

MUNICÍPIO DE SINTRA**Declaração n.º 31/2026/2**

Sumário: Alteração por adaptação do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira.

Marco Almeida, Presidente da Câmara Municipal de Sintra, declara, nos termos do artigo 121.º, articulado com o artigo 199.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que por deliberação da Câmara Municipal, na Reunião Ordinária de 19 de dezembro de 2023, através da Proposta n.º 1251-P/2023, foi aprovada a alteração do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira, publicado pelo Aviso n.º 12900/2015, de 4 de novembro, por adaptação às regras de classificação e qualificação do solo e às restrições de utilidade pública RAN e REN, em vigor.

As adaptações referidas recaíram sobre os seguintes documentos do Plano: Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes.

Nos termos do n.º 4 do artigo 121.º do RJIGT, a presente declaração foi previamente transmitida à Assembleia Municipal de Sintra, na 2.ª Sessão Extraordinária de 7 de fevereiro de 2024, e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 1 e da alínea k), do n.º 4, do artigo 191.º do RJIGT, publicam-se em anexo o Regulamento alterado e as Plantas atrás referidas, conforme a alínea b) do n.º 8 do mesmo artigo.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

18 de março de 2026. – O Presidente da Câmara Municipal de Sintra, Marco Almeida.

Alterações ao Regulamento

Os números subsequentes ao artigo 28.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira antecipam um número ordinal decorrente da supressão do artigo inicial.

Os artigos 1.º, 2.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 13.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 59.º, 60.º, 61.º, 62.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 67.º, 68.º, 69.º, 70.º, 71.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º, 76.º, 77.º, 78.º, 79.º, 80.º, 81.º, 82.º, 83.º, 84.º, 85.º, 86.º, 87.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 97.º, 98.º, 99.º, 100.º, 101.º, 102.º, 103.º, 104.º, 105.º, 106.º, 107.º, 108.º, 109.º, 110.º, 111.º, 112.º, 113.º, 114.º, 115.º, 116.º, 117.º, 118.º, 119.º, 120.º, 121.º, 122.º, 123.º, 124.º, 125.º, 126.º, 127.º, 128.º, 129.º e 130.º passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente regulamento faz parte integrante do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira e aplica-se a uma área de 1.710,1 hectares (17.101.717,83 m²), delimitada graficamente na planta de zonamento com as seguintes confrontações principais:

[...]

Artigo 2.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

[...]

Aumento da oferta de alojamento turístico em unidades turísticas de elevada qualidade;

[...]

[...]

[...]

[...]

6 – [...]

Artigo 5.º

[...]

1 – Para efeitos da interpretação e aplicação do Plano são adotadas as definições e conceitos constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e subsidiariamente, o Plano Diretor Municipal e Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 – Sem prejuízo do número anterior, para efeitos do índice máximo de impermeabilização definido no presente regulamento, contabilizam-se todas as áreas impermeáveis e semipermeáveis que alterem a cobertura natural do solo, como por exemplo estruturas em madeira, metálicas ou outros materiais, naturais ou artificiais, que visem a artificialização da paisagem para acomodação de funções associadas à ação humana.

Artigo 6.º

[...]

1 – Os projetos de arquitetura apresentados a licenciamento, a comunicação prévia, bem como os pedidos de informação prévia, devem ser subscritos por Arquitetos, nos termos da Lei em vigor.

2 – As intervenções devem respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas na sua interligação com o território envolvente, quer as características arquitetónicas substanciais dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana, incluindo morfologia, volumes, a altura das fachadas, o cromatismo e revestimentos.

Artigo 7.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Qualquer operação urbanística em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como nas respetivas zonas de proteção, está sujeita ao disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

4 – No âmbito das intervenções a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação aplica-se, para além do disposto no ponto anterior, as disposições do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual.

5 – As intervenções a realizar em bens imóveis inventariados estão sujeitas ao aplicável no Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.

6 – [...]

Artigo 8.º

[...]

1 – Os bens imóveis classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal estão sujeitos à legislação aplicável, artigo 49.º da Lei de Bases do Património Cultural, Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e ao Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual.

2 – [...]

3 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) Quando seja necessária para a execução de planos plenamente eficazes, mediante prévia autorização ou por deliberação da Câmara Municipal nos termos do disposto no artigo 48.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

4 – [...]

5 – Os casos de demolição ilegal devem seguir os procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação no que respeita ao regime sancionatório, aplicando-se cumulativamente o disposto no número anterior.

Artigo 13.º

[...]

1 – [...]

2 – Os bens imóveis classificados e em vias de classificação regem-se por diploma específico, Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro e Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

Artigo 15.º

[...]

1 – Para a área do Plano encontram-se classificadas zonas sensíveis e mistas, nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual, conforme Planta de Zonamento.

2 – [...]

a) [...]

b) Os espaços que em solo rústico integram as categorias de espaços de equipamento (EE), de espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), e de áreas de edificação dispersa (AED);

c) [...]

3 – São consideradas zonas sensíveis os espaços que integram as categorias de espaços de ocupação turística – Parque Campismo e Caravanismo (EOT-PCC) e de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER).

4 – [...]

Artigo 16.º

[...]

1 – A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados nos PMDFCI com perigosidade de incêndio das classes alta ou muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e as novas edificações no espaço florestal ou rústico fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo.

2 – [...]

Artigo 17.º

[...]

1 – A classificação do solo segue a distinção básica entre as classes de solo rústico e de solo urbano, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2 – A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo urbano e rústico, apresentadas na planta de zonamento do Plano, que distinguem e desenvolvem as categorias e subcategorias do Decreto – Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

3 – Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo rústico:

Espaços naturais e paisagísticos, compostos por:

Espaços naturais e paisagísticos 1 (ENP1);

Espaços naturais e paisagísticos 2 (ENP2);

Espaços naturais e paisagísticos 3 (ENP3);

Espaços naturais e paisagísticos 4 (ENP4);

Espaços agrícolas (EA);

Espaços florestais (EF), compostos por:

Espaços florestais de conservação (EF-C);

Espaços florestais de produção (EF-P);

Espaços florestais de restauração (EF-R);

Espaços florestais de proteção (EF-PT);

Espaços de ocupação turística, compostos por:

Espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q);

Espaços de ocupação turística – Parque Campismo e Caravanismo (EOT-PCC);

Espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER);

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, compostos por:

Espaços de equipamento;

Espaços de equipamento (EE);

Espaços de equipamento de desporto (EE-D);

Espaços canal (EC);

Áreas de edificação dispersa (AED);

4 – Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo urbano:

Espaços habitacionais, compostos por:

Espaços habitacionais 1 (EH1);

Espaços habitacionais 2 (EH2);

Espaços habitacionais 3 (EH3);

Espaços urbanos de baixa densidade, compostos por:

Espaços urbanos de baixa densidade 1 (BD1);

Espaços urbanos de baixa densidade 2 (BD2);

Espaços urbanos de baixa densidade 3 (BD3);

Espaços urbanos de baixa densidade 4 (BD4);

Espaços urbanos de baixa densidade 5 (BD5);

Espaços urbanos de baixa densidade 6 (BD6);

Espaços de atividades económicas (EAE);

Espaços de uso especial, compostos por:

Espaços Turísticos (EUE-T);

Espaços de equipamentos 1 (EUE-E1);

Espaços de equipamentos 2 (EUE-E2);

Espaços de infraestruturas estruturantes (EUE-I);

Espaços verdes, compostos por:

Espaços de recreio e lazer ou cultura (EV-RL);

Espaços de desporto (EV-D);

Espaços de proteção e enquadramento (EV-PE).

5 – [Revogado.]

SECÇÃO II

Da ocupação, uso e transformação do solo rústico

Artigo 18.º

Disposições gerais aplicáveis ao solo rústico

1 – A classificação do solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em solo urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano.

2 – [...]

SUBSECÇÃO I

Espaços Naturais e Paisagísticos (ENP)

Artigo 19.º

[...]

A categoria de espaços naturais e paisagísticos (ENP1, ENP2, ENP3 e ENP4) corresponde aos espaços que compreendem as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, e outras áreas que contribuam para um contínuo do espaço natural, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.

Artigo 20.º

[...]

São princípios da categoria de espaços naturais e paisagísticos:

[...]

[...]

[...]

[...]

Artigo 21.º

[...]

1 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 1 (ENP1):

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

2 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 2 (ENP2):

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]

f) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

3 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 3 (ENP3):

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

e) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

4 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 4 (ENP4):

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

e) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

5 – Excetuam-se dos números anteriores as situações que envolvam a concretização de projetos municipais de valorização ambiental, para uma utilização pública sustentável dos espaços naturais e paisagísticos, em conformidade com o disposto no Plano, nomeadamente para a unidade de execução (U.E. F), bem como todas as intervenções necessárias no âmbito da salvaguarda ambiental e proteção civil.

6 – As intervenções referidas no número anterior devem evitar intervir nas subcategorias ENP1 e ENP2, e encontram-se limitadas a um índice de impermeabilização de 5 % (0,05).

7 – [...]

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas (EA)

Artigo 22.º

[...]

A categoria de espaços agrícolas (EA) destina-se ao desenvolvimento agrícola e pecuário com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 23.º

[...]

São princípios da categoria de espaços agrícolas:

[...]

SUBSECÇÃO III

Espaços Florestais (EF)

Artigo 25.º

[...]

A categoria de espaços florestais (EF) destina-se ao desenvolvimento florestal com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 26.º

[...]

São princípios da categoria de espaços florestais:

[...]

Artigo 27.º

[...]

1 – Na categoria de espaços florestais (EF) foram identificadas 4 subcategorias:

Espaços florestais de conservação (EF-C) – Áreas com sensibilidade ecológica elevada, que constituem espaços relevantes para a proteção aos habitats de espécies da flora e da fauna e áreas que constituem potenciais corredores ecológicos;

Espaços florestais de produção (EF-P) – Espaços destinados predominantemente à produção de material lenhoso, biomassa, frutos e semente, onde o aproveitamento do espaço florestal não é incompatível com os valores presentes ou das áreas envolventes;

Espaços florestais de restauração (EF-R) – Áreas florestadas recentemente ardidadas, a integrar na categoria de espaço florestal de conservação;

Espaços florestais de proteção (EF-PT) – Espaços a manter como áreas florestadas com função de proteção da rede hidrográfica e de proteção contra a erosão eólica, hídrica e de cheias.

2 – [...]

3 – Para todas as áreas ardidadas que integrem a categoria de espaços florestais são consideradas as regras dos espaços florestais de restauração.

4 – [...]

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Ocupação Turística (EOT)

Artigo 28.º (anterior Artigo 29.º)

Identificação

1 – Os espaços de ocupação turística (EOT) são espaços em que a utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rústico e definidas no PROT (Turismo da natureza, turismo equestre, turismo de saúde e bem-estar, golfe e ecoturismo).

2 – Nos espaços de ocupação turística identificam-se as seguintes subcategorias de espaço:

Espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q);

Espaços de ocupação turística – Parque de Campismo e de Caravanismo (EOT-PCC);

Espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT- TER).

Artigo 29.º (anterior Artigo 30.º)

Princípios

São princípios da categoria de espaços de ocupação turística:

[...]

Artigo 30.º (anterior Artigo 31.º)

Regime específico

1 – Nos espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), deverão ser respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) São admitidas as tipologias de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, e Turismo da Natureza nas tipologias anteriormente referidas;

g) [...]

2 – [...]

3 – Nos espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER), deverão ser respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) São admitidas as tipologias de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Empreendimento de Turismo da Natureza.

g) [...]

4 – [...]

5 – [...]

Artigo 31.º (anterior Artigo 32.º)

Regime específico/Usos

1 – [...]

2 – Sem prejuízo do número anterior, nos espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), é admitida a manutenção do uso habitacional, caso aplicável, sem qualquer acréscimo da área construída.

SUBSECÇÃO V

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 32.º (anterior Artigo 33.º)

Identificação

Nos espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações foram integrados os equipamentos que pela sua dimensão ou atividade devem integrar-se em solo rústico.

Artigo 33.º (anterior Artigo 34.º)

Princípios

São princípios da categoria de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:

[...]

Artigo 34.º (anterior Artigo 35.º)

Regime específico

1 – Na categoria de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações foram identificadas 2 subcategorias:

Espaços de equipamento (EE) – Áreas que possuem disponibilidade para a edificação e/ou manutenção das construções existentes para espaços de utilização coletiva;

Espaços de equipamento de desporto (EE-D) – Áreas que integram as áreas de golf em solo rústico, sendo condicionada a construção.

2 – Na subcategoria de espaços de equipamento (EE), as parcelas respeitam os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

3 – Excetuam-se do número anterior os equipamentos de defesa nacional, segurança pública e de salubridade pública, que podem, desde que devidamente fundamentado usufruir dos indicadores da categoria de espaço de uso especial – espaços de equipamentos 2 (EUE-E2).

4 – Excetuam-se do número anterior o equipamento localizado no Lisbon Sport Club, que poderá usufruir dos indicadores da categoria de espaço de usos especial – espaços de equipamentos 1 (EUE-E1).

Artigo 35.º (anterior Artigo 36.º)

Regime específico/Usos

[...]

SUBSECÇÃO VI

Áreas de Edificação Dispersa (AED)

Artigo 36.º (anterior Artigo 37.º)

Identificação

As áreas de edificação dispersa (AED) correspondem às áreas edificadas de usos mistos, devendo o seu ordenamento ter como princípio a contenção destas áreas e a sua consolidação ser efetuada numa ótica de sustentabilidade e serem infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.

Artigo 37.º (anterior Artigo 38.º)

Princípios

[...]

Artigo 38.º (anterior Artigo 39.º)

Regime específico

[...]

Artigo 39.º (anterior Artigo 40.º)

Regime específico/Usos

[...]

Artigo 40.º (anterior Artigo 41.º)

Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano

1 – A classificação do solo urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, e compreende os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

2 – [...]

SUBSECÇÃO I

Espaços Habitacionais (EH)

Artigo 41.º (anterior Artigo 42.º)

Identificação

A categoria de espaços habitacionais (EH1, EH2 e EH3) compreende as áreas que se destinam preferencialmente a funções habitacionais, em tipologia plurifamiliar, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 42.º (anterior Artigo 43.º)

Princípios

São princípios da categoria de espaços habitacionais:

[...]

[...]

[...]

Garantir uma satisfação local das necessidades ao nível da oferta de estacionamento e serviços associados ao uso habitacional (comércio e serviços de carácter local).

Artigo 43.º (anterior Artigo 44.º)

Regime específico

1 – Na categoria de espaços habitacionais 1 (EH1), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

2 – Na categoria de espaços habitacionais 2 (EH2), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

3 – Na categoria de espaços habitacionais 3 (EH3), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

Artigo 44.º (anterior Artigo 45.º)

Regime específico/Usos

1 – [...]

2 – Sem prejuízo do número anterior, é admitido o uso misto nos espaços habitacionais EH3 e EH2.

3 – Por uso misto entende-se o uso predominantemente habitacional, com eventuais atividades terciárias, de preferência comerciais e de carácter local, ao nível do piso térreo.

4 – Na categoria de espaços habitacionais 2 e 3, a alteração do uso habitacional para comércio ou serviços só será permitida no piso térreo e com entrada independente da do uso habitacional e, nos casos em que não existam condições mínimas de habitabilidade, desde que confronte com arruamentos.

5 – [...]

6 – É também admitida a instalação de empreendimentos turísticos nos espaços habitacionais EH1, para a concretização das tipologias de hotéis e de aldeamentos turísticos, desde que ocupem a totalidade do lote.

7 – Sem prejuízo do n.º 1, e dos indicadores previstos no artigo 43.º, é admitida a mudança de uso nos espaços habitacionais EH1, para equipamento privado, na área da saúde, bem-estar e ação social, desde que ocupe a totalidade do lote.

SUBSECÇÃO II

Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD)

Artigo 45.º (anterior Artigo 46.º)

Identificação

[...]

Artigo 46.º (anterior Artigo 47.º)

Princípios

[...]

Artigo 47.º (anterior Artigo 48.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

10 – Todos os projetos de construções novas na categoria espaços urbanos de baixa densidade (BD1, BD2, BD3, BD4, BD5 e BD6) devem incluir projeto de arquitetura paisagista e um levantamento da cobertura arbórea, e valores paisagísticos e biofísicos, identificados no terreno alvo da operação urbanística, bem como considerar a EEM do Plano, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º

Artigo 48.º (anterior Artigo 49.º)

Regime específico/Usos

[...]

SUBSECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas (EAE)

Artigo 49.º (anterior Artigo 50.º)

Identificação

[...]

