmam a identidade local e marcam a tradição originária daquela que veio a ser constituída como freguesia de Rio de Mouro. Pretende-se, ainda, proceder à reabilitação dos espaços públicos, à valorização das áreas livres, reabilitação do edificado e recuperação de caminhos pedonais, no passado utilizados para ligação entre as diferentes localidades e ligação à Igreja de Nossa Senhora de Belém.”<sup>46</sup>

“Neste contexto assume especial relevância a recuperação patrimonial, valorizando uma vivência que privilegia o contato com o património histórico e natural presente em Rio de Mouro Velho e na sua envolvente e que contribuirá para a melhoria da qualidade do espaço urbano e natural.

A qualificação do espaço público irá valorizar estas localidades e potenciar sinergias indutoras do dinamismo económico local, criando vitalidade social e cultural”<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho, pg.15

<sup>47</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho, pg.15



Figura 35 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho

### **São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:**

Pretende-se “promover a preservação do seu património e valorização da autenticidade cultural, e das atuais dinâmicas sociais e económicas locais, possibilitam potenciar desenvolvimento sustentável e a capacitação das comunidades face aos desafios futuros.

Destacam-se, os seguintes objetivos estratégicos:

- Reforçar as centralidades existentes e as conexões entre si, favorecendo o caráter identitário dos lugares
- Promover a integração com a envolvente e potenciar a ligação entre pontos focais, facilitando o acesso às zonas empresariais e aos dois lados do IC19
- Beneficiação do espaço público e dos espaços coletivos de estadia
- Limpeza e monitorização das massas de águas da Ribeira da Laje
- Estruturação e aproveitamento para fins de lazer e de vivência comunitária dos percursos pedonais existentes entre as comunidades, com atravessamento da Ribeira da Laje

- Promover o turismo associado ao modo de vida rural, como fator complementar para o desenvolvimento sustentável
- Combater a pobreza e exclusão social
- Promover a integração social e cultural
- Incentivo à reabilitação de parque edificado
- Reabilitação de símbolos e legados históricos
- Reabilitação de equipamentos coletivos” .<sup>48</sup>

### **Aprovação da Área de Reabilitação Urbana:**

**Delimitação da ARU** Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 06 de novembro de 2017, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 853-P/2017, aprovada em 30 de outubro de 2017

Aviso n.º 429/2018, de 8 de janeiro de 2018, DR n.º 5, 2ª Série

**Modalidade** Sistemática

**Operação de Reabilitação Urbana** Discussão Pública do Programa Estratégico: Aviso n.º 8951/2018, de 2 de julho de 2018, DR n.º. 125, 2ª Série

Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra de 18 de outubro de 2018, sob a Proposta n.º 685-P/2018 da Câmara Municipal de Sintra

Aviso n.º 17534/2018, de 29 de novembro de 2018, DR n.º 230, 2ª Série

**Entidade Gestora** Câmara Municipal de Sintra

**Âmbito Temporal** 10 anos

---

<sup>48</sup> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho, pg. 22-23

## 11.5. Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Litoral

Neste âmbito procedeu-se à delimitação como áreas de reabilitação urbana de três áreas territoriais localizadas no litoral sintrense, duas na Freguesia de Colares e uma na União de Freguesias de S. João das Lampas e Terrugem, prosseguindo a política definida nos eixos estratégicos da proposta do PDM, nomeadamente:

- Preservação e valorização do Património e da Identidade
- Valorização dos recursos existentes e dos ecossistemas
- Apoio a uma economia dinâmica, inovadora e competitiva

O objetivo foi considerar como âncora os aglomerados que mantêm, conforme proposta do PDM, um valor patrimonial mais relevante, nomeadamente S. João das Lampas, Colares, Ulgueira, Almoçageme e Eugaria. De referir que, para as Azenhas do Mar existe uma deliberação de elaboração de um Plano Pormenor, bem como a proposta duma UOPG, em sede de revisão do Plano Diretor Municipal.

Tendo por base uma perspetiva de considerar o território como um todo e considerando que os lugares vivem e valem não por si só, mas pelo todo e pela sua integração numa “rede de microcentralidades e fatores culturais e naturais em que se inscrevem, definiu-se um perímetro de atuação integrando pontos notáveis da paisagem e os pequenos aglomerados circundantes, onde a malha urbana tradicional permanece, a arquitetura vernácula ainda subsiste, criando um património cultural e natural único nesta faixa atlântica/rural” .

Assim, a delimitação obedeceu aos seguintes critérios:

- As áreas centrais residenciais dos aglomerados contíguos, identificadas no PDM de 1999 como Núcleo Urbano Histórico, correspondente à área identificada na matriz de 1951.
- A área envolvente, onde sobre a malha viária existente cresceu o aglomerado, até ao início dos anos 80.

- Fora do perímetro urbano a delimitação tomou por referência a de ligação, ribeira ou cadastro propriedade, integrando pontos notáveis da paisagem.

### **São objetivos destas Áreas de Reabilitação Urbana:**

Considerando que a sustentabilidade deste território rural/atlântico depende da sua atratividade tanto para residir, como para trabalhar e visitar é fundamental garantir a dinâmica económica, o rejuvenescimento e aumento da população.

Neste contexto, o Turismo assume-se como motor da economia, num território que tem recursos diferenciados e em que a regeneração urbana e a revitalização física económica e social dos centros urbanos está associada à função turística como fator promotor da qualidade de vida e de competitividade do Concelho.

As ARU “constituem um instrumento privilegiado para a concretização dos objetivos de base marcadamente territorial. (Programa execução, título VII, proposta PDM) e deverão promover uma dinâmica que assente nos eixos estratégicos da proposta do PDM, nomeadamente, na preservação e valorização do património e da identidade, na valorização dos recursos existentes e dos ecossistemas, no apoio a uma economia dinâmica, inovadora e competitiva. Pretende-se:

- A reabilitação da qualidade da paisagem dos aglomerados rurais;
- A qualificação dos recursos culturais e naturais como produtos culturais e turísticos para disfruto da população e visitantes;
- Reforço das atuações de fixação de empresas geradoras de postos de trabalho estáveis e qualificados e suporte às atividades económicas do litoral, ao turismo de natureza e ativo e à agricultura/horticultura;
- Reverter o processo de envelhecimento e despovoamento dos aglomerados urbanos do Litoral;
- Reforçar os núcleos tradicionais rurais, conferindo-lhes atratividade e dinâmicas sociais e económicas, potenciando o carácter único, identitário resultante de diversos fatores ambiental/histórico/patrimonial;

- Melhorar a mobilidade e estadia no espaço público, criar redes de percursos pedonais de ligação entre centralidades e que promovam a prática desportiva informal;
- Potenciar o valor cultural e identitário de um território que é Parque Natural, Rede Natura e Património Mundial, em termos de valores maiores na economia do Território, Habitação e Turismo, implicando a recuperação, reconversão e preservação do edificado e da paisagem rural.
- Reforçar as centralidades de Almoçageme, Mucifal, Magoito, Azóia, conforme preconizado pelo Modelo Territorial da Proposta do PDM, ponto 5, Políticas Territoriais - Sistema Urbano.<sup>49</sup>

#### **Aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana:**

<b>Delimitação das ARU</b>	Aprovação em sessão da Assembleia Municipal de Sintra, de 26 de junho de 2018, sob a Proposta da Câmara Municipal de Sintra n.º 409-P/2018, aprovada em 12 de junho de 2018  Aviso n.º 10079/2018, de 26 de julho de 2018, DR n.º 143, 2ª Série
<b>Modalidade</b>	Sistemática
<b>Operação de Reabilitação Urbana</b>	Programa Estratégico em elaboração
<b>Entidade Gestora</b>	Câmara Municipal de Sintra
<b>Âmbito Temporal</b>	10 anos