Artigo 50.º (anterior Artigo 51.º)

Princípios

[...]

Artigo 51.º (anterior Artigo 52.º)

Regime específico

[...]

Artigo 52.º (anterior Artigo 53.º)

Regime específico/Usos

[...]

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial (EUE)

Artigo 53.º (anterior Artigo 54.º)

Identificação

1 – A categoria de espaços de uso especial (EUE) compreende áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.

2 – São subcategorias do espaço de uso especial:

Espaços de uso especial – turísticos (EUE-T);

Espaços de uso especial – equipamentos 1 (EUE-E1);

Espaços de uso especial – equipamentos 2 (EUE-E2);

Espaços de uso especial – infraestruturas estruturantes (EUE-I).

Artigo 54.º (anterior Artigo 55.º)

Princípios

São princípios da categoria de espaços de uso especial (EUE):

Suprimir carências urbanas e sociais através de instalações de carácter singular ou específico;

[...]

Artigo 55.º (anterior Artigo 56.º)

Regime específico

1 – Na categoria de espaços de uso especial – turísticos (EUE-T), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
- 2 – [...]
- 3 – [...]

4 – Na categoria de espaços de uso especial – Infraestruturas estruturantes (EUE-I), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]

5 – Excetua-se do n.º 1, os estabelecimentos hoteleiros situadas na unidade de execução F (U.E. F) onde a construção não poderá apresentar uma altura superior a 16 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a 4 pisos na mesma projeção.

6 – Excetua-se do n.º 2 a construção do Centro Educativo, previsto em planta de equipamentos, na unidade de execução D (U.E. D), que poderá atingir um índice máximo de construção de 0,40 (I.C.).

Artigo 56.º (anterior Artigo 57.º)

Regime específico/Usos

- 1 – [...]
- 2 – Nos espaços de uso especial – turísticos (EUE-T), é apenas admitida a tipologia de Hotel, com a categoria mínima de 4 estrelas.
- 3 – [...]

SUBSECÇÃO V

Espaços Verdes (EV)

Artigo 57.º (anterior Artigo 58.º)

Identificação

1 – Os espaços verdes (EV) são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo em parte com a estrutura ecológica municipal.

2 – São subcategorias dos espaços verdes:

- Espaços verdes – recreio e lazer ou cultura (EV-RL);
- Espaços verdes – desporto (EV-D);
- Espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE).

Artigo 58.º (anterior Artigo 59.º)

Princípios

São princípios da categoria de espaços verdes (EV):

[...]

Promover a valorização cénica da paisagem com a salvaguarda dos valores paisagísticos;

[...]

[...]

Artigo 59.º (anterior Artigo 60.º)

Regime específico

1 – Na categoria de espaços verdes – recreio e lazer ou cultura (EV-RL), integram-se as áreas destinadas à implantação de espaços verdes para recreio e lazer, sendo condicionada a construção, exceto quando se trate de infraestruturas ou equipamentos de apoio à sua fruição, ao ar livre, e instalações de apoio (instalações sanitárias, cafés, quiosques e esplanadas).

2 – [...]

3 – Na categoria de espaços verdes – desporto (EV-D) integram-se as áreas de golfe (Belas Clube de Campo), onde não é permitida qualquer construção.

4 – Na categoria de espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE), integram-se as áreas que devem ter um revestimento vegetal adequado às funções de proteção e enquadramento, no contexto do Plano, não sendo autorizadas novas construções.

5 – Na categoria de espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE), admite-se a existência dos parques de estacionamento previstos pelo Plano, alvo de projeto de arquitetura paisagista, e desde que fortemente permeáveis.

Artigo 60.º (anterior Artigo 61.º)

Regime específico/Usos

[...]

SECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 61.º (anterior Artigo 62.º)

Objetivos

São objetivos da estrutura ecológica municipal (EEM) na área do Plano:

Dar continuidade à rede ecológica municipal (REM), desenvolvendo a estrutura à escala municipal e à escala do Plano;

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

[...]

Artigo 62.º (anterior Artigo 63.º)

Identificação

A estrutura ecológica é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

Artigo 63.º (anterior Artigo 64.º)

Objetivos

[...]

SECÇÃO I

Parqueamentos e Garagens nos Edifícios

Artigo 64.º (anterior Artigo 65.º)

Dotação interior de estacionamento

1 – [...]

2 – [...]

3 – Sem prejuízo do n.º 1, a instalação de estabelecimentos hoteleiros deve dar cumprimento ao n.º 8 do artigo 41.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

Artigo 65.º (anterior Artigo 66.º)

Estacionamento na via pública

1 – O estacionamento na via pública segue as orientações apresentadas no anexo V do presente regulamento.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

Artigo 66.º (anterior Artigo 67.º)

Definições e condições

1 – [...]

2 – A hierarquia viária encontra-se estabelecida na respetiva planta da hierarquia viária (desenho n.º 07), e estrutura-se em:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 67.º (anterior Artigo 68.º)

Pavimentação das vias públicas

[...]

Artigo 68.º (anterior Artigo 69.º)

Arruamentos compartilhados de acesso condicionado

[...]

Artigo 69.º (anterior Artigo 70.º)

Unidades de execução (U.E.)

1 – As unidades de execução (U.E.), identificadas no artigo 84.º, delimitam áreas a sujeitar a uma intervenção urbanística, para efeitos de execução do Plano.

2 – [...]

Artigo 70.º (anterior Artigo 71.º)

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

[...]

Artigo 71.º (anterior Artigo 72.º)

Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

[...]

SECÇÃO II

Estruturação do Sistema de Execução do Plano

Artigo 72.º (anterior Artigo 73.º)

Sistemas de execução do plano

[...]

Artigo 73.º (anterior Artigo 74.º)

Instrumentos de execução do plano

Os instrumentos de execução do Plano são os constantes na secção I, capítulo V, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente no respeitante ao direito de preferência, demolição de edifícios, expropriação, reestruturação e reparcelamento da propriedade e obrigação de urbanização.

Artigo 74.º (anterior Artigo 75.º)

Mecanismos de perequação compensatória

1 – [...]

2 – [...]

- a) O índice médio de utilização (IMU) da U.E;
- b) A área de cedência média (ACM) definida para a área do Plano;
- c) [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Na ACM estão incluídas as cedências para espaços verdes de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, devendo o estacionamento ser previsto nos termos do Plano Diretor Municipal de Sintra e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra (RMUES).

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

Artigo 75.º (anterior Artigo 76.º)

Fundo de compensação

1 – Para cada U.E. pode ser constituído um fundo de compensação gerido pela Câmara Municipal com a participação dos interessados, de acordo com o artigo 152.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2 – [...]

Artigo 76.º (anterior Artigo 77.º)

Identificação

[...]

Artigo 77.º (anterior Artigo 78.º)

Disposições comuns

[...]

Artigo 78.º (anterior Artigo 79.º)

UOPG 1

[...]

Artigo 79.º (anterior Artigo 80.º)

UOPG 2

[...]

[...]

Manutenção e valorização do património arquitetónico, com possível conversão em Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, turismo de habitação e turismo da natureza, nas tipologias anteriormente referidas;

[...]

[...]

[...]

[...]

Artigo 80.º (anterior Artigo 81.º)

UOPG 3

[...]

Artigo 81.º (anterior Artigo 82.º)

UOPG 4

[...]

Artigo 82.º (anterior Artigo 83.º)

UOPG 5

[...]

Artigo 83.º (anterior Artigo 84.º)

UOPG 6

[...]

Artigo 84.º (anterior Artigo 85.º)

Identificação

[...]

Artigo 85.º (anterior Artigo 86.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 86.º (anterior Artigo 87.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Na U.E. A admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

6 – [...]

Artigo 87.º (anterior Artigo 88.º)

Objetivos/Programa

1 – [...]

2 – Para a U.E. B são definidos os seguintes objetivos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Valorização ambiental e transição qualificada entre os espaços urbanos e rústicos (valorização paisagística dos limites do espaço urbano);

e) [...]

3 – [...]

Artigo 88.º (anterior Artigo 89.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Na U.E. B admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

6 – [...]

7 – Sem prejuízo do número anterior, admite-se a execução parcial desde que apresentada proposta de faseamento que garanta a concretização das infraestruturas previstas na U.E.B.

Artigo 89.º (anterior Artigo 90.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 90.º (anterior Artigo 91.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – O disposto no número anterior não prejudica a cedência harmoniosa de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a afetar à U.E.C, conforme projeto de reconversão.

4 – [...]

Artigo 91.º (anterior Artigo 92.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 92.º (anterior Artigo 93.º)

Regime específico

[...]

Artigo 93.º (anterior Artigo 94.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 94.º (anterior Artigo 95.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Na U.E. E admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – [...]

Artigo 95.º (anterior Artigo 96.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 96.º (anterior Artigo 97.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – Sem prejuízo do número anterior, a área de cedência total corresponde a 2.097.336 m², dos quais 1.949.187 m² destinam-se ao Parque Florestal, e 148.150 m² a espaços verdes (EV-RL/EV-PE).

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – [...]

Artigo 97.º (anterior Artigo 98.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 98.º (anterior Artigo 99.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – Na U.E. G admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

7 – [...]

Artigo 99.º (anterior Artigo 100.º)

Objetivos/Programa

[...]

Artigo 100.º (anterior Artigo 101.º)

Regime específico

[...]

Artigo 101.º (anterior Artigo 102.º)

Objetivos/Programa

1 – [...]

2 – [...]

a) Aumento da oferta turística, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico ou Empreendimento de Turismo de Natureza, nas tipologias anteriormente referidas;

b) [...]

c) [...]

Artigo 102.º (anterior Artigo 103.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – Na U.E. I a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. I poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. I admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. I.

Artigo 103.º (anterior Artigo 104.º)

Objetivos/Programa

1 – [...]

2 – [...]

a) [...]

b) Aumento da oferta turística, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, ou Turismo de Natureza, nas tipologias anteriormente referidas.

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 104.º (anterior Artigo 105.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – Na U.E. J a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – [...]

5 – Na U.E. J admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – [...]

Artigo 105.º (anterior Artigo 106.º)

Objetivos/Programa

1 – [...]

2 – [...]

a) Reconversão da Tapada dos Coelhos para o uso turístico, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, ou Turismo da Natureza;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 106.º (anterior Artigo 107.º)

Regime específico

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Na U.E. L admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – [...]

Artigo 107.º (anterior Artigo 108.º)

Desenho Urbano e Otimização de Recursos

1 – Todos os espaços do Plano, com especial relevo para os urbanos, devem ter em consideração a qualidade e otimização do espaço público e dos recursos naturais e energéticos.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

Artigo 108.º (anterior Artigo 109.º)

Obras

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – Deve ser garantido a execução de poços drenantes antes das ligações aos ramais pluviais, sempre que possível.

7 – [...]

8 – Todos os projetos e intervenções que incidam na rede rodoviária nacional devem respeitar as Normas Técnicas que dimanam das entidades competentes e ser previamente sujeitos à sua aprovação. Até à sua efetiva transferência para a jurisdição da Autarquia, aplica-se às estradas desclassificadas a Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

Artigo 109.º (anterior Artigo 110.º)

Estética do Edificado

[...]

Artigo 110.º (anterior Artigo 111.º)

Logradouros

1 – [...]

a) Execução de quaisquer construções de carácter permanente, salvo as previstas pelo Plano;

b) [...]

c) [...]

2 – [...]

3 – Privilegia-se a integração paisagística das operações urbanísticas com utilização de espécies autóctones presentes nas comunidades florísticas ocorrentes, reforçando a continuidade das áreas naturais e a relação direta entre os espaços urbanos e os espaços ecologicamente mais sensíveis.

Artigo 111.º (anterior Artigo 112.º)

Cave para estacionamento

[...]

Artigo 112.º (anterior Artigo 113.º)

Caixilharias e Janelas

[...]

Artigo 113.º (anterior Artigo 114.º)

Estores e Portadas

[...]

Artigo 114.º (anterior Artigo 115.º)

Balanços sobre a via pública

[...]

Artigo 115.º (anterior Artigo 116.º)

Gradeamentos em janelas, portas ou montras

[...]

Artigo 116.º (anterior Artigo 117.º)

Muros

[...]

Artigo 117.º (anterior Artigo 118.º)

Revestimentos exteriores

[...]

Artigo 118.º (anterior Artigo 119.º)

Cores e Pintura

[...]

Artigo 119.º (anterior Artigo 120.º)

Coberturas

[...]

Artigo 120.º (anterior Artigo 121.º)

Ar condicionado

[...]

Artigo 121.º (anterior Artigo 122.º)

Saídas de fumos e ventiladores

[...]

Artigo 122.º (anterior Artigo 123.º)

Antenas, cabos de eletricidade e telefones

[...]

Artigo 123.º (anterior Artigo 124.º)

Toldos, alpendres e palas

[...]

Artigo 124.º (anterior Artigo 125.º)

Esplanadas e sombrinhas

[...]

Artigo 125.º (anterior Artigo 126.º)

Publicidade e Mobiliário Urbano

[...]

Artigo 126.º (anterior Artigo 127.º)

Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos

[...]

Artigo 127.º (anterior Artigo 128.º)

Integração e transformação de pré-existências

1 – Consideram-se pré-existências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, de informações prévias favoráveis e de aprovações de operações urbanísticas (projeto de arquitetura ou projeto de loteamento).

2 – Caso as pré-existências, consideradas nos termos do número anterior, ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, nas seguintes situações:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 128.º (anterior Artigo 129.º)

Regime especial

[...]

Artigo 129.º (anterior Artigo 130.º)

Aplicação direta

[...]

Artigo 130.º (anterior Artigo 131.º)

Entrada em vigor

[...]

ANEXO I

[...]

ANEXO II

Limites das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

[...]

ANEXO III

Limites das Unidades de Execução (UE)

[...]

ANEXO IV

[...]

ANEXO V

[...]

Regulamento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente regulamento faz parte integrante do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira e aplica-se a uma área de 1.710,1 hectares (17.101.717,83m²), delimitada graficamente na planta de zonamento com as seguintes confrontações principais:

Norte – Aglomerados de Almornos e Vale de Lobos, Ribeira das Jardas, EM 542 (Sabugo a Almargem do Bispo) e EM 542.1 (Pedra Furada a Camarões) e EM 543 (Almornos a D. Maria);

Sul – Aglomerados de Mira Sintra, Venda Seca e Belas e EM 250 – entre o km 9+980 e o km 14+840 e EM 250-1;

Nascente – Aglomerados de D. Maria e Serra de Casal de Cambra e concelho da Amadora;

Poente – Aglomerados da Tala, Meleças e Recoveiro, Ribeira das Jardas e Espaço Canal da Circular Colaride-Portela.

Artigo 2.º

Objetivos do plano

1 – O Plano de Urbanização da Serra da Carregueira, adiante designado por Plano, destina-se a disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo na área por ele compreendida.

2 – Os objetivos do Plano estruturam-se segundo 4 eixos estratégicos do Plano de Urbanização da Serra da Carregueira:

- Sustentabilidade ambiental – Salvaguarda ambiental e proteção dos recursos naturais;
- Proteção e valorização do património natural e construído;
- Afirmação e desenvolvimento do turismo nas áreas do lazer, saúde e bem-estar;
- Qualificação do ambiente urbano.

3 – São objetivos do eixo estratégico “Sustentabilidade ambiental – Salvaguarda ambiental e proteção dos recursos naturais”:

- Preservação das espécies da flora e fauna com valor biogeográfico;
- Promover a existência de uma Estrutura Ecológica territorial integrada numa lógica municipal e metropolitana;
- Garantir a preservação e utilização dos espaços florestais e agrícolas;
- Prevenir a degradação da qualidade das águas superficiais e subterrâneas;
- Garantir uma elevada permeabilidade dos solos;
- Preservar reservas estratégicas de água;
- Promover a utilização de águas pluviais para usos menos exigentes;
- Reduzir o risco de fogos florestais;
- Promover o uso inteligente da energia e a racionalização energética através de novas tecnologias;
- Promover o uso de energias renováveis, nomeadamente a solar (ativa e passiva);
- Promover a redução na emissão de gases nocivos para o ambiente;
- Combate às atividades ilegais, nomeadamente as nocivas para o ambiente (operadores de gestão de resíduos ilegais).

4 – São objetivos do eixo estratégico “Proteção e valorização do património natural e construído”:

- Reabilitação e valorização das Quintas (património natural e construído) através da sua dinamização (turismo);
- Proteção e valorização do património arquitetónico;
- Salvaguarda do património arqueológico;
- Preservação, fomento e divulgação do património etnográfico das áreas envolventes;
- Aumento do conhecimento e da participação cívica na preservação dos valores naturais.