---

<sup>49</sup> Proposta de Delimitação das ARUS, Memória Descritiva, pg.8

### 11.5.1. Área de Reabilitação Urbana de Colares/ Almoçageme

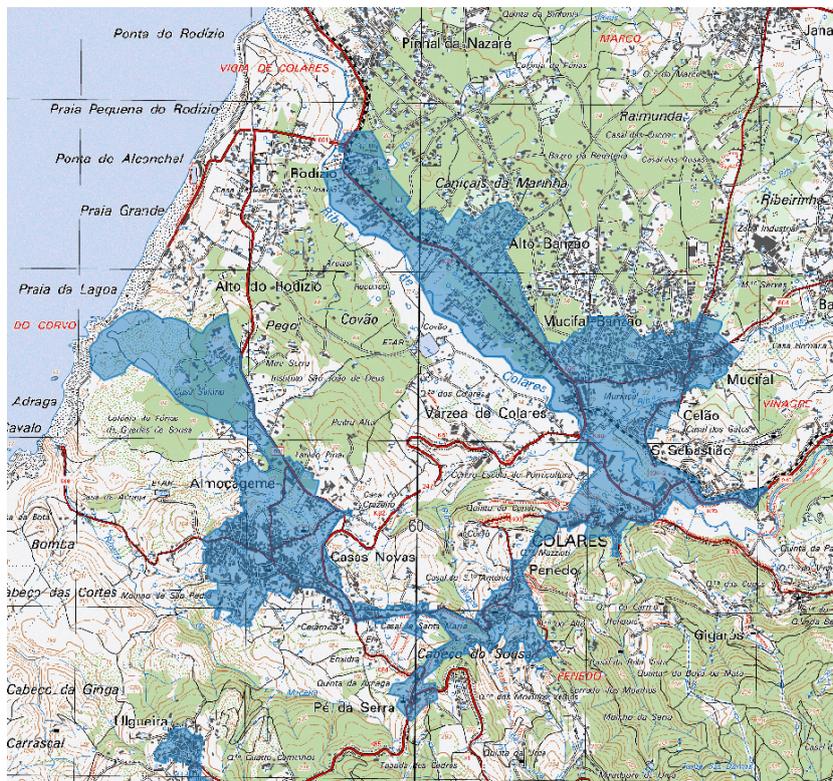


Figura 36 – ARU de Colares/ Almoçageme. Locais inseridos: Alto do Rodízio, Mucifal, Várzea de Colares, Colares, Vinagre, Penedo, Pé da Serra, Casas Novas, Almoçageme

### 11.5.2. Área de Reabilitação Urbana de Ulgueira/ Cabo da Roca

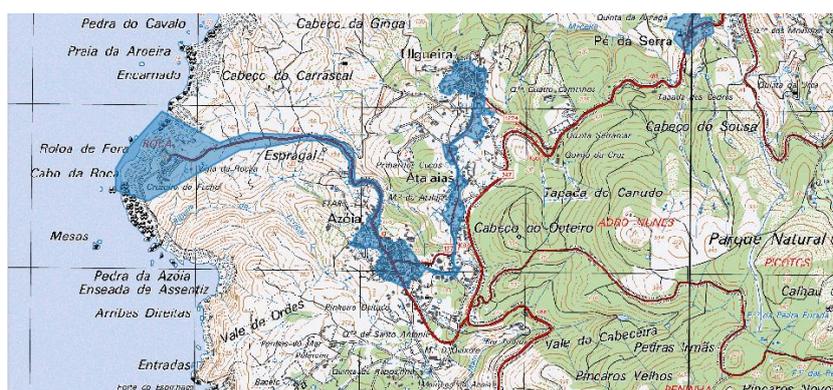


Figura 37 – ARU Ulgueira-Cabo da Roca. Locais inseridos: Ulgueira, Azoia e Atalaia e Cabo da Roca

### 11.5.3. Área de Reabilitação Urbana de São João das Lampas/ Magoito

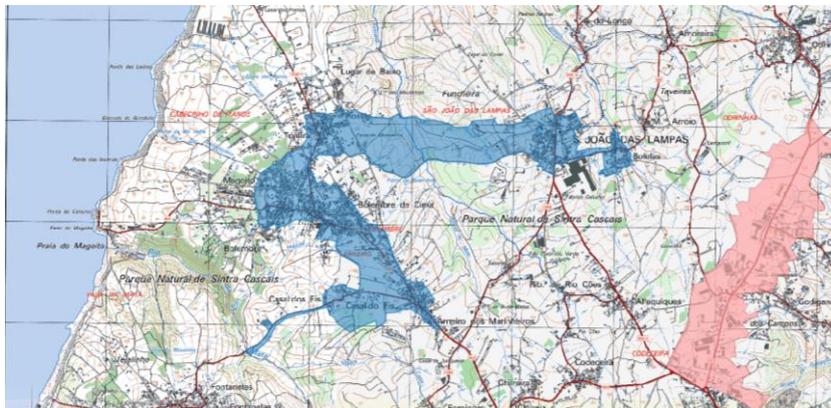


Figura 38 – ARU São João das Lampas/ Magoito. S. João das Lampas, Bolelas, Magoito, Tojeira, Bolembre, Arneiro dos Marinheiros e A-dos- Eis

### 11.6. Áreas de Reabilitação Urbana Simples em AUGI (Bairro Quinta Nossa Senhora dos Enfermos, Bairro Vale de Moura e Alto das Falimas)

Com o objetivo de contribuir para a resolução dos problemas inerentes à área de génese ilegal da **Quinta da Nossa Senhora dos Enfermos** foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sintra em 25 de novembro de 2014, e publicada pelo Aviso n.º 10655/2015, em Diário da República, 2ª série, n.º 183, de 18 de setembro de 2015 a delimitação da respetiva área de reabilitação urbana, na modalidade simples e tendo como entidade gestora o Município de Sintra.

Este Bairro obteve Alvará de loteamento n.º 12/2012 em nome de Administração Conjunta do Bairro da Quinta da Nossa Senhora dos Enfermos, prevendo a cedência de área para espaços verdes de utilização coletiva e a execução de obras de urbanização.

Neste contexto foi aprovado um Quadro de Benefícios Fiscais que contempla a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6%, conforme definido pela Lista I do Código do IVA.

Igualmente com o objetivo de contribuir para a resolução dos problemas urbanísticos do Bairro, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Vale de Moura**, na modalidade Simples, que foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sintra, em sessão de 30 de setembro de 2015 e publicada pelo Aviso n.º 14917/2015, em Diário da República, 2ª série, n.º 248, de 21 de dezembro de 2015, sendo o Município de Sintra a entidade gestora.

O Bairro Vale de Moura obteve Alvará de loteamento (N.º 1/2016) em nome de Administração Conjunta do Bairro Vale de Moura, o qual prevê a cedência de área para espaços verdes de utilização coletiva e a execução de obras de urbanização.

Neste contexto foi aprovado um Quadro de Benefícios Fiscais que contempla a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6%, conforme definido pela Lista I do Código do IVA.

De igual forma e com o objetivo de responder à necessidade de reabilitar tecidos urbanos e edifícios degradados e numa estratégia concertada entre diferentes atores (públicos e privados), foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal, datada de 12 de dezembro de 2016, a Proposta n.º 962-P/2016 da Reunião de Câmara de dia 25 de novembro de 2016, a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do Alto das Falimas**, na modalidade simples.

A referida delimitação da Área de Reabilitação Urbana Simples do Alto das Falimas foi publicada pelo Aviso n.º 3080/2017, DR n.º 59, 2ª série, de 23 de março de 2017, sendo o Município de Sintra a entidade gestora.

De referir que as áreas classificadas como AUGI, submetem-se ao regime legal de carácter excepcional<sup>50</sup>, sendo, neste caso, a gestão entre os proprietários e comproprietários do bairro, dirigida pela Administração Conjunta do Alto das Falimas, cujo processo de reconversão urbanística assenta na operação de loteamento ALT/10169/2013 (Antecedentes

---

<sup>50</sup> Lei AUGI – Lei n.º 91/95, de 22 de setembro com as alterações vigentes

URB/9454/2012/CP, LT/579/2009, LT/4615/1996,  
LT/2505/1981).

O respetivo Alvará de Loteamento é o n.º 20/2016, publicitado pelo Edital n.º 262/2016.

Neste contexto foi, também, aprovado um Quadro de Benefícios Fiscais que contempla a aplicação da taxa reduzida de IVA de 6%, conforme definido pela Lista I do Código do IVA.

## 12. PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO - AÇÕES A IMPLEMENTAR NO CURTO PRAZO

Resultante das fortes dinâmicas demográficas verificadas sobretudo a partir da década de 1960 e com especial relevância na década de 70, com um crescimento populacional de 81%, o Município de Sintra foi sujeito a uma evolução urbana, sobretudo no quadrante sudeste do seu território, que como anteriormente já mencionámos, foi marcada pelo elevado crescimento, rápido e desordenado, dos aglomerados urbanos localizados nas imediações da linha de caminho de ferro, eletrificada em 1956, e da estrada Lisboa – Sintra – Praia das Mações.

Tendo em conta esta realidade que caracteriza o Município de Sintra, considerou-se, desde logo, que seria fundamental proceder à delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana nos principais aglomerados urbanos que marcam o designado “corredor urbano” . Estas foram, conforme já anteriormente referimos, delimitadas na modalidade sistemática, dada a premência de intervir de forma integrada e articulando o investimento público e privado em determinadas zonas que apresentam carências de natureza bastante diferenciada e dizem respeito, grosso modo, ao edificado, ao espaço público, aos equipamentos de apoio à população, aos espaços verdes, às infraestruturas, mas também à valorização ambiental, à dinamização do tecido económico e à integração social e cultural.

## 12.1. Delimitação de ARU para as Cidades e Zonas de Intervenção Prioritária

Nesta fase, em que muitos dos projetos estruturantes já se encontram em fase de implementação, importa alargar as áreas de intervenção, partindo desses núcleos centrais e indo até aos limites das zonas de expansão urbana.

Pretende-se criar condições para que todos os benefícios fiscais e apoios financeiros existentes possam estar disponíveis para os interessados em reabilitar os seus imóveis. Isto não descurando a continuidade do investimento municipal em projetos estratégicos nas áreas de reabilitação urbana que, nesta fase, pretendemos delimitar, na modalidade simples.

De referir que a reabilitação do parque edificado começa a assumir uma importância primordial, uma vez que 47% do parque edificado do concelho de Sintra foi erigido entre 1946 e 1980, sendo que nas freguesias do quadrante sudeste, isto é, basicamente, as freguesias mais urbanas, esta percentagem sobe para 57%. Neste contexto, destaca-se a freguesia de Algueirão-Mem Martins com 54%, Agualva e Cacém, ambas com 64%, Queluz, com 73% e Mira Sintra com 94%.

Os edifícios erigidos respondiam às necessidades da época, contudo essas condições encontram-se hoje em dia muito ultrapassadas, fruto da evolução tecnológica e dos padrões de consumo, nomeadamente no que diz respeito às suas exigências de infraestruturas, eficiência energética e qualidade térmica e acústica.

Por outro lado, não se têm registado operações urbanísticas particulares de manutenção e adaptação do edificado às necessidades atuais em proporção significativa, conduzindo ao agravamento de carências de reparação e modernização, capazes de criar condições para atrair população para as cidades, onde o investimento público em serviços e equipamentos carece de ser otimizado. Esta situação é particularmente relevante nas áreas centrais da União de Freguesias de Queluz e Belas, de Agualva e Mira Sintra, da Freguesia de Rio de Mouro e de Algueirão Mem Martins.

Pelos motivos acima mencionados, considera-se fundamental a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, na modalidade simples, nas principais centralidades urbanas e tendo presente uma conceção de “continuidade do espaço construído”<sup>51</sup> que retrata a expansão urbana nestas zonas. Destacam-se as zonas de:

- Algueirão-Mem Martins/ Rio de Mouro
- Agualva-Cacém
- Massamá/ Monte Abraão
- Pendão
- Pero Pinheiro/ Montelavar
- Almargem do Bispo/ Albogas
- Aruil
- Negrais
- Covas de Ferro
- Sabugo/ Almornos

Neste contexto, importa considerar critérios de continuidade de espaço construído que sejam sensíveis às particularidades de cada cidade e cada época. A metodologia proposta pela União Europeia – N.U.R.E.C. (*Network on Urban Research in the European Union*), em finais de 1994, parece ser a que mais se adequa ao estudo da evolução sistema urbano, com recurso ao conceito de “espaço construído contínuo”, em que se toma como referência a definição do edifício, a definição de contínuo construído (ou aglomeração) e o conceito de aglomeração urbana.

---

<sup>51</sup> Conceito que se inspira na definição proposta, em 1978, pela Organização das Nações Unidas de que “*uma aglomeração é um agrupamento de população que, sem ter em conta os limites administrativos, forma uma zona construída em que nenhuma construção dista mais do que 200 metros da que lhe fica mais próxima*” in FERRÃO, João; VALA, Francisco (2001) – Delimitação das Aglomerações Metropolitanas de Lisboa e Porto com base no critério de continuidade do Espaço Construído, Região de Lisboa e Vale do Tejo, Lisboa.

Nesta perspetiva, sugere-se, desde já, a delimitação das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana, na modalidade simples, sem prejuízo da definição de outras áreas num futuro próximo ou da eventual alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação, de acordo com a definição dos limites que a seguir se apresentam:

### 12.1.1. Área de Reabilitação Urbana de Algueirão-Mem Martins/ Rio de Mouro

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Revitalização do centro urbano**
  - Reabilitação e beneficiação dos **espaços públicos**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Eixos estruturantes, bem como valorização de **áreas livres**
  - Identificação e reforço das **centralidades urbanas**
- **Reforço de ligações intraurbanas** entre equipamentos e pontos de acesso aos transportes
- **Promoção da dinâmica económica local** e da **integração social e cultural**
- **Valorização da Ribeira da Laje**
  - **Intervenção estratégica** para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente desta linha de água que atravessa a zona urbana central
- **Reforço da Estrutura Verde Urbana**
- Criação de **Percursos Pedonais e Cicláveis**
- Reabilitação do **edificado privado** e do **património municipal**

## 12.1.2. Área de Reabilitação Urbana de Agualva-Cacém

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Revitalização do centro** da cidade de Agualva-Cacém
  - Reabilitação e beneficiação dos **espaços públicos**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Eixos estruturantes, bem como valorização de **áreas livres**
  - Reabilitação do **Núcleo Histórico de Agualva**
  - Reabilitação da **Baixa de Agualva** – delimitação de uma **Unidade de Intervenção**
- **Promoção da dinâmica económica local** e da **integração social e cultural**
- **Valorização da Ribeira das Jardas**
  - **Intervenção estratégica** para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente desta linha de água que atravessa a zona urbana central
- **Valorização da Estrutura Verde Urbana** e Promoção de Modos Suaves criando **Percursos Pedonais e Cicláveis**
- **Criação de Ligações Pedonais entre Equipamentos**
- **Facilitar a ligação a outros importantes núcleos urbanos vizinhos, nomeadamente São Marcos**
- **Reordenamento do Estacionamento**
- **Valorização do Património arquitetónico e arqueológico** existente
- Reabilitação do **edificado privado** e do **património municipal**

### 12.1.3. Área de Reabilitação Urbana do Massamá Monte Abraão

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Identificação e reforço das principais centralidades**
  - Reabilitação e beneficiação dos **espaços públicos**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Eixos estruturantes, bem como valorização de **áreas livres**
  - **Reabilitação dos Núcleos Centrais**, em articulação com os projetos já planeados para o Núcleo Central de Belas e de Queluz
- Promoção da **dinâmica económica local** e da **integração social e cultural**
- **Articulação com os projetos de Valorização da Ribeira de Belas, do Rio Jamor e da Ribeira de Carenque**
  - **Intervenção estratégica** para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente destas linhas de água que atravessam a zona urbana central e se cruzam na zona do Palácio de Queluz
  - **Valorização Paisagística e Ambiental do Rio Jamor**
- **Conetividade Ecológica e Valorização da Estrutura Verde**, desde o Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira até à Matinha de Queluz e com continuidade para o Município de Oeiras
- **Valorização e integração paisagística da CREL**
- Promoção de Modos Suaves criando **Percursos Pedonais e Cicláveis**
- Reabilitação do **edificado privado** e do **património municipal**

- Valorização do **património arqueológico** existente, nomeadamente valorização paisagística da zona onde se encontra localizada a Anta de Monte Abraão.