5 – São objetivos do eixo estratégico “Afirmação e desenvolvimento do turismo nas áreas do lazer, saúde e bem-estar”:

- Promover e fomentar o turismo rural especializado (lazer, saúde e bem-estar) nas Quintas com valor histórico e patrimonial;
- Aumento da oferta de alojamento turístico em unidades turísticas de elevada qualidade;
- Permitir a existência de serviços complementares à atividade hoteleira (saúde e bem-estar, desporto e lazer);
- Afirmar a região como destino turístico (lazer, saúde e bem-estar);

Potenciar a utilização dos recursos existentes para desportos na natureza;
Promover a Serra da Carregueira associada à marca “Sintra”, como espaços qualificados complementares.

6 – São objetivos do eixo estratégico “Qualificação do ambiente urbano”:

- Garantir um desenho urbano qualificado, diversificado e integrado;
- Garantir a existência equilibrada de espaços públicos, nas suas várias tipologias;
- Criação de um grande Parque Municipal Florestal acessível a partir das urbanizações;
- Promover a melhoria da mobilidade/acessibilidade;
- Criação de estacionamento público;
- Disponibilização de espaços para equipamentos coletivos;
- Garantir a diversificação de usos em ambiente urbano (combate à mono-funcionalidade);
- Concretização e otimização de infraestruturas urbanas;
- Criação de condições para a reabilitação de edifícios degradados.

Artigo 3.º

Vinculação jurídica

O Plano vincula as entidades públicas, e ainda, direta e imediatamente os particulares.

Artigo 4.º

Composição do plano

1 – O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes;

2 – O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório (vol. I e II);
- b) Relatório ambiental (AAE);
- c) Programa de execução (e meios de financiamento);
- d) Relatório acompanhado de planta com indicação das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas, bem como das informações prévias favoráveis;
- e) Extratos dos instrumentos de gestão territorial com incidência territorial na área do PUSC;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública;
- g) Estudos complementares:
 - Estudo de Tráfego;
 - Estudo sobre as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;
 - Caracterização Ecológica;

Mapa do Ruído;
h) Ficha de dados estatísticos;
i) Plantas de acompanhamento:
Planta de enquadramento;
Planta da situação existente (cartografia de referência);
Carta da Estrutura Ecológica Municipal na área do Plano;
Hierarquia viária;
Plantas de identificação do traçado esquemático das infraestruturas;
Planta de equipamentos;
Planta de Património Cultural;
Mapa do Ruído e Conflitos;
Estudos volumétricos;
Carta das unidades de vegetação.

Artigo 5.º

Definições e conceitos

1 – Para efeitos da interpretação e aplicação do Plano são adotadas as definições e conceitos constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, e subsidiariamente, o Plano Diretor Municipal e Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 – Sem prejuízo do número anterior, para efeitos do índice máximo de impermeabilização definido no presente regulamento, contabilizam-se todas as áreas impermeáveis e semipermeáveis que alterem a cobertura natural do solo, como por exemplo estruturas em madeira, metálicas ou outros materiais, naturais ou artificiais, que visem a artificialização da paisagem para acomodação de funções associadas à ação humana.

Artigo 6.º

Projetos de arquitetura

1 – Os projetos de arquitetura apresentados a licenciamento, a comunicação prévia, bem como os pedidos de informação prévia, devem ser subscritos por Arquitetos, nos termos da Lei em vigor.

2 – As intervenções devem respeitar quer a morfologia e as estruturas urbanas na sua interligação com o território envolvente, quer as características arquitetónicas substanciais dos imóveis que contribuem para a continuidade urbana, incluindo morfologia, volumes, a altura das fachadas, o cromatismo e revestimentos.

Artigo 7.º

Condições gerais às operações urbanísticas

1 – Qualquer operação urbanística, com exceção das obras de conservação e reabilitação em edifícios licenciados, deve conformar-se com as disposições para a categoria de espaço onde se inserem.

2 – Excetuam-se do número anterior, as obras em edifícios com valor arquitetónico, patrimonial e cultural, onde é permitido a manutenção da área de construção existente, desde que mantidos os valores patrimoniais e culturais.

3 – Qualquer operação urbanística em bens imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como nas respetivas zonas de proteção, está sujeita ao disposto na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

4 – No âmbito das intervenções a realizar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação aplica-se, para além do disposto no ponto anterior, as disposições do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual.

5 – As intervenções a realizar em bens imóveis inventariados estão sujeitas ao aplicável no Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.

6 – Ao cumprimento das disposições específicas para cada categoria de espaço devem ser associados os objetivos da respetiva Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), condições da Unidade de Execução (U.E.), se aplicável, e restante enquadramento legal e regulamentar presente no regulamento.

Artigo 8.º

Demolições

1 – Os bens imóveis classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal estão sujeitos à legislação aplicável, artigo 49.º da Lei de Bases do Património Cultural, Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e ao Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual.

2 – As intervenções a realizar em bens imóveis inventariados estão sujeitas ao aplicável no Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.

3 – A demolição total ou parcial dos edifícios deve ser autorizada na sequência das seguintes situações:

a) Ruína iminente do edifício, que ponha em risco a segurança de pessoas e bens e impossibilidade técnica da sua recuperação, comprovada por vistoria municipal;

b) Quando o edifício se apresentar claramente dissonante do conjunto em que se insere, pela sua forma ou tipologia de construção;

c) Quando seja necessária para a execução de planos plenamente eficazes, mediante prévia autorização ou por deliberação da Câmara Municipal nos termos do disposto no artigo 48.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

4 – Sem prejuízo do número anterior, em caso de demolição, após autorização das entidades competentes, de edifícios classificados, de interesse público ou assinalados como de interesse arquitetónico na planta de zonamento, a declaração de ruína, constitui aos proprietários a obrigação de realizar obras de reconstrução.

5 – Os casos de demolição ilegal devem seguir os procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação no que respeita ao regime sancionatório, aplicando-se cumulativamente o disposto no número anterior.

Artigo 9.º

Achados arqueológicos

Na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra (construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição, realização de aterros e desaterros) se forem identificados vestígios de natureza arqueológica, devem ser aqueles interrompidos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e ao Organismo da Administração central que tutela o património arqueológico, de modo a que sejam desencadeados os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

CAPÍTULO II

Das Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 10.º

Identificação

Encontram-se sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública as áreas identificadas na planta de condicionantes, de acordo com grafismo próprio consignado pela legenda respetiva, e que correspondem às seguintes:

1 – Recursos Naturais:

1.1 – Recursos Hídricos:

1.1.1 – Domínio Público Hídrico;

1.2 – Recursos agrícolas e florestais:

1.2.1 – Reserva Agrícola Nacional;

1.2.2 – Sobreiro;

1.2.3 – Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;

1.2.4 – Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios: Rede Nacional de Postos de Vigia (RNPV);

1.2.5 – Árvores e Arvoredos de Interesse Público;

1.3 – Recursos ecológicos:

1.3.1 – Reserva Ecológica Nacional;

2 – Património Cultural:

2.1 – Património Edificado:

2.1.1 – Bens Imóveis Classificados;

2.2 – Sítios Arqueológicos:

2.2.1 – Sítio Arqueológico Classificado;

2.2.2.3 – Zonas gerais e zonas especiais de proteção;

3 – Equipamentos:

3.1 – Equipamentos Escolares;

3.2 – Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores;

3.3 – Defesa Nacional;

3.4 – Salubridade Pública;

4 – Infraestruturas:

4.1 – Abastecimento de água;

4.2 – Drenagem de águas residuais;

4.3 – Rede Elétrica:

4.3.1 – Rede Nacional de Transportes (RNT) constituídas por linhas de muito alta tensão;

4.3.2 – Rede Nacional de Distribuição (RND) constituídas por linhas de alta tensão e de média tensão;

4.4 – Gasodutos;

4.5 – Rede Rodoviária Nacional;

4.6 – Estradas e Caminhos Municipais;

4.7 – Rede Ferroviária;

4.8 – Aeroportos e Aeródromos;

4.9 – Marcos Geodésicos.

Artigo 11.º

Regime

1 – Às servidões e restrições de utilidade pública, identificadas na planta de condicionantes, são aplicáveis os respetivos regimes legais, sem prejuízo das eventuais alterações legislativas e regulamentares.

2 – Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de espaço, conforme o ordenamento estabelecido na planta de zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições, e que prevalecem sobre as disposições de ordenamento do Plano.

Artigo 12.º

Património Arqueológico

1 – A área do plano possui doze sítios arqueológicos inventariados:

- a) Minas e Habitat do Suímo;
- b) Povoado de Vale de Lobos/Belas Clube de Campo;
- c) Cabeço da Mina;
- d) Necrópole da Portela dos Almornos;
- e) Antiga Via em Belas;
- f) Casal do Brouco 5;
- g) Casal do Brouco 2;
- h) Casal de Cambra;
- i) Penedos Pardos 2;
- j) Casal do Pelão;
- k) Antigo marco de Propriedade do Casal do Suímo;
- l) Casal do Suímo Norte.

2 – Nas áreas cartografadas dos sítios arqueológicos inventariados, quaisquer mobilizações de terras serão precedidas de sondagens arqueológicas de diagnóstico, cujos resultados implicam da parte da entidade de tutela parecer vinculativo acerca das medidas de salvaguarda subsequentes.

3 – A Carta denominada “planta de condicionantes – condicionamentos do património cultural” (03) deverá ser atualizada em razão do conhecimento mais preciso que se obtenha dos limites do património arqueológico inventariado.

4 – Na restante área de intervenção do plano, quaisquer mobilizações de terras, que extravasem as normais atividades agrícolas, serão acompanhadas por arqueólogo credenciado.

5 – Sem prejuízo dos números anteriores, qualquer intervenção situada no interior do perímetro estabelecido para o sítio arqueológico “Minas e Habitat do Suímo” – espaço entendido como área de reserva arqueológica, onde apenas serão admitidas ações destinadas à sua investigação e valorização – deverá ser acompanhada pelos quadros competentes da CMS.

Artigo 13.º

Património Arquitetónico

1 – Na área do plano encontram-se identificados os seguintes bens imóveis classificados:

a) Monumento Nacional – Aqueduto das Águas Livres seus aferentes e correlacionados (Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série-B, n.º 42, de 19 de fevereiro);

b) Imóvel de Interesse Público – Quinta do Bonjardim (Decreto n.º 5/2002, DR, 1.ª série-B, n.º 42, de 19 de fevereiro);

c) Monumento de Interesse Público – Quinta do Molha Pão (Portaria n.º 740-DE/2012, DR, 2.ª série, n.º 248, de 24 de dezembro).

2 – Os bens imóveis classificados e em vias de classificação regem-se por diploma específico, Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro e Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, na sua redação atual

3 – Aos bens classificados ou em vias de classificação como de interesse municipal aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no ponto anterior bem como o disposto no Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.

4 – Os bens imóveis inventariados são identificados na planta do Património Cultural, e estão sujeitos ao estipulado no Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.

5 – Na área do plano encontram-se inventariados os seguintes bens imóveis:

a) Quinta Wimmer;

b) Quinta das Águas Livres;

c) Quinta da Fonteira.

6 – Toda e qualquer operação urbanística, florestação e reflorestação dentro da área de proteção dos imóveis classificados, em vias de classificação, e dos imóveis inventariados, está sujeita à legislação aplicável.

Artigo 14.º

Árvores de interesse público

1 – Na área do Plano as árvores de interesse público e outras espécies vegetais classificadas, dizem respeito à alameda de árvores que precede o edifício principal da Quinta do Molha Pão

e a dois carvalhos portugueses que se situam nas traseiras do edifício mais antigo e um freixo que se situa no centro do pátio.

2 – As árvores e conjuntos classificados na Quinta do Molha Pão encontram-se descritos no Anexo I do presente regulamento.

Artigo 15.º

Condicionantes decorrentes da aplicação do Regulamento Geral do Ruído

1 – Para a área do Plano encontram-se classificadas zonas sensíveis e mistas, nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual, conforme Planta de Zonamento.

2 – São consideradas zonas mistas:

- a) Todas categorias de solo urbano, ou seja, todos os espaços que integram os perímetros urbanos;
- b) Os espaços que em solo rústico integram as categorias de espaços de equipamento (EE), de espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), e de áreas de edificação dispersa (AED);
- c) A área do Parque Municipal.

3 – São consideradas zonas sensíveis os espaços que integram as categorias de espaços de ocupação turística – Parque Campismo e Caravanismo (EOT-PCC) e de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER).

4 – Os recetores sensíveis isolados fora de zonas classificadas acusticamente são equiparados a zonas mistas.

Artigo 16.º

Condicionantes decorrentes da aplicação do Plano Municipal de Defesa contra Incêndios (PMDFCI)

1 – A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados nos PMDFCI com perigosidade de incêndio das classes alta ou muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios e as novas edificações no espaço florestal ou rústico fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo.

2 – O disposto nos números anteriores não se aplica a licenças ou títulos válidos emitidos até à data de aprovação do PMDFCI que contenha a carta da perigosidade de incêndio.

CAPÍTULO III

Disposições Gerais relativas a cada Uso de Solo

SECÇÃO I

Do ordenamento

Artigo 17.º

Classificação e qualificação do solo

1 – A classificação do solo segue a distinção básica entre as classes de solo rústico e de solo urbano, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2 – A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo urbano e rústico, apresentadas na planta de zonamento do Plano, que distinguem e desenvolvem as categorias e subcategorias do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

3 – Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo rústico:

Espaços naturais e paisagísticos, compostos por:

Espaços naturais e paisagísticos 1 (ENP1);

Espaços naturais e paisagísticos 2 (ENP2);

Espaços naturais e paisagísticos 3 (ENP3);

Espaços naturais e paisagísticos 4 (ENP4);

Espaços agrícolas (EA);

Espaços florestais (EF), compostos por:

Espaços florestais de conservação (EF-C);

Espaços florestais de produção (EF-P);

Espaços florestais de restauração (EF-R);

Espaços florestais de proteção (EF-PT);

Espaços de ocupação turística, compostos por:

Espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q);

Espaços de ocupação turística – Parque Campismo e Caravanismo (EOT-PCC);

Espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER);

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, compostos por:

Espaços de equipamento;

Espaços de equipamento (EE);

Espaços de equipamento de desporto (EE-D);

Espaços canal (EC);

Áreas de edificação dispersa (AED);

4 – Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo urbano:

Espaços habitacionais, compostos por:

Espaços habitacionais 1 (EH1);

Espaços habitacionais 2 (EH2);

Espaços habitacionais 3 (EH3);

Espaços urbanos de baixa densidade, compostos por:

Espaços urbanos de baixa densidade 1 (BD1);

Espaços urbanos de baixa densidade 2 (BD2);
Espaços urbanos de baixa densidade 3 (BD3);
Espaços urbanos de baixa densidade 4 (BD4);
Espaços urbanos de baixa densidade 5 (BD5);
Espaços urbanos de baixa densidade 6 (BD6);
Espaços de atividades económicas (EAE);
Espaços de uso especial, compostos por:
Espaços Turísticos (EUE-T);
Espaços de equipamentos 1 (EUE-E1);
Espaços de equipamentos 2 (EUE-E2);
Espaços de infraestruturas estruturantes (EUE-I);
Espaços verdes, compostos por:
Espaços de recreio e lazer ou cultura (EV-RL);
Espaços de desporto (EV-D);
Espaços de proteção e enquadramento (EV-PE).
5 – [Revogado.]

SECÇÃO II

Da ocupação, uso e transformação do solo rústico

Artigo 18.º

Disposições gerais aplicáveis ao solo rústico

1 – A classificação do solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em solo urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano.

2 – Qualquer projeto, plano ou programa deve ter em consideração a melhor implantação possível considerando a estrutura ecológica municipal (EEM) do Plano, as condições orográficas e paisagísticas do terreno abrangido pela operação, e o contexto urbanístico.

SUBSECÇÃO I

Espaços Naturais e Paisagísticos (ENP)

Artigo 19.º

Identificação

A categoria de espaços naturais e paisagísticos (ENP1, ENP2, ENP3 e ENP4) corresponde aos espaços que compreendem as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, e outras áreas que contribuam para um contínuo do espaço natural, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.

Artigo 20.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços naturais e paisagísticos:

Promover a preservação das espécies da flora e fauna com valor biogeográfico;

Garantir a conservação e valorização da paisagem, bem como a existência de contínuos naturais;

Proteger e prevenir a degradação da qualidade das águas superficiais e subterrâneas;

Promover o uso sustentável dos espaços naturais da Serra da Carregueira.