#### 12.1.4. Área de Reabilitação Urbana do Pendão

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação e Valorização do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Eixos estruturantes, bem como valorização de **áreas livres**
  - Reabilitação do Núcleo Central, em articulação com os projetos já planeados para o Núcleo Central de Belas e de Queluz
- Promoção da **dinâmica económica local** e da **integração social e cultural**
- **Articulação com os projetos de Valorização da Ribeira de Belas, do Rio Jamor e da Ribeira de Carenque**
  - **Intervenção estratégica** para a melhoria da qualidade do espaço urbano envolvente destas linhas de água que atravessam a zona urbana central e se cruzam na zona do Palácio de Queluz
  - **Valorização Paisagística e Ambiental do Rio Jamor**
- **Conetividade Ecológica e Valorização da Estrutura Verde**, desde o Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira até à Matinha de Queluz, com continuidade para o concelho de Oeiras
- Promoção de Modos Suaves criando **Percursos Pedonais e Cicláveis**
- **Valorização dos Moinhos existentes**
- Reabilitação do **edificado privado** e do **património municipal**

### 12.1.5. Área de Reabilitação Urbana de Pêro Pinheiro/ Montelavar

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Regeneração do espaço de atividades económicas de Pêro Pinheiro e Montelavar**, qualificando a imagem e projeção do espaço e a sua integração territorial, respeitando os núcleos habitacionais existentes na envolvente imediata
- Promover uma **operação de regeneração das atividades económicas associadas à indústria das rochas ornamentais**, que conduza ao aproveitamento do solo urbano através da atuação prioritária sobre os terrenos livres e espaços com edificações devolutas e abandonadas
- Apoio à criação de um pólo de inovação e desenvolvimento tecnológico ligado às rochas ornamentais
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos pólos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- Promoção e **Comunicação das áreas empresariais** existentes
- **Melhoria das acessibilidades** e das condições de **estacionamento**
- Reforço das **infraestruturas técnicas**
- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes ou outros
- Promoção da **dinâmica económica local** e da **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade** em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- **Reabilitação do Edificado e do Património Municipal.**

### 12.1.6. Área de Reabilitação Urbana de Sabugo/ Almornos

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes, ou outros
- Avaliação e eventual alteração das **condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades**
- Reforço das **infraestruturas**
- Melhoria das **condições de mobilidade, com recurso aos transportes públicos**
- Promoção da **dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais**
- Dinamização de projetos que visem a **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade**, em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos pólos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- **Reabilitação do Edificado**

### 12.1.7. Área de Reabilitação Urbana de Almargem do Bispo/ Albogas

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes, ou outros
- Avaliação e eventual alteração das **condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades**
- Reforço das **infraestruturas**
- Melhoria das **condições de mobilidade, com recurso aos transportes públicos**
- Promoção da **dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais**
- Dinamização de projetos que visem a **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade**, em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos polos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- **Reabilitação do Edificado**

### 12.1.8. Área de Reabilitação Urbana de Aruil

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes ou outros
- Avaliação e eventual alteração das **condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades**
- Reforço das **infraestruturas**
- Melhoria das **condições de mobilidade, com recurso aos transportes públicos**
- Promoção da **dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais**
- Dinamização de projetos que visem a **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade**, em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos polos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- **Reabilitação do Edificado**

### 12.1.9. Área de Reabilitação Urbana de Covas de Ferro

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes ou outros
- Avaliação e eventual alteração das **condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades**
- Reforço das **infraestruturas**
- Melhoria das **condições de mobilidade, com recurso aos transportes públicos**
- Promoção da **dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais**
- Dinamização de projetos que visem a **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade**, em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos polos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- **Reabilitação do Edificado**

### 12.1.10. Área de Reabilitação Urbana de Negrais

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- **Reabilitação do Espaço Público**, nomeadamente dos principais Largos, Praças e Vias Estruturantes
- **Reabilitação e Valorização de elementos identitários**, nomeadamente fontes, chafarizes ou outros
- Avaliação e eventual alteração das **condições de tráfego e de estacionamento dentro das localidades**
- Reforço das **infraestruturas**
- Melhoria das **condições de mobilidade, com recurso aos transportes públicos**
- Promoção da **dinâmica económica local, atendendo aos produtos e recursos locais**
- Dinamização de projetos que visem a **integração social e cultural**
- **Valorização ambiental e promoção de modos suaves de mobilidade**, em pequenos percursos pedonais e cicláveis
- Criar condições para proporcionar uma **maior atratividade dos polos industriais e empresariais localizados a norte do concelho**, impulsionadores de novos investimentos e geradores de criação de emprego
- **Reabilitação do Edificado**

## 12.2. Delimitação de ARU em zonas Empresariais/ Industriais

Tendo em conta as significativas alterações ao nível da conjuntura económica nacional e internacional com evidentes consequências ao nível da sustentabilidade e expansão das empresas, nomeadamente das pequenas e médias empresas, tem-se assumido como prioritária a intervenção da Câmara Municipal de Sintra ao nível da dinamização do tecido económico, em articulação com projetos de reabilitação urbana.

Entende-se que, enquanto entidade pública, a autarquia deve contribuir para a criação de condições para que a função económica se instale e se desenvolva de forma sustentada. Espera-se que, por essa via, se contribua para a melhoria do edificado e do espaço público, bem como para a renovação da imagem da cidade e melhoria da perceção que os seus habitantes, trabalhadores e visitantes têm dos espaços.

Por outro lado, a criação de emprego permite que o território se desenvolva de forma sustentada e equilibrada em termos sociais e económicos, traduzindo-se em mais valias com efeitos positivos na qualidade de vida dos residentes e trabalhadores e em capacidade de competitividade e atração para o território.

Neste âmbito, entende-se que as Operações de Reabilitação Urbana que incidam em áreas empresariais/industriais deverão eleger como prioritárias as ações de reabilitação dos espaços públicos, a melhoria das infraestruturas, a valorização das áreas livres ou verdes, bem como a promoção da reabilitação do edificado e ações de comunicação que visem a promoção das áreas e das atividades económicas instaladas.

A degradação dos espaços industriais/empresariais tem consequências imediatas ao nível da valorização do espaço urbano, uma vez que a contínua degradação destes, a baixa atratividade e competitividade provoca a redução do número de atividades económicas instaladas, a redução do emprego e da riqueza e oferta de produtos produzidos localmente. Por outro lado, o aumento do número de edifícios e frações devolutas, reduz a atratividade do espaço e a competitividade, num ciclo de degradação que urge interromper.

A dinamização e a implementação de estratégias de conversão e reabilitação dos espaços industriais realizada de forma integrada, fundamentada em estudos técnicos que identifiquem objetivos estratégicos de intervenção para estas áreas poderão, não só inverter a tendência de perda nestes espaços industriais, como resultar num aumento da procura e competitividade das áreas industriais/empresariais e conseqüentemente dos espaços urbanos adjacentes.

Esta abordagem do desenvolvimento territorial valoriza uma intervenção integrada e abrangente no território, com o objetivo de alcançar melhorias e obter resultados ao nível da sua regeneração, dando coerência aos investimentos públicos e orientando os investimentos privados em torno de uma visão de desenvolvimento.

Num contexto económico em que se evidencia a necessidade de desenvolvimento tecnológico e de inovação revela-se fundamental o desempenho económico das regiões, nomeadamente as condições que estas proporcionam para a instalação e desenvolvimento das diversas atividades económicas. Existem fatores determinantes para o desenvolvimento empresarial e que determinam a capacidade de competitividade das empresas.

*"A aposta no crescimento inteligente e no desenvolvimento de uma economia baseada no conhecimento e na inovação, que constituem orientações de política no âmbito da estratégia Europa 2020 (INE, 2015), colocam a tónica na inovação enquanto fator crucial para o desenvolvimento económico. É reconhecida a importância que a inovação assume como condição necessária para o aparecimento e expansão de novas atividades, bem como pelo potencial contributo para a melhoria do desempenho das empresas (Mamede, 2015)"* <sup>52</sup>.

Num contexto de globalização dos mercados, a inovação tecnológica e orientação para mercados externos, são fatores determinantes para a competitividade, pois promovem o aumento dos níveis de produtividade, contribuem para a criação

---

<sup>52</sup> Retrato Territorial de Portugal (2017), INE, pg. 151

de emprego altamente qualificado e promovem a coesão social (Comissão Europeia, 2017).

Outros fatores são igualmente essenciais para o aumento da produtividade, nomeadamente a qualidade dos recursos humanos e o desenvolvimento de competências a par de uma gestão empresarial eficaz que permita expandir os negócios e em simultâneo reduzir os custos.

Mas a estas preocupações inerentes à dinâmica empresarial acrescem outras relacionadas com a mobilidade e transportes, com os impactos ambientais e com o cumprimento de regras inerentes ao ordenamento e desenvolvimento do território, que determinam o sucesso empresarial e que contribuem significativamente para elevar e potenciar os padrões de desenvolvimento do território.

O Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e vale do Tejo (REOT-LVT) aborda esta dimensão, focando-se numa primeira vertente sobre as *"infraestruturas de transporte e logística, as utilizações dos transportes para a movimentação de pessoas e bens, tendo em conta a importância dos custos e tempos de transporte na competitividade económica e na coesão social e territorial"* <sup>53</sup>.

Numa outra vertente, a tónica é colocada no *"sistema de mobilidade enquanto componente central da organização territorial e do funcionamento do sistema urbano e via de relacionamento interno e externo dos territórios, a partir dos movimentos pendulares e das escolhas do meio de transporte"* <sup>54</sup>.

Em termos de mobilidade, o referido Relatório menciona que *"apoiado nas redes de acessibilidade desenvolve-se um sistema urbano policêntrico, hierarquizado a partir do centro metropolitano onde se concentram grandes equipamentos e serviços de nível regional e nacional e constituído por uma rede polinucleada de centralidades urbanas de vários níveis, articuladas entre si, segundo eixos e coroas, que organizam a*

---

<sup>53</sup> Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (2017), CCDRLVT, pg. 82

<sup>54</sup> Idem, pg. 82

*região funcional formada pelo espaço metropolitano e os territórios do Oeste, Lezíria e Médio Tejo"* <sup>55</sup>.

Em suma, para a qualificação do território e competitividade territorial concorrem diferentes fatores e a esse objetivo está associado um desenvolvimento territorial coeso e sustentado, o que implica *"mobilizar todos os recursos presentes no território, potenciar o seu aproveitamento enquanto instrumento de fixação de população e de dinamização económica, numa lógica de sustentabilidade que permita preservar e valorizar ativos ambientais significativos"* <sup>56</sup>. Tal significa pretendemos um território:

- ❖ + Coeso – Capaz de promover a inclusão social e a equidade;
- ❖ + Competitivo – com maiores capacidades de desenvolvimento, de valorização dos seus recursos e de atratividade;
- ❖ + Sustentável – que potencie a diversidade existente, integrando a paisagem, os recursos endógenos e o seu património natural e cultural;
- ❖ + Conectado – inserido em espaços mais alargados, potenciando novas formas de articulação e de organização;
- ❖ + Colaborativo – potenciador de processos inovadores de governança territorial, que valorizem as lideranças locais e a capacidade institucional.

Estes são, em suma, fatores fundamentais e determinantes para a promoção e desenvolvimento das atividades económicas do território integrante do Município de Sintra e que neste contexto da estratégia de reabilitação urbana terão que ser devidamente equacionados e valorizados, pois é determinante a importância das políticas públicas, nomeadamente as de ordenamento do território, sejam elas de âmbito nacional ou local, uma vez que podem promover ou restringir a localização empresarial.

---

<sup>55</sup> Idem, pg. 86

<sup>56</sup> Resolução do Conselho de Ministros número 72/2016, Diário da República, 1ª Série, nº 226, de 24 de novembro de 2016

Numa perspetiva de política de reabilitação urbana visa-se a promoção do desenvolvimento assente na mudança de paradigma económico e social, valorizando os recursos endógenos e as potencialidades de congregação de investimentos públicos e privados num contexto em que se visa promover a valorização de áreas empresariais, modernizando e qualificando o ambiente urbano envolvente, com o propósito de atrair investimento que gere riqueza para as comunidades locais e possibilite a melhoria da qualidade de vida de quem trabalha e reside nos locais.

Articulando os objetivos identificados em termos dos instrumentos de planeamento vigentes e em revisão com os que decorrem dos objetivos estratégicos do Município em matéria de Reabilitação Urbana, destacam-se sobretudo as questões ligadas à competitividade territorial, num quadro de desenvolvimento económico assente na modernização e valorização do tecido empresarial local.

Neste contexto importa:

- Reforçar a competitividade das áreas industriais/empresariais no município de Sintra;
- Aumentar a atratividade dos espaços industriais/empresariais;
- Fomentar a revitalização urbana, promovendo ações integradas de natureza social e económica e que visem o desenvolvimento territorial;
- Promover a integração funcional, a diversidade económica e a integração sociocultural;
- Recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas.

Assim, como critérios e fundamentos para a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana em Espaços Industriais/Empresariais consideraram-se os seguintes:

- ❖ Proximidade a vias de acesso principais;
- ❖ Possibilidade de expansão da área empresarial;

- ❖ Não existência de condicionantes que impeçam a expansão da Zona, nomeadamente REN, RAN, DPH, entre outras;
- ❖ Existência de frações devolutas como indicador que sugere a possibilidade de integração de novas atividades empresariais;
- ❖ A presença, na envolvente, de espaço urbano adjacente, também em estado de degradação onde, o desenvolvimento populacional se encontra dependente da atividade da Zona ou quando a presença deste apresenta potencial de desenvolvimento para a referida Zona;
- ❖ Ocupação atual da área industrial em mais de metade da área disponível onde esta se encontra em estado de degradação e/ou a necessitar de consolidação tratando-se inequivocamente de uma ação de reabilitação e não de urbanização;
- ❖ Integração em UOPG definida em Proposta de Revisão de PDM, como critério preferencial.

### 12.2.1. Área de Reabilitação Urbana empresarial da Bela Vista

Na sequência da delimitação da ARU Empresarial da Terrugem, como projeto-piloto e tendo presente os objetivos anteriormente mencionados, considera-se, no âmbito da presente Estratégia, considerar como prioritária a delimitação da ARU Empresarial do Alto da Bela Vista, na modalidade sistemática, de acordo com os limites que seguidamente se indicam, sem prejuízo da delimitação de novas ARU neste âmbito.

Objetivos:

As intervenções de reabilitação urbana nesta área visam atingir um conjunto de objetivos estratégicos, nomeadamente:

- Reestruturação da estrutura territorial associada às grandes infraestruturas, promovendo a **revitalização de espaços existentes, em estado de abandono ou obsoletos**;
- Potenciar a **dinamização empresarial e sua integração no tecido urbano**, como impulsionador do desenvolvimento territorial, nomeadamente em termos de transição da malha urbana com os aglomerados urbanos de S. Marcos e Casal do Cotão;
- **Promover a utilização de sistemas energéticos inteligentes e sustentáveis**, ao nível dos edifícios e do espaço público, com a atração de atividades de menor impacte ambiental e maior capacidade tecnológica;
- **Reabilitação do Espaço público**, nomeadamente dos principais espaços coletivos de estadia, das vias Estruturantes e pontos de Acesso aos Transportes Públicos;
- **Reforço das Infraestruturas Técnicas**;
- **Iluminação Pública**;
- **Criação de Condições Logísticas** para a instalação e funcionamento das empresas;
- **Reforço da Ligação viária ao IC9 com nova via e desobstrução da via existente**;
- **Melhoria dos pavimentos e reperfilamento das vias**;
- **Promoção e Comunicação da Área Empresarial, Uniformização de Sinalética**;

- Promoção de condições que visem a **valorização e competitividade territorial** daquela área empresarial e zona envolvente;
- **Valorização ambiental e criação/beneficiação de espaços de circulação pedonal;**
- Dinamização de projetos que visem a **melhoria da qualidade de vida e promoção da integração social e cultural dos trabalhadores nesta Área Empresarial;**
- Incentivo à **Reabilitação do Parque Edificado.**

### 12.2.2. Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis em ARU empresariais/industriais

Para além dos benefícios fiscais com aplicação imediata após a delimitação das ARUS, no caso destas ARUS delimitadas em zonas empresarias/industriais, propõe-se ainda o estabelecimento de isenção/redução de taxas municipais sobre obras de Reabilitação de imóveis, nomeadamente:

- Os licenciamentos de obras de edificação, reconstrução, alteração e ampliação nos prédios, objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada, quando se efetuarem sobre edifícios existentes e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de Dezembro de 2030, são isentos de taxas urbanísticas, nomeadamente as de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, utilização de edifícios, utilização para fins de atividades económicas, ocupação da via pública por motivo de obras, incluídas no capítulo urbanismo previstas em Regulamento da Tabela de Taxas e outras receitas do Município de Sintra, bem como taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.