Artigo 21.º

Regime específico

1 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 1 (ENP1):

- a) É proibida a construção/edificação, bem como qualquer construção de apoio a atividades;
- b) Não é permitida a abertura de novos caminhos e arruamentos, exceto para a beneficiação dos existentes, nos termos do Plano;
- c) Deve ser mantida ou garantida uma permeabilidade do solo de 100 %;
- d) É proibida a alteração do solo e do coberto vegetal, incluindo para exploração florestal e agrícola;
- e) Não é permitido o fracionamento do solo;
- f) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

2 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 2 (ENP2):

- a) É proibida a construção/edificação, bem como qualquer construção de apoio a atividades;
- b) A abertura de novos caminhos e arruamentos encontra-se condicionada, sujeita a parecer prévio da Câmara Municipal de Sintra e dos Serviços de Proteção Civil, exceto para a beneficiação dos existentes, nos termos do Plano;
- c) Deve ser mantida ou garantida uma permeabilidade do solo de 100 %;
- d) É proibida a alteração do solo e do coberto vegetal, incluindo a exploração florestal e agrícola;
- e) Não é permitido o fracionamento do solo;
- f) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

3 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 3 (ENP3):

- a) É proibida a construção/edificação, bem como qualquer construção de apoio a atividades;
- b) Deve ser mantida ou garantida uma permeabilidade do solo de 95 %;
- c) Deve ser evitada a alteração do solo e do coberto vegetal, incluindo a exploração florestal e agrícola, exceto para intervenções que atuem na contenção do risco;
- d) Não é permitido o fracionamento do solo;
- e) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

4 – Na subcategoria de espaços naturais e paisagísticos 4 (ENP4):

a) É proibida a construção/edificação, exceto para a construção de apoios agrícolas, até 10 metros quadrados de área bruta de construção, desde que a área afeta à respetiva classe de espaço seja superior ou igual a 5.000 metros quadrados;

b) Deve ser mantida ou garantida uma permeabilidade do solo de 95 %;

c) Deve ser evitada a alteração do solo e do coberto vegetal;

d) Não é permitido o fracionamento do solo;

e) As propriedades devem ser limitadas por marcos ou vedações que permitam a livre circulação das espécies de fauna identificadas pelo Plano nos espaços naturais e paisagísticos.

5 – Excetuam-se dos números anteriores as situações que envolvam a concretização de projetos municipais de valorização ambiental, para uma utilização pública sustentável dos espaços naturais e paisagísticos, em conformidade com o disposto no Plano, nomeadamente para a unidade de execução (U.E.F), bem como todas as intervenções necessárias no âmbito da salvaguarda ambiental e proteção civil.

6 – As intervenções referidas no número anterior devem evitar intervir nas subcategorias ENP1 e ENP2, e encontram-se limitadas a um índice de impermeabilização de 5 % (0,05).

7 – Por projetos municipais de intervenção ambiental entende-se os projetos de reflorestação de áreas florestais degradadas (com espécies florestais propostas pelo PMIF ou com espécies tradicionais da floresta portuguesa), projetos de limpeza e remoção de espécies consideradas invasoras, florestação de áreas sujeitas a erosão, ou qualquer outra situação onde se verifique a necessidade de intervenção dentro das boas práticas ambientais.

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas (EA)

Artigo 22.º

Identificação

A categoria de espaços agrícolas (EA) destina-se ao desenvolvimento agrícola e pecuário com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 23.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços agrícolas:

A conservação e valorização da expressão rústica da paisagem;

Proteção, preservação e valorização dos solos com capacidade de uso agrícola ou florestal.

Artigo 24.º

Regime específico

1 – Para os espaços da categoria de espaços agrícolas (EA), inseridos em reserva agrícola nacional (RAN), aplica-se o disposto no regime da RAN e restante legislação complementar.

2 – Para os espaços da categoria de espaços agrícolas (EA), não inseridos em reserva agrícola nacional (RAN), devem ser respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento do solo, exceto nas situações que resultem da separação de uma parcela por razões de interesse público (abertura de vias, construção de equipamentos);
- b) A área mínima do prédio, para fins de edificação de habitação, é de quatro (4) hectares;
- c) O índice máximo de ocupação (IO) é de 0,01;
- d) A área máxima impermeabilizável corresponde a área de implantação com acréscimo de 50 %;
- e) O índice máximo de construção (IC) é de 0,01;
- f) A área máxima de construção encontra-se limitada a 500 m², contabilizando anexos e edifícios de apoio à atividade agrícola;
- g) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 7 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

SUBSECÇÃO III

Espaços Florestais (EF)

Artigo 25.º

Identificação

A categoria de espaços florestais (EF) destina-se ao desenvolvimento florestal com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

Artigo 26.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços florestais:

Proteção, conservação e valorização da paisagem natural;

Reduzir o risco de fogos florestais;

Promover a gestão de recursos hídricos e florestais;

Promover o uso da área florestal da Serra da Carregueira; Atender aos objetivos gerais do PROF e aos objetivos específicos da SHR onde a área do PUSC está inserida;

Promover a preservação das espécies da flora e fauna com valor biogeográfico: Promover a utilização das espécies florestais a privilegiar para a Sub-região Homogénea (SHR) onde a área está inserida – “Grande Lisboa”, e os modelos de silvicultura adequados, no âmbito do PROFAML;

Promover a compensação dos produtos florestais pelos serviços ambientais prestados pelos espaços florestais;

Promover a recuperação de áreas degradadas, sobretudo as ocupadas por invasoras lenhosas;

Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais e permitir a exploração florestal mediante a aplicação das boas práticas florestais;

Melhorar e racionalizar a oferta dos espaços florestais na área do turismo da natureza e do lazer.

Artigo 27.º

Regime específico

1 – Na categoria de espaços florestais (EF) foram identificadas 4 subcategorias:

Espaços florestais de conservação (EF-C) – Áreas com sensibilidade ecológica elevada, que constituem espaços relevantes para a proteção aos habitats de espécies da flora e da fauna e áreas que constituem potenciais corredores ecológicos;

Espaços florestais de produção (EF-P) – Espaços destinados predominantemente à produção de material lenhoso, biomassa, frutos e semente, onde o aproveitamento do espaço florestal não é incompatível com os valores presentes ou das áreas envolventes;

Espaços florestais de restauração (EF-R) – Áreas florestadas recentemente ardidadas, a integrar na categoria de espaço florestal de conservação;

Espaços florestais de proteção (EF-PT) – Espaços a manter como áreas florestadas com função de proteção da rede hidrográfica e de proteção contra a erosão eólica, hídrica e de cheias.

2 – Para cada subcategoria são respeitadas as seguintes regras:

a) Conservação:

Promover a conservação da biodiversidade e riqueza paisagística;

Nas áreas classificadas como “bosques” e como “pinhais com tojais/urzais sobre arenitos”, na carta da estrutura ecológica municipal (EEM), é proibida a alteração do coberto e subcoberto vegetal, incluindo a exploração florestal;

Nas áreas classificadas como “eucaliptais com tojais/carrascais sobre calcários” e “eucaliptais com tojais/urzais sobre arenitos”, na carta das unidades de vegetação, deverá ser proibida a alteração do subcoberto, incluindo a exploração agrícola e estimulada a substituição faseada do eucalipto;

b) Produção:

É permitida a exploração florestal, devendo ser tidas em conta as boas práticas florestais destinadas a melhorar a qualidade produtiva através da aplicação das melhores técnicas possíveis e a evitar impactes ambientais negativos;

Melhorar a estrutura produtiva dos espaços florestais;

É permitida a valorização da biomassa florestal residual.

c) Restauração:

Promover a recuperação dos espaços florestais degradados com vista à sua valorização quer em termos económicos, quer ecológicos, procurando o equilíbrio entre as funções sociais, económicas e ambientais proporcionadas por estes espaços;

Deverá ser feita a remoção do eucalipto (toiças ardidadas ou não), dando espaço à reabilitação ecológica com o objetivo de potenciar o valor ecológico destas áreas.

d) Proteção:

Fomentar os valores paisagísticos dos espaços florestais;

Ordenamento dos espaços florestais de recreio;

Melhorar e racionalizar a oferta dos espaços florestais na área do turismo da natureza e do lazer;

Preservação dos valores fundamentais do solo e da água.

3 – Para todas as áreas ardidadas que integrem a categoria de espaços florestais são consideradas as regras dos espaços florestais de restauração.

4 – O disposto nos números anteriores não prejudica o cumprimento do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios do Município de Sintra (PMDFCI).

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Ocupação Turística (EOT)

Artigo 28.º

Identificação

1 – Os espaços de ocupação turística (EOT) são espaços em que a utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rústico e definidas no PROT (Turismo da natureza, turismo equestre, turismo de saúde e bem-estar, golfe e ecoturismo).

2 – Nos espaços de ocupação turística identificam-se as seguintes subcategorias de espaço:

Espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q);

Espaços de ocupação turística – Parque de Campismo e de Caravanismo (EOT-PCC);

Espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER).

Artigo 29.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços de ocupação turística:

A conservação e valorização da paisagem (património construído e natural);

Potenciar a reabilitação e valorização do património arquitetónico existente;

Afirmar a região como destino turístico (Turismo da natureza, turismo equestre, turismo de saúde e bem-estar, golfe e ecoturismo);

Aumentar a oferta de alojamento turístico.

Artigo 30.º

Regime específico

1 – Nos espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), deverão ser respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento das parcelas;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,15;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,2;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,2;

e) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 8 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

f) São admitidas as tipologias de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, e Turismo da Natureza nas tipologias anteriormente referidas.

g) A categoria mínima é de quatro estrelas.

2 – Nos espaços de ocupação turística – Parque de Campismo e de Caravanismo (EOT-PCC), é respeitada a legislação específica, bem como os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) A área destinada a acampamento não pode exceder 50 % da área total do parque de campismo e de caravanismo;

b) A área destinada a vias de circulação interna e instalações e equipamentos comuns não pode exceder 35 % da área total do parque de campismo e de caravanismo;

c) A área destinada a espaços livres e instalações de zonas desportivas ou de lazer deve representar no mínimo 15 % da área total do parque de campismo e de caravanismo;

d) Os parques de campismo e caravanismo na área do Plano devem cumprir os requisitos de localização, capacidade e superfície de terreno para instalação de equipamento campista de um parque de 4 estrelas, podendo nas restantes condições cumprir os requisitos para um parque de 3 estrelas;

e) Não são admitidas instalações complementares destinadas a alojamento de carácter permanente.

f) O disposto na alínea anterior não prejudica o cumprimento do regime específico para a classificação de Parques de Campismo e Caravanismo.

3 – Nos espaços de ocupação turística – Turismo no Espaço Rústico (EOT-TER), deverão ser respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento das parcelas;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,02;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,05;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,02;

e) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 8 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

f) São admitidas as tipologias de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Empreendimento de Turismo da Natureza.

g) A categoria mínima é de quatro estrelas.

4 – Sem prejuízo dos números anteriores, não é permitida a demolição total ou parcial de construções com valor patrimonial e arquitetónico, sendo obrigatória a sua conservação e valorização.

5 – Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respetiva ligação à rede geral que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, bem como ser abastecidos por rede pública de água.

Artigo 31.º

Regime específico/Usos

1 – O uso permitido nas construções referidas no artigo anterior é o uso turístico.

2 – Sem prejuízo do número anterior, nos espaços de ocupação turística – Quintas (EOT-Q), é admitida a manutenção do uso habitacional, caso aplicável, sem qualquer acréscimo da área construída.

SUBSECÇÃO V

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 32.º

Identificação

Nos espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações foram integrados os equipamentos que pela sua dimensão ou atividade devem integrar-se em solo rústico.

Artigo 33.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:

- A conservação e valorização da paisagem (património construído e natural);
- A disponibilização de espaços de utilização coletiva em ambiente eminentemente rural;
- A manutenção de espaços com carácter associativo e comunitário.

Artigo 34.º

Regime específico

1 – Na categoria de espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações foram identificadas 2 subcategorias:

Espaços de equipamento (EE) – Áreas que possuem disponibilidade para a edificação e/ou manutenção das construções existentes para espaços de utilização coletiva;

Espaços de equipamento de desporto (EE-D) – Áreas que integram as áreas de golf em solo rústico, sendo condicionada a construção.

2 – Na subcategoria de espaços de equipamento (EE), as parcelas respeitam os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) O índice máximo de ocupação (I.O) é de 0,04;
- b) O índice máximo de construção (I.C) é de 0,04;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,08;
- d) As construções não podem exceder os dois pisos de volumetria na mesma projeção.

3 – Excetuam-se do número anterior os equipamentos de defesa nacional, segurança pública e de salubridade pública, que podem, desde que devidamente fundamentado usufruir dos indicadores da categoria de espaço de uso especial – espaços de equipamentos 2 (EUE-E2).

4 – Excetuam-se do número anterior o equipamento localizado no Lisbon Sport Club, que poderá usufruir dos indicadores da categoria de espaço de usos especial – espaços de equipamentos 1 (EUE-E1).

Artigo 35.º

Regime específico/Usos

Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são os associados aos equipamentos de utilização coletiva.

SUBSECÇÃO VI

Áreas de Edificação Dispersa (AED)

Artigo 36.º

Identificação

As áreas de edificação dispersa (AED) correspondem às áreas edificadas de usos mistos, devendo o seu ordenamento ter como princípio a contenção destas áreas e a sua consolidação ser efetuada numa ótica de sustentabilidade e serem infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características.

Artigo 37.º

Princípios

São princípios da categoria de áreas de edificação dispersa (AED):

A consolidação da morfologia urbana numa perspetiva sustentável;

Promover uma transição harmoniosa entre espaços urbanos e naturais;

Realização de infraestruturas numa perspetiva sustentável.

Artigo 38.º

Regime específico

1 – Na categoria de áreas de edificação dispersa (AED) são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento das parcelas;
- b) As construções devem encontrar-se a uma distância dos limites da parcela igual ou superior à sua volumetria no plano de fachada correspondente;
- c) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,2;
- d) O índice máximo de impermeabilização é de 0,2;
- e) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,2;
- f) A área máxima bruta de construção (ABC) encontra-se limitada aos 400 metros quadrados;
- g) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 7 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

2 – Excetua-se do número anterior as operações de reabilitação e conservação que incidam sobre construções existentes, desde que devidamente licenciadas à data de aprovação do Plano.

Artigo 39.º

Regime específico/Usos

1 – O uso permitido nas construções referidas no artigo anterior é o uso habitacional.

Sem prejuízo do número anterior, pontualmente é admitido o uso misto (habitacional e comercial), desde que o uso comercial se desenvolva ao nível do rés-do-chão.

2 – Excetua-se dos números anteriores a reabilitação do Moinho da Mata que pode ser exclusivamente comercial.

SECÇÃO III

Da ocupação, uso e transformação do solo urbano

Artigo 40.º

Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano

1 – A classificação do solo urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais, e compreende os solos total ou parcialmente urbanizados ou edificados, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

2 – Qualquer projeto, plano ou programa deve ter em consideração a melhor implantação possível considerando a estrutura ecológica municipal (EEM) do Plano, as condições orográficas e paisagísticas do terreno abrangido pela operação, e o contexto urbanístico.

SUBSECÇÃO I

Espaços Habitacionais (EH)

Artigo 41.º

Identificação

A categoria de espaços habitacionais (EH1, EH2 e EH3) compreende as áreas que se destinam preferencialmente a funções habitacionais, em tipologia plurifamiliar, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 42.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços habitacionais:

Garantir uma oferta diversificada e qualificada do parque habitacional;

Adotar medidas sustentáveis na utilização e gestão dos recursos, com especial ênfase na energia, água e na produção e tratamento de resíduos;

Apresentar uma arquitetura harmoniosa com o território, na sua vertente construída (morfologia urbana) e natural (paisagem e orografia);

Garantir uma satisfação local das necessidades ao nível da oferta de estacionamento e serviços associados ao uso habitacional (comércio e serviços de carácter local);

Artigo 43.º

Regime específico

1 – Na categoria de espaços habitacionais 1 (EH1), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 3.500 m²;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,40;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,50;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,60;

e) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas.

2 – Na categoria de espaços habitacionais 2 (EH2), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 2.500 m²;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,20;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,30;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,60;

e) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 4 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 14 metros em qualquer das fachadas.

3 – Na categoria de espaços habitacionais 3 (EH3), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,30;

b) O índice máximo de impermeabilização é de 0,5;

c) O índice máximo de construção (I.C.) é de 1,00;

d) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 4 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 14 metros em qualquer das fachadas.

Artigo 44.º

Regime específico/Usos

1 – Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são o uso habitacional.

2 – Sem prejuízo do número anterior, é admitido o uso misto nos espaços habitacionais EH3 e EH2.

3 – Por uso misto entende-se o uso predominantemente habitacional, com eventuais atividades terciárias, de preferência comerciais e de carácter local, ao nível do piso térreo.

4 – Na categoria de espaços habitacionais 2 e 3, a alteração do uso habitacional para comércio ou serviços só será permitida no piso térreo e com entrada independente da do uso habitacional e, nos casos em que não existam condições mínimas de habitabilidade, desde que confronte com arruamentos;

5 – Todas as frações de uso comercial devem ter frente e acesso direto para o exterior.

6 – É também admitida a instalação de empreendimentos turísticos nos espaços habitacionais EH1, para a concretização das tipologias de hotéis e de aldeamentos turísticos, desde que ocupem a totalidade do lote.

7 – Sem prejuízo do n.º 1, e dos indicadores previstos no artigo 43.º, é admitida a mudança de uso nos espaços habitacionais EH1, para equipamento privado, na área da saúde, bem-estar e ação social, desde que ocupe a totalidade do lote.

SUBSECÇÃO II

Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD)

Artigo 45.º

Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade (BD1, BD2, BD3, BD4, BD5 e BD6) compreendem os espaços que tipologicamente correspondem a terrenos com construções isoladas (pontualmente geminadas ou em banda), com logradouro em praticamente todas as frentes do edificado, e que contribuem para uma utilização mista do território, nomeadamente na conjugação de funções urbanas/humanas com espaços naturais ou naturalizados.

Artigo 46.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços urbanos de baixa densidade:

Garantir uma oferta diversificada e qualificada do parque habitacional;

Promover a criação de um desenho urbano qualificado, e a reconversão de núcleos de construção clandestina e AUGI;

A adoção de tecnologias que promovam o uso sustentável do território e dos recursos, e que contribuam para o conforto humano;

Apresentar uma arquitetura harmoniosa com o território, na sua vertente construída (morfologia urbana) e natural (paisagem e orografia);

Garantir a satisfação local das necessidades ao nível da oferta de estacionamento, mobiliário urbano e espaço público.

Artigo 47.º

Regime específico

1 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 1 (BD1), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 5.000 m²;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,10;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,11;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,10;

e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 650 m²;

f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;

g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;

h) As construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima do limite do lote correspondente a uma vez e meia (1 ½) a altura da fachada correspondente, sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação.

2 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 2 (BD2), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 2.000 m²;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,25;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,30;
- d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,25;
- e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 600 m²;
- f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;
- g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;
- h) Sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação, as construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima do limite do lote correspondente a uma vez a altura da fachada correspondente.

3 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 3 (BD3), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 1.000 m²;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,35;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,40;
- d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,35;
- e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 550 m²;
- f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;
- g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;
- h) Sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação, as construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima do limite do lote correspondente a uma vez a altura da fachada correspondente.

4 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 4 (BD4), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 500 m²;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,35;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,50;
- d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,50;
- e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 500 m²;
- f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;
- g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;

h) Sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação, as construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima do limite do lote correspondente a 5 metros.

5 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 5 (BD5), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 300 m² para moradias em banda e 400 m² para moradias geminadas;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,40;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,60;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,70;

e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 500 m²;

f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;

g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;

h) Sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação, as construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima de 3 m do limite do lote, sem compartimentos de habitação, ou 5 m do limite do lote, com compartimentos de habitação.

6 – Na categoria espaços urbanos de baixa densidade 6 (BD6), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) Não é permitido o fracionamento em parcelas ou lotes com área inferior a 250 m²;

b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,50;

c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,80;

d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 1,00;

e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 400 m²;

f) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, na mesma projeção, e uma altura máxima de 7 metros em qualquer das fachadas;

g) As construções anexas contam para o índice máximo de construção e não devem ter mais do que um (1) piso;

h) Sem prejuízo do cumprimento da legislação geral e específica associada à edificação, as construções principais devem encontrar-se a uma distância mínima de 5 m do limite do lote.

7 – Os espaços urbanos de baixa densidade, destinam-se preferencialmente a construções unifamiliares isoladas, sendo admissível, desde que devidamente fundamentado, o recurso a construções geminadas na categoria BD4, e a construções em banda na categoria BD5.

8 – Sem prejuízo do número anterior, nos espaços urbanos de baixa densidade 6 (BD6), são admitidas moradias isoladas, em banda e geminadas, desde que conformes com o projeto desenvolvido no âmbito da unidade de execução onde se inserem.

9 – O disposto nos números anteriores não prejudica o cumprimento dos indicadores e parâmetros urbanísticos definidos para a respetiva classe de espaço.

10 – Todos os projetos de construções novas na categoria espaços urbanos de baixa densidade (BD1, BD2, BD3, BD4, BD5 e BD6) devem incluir projeto de arquitetura paisagista e um levantamento

da cobertura arbórea, e valores paisagísticos e biofísicos, identificados no terreno alvo da operação urbanística, bem como considerar a EEM do Plano, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º

Artigo 48.º

Regime específico/Usos

- 1 – Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são o uso habitacional.
- 2 – Sem prejuízo do número anterior, admitem-se outros usos, nomeadamente as atividades comerciais e serviços, nas construções da Unidade de Execução H, desde que, nos pisos que confrontem diretamente com um arruamento e, tenham acesso independente das habitações.

SUBSECÇÃO III

Espaços de Atividades Económicas (EAE)

Artigo 49.º

Identificação

Os espaços de atividades económicas (EAE) destinam-se preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

Artigo 50.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços de atividades económicas:

- Instalar ou manter atividades de comércio, serviços, logística e indústria não poluente;
- Garantir uma utilização e ocupação do solo compatível com os espaços naturais envolventes;
- Garantir uma gestão sustentável dos recursos disponíveis.

Artigo 51.º

Regime específico

Na categoria de espaços de atividades económicas, são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,40;
- b) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,40;
- c) A construção não poderá apresentar uma volumetria superior a 2 pisos, e uma altura máxima de 9 metros em qualquer das fachadas.

Artigo 52.º

Regime específico/Usos

- 1 – Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são os usos comerciais, de serviços, de logística e industriais eco eficientes.
- 2 – Sem prejuízo do número anterior, na U.E. D aceitam-se, áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos e privados, dentro da proporção permitida para a respetiva U.E.

3 – No caso dos usos industriais, são admitidas indústrias transformadoras, atividades produtivas locais e atividades produtivas similares, desde que sejam eco eficientes.

4 – Não é permitida a instalação de aterros para depósito ou centros de triagem de resíduos.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial (EUE)

Artigo 53.º

Identificação

1 – A categoria de espaços de uso especial (EUE) compreende as áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.

2 – São subcategorias do espaço de uso especial:

Espaços de uso especial – turísticos (EUE-T);

Espaços de uso especial – equipamentos 1 (EUE-E1);

Espaços de uso especial – equipamentos 2 (EUE-E2);

Espaços de uso especial – infraestruturas estruturantes (EUE-I).

Artigo 54.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços de uso especial (EUE):

Suprimir carências urbanas e sociais através de instalações de carácter singular ou específico;

Melhorar o nível de vida da população e a competitividade territorial;

Promover a melhoria de mobilidade e acessibilidade;

Promover a oferta de turismo qualificado e não massificado, salientando os elementos que contribuam para a valorização cénica da paisagem;

Propor, quando aplicável, a reabilitação de edifícios degradados;

Promover a diversidade funcional.

Artigo 55.º

Regime específico

1 – Na categoria de espaços de uso especial – turísticos (EUE-T), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,30;

b) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,30;

c) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 9 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

2 – Na categoria de espaços de uso especial – equipamentos 1 (EUE-E1), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,25;

b) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,25;

c) O índice de permeabilidade mínimo é de 0,25;

d) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 9 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

3 – Na categoria de espaços de uso especial – equipamentos 2 (EUE-E2), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,60;

b) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,60;

c) O índice de permeabilidade mínimo é de 0,60;

d) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 9 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

4 – Na categoria de espaços de uso especial – Infraestruturas estruturantes (EUE-I), são respeitados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,50;

b) O índice de permeabilidade mínimo é de 0,30;

c) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 9 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a dois pisos na mesma projeção.

5 – Excetuam-se do n.º 1, os estabelecimentos hoteleiros situadas na unidade de execução F (U.E. F) onde a construção não poderá apresentar uma altura superior a 16 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a 4 pisos na mesma projeção.

6 – Excetua-se do n.º 2 a construção do Centro Educativo, previsto em planta de equipamentos, na unidade de execução D (U.E.D), que poderá atingir um índice máximo de construção de 0,40 (I.C.).

Artigo 56.º

Regime específico/Usos

1 – Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são o uso turístico, os equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas públicas, conforme consignado pela planta de zonamento.

2 – Nos espaços de uso especial – turísticos (EUE-T), é apenas admitida a tipologia de Hotel, com a categoria mínima de 4 estrelas.

3 – Não obstante o uso dominante, admite-se a coexistência com outros usos que lhe estejam associados funcional ou complementarmente, como serviços associados à atividade principal, desde que numa proporção máxima de 40 % da área bruta de construção.

SUBSECÇÃO V

Espaços Verdes (EV)

Artigo 57.º

Identificação

1 – Os espaços verdes (EV) são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo em parte com a estrutura ecológica municipal.

2 – São subcategorias dos espaços verdes:

Espaços verdes – recreio e lazer ou cultura (EV-RL);

Espaços verdes – desporto (EV-D);

Espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE).

Artigo 58.º

Princípios

São princípios da categoria de espaços verdes (EV):

Contribuir para a continuidade da estrutura ecológica municipal em ambiente urbano;

Promover a valorização cénica da paisagem com a salvaguarda dos valores paisagísticos;

Melhorar a qualidade ambiental;

Promover a expansão de áreas verdes de estadia, recreio e lazer, e a utilização coletiva dos espaços naturais e naturalizados.

Artigo 59.º

Regime específico

1 – Na categoria de espaços verdes – recreio e lazer ou cultura (EV-RL), integram-se as áreas destinadas à implantação de espaços verdes para recreio e lazer, sendo condicionada a construção, exceto quando se trate de infraestruturas ou equipamentos de apoio à sua fruição, ao ar livre, e instalações de apoio (instalações sanitárias, cafés, quiosques e esplanadas).

2 – Para efeitos do número anterior devem ser considerados os seguintes indicadores:

a) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,02;

b) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,02;

c) A construção não poderá apresentar uma altura superior a 4 metros em qualquer das fachadas, nem uma volumetria superior a 1 piso na mesma projeção.

3 – Na categoria de espaços verdes – desporto (EV-D) integram-se as áreas de golfe (Belas Clube de Campo), onde não é permitida qualquer construção.

4 – Na categoria de espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE), integram-se as áreas que devem ter um revestimento vegetal adequado às funções de proteção e enquadramento, no contexto do Plano, não sendo autorizadas novas construções.

5 – Na categoria de espaços verdes – proteção e enquadramento (EV-PE), admite-se a existência dos parques de estacionamento previstos pelo Plano, alvo de projeto de arquitetura paisagista, e desde que fortemente permeáveis.

Artigo 60.º

Regime específico/Usos

Os usos permitidos nas áreas referidas no artigo anterior são os usos associados ao recreio e lazer em ambiente natural.

SECÇÃO IV

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 61.º

Objetivos

São objetivos da estrutura ecológica municipal (EEM) na área do Plano:

Dar continuidade à rede ecológica municipal (REM), desenvolvendo a estrutura à escala municipal e à escala do Plano;

Proteção dos recursos naturais, nomeadamente ao nível do solo e água;

Salvaguarda, conservação e valorização dos espaços naturais com valor biogeográfico;

Proteção e valorização da paisagem;

Salvaguarda das áreas de risco;

Criação de corredores e estabelecer ligações entre os espaços naturais a preservar;

Informar o planeamento na definição dos usos do solo, e a gestão urbanística na concretização de operações urbanísticas devidamente enquadradas na paisagem e no ambiente natural;

Artigo 62.º

Identificação

A estrutura ecológica é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

Artigo 63.º

Regime específico

1 – A carta da estrutura ecológica municipal (EEM) deve fundamentar as opções de uso e ocupação do solo, sendo obrigatória a sua ponderação ao nível das operações urbanísticas a ocorrer no território do Plano.

2 – A estrutura ecológica primária deve prevalecer como espaço natural, sem prejuízo das atividades e usos permitidos pelo regime jurídico da REN e da RAN.

3 – Na estrutura ecológica secundária devem prevalecer os espaços naturais e rurais, admitindo-se as intervenções previstas pelo Plano, desde que a sua localização seja ponderada face à carta da

estrutura ecológica municipal, e identificada por estudos da especialidade de arquitetura paisagista, como o espaço de menor impacto e melhor integração.

CAPÍTULO IV

Do Sistema Viário, Circulação e Estacionamento

SECÇÃO I

Parqueamentos e Garagens nos Edifícios

Artigo 64.º

Dotação interior de estacionamento

1 – Todos os edifícios e instalações devem dispor de espaços para que nele se estabeleça o estacionamento de veículos dos seus utentes, quantificado nos termos estabelecidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, sem prejuízo da legislação específica aplicável no caso de edifícios de uso especial.

2 – Sem prejuízo do n.º 1, em novas construções com uso habitacional, deve ser previsto estacionamento em função da respetiva tipologia e com a seguinte dotação mínima:

- a) 1 lugar/Fogo – T0 e T1;
- b) 2 lugares/Fogo – T2 e T3;
- c) 3 lugares/Fogo – T4 e T5;
- d) 4 lugares/Fogo > T5.

3 – Sem prejuízo do n.º 1, a instalação de estabelecimentos hoteleiros deve dar cumprimento ao n.º 8 do artigo 41.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

4 – A lavagem de veículos em garagens interiores, encontra-se condicionada à existência de um sistema eficaz de depuração de gorduras, antes do lançamento dos afluentes na rede de saneamento.

5 – A ocupação e uso de garagens devem obedecer às normas legais aplicáveis no que respeita à Segurança e Prevenção, e demais legislação em vigor.

6 – Não são permitidos, em garagem, usos para além do destinado ao estacionamento automóvel e espaços de arrumos complementares.

Artigo 65.º

Estacionamento na via pública

1 – O estacionamento na via pública segue as orientações apresentadas no anexo V do presente regulamento.

2 – No omissivo, o estacionamento na via pública segue as orientações do Plano Diretor Municipal de Sintra e Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra, nomeadamente no que se refere a condições dimensionais mínimas e acompanhamento arbóreo do estacionamento.

3 – Sem prejuízo do número anterior, o estacionamento na via pública corresponderá pelo menos a 20 % da dotação obrigatória no interior dos edifícios.

4 – O disposto nos números anteriores pode ser adaptado nas U.E. A, C, G e H para melhor conformação com a realidade das AUGI.

5 – O estacionamento na via pública não é considerado para efeitos do artigo anterior, nem pode ser condicionado a entidades singulares ou coletivas privadas, exceto no caso de pessoas com mobilidade condicionada.

6 – Os novos estacionamentos a considerar na via pública devem prever no seu desenho a instalação, imediata ou futura, de postos de abastecimento para a mobilidade elétrica, (para o carregamento para veículos elétricos), sem que este constitua um fator de obstrução a caminhos pedonais e à manobrabilidade do automóvel.

SECÇÃO II

Usos para a Circulação

Artigo 66.º

Definições e condições

1 – São destinados à circulação os espaços sobre os quais se desenvolvam os movimentos de pessoas e de veículos de transporte, assim como os que permitam a permanência de veículos estacionados.

2 – A hierarquia viária encontra-se estabelecida na respetiva planta da hierarquia viária (desenho n.º 07), e estrutura-se em:

- a) Vias Estruturantes Principais (VEP);
- b) Vias Estruturantes Complementares (VEC);
- c) Vias Distribuidoras Principais (VDP);
- d) Vias Distribuidoras Secundárias (VDS);
- e) Vias Locais (VL).

3 – O Plano apenas estabelece as condições para as VDP, VDS e VL, conforme disposto no anexo IV do regulamento.

4 – As condições para a definição dos perfis de via admissíveis são estabelecidas pelo quadro do anexo V do regulamento.

Artigo 67.º

Pavimentação das vias públicas

A pavimentação das vias e faixas de rodagem far-se-á tendo em conta as condições de suporte e as de trânsito, assim como as condições de ordenamento urbano e estéticas desenvolvidas no projeto de arranjos exteriores que incida sobre o território em questão.