- Os licenciamentos de obras de edificação, de construção nova nos prédios, incluídos na área agora delimitada, quando se efetuam sobre terrenos não edificados e os correspondentes títulos sejam emitidos até 31 de Dezembro de 2030, sofrem uma redução em 80% nas taxas urbanísticas, nomeadamente as de Licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, utilização de edifícios, utilização para fins de atividades económicas, bem como ocupação da via pública por motivo de obras, incluídas no capítulo Urbanismo previstas em Regulamento da Tabela de Taxas e outras receitas do Município de Sintra, bem como taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra.
- Quanto às taxas municipais de ocupação da via pública, por motivo de obras de reabilitação, considera-se a isenção de pagamento.

## 13. AÇÕES A IMPLEMENTAR NO HORIZONTE TEMPORAL 2020-2030

Como já anteriormente se referiu a lógica de intervenção no território em termos de políticas e estratégia de reabilitação urbana teve como prioridades, em primeiro lugar, o Centro Histórico de Sintra e de seguida as grandes centralidades urbanas que pontuam o território, ou seja, o núcleo central da cidade de Aqualva-Cacém, a cidade de Queluz (incluindo também a centralidade de Belas) e a área central de Mem Martins/Rio de Mouro, localizada em torno da Ribeira da Laje.

As ARUS já delimitadas nas cidades tiveram o grande objetivo de criar corredores ecológicos em meio urbano, centrados nas principais linhas de água existentes, nomeadamente a Ribeira do Jamor, em Queluz/Belas, e a Ribeira da Laje, em Mem Martins/Rio de Mouro, bem como em amplos espaços verdes disponíveis, como é o caso da Serra da Carregueira, da Matinha de Queluz ou do Parque Urbano da Serra das Minas.

Considerando que o espaço público desempenha um papel estruturador da malha urbana e é determinante para a vitalidade das cidades, este tem sido uma preocupação constante na definição de projetos estruturantes para as áreas de intervenção.

A requalificação do espaço público promove o dinamismo do setor económico local, contribui para a melhoria das condições de segurança e de vida das populações e para a promoção da identidade local. A sua degradação tem impacto negativo no desejável desenvolvimento urbano e na pretendida coesão territorial e isso é uma condição que importa contrariar, intervindo de forma integrada e articulando todas as dimensões que constituem o problema.

A figura seguinte esquematiza as principais relações do Sistema do Espaço Coletivo<sup>57</sup>, em que se cruzam diferentes dimensões e

---

<sup>57</sup> Portas, Nuno (2008) *Espaço público e mobilidade sustentável*, em Manual de Metodologia e Boas Práticas para a Elaboração de um Plano de Mobilidade Sustentável. CM Loures, CM Barreiro, CM Moita.

em que todos os elementos do espaço público, como sejam os espaços verdes, estacionamento, circulação pedonal, circulação viária, espaços de estadia e de centralidades, mobiliário urbano, em sinergia com as restantes dimensões das cidades, concorrem para atratividade dos núcleos urbanos pelos residentes e utilizadores e para a vitalidade das atividades económicas, nomeadamente comércio e serviços locais.



Figura 39 - Esquema de Relações no Sistema do Espaço Coletivo. (Portas, Nuno (2008) Espaço público e mobilidade sustentável, em Manual de Metodologia e Boas Práticas para a Elaboração de um Plano de Mobilidade Sustentável. CM Loures, CM Barreiro, CM Moita.)

Os espaços públicos têm atualmente que fazer face a necessidades com maior exigência de utilização, quer em termos de quantidade, decorrente, por exemplo, do aumento do transporte individual e a pressão que coloca nos arruamentos, quer em termos de qualidade, nomeadamente no que respeita a limpeza e a qualificação de espaços coletivos, utilizados por uma grande diversidade de pessoas com distintos perfis culturais e condições de acessibilidade que ocupam e se apropriam do espaço de forma singular.

Os desafios que atualmente se colocam a este nível apresentam cada vez mais uma maior exigência, pois as necessidades são diversas e exigem respostas ajustadas e mecanismos diversos de indução de investimento público e privado que potenciem um desenvolvimento local sustentável e promovam a criação de um

território coeso, tanto do ponto de vista espacial, como social e cultural.

Numa perspetiva de longo prazo e reportando-nos por exemplo à Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo, surgem-nos dois principais desígnios a cumprir: a competitividade territorial e a coesão territorial e social

e quatro grandes desafios temáticos: Pessoas, Sustentabilidade, Território, Produção-Qualificação-Inovação, sistematizados na figura seguinte:

## DESAFIOS TEMÁTICOS



Figura 40 – Fonte: Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo

Esta abordagem remete-nos para os desafios chave da próxima década e que inevitavelmente se irão centrar em pilares estratégicos relacionados com a sustentabilidade demográfica e juventude, com a qualificação, inovação e novas tecnologias, com as questões inerentes à urbanidade, à inclusão social e combate à pobreza, envelhecimento ativo e a questões relacionadas com o património e recursos naturais existentes,

transportes sustentáveis e integrados, numa perspetiva de economia circular e de valorização e preservação ambiental como valores predominantes e metas a alcançar.

Neste contexto, importa também ter presente o caminho da descarbonização e os princípios e metas a alcançar em termos de redução das emissões de gases com efeito de estufa e os avanços para uma economia competitiva e de baixo carbono.

*A este nível "os edifícios encerram um potencial de redução nas trajetórias de baixo carbono da ordem dos 50-70% em 2050. (...) Apesar do aumento da procura de serviços de energia nos cenários Alto (mais população e maior crescimento económico) estima-se que o consumo de energia final se reduzirá pela adoção de tecnologias com elevado nível de eficiência energética (e.g. bombas de calor, leds na iluminação e equipamentos de classe A+. Entre 2020 e 2050 esperam-se transformações significativas no sector, salientando-se a redução da importância da biomassa e produtos petrolíferos (predominados pelo GPL) e o aumento da contribuição da eletricidade, das medidas de isolamento e do calor proveniente de solar térmico e de geotermia" .<sup>58</sup>*

Considerando que estas questões são cada vez mais sistémicas e que o Município de Sintra se deverá enquadrar neste contexto e nas prioridades estratégicas da Região, importa valorizar os princípios apontados para o futuro, tendo em conta que a melhoria da qualidade de vida em meio urbano e a preservação e valorização dos recursos existentes deverão ser uma tônica constante e as políticas e os projetos estruturantes de reabilitação urbana deverão apontar para:

- ✓ Criar cidades sustentáveis, saudáveis, desenvolvidas e integradoras do ponto de vista social e cultural
- ✓ Criar cidades mais "inteligentes" , mais "prósperas" , mais "inclusivas" e mais "resilientes"

---

<sup>58</sup> Agência Portuguesa do Ambiente (2012) Roteiro Nacional de Baixo Carbono 2050 – Opções de transição para uma economia de baixo carbono competitiva em 2050, Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

- ✓ Requalificar as cidades do centro para as periferias, garantindo a coesão territorial e social
- ✓ Consolidar o tecido urbano, conferindo-lhe qualidade em termos de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos e verdes adequados e ajustados à realidade atual e aos desafios do futuro.

Neste âmbito, importa prestar particular atenção à degradação do parque edificado, dado o seu impacto em termos de desqualificação territorial, bem como em termos de eficiência energética e condições de habitabilidade, que se traduzem em qualidade de vida para as populações.

Os lugares que evidenciam uma maior degradação em termos do edificado, em termos ambientais e uma maior desqualificação territorial, bem como necessidades mais prementes em termos de equipamentos e serviços de apoio às populações e que apresentem indicadores reveladores de falta de dinamismo de ordem económica e social, deverão ser prioritários para delimitação de operações de reabilitação urbana, pois este tipo de iniciativas deverão ser entendidas como uma importante oportunidade de mudança, um fator de dinamização e de desenvolvimento sustentado.