Artigo 68.º

Arruamentos compartilhados de acesso condicionado

1 – São ruas compartilhadas de acesso condicionado, as utilizadas simultaneamente e indistintamente por peões e automóveis.

2 – A circulação automóvel deve ser restrita aos utilizadores de espaços à qual a respetiva via seja o único acesso.

3 – A pavimentação de arruamentos compartilhados de acesso condicionado far-se-á de acordo com os materiais assinalados em projeto de arranjos exteriores devidamente aprovado pela Câmara Municipal de Sintra.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 69.º

Unidades de execução (U.E.)

1 – As unidades de execução (U.E.), identificadas no artigo 84.º, delimitam áreas a sujeitar a uma intervenção urbanística, para efeitos de execução do Plano.

2 – No Plano as unidades de execução inserem-se dentro das unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), pelo que devem cumprir, para a parte que lhes respeita, os objetivos da respetiva UOPG.

Artigo 70.º

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

1 – As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) são áreas que correspondendo a uma porção contínua de território, são delimitadas para efeitos de programação, da execução do plano, ou da realização de operações urbanísticas.

2 – As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) identificadas ocupam a totalidade da área do Plano.

Artigo 71.º

Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG)

1 – Na área do Plano é admissível a criação de Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), que resultem da articulação de entidades públicas e privadas, por via de um Contrato de Planeamento, Programa de Ação Territorial, ou de uma operação de reabilitação urbana, e que procurem a concretização dos objetivos de uma UOPG em parte do seu território.

2 – Para as áreas referidas no número anterior aplicam-se as disposições definidas no Plano e as orientações específicas da respetiva UOPG.

3 – Nos casos previstos nos números anteriores, à SUOPG corresponderá uma unidade de execução (U.E.), pelo que devem igualmente ser definidas as condições para o sistema de execução, compensação e indemnização, para a justa repartição de benefícios e encargos, para promoção de um desenvolvimento harmonioso do território.

SECÇÃO II

Estruturação do Sistema de Execução do Plano

Artigo 72.º

Sistemas de execução do plano

Na área do Plano aplica-se o sistema de compensação a todas as Unidades de Execução, bem como nos casos previstos no n.º 3 do artigo anterior, podendo assumir-se o sistema de cooperação nos casos que resultem de Contratos de Planeamento, Programas de Ação Territorial, ou o sistema de imposição administrativa nos casos em que seja prioritária a intervenção da administração local e central na proteção do património natural e construído e na realização de infraestruturas rodoviárias e essenciais.

Artigo 73.º

Instrumentos de execução do plano

Os instrumentos de execução do Plano são os constantes na, secção I, capítulo V, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente no respeitante ao direito de preferência, demolição de edifícios, expropriação, reestruturação e reparcelamento da propriedade e obrigação de urbanização.

Artigo 74.º

Mecanismos de perequação compensatória

1 – Os mecanismos de perequação compensatória são definidos à escala da unidade de execução (U.E.) conforme o caso aplicável.

2 – Na área do Plano, os mecanismos de perequação compensatória deverão utilizar simultaneamente:

- a) O índice médio de utilização (IMU) da U.E;
- b) A área de cedência média (ACM) definida para a área do Plano;
- c) A repartição dos custos de urbanização para a respetiva U.E.

3 – O cálculo do índice médio de utilização do território afeto a mecanismo de perequação compensatória é feito com base nos indicadores permitidos para a totalidade da U.E. abrangida, não correspondendo portanto aos indicadores e parâmetros específicos das categorias de espaço definidas para determinada(s) parcela (s), ou partes de território.

4 – A área de cedência média (ACM) para o Plano é variável, indicada em superfície de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada e para cada U.E.

5 – Na ACM estão incluídas as cedências para espaços verdes de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, devendo o estacionamento ser previsto nos termos do Plano Diretor Municipal de Sintra e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra (RMUES).

6 – As áreas cedidas para a realização das infraestruturas não contam para a área de cedência média (ACM).

7 – A repartição dos custos de urbanização da respetiva U.E. poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

8 – Os mecanismos de perequação compensatória regem-se pelo disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente no que respeita à compra e venda de índice médio de utilização e, compensação de área de cedência média.

Artigo 75.º

Fundo de Compensação

1 – Para cada U.E. pode ser constituído um fundo de compensação gerido pela Câmara Municipal com a participação dos interessados, de acordo com o artigo 152.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2 – Uma vez satisfeitas as carências em termos da aquisição de espaços de utilização coletiva, sejam equipamentos ou espaços verdes, nos termos do Plano, a Câmara Municipal poderá propor à Assembleia Municipal a utilização do fundo de compensação para obras de construção, requalificação ou ampliação de equipamentos ou para a reabilitação de património cultural, desde que estes espaços se situem na área do Plano.

SECÇÃO III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 76.º

Identificação

Para o Plano de Urbanização da Serra da Carregueira foram definidas seis (6) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que correspondem a áreas de gestão, definidas pelo seu valor nominal de um a seis, conforme identificado na planta de zonamento.

Artigo 77.º

Disposições comuns

1 – A Câmara Municipal de Sintra poderá condicionar a aprovação de qualquer operação urbanística à prova da concretização dos objetivos específicos de cada UOPG.

2 – Para efeitos do número anterior podem ser solicitados estudos de especialidade ou o desenvolvimento de peças escritas e desenhadas complementares, bem como a respetiva declaração de conformidade e responsabilidade das equipas que produziram os vários trabalhos entretanto solicitados.

3 – A recusa de prova tem como consequência a recusa ou indeferimento da operação urbanística.

4 – A localização de construções deve ter em consideração a carta da estrutura ecológica municipal do Plano, e o levantamento paisagístico da área sujeita a intervenção urbanística, não sendo admitidas soluções que comprometam o património (construído e natural) existente.

Artigo 78.º

UOPG 1

As intervenções urbanísticas na UOPG 1, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Preservação e valorização do património natural, promovendo igualmente o seu usufruto (caminhos no espaço natural);

Estruturar, consolidar e otimizar as estruturas urbanas existentes, nomeadamente, AUGI do Casal do Brejo e Tapada da Serra, e outras áreas degradadas;

Criação, reforço e valorização das atividades associadas ao turismo: Parque de Campismo e Caravanismo de Almornos, e Casal do Carniceiro;

Estruturação de modelos de ocupação urbana que promovam dinâmicas económicas por associação e complementaridade.

Artigo 79.º

UOPG 2

As intervenções urbanísticas na UOPG 2, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Preservação do património natural e arqueológico;

Manutenção e valorização do património arquitetónico, com possível conversão em Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, turismo de habitação e turismo da natureza, nas tipologias anteriormente referidas;

Garantir a preservação dos espaços verdes e a utilização florestal e agrícola nas Quintas;

Garantir o funcionamento e manutenção dos equipamentos de segurança pública existentes, nomeadamente o Estabelecimento Prisional e o Quartel e Campo de Tiro da Carregueira;

Recuperação ambiental e paisagística da pedreira;

Criação de um percurso cénico, promovendo a mobilidade, apoiado em circuitos pedonais e ciclovias.

Artigo 80.º

UOPG 3

As intervenções urbanísticas na UOPG 3, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Preservação e valorização do património natural e construído;

Promoção da mobilidade dentro e entre urbanizações, com especial destaque para os percursos pedonais e cicláveis;

Mitigação do impacto das construções existentes e propostas através de adoção de tecnologias de otimização energética (conceitos de arquitetura bioclimática e utilização de energia solar passiva, entre outros), e da introdução de manchas arbóreas de enquadramento;

Concretização de estabelecimentos hoteleiros associadas ao desporto, lazer e saúde;

Criação de um polo de equipamentos e de serviços, através da recuperação/reconversão/reabilitação do património arquitetónico existente: cerâmica de Vale de Lobos.

Artigo 81.º

UOPG 4

As intervenções urbanísticas na UOPG 4, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Preservação ambiental e valorização dos espaços naturais com maior valor;

Valorização do património natural e construído;

Garantir a utilização dos espaços naturais através de uma proposta integrada de Parque que permita a utilização coletiva de uma significativa mancha florestal/natural do território;

Fomento dos desportos da natureza, dos espaços de contemplação, das áreas de recreio e lazer e das atividades associadas;

Estruturação de um modelo urbano de ocupação que adote as melhores práticas ambientais e arquitetónicas;

Reforço da oferta turística e de equipamentos e serviços complementares orientados para a saúde e bem-estar;

Promoção de modos suaves de transporte, e concretização de um pequeno interface.

Artigo 82.º

UOPG 5

As intervenções urbanísticas na UOPG 5, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Criação de uma área de expansão para o equipamento de salubridade pública existente: cemitério paroquial de Belas;

Reconversão de áreas devolutas para atividades económicas: Toddy;

Consolidação e qualificação do espaço urbano;

Melhoria da Mobilidade Viária.

Artigo 83.º

UOPG 6

As intervenções urbanísticas na UOPG 6, nomeadamente as operações urbanísticas, planos e programas, seguem os seguintes objetivos:

Consolidar e valorizar os espaços urbanos existentes, nomeadamente a AUGI do Casal de Stº António e Casal do Pelão, e outras áreas degradadas;

Manutenção da Quinta das Águas Livres e do equipamento associado;

Proteção e valorização do património cultural construído: Igreja das Águas Livres;

Manutenção, proteção e valorização dos espaços naturais e florestais existentes;

Eliminação dos operadores de gestão de resíduos ilegais e respetiva reconversão paisagística.

SECÇÃO IV

Unidades de Execução (U.E.)

Artigo 84.º

Identificação

Para o Plano de Urbanização da Serra da Carregueira foram definidas as seguintes Unidades de Execução (U.E.), correspondendo às áreas identificadas na planta de zonamento, de acordo com o grafismo próprio consignado pela legenda respetiva:

UE A – Tapada da Serra;

UE B – Zona Logística Norte;

UE C – Casal do Brejo;

UE D – Cerâmica Vale de Lobos e área envolvente;

UE E – Entrada do Belas Clube de Campo;

UE F – Expansão do Belas Clube de Campo e Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira;

UE G – Casal de Stº António;

UE H – Casal do Pelão;

UE I – Casal do Carniceiro;

UE J – Quinta do Molhapão;

UE L – Tapada dos Coelhos.

SUBSECÇÃO I

U.E.A – Tapada da Serra

Artigo 85.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de Execução A – Tapada da Serra (U.E. A) compreende uma área de génese ilegal, AUGI n.º 47 da Tapada da Serra, e uma outra de cariz clandestino. A concretização desta unidade compete à iniciativa privada, concretizada por operação de loteamento conjunta ou plano de pormenor, conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. A são definidos os seguintes objetivos:

a) Realização da proposta de desenho urbano qualificado, que melhore a circulação viária existente e o estacionamento público, promova a circulação pedonal, e que integre num conjunto coerente a AUGI e a sua envolvente;

b) Concretização de uma zona urbana de baixa densidade, qualificada e ambientalmente responsável;

c) Reconversão do núcleo de construção clandestina existente;

d) Realização e otimização de infraestruturas urbanas (inclui a ligação à EM 544).

3 – Sem prejuízo do número anterior, devem ser complementarmente considerados os objetivos da respetiva UOPG, na parte que lhe respeita.

Artigo 86.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. A o índice médio de utilização (IMU) é de 0,21.

3 – Na U.E. A a área de cedência média (ACM) é de catorze (14) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, distribuídos proporcionalmente entre espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. A poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. A admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. A.

SUBSECÇÃO II

U.E. B – Zona Logística Norte

Artigo 87.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de Execução B – Zona Logística Norte (U.E. B) corresponde à iniciativa privada concretizada por operações urbanísticas (edificação e operações de loteamento) e prevê instalações de atividades económicas, nomeadamente logística, conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. B são definidos os seguintes objetivos:

- a) Criação de um polo de atividades económicas, com áreas para logística, comércio e serviços;
- b) Qualificação do espaço público viário e criação de estacionamento;
- c) Garantir pelo menos um terço do solo privado permeável;
- d) Valorização ambiental e transição qualificada entre os espaços urbanos e rústicos (valorização paisagística dos limites do espaço urbano);
- e) Beneficiação e qualificação da EM 543 e criação da ligação ao Casal do Brejo, com percurso ciclável incluído.

3 – Sem prejuízo do número anterior, devem ser complementarmente considerados os objetivos da respetiva UOPG, na parte que lhe respeita.

Artigo 88.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. B o índice médio de utilização (IMU) é de 0,35.

3 – Na U.E. B a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, distribuídos proporcionalmente entre espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. B poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. B admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente sejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E.B.

7 – Sem prejuízo do número anterior, admite-se a execução parcial desde que apresentada proposta de faseamento que garanta a concretização das infraestruturas previstas na U.E.B.

SUBSECÇÃO III

U.E. C – Casal do Brejo

Artigo 89.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de Execução C – Casal do Brejo (U.E. C) destina-se à concretização da reconversão urbanística de uma área de génese ilegal, através de operação urbanística conjunta (operação de loteamento) conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. C são definidos os seguintes objetivos:

- a) Consolidação e infraestruturização do território abrangido;
- b) Concretização de uma zona urbana de baixa densidade, qualificada e ambientalmente responsável;
- c) Valorização e qualificação do espaço público com especial destaque para os espaços de utilização coletiva e áreas de circulação pedonal;
- d) Ordenamento viário e fomento do estacionamento público;
- e) Criação de espaços verdes urbanos de proteção e enquadramento;
- f) Criação de áreas de equipamentos de utilização coletiva;
- g) Promover a ligação ao limite norte do plano.

3 – Sem prejuízo do número anterior, devem ser complementarmente considerados os objetivos da respetiva UOPG, na parte que lhe respeita.

Artigo 90.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. C não existe ACM e IMU, devendo ser respeitadas as condições da operação de reconversão da AUGI n.º 48, através de operação de loteamento.

3 – O disposto no número anterior não prejudica a cedência harmoniosa de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a afetar à U.E.C, conforme projeto de reconversão.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. C poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

SUBSECÇÃO IV

U.E. D – Cerâmica Vale de Lobos e área envolvente

Artigo 91.º

Objetivos/Programa

1 – A unidade de execução D – Cerâmica Vale de Lobos e área envolvente (U.E. D), destina-se à concretização de incitativas privadas e públicas através de operações urbanísticas (operação de loteamento), ou de plano de pormenor, conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. D são definidos os seguintes objetivos:

- a) Criação de um nicho de atividades económicas, nomeadamente de comércio, serviços e equipamentos, associados à EN 117;
- b) Consolidação e valorização dos edifícios com valor arquitetónico e histórico existente “Cerâmica de Vale de Lobos”, através da reabilitação e reconversão do edifício e sua envolvente;
- c) Criação de equipamentos de utilização coletiva num espaço público qualificado;

d) Qualificação da EN 117 e espaços envolventes, na vertente ambiental e viária, com especial destaque para a oferta de estacionamento público que suprima as carências existentes e as necessidades futuras;

e) Construção de espaços de circulação para bicicletas, entre o limite poente do Plano (EN117) e o Belas Clube de Campo (2 acessos);

3 – Sem prejuízo do número anterior, devem ser complementarmente considerados os objetivos da respetiva UOPG, na parte que lhe respeita.

Artigo 92.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. D o índice médio de utilização (IMU) é de 0,20.

3 – Na U.E. D 30 % do IMU permitido deve destinar-se a equipamentos de utilização coletiva.

4 – Na U.E. D a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, concretizada na cedência dos terrenos previstos para equipamento de utilização coletiva.

5 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. D poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

6 – Na U.E.D não se admite a compensação urbanística.

7 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. D.

SUBSECÇÃO V

U.E. E – Entrada do Belas Clube de Campo

Artigo 93.º

Objetivos/Programa

1 – A unidade de execução E – Entrada do Belas Clube de Campo (U.E. E), destina-se à concretização de operações urbanísticas privadas, nos termos e condições do Plano e conforme presente na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. E são definidos os seguintes objetivos:

a) Criação de um espaço destinado a atividades económicas que permita a instalação de uma pequena unidade comercial a retalho que sirva a área do Plano e principalmente o Belas Clube de Campo;

b) Reforço da oferta para saúde e bem-estar, bem como serviços complementares na área do Plano;

c) Garantir o enquadramento paisagístico dos volumes a construir e a valorização da EEM;

d) Reforçar a rede de mobilidade suave na área do Plano.

Artigo 94.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. E o índice médio de utilização (IMU) é de 0,34.

3 – Na U.E. E a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. E poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. E admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. E.