Neste sentido, serão avaliadas todas as zonas consideradas prioritárias no sentido de aferir da viabilidade e da pertinência da delimitação de novas áreas de reabilitação urbana, sendo que a prioridade deverá ser a gestão territorial e a concretização dos projetos estruturantes definidos para as áreas já delimitadas, ajustando e criando instrumentos adequados para a concretização dos objetivos pretendidos, como é o caso do Programa REAVIVA.

## 14. PROGRAMA REAVIVA



**REAVIVA**  
**SINTRA**

PROGRAMA DE COMPARTICIPAÇÃO  
PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS  
EM IMÓVEIS EM ARU'S

O Programa REAVIVA foi elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33º, do Regime Jurídico aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, do disposto no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprova o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na sua versão mais atual e do disposto no artigo 75º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o Regime de Reabilitação Urbana, na sua redação atual e nasce da vontade do Município de Sintra pretender incentivar um modelo de gestão urbanística assente na regeneração e revitalização das zonas delimitadas como ARUS, priorizando a reabilitação do espaço edificado em complemento com a requalificação do espaço urbano.

*"Cientes do papel impulsionador da autarquia nesta dinâmica, considerando a interatividade que as parcerias público-privadas podem despoletar na criação de polos de ação e que a requalificação e valorização dos espaços urbanos e edificados proporcionam na qualidade de vida dos munícipes e visitantes, melhorando a imagem urbana, o Município de Sintra, como entidade gestora de desenvolvimento sustentável local, redefina e impulsiona através deste programa a regeneração e reabilitação dos espaços edificados, propulsando a reabilitação urbana integrada" .<sup>59</sup>*

Este Programa destina-se exclusivamente ao património construído e visa o apoio, com participações a fundo perdido, a ações de

---

<sup>59</sup> Câmara Municipal de Sintra (2018), Regulamento do Programa REAVIVA

reabilitação que ocorram nas partes comuns e exteriores dos imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.

O presente regulamento é direcionado para a conservação e salvaguarda do espaço construído e edificado, tendo presente os seguintes objetivos:

- “Preservar e dignificar as áreas de reabilitação urbana como unidades consolidadas e regenerar os núcleos urbanos históricos;
- Assegurar a reabilitação dos prédios urbanos que se encontrem degradados, proporcionando uma participação a fundo perdido, atenuando os encargos suportados pelos particulares;
- Requalificar o espaço construído e edificado;
- Promover e divulgar as boas práticas de construção, dinamizando as atividades e economia local;
- Reavivar a memória coletiva de Sintra, preservando o passado, transpondo-o para o presente e projetando-o para o futuro, revitalizando-se assim, a herança e o testemunho patrimonial edificado existente;
- Garantir uma habitação adequada, centrando a política de habitação não já nas casas, mas numa política que coloca no centro as pessoas;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem da exceção para a regra;
- Assumir o desígnio de promoção de cidades sustentáveis e inteligentes, integrando e valorizando as pessoas, complementando os projetos estratégicos aprovados para as ARU em vigor e nessa lógica de busca e renovação de novas centralidades e dinamização de zonas em declínio, harmonização dos espaços urbanos, procurando através deste programa apoiar a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios e a promoção da inclusão social”<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> idem

De acordo com o artigo 5º do Regulamento podem beneficiar do presente programa os prédios urbanos que reúnam as condições seguintes:

- a) Que se encontrem localizados em ARU, nas condições definidas pelo aviso de abertura de candidaturas;
- b) Quando se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- c) Sejam possuidores de licença de utilização à data da candidatura, quando aplicável;
- d) Cujas construções legalmente existentes, tenham sido concluídas há pelo menos trinta anos;
- e) Tenham pelo menos 50% das frações / unidades autónomas do prédio utilizadas para fins habitacionais, podendo as restantes estar afetadas ao exercício de comércio e/ou serviços;
- f) Serem os edifícios compostos, pelo menos, por duas frações / unidades de utilização autónomas.

Para os efeitos previstos no presente artigo, não são consideradas as frações/unidades de utilização autónomas destinadas a garagens, parqueamentos ou arrecadações.

Para os devidos efeitos e de acordo com o artigo 6º as ações elegíveis para apoio do município a fundo perdido relativas ao presente programa em prédios urbanos em ARU, deverão cumulativamente preencher os seguintes requisitos:

- a) Ser relativas a obras de conservação, alteração, manutenção, restauro a realizar nas partes comuns e exteriores dos prédios urbanos constituídos em propriedade horizontal e partes de uso comum dos mesmos em propriedade plena, que se enquadrem nos termos legais;
- b) Serem intervenções que determinem a reabilitação dos prédios urbanos, concretamente intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e

segurança funcional, estrutural ou construtiva, beneficiando as condições de segurança e salubridade.

Serão majoradas as intervenções que, após preencherem os requisitos do número anterior, ainda garantam na totalidade do prédio urbano:

- a) Introdução de melhorias de eficiência energética e sustentabilidade ambiental, designadamente:
  - i) Isolamento térmico de fachada;
  - ii) Isolamento térmico de cobertura;
  - iii) Equipamento e sistemas com recurso a energias renováveis, solar térmico ou fotovoltaico, com proposta de local de instalação validada pelos serviços camarários a instalar preferencialmente nas coberturas.
  - iv) Soluções de aproveitamento de águas pluviais;
  - v) Melhoramento de arejamento natural, através de sistemas de ventilação;
  - vi) Iluminação baseada em sistemas LED ou outros que sejam suscetíveis de introduzir a pretendida valorização energética e/ou ambiental;
  - vii) Todas as demais que consigam demonstrar a melhoria do desempenho global nestas áreas e que por isso possam ser aceites neste quadro de participação;
  
- b) Introdução de medidas que comprovadamente sejam consideradas e validadas por este município como sendo de mobilidade e inclusão social, designadamente:
  - i) Orientação e controle televisivo com som e imagem e/ ou sistema com leitura Braille;
  - ii) Plataformas elevatórias de cargas ou elevadores;
  - iii) Rampas de acesso;
  - iv) Todas as demais que consigam demonstrar a melhoria do desempenho global nestas áreas e que por

isso possam ser aceites neste quadro de participação;

- c) Ainda as capazes de uniformizarem ou retirarem ou minimizem os elementos considerados dissonantes nas fachadas e ou coberturas, como é o caso das marquises, antenas., telheiros, ar condicionados, cablagens, caixilharias.

Podem vir a ser participados, desde que previamente autorizados os trabalhos imprevistos e/ou imprevisíveis que não foram devidamente contemplados inicialmente e que em fase de obra se revelaram essenciais para a boa execução da obra.

É excluída a participação de:

- a) Obras de alteração e as obras de ampliação que ultrapassem os objetivos deste regulamento, que não possam ser consideradas intervenções indispensáveis ao cumprimento do disposto na alínea b), do n.º1 do artigo 5.º deste regulamento, que alterem o número de pisos a configuração da cobertura, ou pela qual possa resultar numa redução ou prejuízo da resistência estrutural do edifício;
- b) Erros e omissões e as revisões de preços, nem obras que se encontrem participadas por outros programas de reabilitação urbana de âmbito nacional e local.

## 15. BENEFÍCIOS FISCAIS COM EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DAS ARU

De acordo com o Artigo 13.º e 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação urbana com a proposta de delimitação deverá ser definido o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, neste seguimento destacam-se os benefícios fiscais relativos a Impostos Municipais sobre Imóveis e suas transações (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua versão atual).

Para além dos benefícios definidos anteriormente, aplicam-se os benefícios consagrados no Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (na sua versão atual), nas condições legalmente definidas e de que destacamos, entre outros, a isenção de IRC, a redução na tributação das mais valias, bem como a redução na tributação dos rendimentos prediais, nas condições legalmente previstas.

De referir também a existência de benefícios fiscais associados ao regime do IVA, nomeadamente aplicação da taxa reduzida de IVA a empreitadas de reabilitação urbana, mencionados nos pontos 2.23, 2.24 e 2.27 da lista I e nas condições definidas pelo Código do IVA.