SUBSECÇÃO VI

U.E. F – Expansão do Belas Clube de Campo e Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira

Artigo 95.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de execução F – Expansão do Belas Clube de Campo e Parque Municipal da Serra da Carregueira (U.E. F), destina-se à concretização de uma operação urbanística de iniciativa privada e pública, conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. F são definidos os seguintes objetivos:

a) Criação de um parque público, de impacto reduzido no espaço natural, que promova os percursos da natureza, espaços de ócio e lazer, de contemplação e desporto, bem como com os respetivos equipamentos de apoio;

b) Salvaguardar e valorizar o património cultural, através da preservação dos valores ecológicos e cénicos da paisagem;

c) Proteção e valorização da linha de água, e sistemas ecológicos associados;

d) Criação de um centro e percurso de interpretação ambiental;

e) Concretização de uma zona urbana de média e baixa densidade, qualificada e ambientalmente responsável;

f) Aumentar a oferta dos usos turísticos e de atividades complementares como equipamentos e serviços na área da saúde e bem-estar;

g) Garantir a adoção de soluções urbanísticas e arquitetónicas sustentáveis e paisagisticamente enquadradas;

h) Execução de espaços públicos diferenciados que promovam a proteção e a valorização ambiental da paisagem e que resultem na continuidade do parque natural público;

i) Gerar cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva que permitam o equilíbrio do espaço urbano e a concretização do Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira.

Artigo 96.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. F o índice médio de utilização (IMU) é de 0,13.

3 – Na U.E. F a área de cedência média (ACM) é de quinhentos e quinze (515) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, sendo que 93 % da área cedida destina-se à cedência de espaços verdes públicos no parque previsto para a U.E. F.

4 – Sem prejuízo do número anterior, a área de cedência total corresponde a 2.097.336 m², dos quais 1.949.187 m² destinam-se ao Parque Florestal, e 148.150 m² a espaços verdes (EV-RL/EV-PE).

5 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. F poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

6 – Na U.E. F não se admite a compensação urbanística.

7 – A U.E. F encontra-se limitada a um número máximo de 1523 fogos.

8 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas no Plano para a operação urbanística (alteração da operação de loteamento), aceitando-se a execução faseada da intervenção, desde que garantida a concretização da infraestrutura viária que liga a área norte da U.E. (limite norte do BCC) à EM250, a sul, na 1.ª fase (inclui a ciclovía prevista em planta de zonamento).

9 – A cedência integral da área para o Parque Municipal Florestal da Serra da Carregueira deve ser garantida na emissão do título global para a U.E.

SUBSECÇÃO VII

U.E. G – Casal de Stº António

Artigo 97.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de execução G – Casal de Stº António (U.E. G) destina-se à concretização da reconversão urbanística de uma área de génese ilegal, através de plano de pormenor ou operação urbanística (operação de loteamento) a elaborar pela respetiva Associação Conjunta de Proprietários, com acompanhamento da Câmara, conforme apresentado na planta de zonamento

2 – Para a U.E. G são definidos os seguintes objetivos:

- a) Requalificação urbana do território através de um desenho urbano qualificador;
- b) Realização de operações concertadas nas infraestruturas (supressão de carências e ordenamento);
- c) Concretização de uma zona urbana de baixa densidade, qualificada e ambientalmente responsável;
- d) Remoção das atividades de gestão de resíduos ilegais e reconversão paisagística dos espaços.

Artigo 98.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. G o índice médio de utilização (IMU) é de 0,39 para o Casal de Sto António (AUGI n.º 58).

3 – Na U.E. G as áreas de cedência média (ACM) são de acordo com as operações de reconversão (operação de loteamento ou plano de pormenor) a serem desenvolvidas, devendo privilegiar os espaços verdes de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. G poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – No Casal de Sto. António (AUGI n.º 58) o número máximo de fogos encontra-se limitado aos 23 fogos.

6 – Na U.E. G admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

7 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. G.

SUBSECÇÃO VIII

U.E. H – Casal do Pelão

Artigo 99.º

Objetivos/Programa

1 – A Unidade de execução H – Casal do Pelão (U.E. H) destina-se à concretização da reconversão urbanística de uma área de génese ilegal, através de plano de pormenor ou operação urbanística (operação de loteamento) a elaborar pela respetiva Associação Conjunta de Proprietários, com acompanhamento da Câmara, conforme apresentado na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. H são definidos os seguintes objetivos:

- a) Requalificação urbana do território através de um desenho urbano qualificador;
- b) Proteção e valorização do património cultural, nomeadamente do Aqueduto das Águas Livres, através da qualificação da sua envolvente imediata;
- c) Realização de operações concertadas nas infraestruturas (supressão de carências e ordenamento);
- d) Concretização de uma zona urbana de baixa densidade, qualificada e ambientalmente responsável.

Artigo 100.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. H o índice médio de utilização (IMU) é de 0,75 para o Casal do Pelão (AUGI n.º 59).

3 – Na U.E. H as áreas de cedência média (ACM) são de acordo com as operações de reconversão (operação de loteamento ou plano de pormenor) a serem desenvolvidas, devendo privilegiar os espaços verdes de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. H poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – No Casal do Pelão (AUGI n.º 59) são admitidos lotes menores ao disposto no regime específico da categoria de espaços urbanos de baixa densidade 6 (BD6), desde que a média seja superior à área mínima de lote disposta pelo Plano.

6 – No Casal do Pelão (AUGI n.º 59) o número máximo de fogos encontra-se limitado aos 50 fogos.

7 – Na U.E. H admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra.

8 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. H.

SUBSECÇÃO IX

U.E. I – Casal do Carniceiro

Artigo 101.º

Objetivos/Programa

1 – A unidade de execução I – Casal do Carniceiro (U.E. I), destina-se à concretização de operações urbanísticas privadas, nos termos e condições do Plano e conforme presente na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. I são definidos os seguintes objetivos:

a) Aumento da oferta turística, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico ou Empreendimento de Turismo de Natureza, nas tipologias anteriormente referidas;

b) Adoção de medidas com vista à valorização e proteção ambiental, ao uso sustentável do solo, e à eficiência energética;

c) Concretização de usos e infraestruturas que não contribuam para a degradação do aquífero de Vale de Lobos.

Artigo 102.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. I o índice médio de utilização (IMU) é de 0,02.

3 – Na U.E. I a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. I poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. I admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. I.

SUBSECÇÃO X

U.E. J – Quinta do Molhapão

Artigo 103.º

Objetivos/Programa

1 – A unidade de execução J – Quinta do Molhapão (U.E. J), destina-se à concretização de operações urbanísticas privadas, nos termos e condições do Plano e conforme presente na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. J são definidos os seguintes objetivos:

- a) Conservação e reabilitação do património natural e construído da Quinta do Molhapão;
- b) Aumento da oferta turística, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, ou Turismo de Natureza, nas tipologias anteriormente referidas.
- c) Manutenção da atividade agrícola e florestal da Quinta;
- d) Adoção de medidas com vista à valorização e proteção ambiental, ao uso sustentável do solo, e à eficiência energética;
- e) Concretização de usos e infraestruturas que não contribuam para a degradação do aquífero de Vale de Lobos.

Artigo 104.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. J o índice médio de utilização (IMU) é de 0,01.

3 – Na U.E. J a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. J poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. J admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. J.

SUBSECÇÃO XI

U.E. L – Tapada dos Coelhoos

Artigo 105.º

Objetivos/Programa

1 – A unidade de execução L – Tapada dos Coelhoos (U.E. L), destina-se à concretização de operações urbanísticas privadas, nos termos e condições do Plano e conforme presente na planta de zonamento.

2 – Para a U.E. L são definidos os seguintes objetivos:

- a) Reversão da Tapada dos Coelhos para o uso turístico, na vertente de Empreendimentos de Turismo no Espaço Rústico, Turismo de Habitação, ou Turismo da Natureza;
- b) Proteção e salvaguarda das áreas de maior valor natural;
- c) Manutenção da atividade agrícola e reforço da atividade florestal, desde que compatível com o Plano;
- d) Adoção de medidas com vista à valorização e proteção ambiental, ao uso sustentável do solo, e à eficiência energética;
- e) Concretização de usos e infraestruturas que não contribuam para a degradação do aquífero de Vale de Lobos.

Artigo 106.º

Regime específico

1 – O sistema de execução da unidade de execução e os seus mecanismos de execução são os descritos no Capítulo V do regulamento.

2 – Na U.E. L o índice médio de utilização (IMU) é de 0,02.

3 – Na U.E. L a área de cedência média (ACM) é de sessenta (60) metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, a concretizar na cedência de terrenos para equipamentos de utilização coletiva.

4 – A repartição dos custos de urbanização da U.E. L poderá resultar de contrato de urbanização entre os promotores envolvidos, ou outra forma contratual, sendo distribuídos na devida proporção de construção autorizada.

5 – Na U.E. L admite-se a compensação urbanística a gerir nos termos do artigo 72.º do Plano e calculada de acordo com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra;

6 – Não são autorizadas obras de edificação sem que previamente estejam concretizadas as obras de urbanização previstas para a U.E. L.

CAPÍTULO VI

Disposições Específicas da Edificação e da Urbanização

Artigo 107.º

Desenho Urbano e Otimização de Recursos

1 – Todos os espaços do Plano, com especial relevo para os urbanos, devem ter em consideração a qualidade e otimização do espaço público e dos recursos naturais e energéticos.

2 – O desenho urbano e a definição dos espaços verdes públicos e privados devem ter em consideração as melhores práticas internacionais para aproveitamento das águas pluviais e fomento à infiltração de águas superficiais.

3 – A iluminação pública deve ser regulada com sistemas horários ou detetores de movimento que regulem a intensidade de iluminação.

4 – A iluminação pública deve recorrer a sistemas económicos no que respeita ao consumo da energia;

5 – Os sistemas de rega dos espaços públicos devem estar associados a uma estação meteorológica local, equipada com pluviométrico, para evitar o desperdício de água.

6 – Admitem-se sistemas de recolha de águas pluviais, à superfície, para utilização na rega dos espaços públicos.

7 – Deve ser garantido a execução de poços drenantes antes das ligações aos ramais pluviais, sempre que possível.

8 – O desenho urbano deve privilegiar os modos suaves de deslocação (pé/bicicleta).

Artigo 108.º

Obras

1 – Todas as obras a realizar na área abrangida pelo Plano têm de estar de acordo com a legislação vigente nomeadamente, o PDM de Sintra, o Regulamento Geral de Edificações Urbanas e os Regulamentos Camarários, na parte que lhes compete, assim como com todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Sintra, ou outras entidades competentes, bem como com este Plano.

2 – Sem prejuízo do número anterior destacam-se as normas e medidas com vista à preservação da qualidade ambiental e da eficiência energética.

3 – São interditas alterações por meio de aterros ou escavações à configuração natural do terreno excetuando-se as decorrentes da implantação das construções e rede viária.

4 – Não podem ser demolidas as espécies arbóreas e arbustivas existentes nos lotes e que se encontrem em bom estado fitossanitário até à definição e aprovação do projeto de arquitetura e da área de implantação da edificação.

5 – Deve ser garantido a instalação de aproveitamento de águas pluviais nos lotes e edificações, sempre que possível, e garantidas as condições de salubridade.

6 – Deve ser garantido a execução de poços drenantes antes das ligações aos ramais pluviais, sempre que possível.

7 – A construção de edificações que envolvam escavações para caves, para estacionamento ou não, em zonas de duvidosa segurança geotécnica, nomeadamente em zonas com declive acentuado, devem ser acompanhadas da elaboração de estudos geológico-geotécnicos.

8 – Todos os projetos e intervenções que incidam na rede rodoviária nacional devem respeitar as Normas Técnicas que dimanam das entidades competentes e ser previamente sujeitos à sua aprovação. Até à sua efetiva transferência para a jurisdição da Autarquia, aplica-se às estradas desclassificadas a Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

Artigo 109.º

Estética do Edificado

1 – A Câmara Municipal poderá determinar a não aprovação do projeto de obras novas, de reconstrução, alteração, conservação, beneficiação e intervenções pontuais em geral, com base na falta de enquadramento arquitetónico e urbano, ou dissonância de elementos e materiais utilizados.

2 – O procedimento de análise de arquitetura das construções deve ficar obrigado a uma análise de conjunto, particularmente no caso de moradias geminadas que não têm necessariamente que ser simétricas, para uma melhor avaliação da composição formal da fachada do lote em causa e dos que compõem a frente de rua e/ou quarteirão.

Artigo 110.º

Logradouros

- 1 – Nos logradouros das parcelas ou lotes não serão permitidas as seguintes intervenções:
 - a) Execução de quaisquer construções de carácter permanente, salvo as previstas pelo Plano;
 - b) Destruição do solo vivo e coberto vegetal, não enquadrado por projeto de arquitetura paisagista;
 - c) Descarga de materiais de construção, resíduos de construção e demolição (RCD) ou outros similares.
- 2 – Nos logradouros deve ser garantido um adequado sistema de drenagem de águas pluviais.
- 3 – Privilegia-se a integração paisagística das operações urbanísticas com utilização de espécies autóctones presentes nas comunidades florísticas ocorrentes, reforçando a continuidade das áreas naturais e a relação direta entre os espaços urbanos e os espaços ecologicamente mais sensíveis.

Artigo 111.º

Cave para estacionamento

- 1 – Nos estacionamentos em cave deve prever-se a ligação interna aos pisos de habitação.
- 2 – O estacionamento nos edifícios de habitação coletiva tem de estar afeto à fração.
- 3 – Nos edifícios de habitação coletiva não é permitido o acesso direto dos lugares de estacionamento ao exterior.
- 4 – O pé direito máximo é 2,40 metros e a sua volumetria deve ser minimizada através da modelação do terreno, admitindo-se um terço da área em semicave.

Artigo 112.º

Caixilharias e Janelas

- 1 – Para efeitos do presente regulamento, as portas e janelas referenciadas referem-se tanto à fachada principal, como à fachada tardoz ou lateral.
- 2 – Nos edifícios assinalados na planta de zonamento como “a manter/reabilitar/reconverter”, e nos edifícios com valor patrimonial, as portas e janelas devem ser em madeira pintada, aceitando-se a possibilidade de caixilhos mistos.
- 3 – Sem prejuízo do número anterior, nas restantes áreas é permitida a utilização de caixilhos de alumínio lacado ou PVC de cor.
- 4 – Não é permitido o encerramento de varandas.
- 5 – Os estendais devem apresentar um tratamento formal cuidado.

Artigo 113.º

Estores e Portadas

- 1 – Em toda a área afeta ao Plano é interdita a utilização de estores com caixa exterior;
- 2 – As portadas devem harmonizar-se com as opções arquitetónicas do edifício e com a envolvente, e ter em consideração os materiais e cores dos caixilhos.
- 3 – Excetuam-se do n.º 1 as construções existentes “a manter/reabilitar/reconverter”.

Artigo 114.º

Balanços sobre a via pública

- 1 – Não são admitidos balanços sobre a via pública.
- 2 – O disposto no número anterior não se aplica a construções existentes a reabilitar e/ou conservar.

Artigo 115.º

Gradeamentos em janelas, portas ou montras

Será autorizada a colocação de gradeamentos em vãos de janelas, portas ou montras desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Que os vãos estejam ao nível do piso térreo, ou cave;
- b) Que os materiais utilizados nas montras sejam os previstos para as caixilharias;
- c) Os gradeamentos estejam colocados no interior do vão;
- d) Os gradeamentos sejam metálicos nas cores do edifício e envolvente urbana;
- e) Os gradeamentos podem ser fixos, de enrolar, de abrir ou correr, desde que totalmente colocados no interior do vão respetivo, sem qualquer sobreposição às cantarias, e sem qualquer elemento saliente, nomeadamente ferragens, calhas, folhas e caixas de tambor dos gradeamentos de enrolar.

Artigo 116.º

Muros

1 – Os muros divisórios de propriedade estão condicionados à altura máxima de 1,20 m nos limites laterais e de 1,00 m no limite para o arruamento, podendo ser colocado uma vedação metálica ou gradeamento visualmente permeável ou sebes até à altura global de 1,70 m.

2 – Os muros laterais e tardoos poderão ser integralmente constituídos por vedação em postes de madeira e cabos metálicos como forma de potenciar a integração com a paisagem natural e a eliminação de barreiras físicas.

3 – Não é admitida a colocação de vedação em chapa metálica nos muros.

Artigo 117.º

Revestimentos exteriores

1 – As novas construções e reabilitação das existentes devem obedecer a critérios de qualidade arquitetónica e ambiental quer em termos de materiais quer em termos de materiais utilizados, integrando-se na envolvente, à semelhança dos muros de embasamento.