## 16. MODELO DE GESTÃO

O modelo de gestão proposto para as ARUS já delimitadas foi tanto a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana como a Operação Simples, sendo em todas elas o **Município assumir diretamente no cerne da sua estrutura orgânica a gestão da ORU.**

Esta opção vai de encontro à contenção de custos assumida pelo município; à detenção por parte da equipa da DAP/DRUR de conhecimento e experiência adquiridos no que respeita às problemáticas da reabilitação urbana; facilidade e rapidez na articulação da unidade orgânica responsável com outras unidades orgânicas da CMS responsáveis pelos vários domínios do planeamento e gestão urbanística e ainda a possibilidade de acompanhamento mais direto dos processos e aplicação de regulamentos e taxas municipais.

Esta opção apresenta como dificuldades, a eventual menor adequação da estrutura técnica responsável pela gestão da ORU para uma intervenção mais integrada; a eventual necessidade de reforço de competências e recursos humanos na DRUR; uma menor agilidade no relacionamento com entidades exteriores ao município, potenciais investidores ou outros parceiros; e ainda potencialmente uma menor eficiência de comunicação com os munícipes, promotores e investidores.

No âmbito da “Governança” é particularmente relevante a comunicação interna e externa e o marketing territorial com o objetivo de promover e construir uma perceção positiva dos lugares, geradora de sentimentos de identidade, pertença e de de segurança que permita alavancar o seu desenvolvimento sustentável, a sua competitividade, a promoção dos seus pontos âncora e valores identitários, quer sejam históricos, quer sejam sociais ou culturais.

## 17. MONITORIZAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

A Câmara Municipal através da DRUR elaborará anualmente um Relatório de Monitorização das Operações de Reabilitação em curso, que será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada ano de vigência de cada área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução das operações de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os referidos relatórios - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

## 18. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA

O Município de Sintra assumirá as funções de entidade gestora das ARU, garantindo a execução dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.

Assim, a Câmara Municipal de Sintra, como entidade gestora, irá usar, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade e em função do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (Simples ou Sistemática), os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;



**ii)** o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;

**iii)** a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;

**iv)** o direito de preferência, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;

**v)** o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;

**vi)** a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;

**vii)** o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;

**viii)** o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;

**ix)** e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.



Reabilitação Urbana  
Sintra 20/30  
Estratégia Municipal

## 19. BIBLIOGRAFIA

Agência Portuguesa do Ambiente (2012) Roteiro Nacional de Baixo Carbono 2050 – Opções de transição para uma economia de baixo carbono competitiva em 2050, Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

Agenda Para a Competitividade do Comércio, Serviços e Restauração 2014-2020, Diário da República, 1ª Série, n.º 22, 2 de fevereiro de 2015

Almeida, J (2013). Os serviços dos ecossistemas na valorização dos espaços agrícolas: Perspectivas gerais e aplicação a um território rural de montanha. Tese de mestrado em Ciências e Tecnologia do Ambiente. Faculdade de Ciências da Universidade do Porto. 85 pp.

Ana Brandão e Pedro Brandão (2018) Lugares do Comum – Guia de Avaliação e Interpretação do Espaço Público, Publicação no âmbito do projeto de investigação PSSS Public Space’ s Service System, pg.7

Câmara Municipal de Sintra (2009), Dinâmica Económica do Concelho de Sintra – Principais Indicadores, Departamento de Planeamento Urbano, setembro, Sintra

Câmara Municipal de Sintra (2014) – Diagnóstico Social do Concelho de Sintra – Dinâmicas Demográficas e Habitacionais, Conselho Local de Ação Social, Sintra

Câmara Municipal de Sintra (2015) – Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território, março

Câmara Municipal de Sintra (2015) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Aqualva, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território, novembro

Câmara Municipal de Sintra (2015) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Mem Martins / Rio de Mouro, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território, agosto

Câmara Municipal de Sintra (2015) – Projecto Áreas Empresariais de Sintra, Zona Industrial/Empresarial do Alto da Bela Vista, Gabinete de Apoio Empresarial, abril

Câmara Municipal de Sintra (2015) - Relatórios de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra, Plano Diretor Municipal, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território/Gabinete do Plano Diretor Municipal

Câmara Municipal de Sintra (2017) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Queluz / Belas, Direção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território, janeiro

Câmara Municipal de Sintra (2018) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Terrugem – Zona Empresarial | Núcleo Urbano Central (Projeto em discussão pública), DAP | Divisão de Reabilitação Urbana, outubro

Câmara Municipal de Sintra (2018) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio de Mouro Velho, DAP | Divisão de Reabilitação Urbana, setembro

CCDRLVT (2017) Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo, dezembro.

CCDRLVT (2018) Para a Estratégia 2030 da Região de Lisboa e Vale do Tejo – Competitividade Internacional e Coesão Territorial e Social da RLVT 2030, maio.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte. Intervenções em Linhas de Água: Contribuição para uma Solução Mais Sustentável. Acedido em 14 de Julho de 2015, em: [http://www.ccdr-n.pt/sites/default/files/ficheiros\\_ccdrn/ordenamentoterritorio/linhas\\_agua\\_grf.pdf](http://www.ccdr-n.pt/sites/default/files/ficheiros_ccdrn/ordenamentoterritorio/linhas_agua_grf.pdf)

Comissão Europeia (2013). Ambiente. Acedido em 1 de Julho de 2016, em: [https://ec.europa.eu/info/topics/environment\\_pt](https://ec.europa.eu/info/topics/environment_pt)

Conselho da Europa – Guidance on Urban Rehabilitation, Estrasburgo, COE, 2004

Decreto Lei n.º 53/2014 de 8 de abril - Regime Excecional e Temporário de Reabilitação Urbana

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

FERRÃO, João; VALA, Francisco (2001) – Delimitação das Aglomerações Metropolitanas de Lisboa e Porto com base no critério de continuidade do Espaço Construído, Região de Lisboa e Vale do Tejo, Lisboa

Gonçalves, N (2010). Espaços Verdes no Planeamento Urbano Sustentável. Tese de mestrado em Ordenamento do Território e Planeamento Ambiental. Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Nova de Lisboa. 198 pp.

Instituto Nacional de Estatística (2017) Retrato Territorial de Portugal, Lisboa

LNEC, (2014) Estudo sobre “Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no Quadro da Política de Coesão pós 2013”.

Millennium Ecosystem Assessment, 2005. Ecosystems and Human Well-being: Synthesis. Island Press, Washington, DC. World Resources Institute

OECD - *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OCDE - Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico)

Pereira, M (2011). Espaços Verdes Urbanos - Contributo para a optimização do planeamento e gestão Freguesia de Oeiras e São Julião da Barra. Tese de Mestrado em Arquitectura Paisagista. Instituto Superior de Agronomia – Universidade Técnica de Lisboa. 100 pp.

Plano Verde do Concelho de Sintra – 1.ª fase Julho 2005, Centro Estudos de Arquitectura Paisagista – Prof. Caldeira Cabral, Instituto Superior de Agronomia/Universidade Técnica de Lisboa

Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, Diário da República, 1ª Série, n.º 155, de 11 de agosto de 2015

Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, Diário da República, 1ª Série, n.º 226, de 24 de novembro de 2016

Sá, J (2013). Espaços verdes em meio urbano: uma abordagem metodológica com base em serviços de ecossistema. Tese de mestrado em Urbanismo e Ordenamento do Território. Instituto Superior Técnico. 97 pp.

Silva, R (2012). Espaços Verdes Urbanos. Tese de mestrado em Arquitectura. Universidade Católica Portuguesa. 131 pp.

TAVARES, Ana (2008) Reabilitação Urbana – O caso dos pequenos centros históricos, dissertação apresentada na Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa para obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Ambiente, Lisboa.

União Europeia (2013). DECISÃO N° 1386/2013/UE DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO de 20 de novembro de 2013. Jornal Oficial da União Europeia. Acedido em 1 de Julho de 2016, em: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013D1386&from=EN>

GONÇALVES & CARVALHO (2016) Diversidade de elementos na estrutura verde urbana. Reflexão sobre a cidade de Bragança (Portugal), Gaia Scientia (2016). ISSN 1981-1268. Edição Especial Europa. Volume 10(2): 60-74.

Fontes Estatísticas:

IBERINFORM, Base de Dados

Instituto Nacional de Estatística