2 – As intervenções exteriores devem encontrar-se devidamente integradas na linguagem formal do projeto e envolvente urbana, e manifestar qualidade arquitetónica.

3 – Em intervenções de recuperação a composição das argamassas a empregar em rebocos exteriores, será compatível com bases existentes, nomeadamente com a argamassa que foi utilizada no fabrico da alvenaria.

Artigo 118.º

Cores e Pintura

1 – A pintura das construções existentes ou a construir deve manter o equilíbrio cromático da respetiva área.

2 – Podem ser aceites outras cores nas novas construções mediante projeto conjunto de cores de fachada e partes complementares, devidamente justificada, que respeite a gama cromática da área urbana onde se insere.

3 – A Câmara Municipal de Sintra pode determinar a substituição das cores dissonantes.

Artigo 119.º

Coberturas

1 – Estão proibidas as coberturas de fibrocimento à vista, chapa zincada, ou telha de cimento colorida, assim como o revestimento de coberturas com telas asfálticas à vista, ou material colorido.

2 – Nos edifícios com interesse histórico e patrimonial, e nos edifícios assinalados na planta de zonamento como “a reabilitar” devem ser mantidas as características construtivas e arquitetónicas originais da cobertura e trapeiras, bem como o beirado ou platibanda existente.

Artigo 120.º

Ar condicionado

1 – A colocação de aparelhos de ar condicionado deve encontrar-se prevista no projeto de arquitetura, encontrando-se os mesmos em locais não visíveis a partir da via pública.

2 – Nos casos em que tal não seja possível pode ser autorizada a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, desde que estes fiquem embutidos e ocultados por grelhas em conformidade com a linguagem do edifício.

3 – O escoamento dos aparelhos de ar condicionado deverá fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício.

Artigo 121.º

Saídas de fumos e ventiladores

A colocação de ventiladores de qualquer tipo e para qualquer fim é obrigatoriamente feita em locais não visíveis do arruamento.

Artigo 122.º

Antenas, cabos de eletricidade e telefones

1 – Sempre que possível, devem remover-se os cabos de infraestruturas de eletricidade ou de telecomunicações das fachadas e racionalizar a colocação de antenas.

2 – As antenas parabólicas ou outras, devem ser colocadas em sítios não visíveis da via pública.

Artigo 123.º

Toldos, alpendres e palas

1 – A colocação de toldos, alpendres e palas é previamente licenciada pela Câmara, de acordo com a legislação Municipal em vigor.

2 – Sem prejuízo do número anterior, a aprovação de colocação de tais elementos encontra-se sujeita à aprovação do autor do projeto de arquitetura.

3 – A Câmara Municipal pode determinar a alteração ou não colocação de toldos, alpendres e palas, caso estes não se integrem na linguagem do edifício e envolvente urbana.

Artigo 124.º

Esplanadas e sombrinhas

1 – A instalação de esplanadas e sombrinhas é previamente licenciada pela Câmara, de acordo com a legislação Municipal em vigor.

2 – As esplanadas são abertas e sem qualquer tipo de proteção frontal, lateral ou posterior.

3 – Na ocupação do passeio é sempre reservada uma faixa mínima de 1,5 metros para circulação pedonal.

Artigo 125.º

Publicidade e Mobiliário Urbano

1 – Qualquer iniciativa de publicidade e mobiliário urbano é previamente licenciada pela Câmara, de acordo com a regulamentação Municipal em vigor, nomeadamente o Regulamento de Publicidade, outras utilizações do Espaço Público e Mobiliário Urbano do Município de Sintra.

2 – A licença para instalação de publicidade encontra-se sujeita à aprovação do autor do projeto de arquitetura.

Artigo 126.º

Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos

Os ecopontos devem ser modelos enterrados qualificando o espaço público através da diminuição da área útil afeta, adaptação ao declive e melhoria da imagem urbana.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 127.º

Integração e transformação de pré-existências

1 – Consideram-se pré-existências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, de informações prévias favoráveis e de aprovações de operações urbanísticas (projeto de arquitetura ou projeto de loteamento).

2 – Caso as pré-existências, consideradas nos termos do número anterior, ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, nas seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ou às características de conformação física;

c) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

Artigo 128.º

Regime especial

1 – São exceções às disposições específicas de determinada categoria de espaço do Plano, as operações urbanísticas em edifícios devidamente licenciados e com licença de utilização à data de aprovação do Plano.

2 – São também exceções às disposições específicas aplicáveis a cada categoria de solo urbano, as operações urbanísticas tituladas por alvará de loteamento válido e eficaz emitido à data da aprovação do Plano.

3 – Sem prejuízo dos números anteriores qualquer alteração a alvarás de loteamento, alvarás de construção, ou qualquer outro título decorrente de uma operação urbanística, deverá conformar-se com as disposições do Plano, nas disposições aplicáveis.

Artigo 129.º

Aplicação direta

As regras estabelecidas no presente regulamento aplicam-se à elaboração, aprovação, execução de qualquer projeto com incidência territorial na área do Plano à data da respetiva entrada em vigor.

Artigo 130.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor à data da sua publicação.

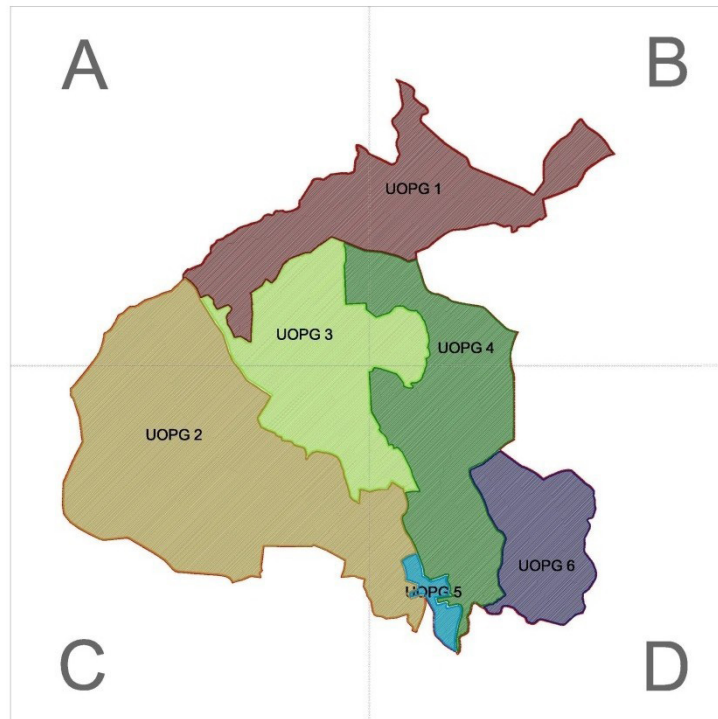
ANEXO I

Árvores e conjuntos classificados na Quinta do Molhapão

Designação	Localização	Tipo	Legislação
Freixo	Freixo quase centenário, de bom porte, de fuste alto e grosso, com copa ampla e muito frondosa. Situa-se no centro de um pátio, onde existe uma lápide que assinala uma tourada realizada neste local no séc. XIX, no tempo do 4.º Conde de Anadia.	Árvore Isolada	D.R. n.º 285, 2.ª série, de 12/12/2000
Carvalho-português ou cerquinho	Belo e frondoso exemplar que enobrece um espaço de passeio e lazer da Quinta do Molha Pão. A árvore situa-se nas traseiras do edifício mais antigo onde existe um pequeno jardim com canteiros limitados por buxo e roseiras.	Árvore isolada	D.R. n.º 285, 2.ª série, de 12/12/2000
Freixo, plátano, sobreiro, carvalho-cerquinho, carvalho-alvarinho, oliveira	Desde o portão até ao conjunto habitacional há uma rua ladeada por freixos, plátanos, sobreiros, carvalhos e oliveiras, com cerca de 1 km de extensão. Esta alameda tem grande valor ecológico, paisagístico, histórico e como memória da compartimentação tradicional do terreno e do gosto paisagístico de outros tempos.	Alameda	D.R. n.º 285, 2.ª série, de 12/12/2000

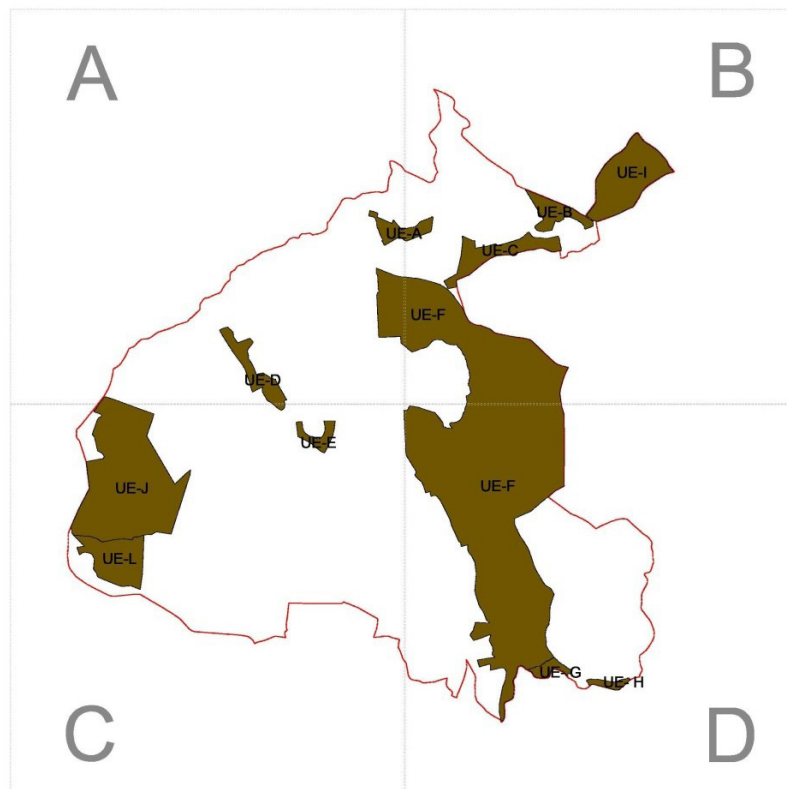
ANEXO II

Limites das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)



ANEXO III

Limites das Unidades de Execução (UE)



ANEXO IV

Hierarquia viária

Interior do Plano de Urbanização	
Rede Viária	Designação
Vias Estruturantes Principais (VEP)	—
Vias Estruturantes Complementares (VEC)	Variante ao Sabugo (EN 117) (prevista, sem perspectivas de materialização) ER 249 (da EN 117 ao IC 16/A 16 – Ligação Oeste) (prevista, sem perspectivas de materialização)
Vias Distribuidoras Principais (VDP)	EN 117 (existente) com Variante ao Sabugo (prevista – sem perspectivas de materialização) ER 249 (Via Panorâmica) (prevista PRN 2000, sem perspectivas de materialização, adaptada/proposta PU) EM 250 (existente) EM 250-1 (existente)
Vias Distribuidoras Secundárias (VDS)	Ligação Norte – via de ligação ER 249 à EM 543 na Tapada da Serra (proposta PU) EM 543 (existente) EM 544 (existente) EM 542-1 (existente) Eixo Principal do Belas Clube de Campo (parcialmente existente/previsto) Principais Arruamentos da Quinta da Fonteireira (existentes)
Vias Locais (VL)	Restantes Vias da Área do Plano de Urbanização, incluindo vias (existentes e previstas) do Belas Clube de Campo e Quinta da Fonteireira (nomeadamente)

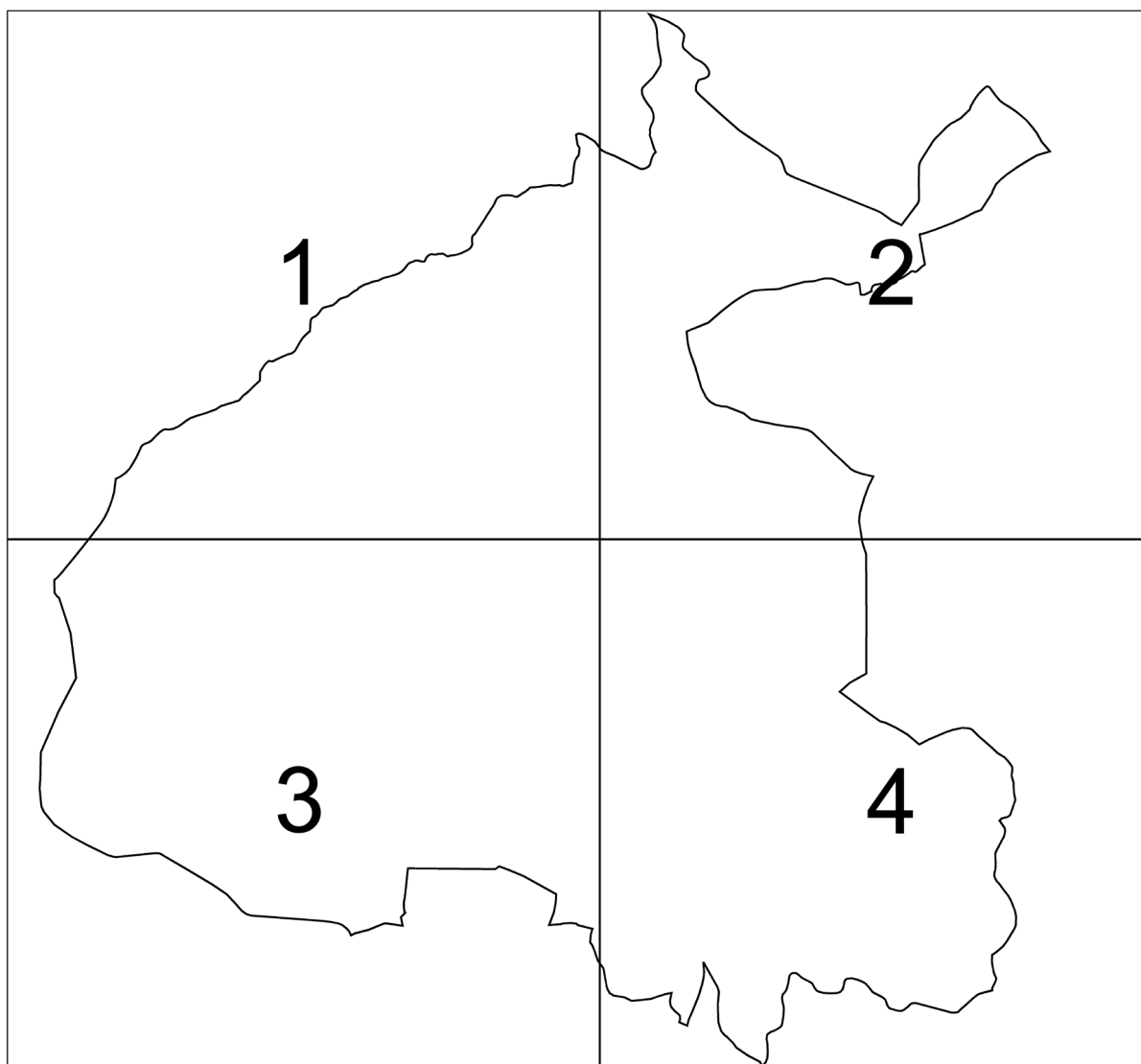
ANEXO V

Condições para a circulação e estacionamento (parâmetros de referência)

		Espaços Pedonais (a)			Circulação Automóvel		Estacionamento (Variável)
		Pouco uso	Uso corrente	Uso intensivo	Sentido único	Dois sentidos	
Vias Locais	Mínimo	1,20 metros	2,00 metros	2,50 metros	3,00 metros	5,00 metros	Longitudinal s/obstáculos – 2,20 × 5,00 metros *
	Recom.	1,80 metros	2,50 metros	3,00 metros	3,5 metros	5,80 metros	Longitudinal c/obstáculos – 2,40 × 5,00 metros **
Vias distrib. Sec. (VDS)		1,80 metros	2,50 metros	3,00 metros	3,50 metros	6,50 metros (b)	Perpendicular – 2,40 × 5,00 metros (5,5/6 metros de via livre adjacente)
							Obliquo 30° – 2,30 × 4,60 metros *** (3,00 de via livre adjacente)
							Obliquo 45° – 2,30 × 4,60 metros *** (3,50 de via livre adjacente)
							Obliquo 60° – 2,30 × 4,60 metros *** (4,50 de via livre adjacente)
		* Excecionalmente – 2,00 × 5,00 metros.				** Evitar utilizar estacionamentos em espaço pedonal (mesmo que mínimo).	
		*** Recomendável 2,50 × 5,00 metros.					
Vias distrib. Princ. (VDP)		2,50 metros de espaço de reserva p/cada lado		4,20 metros	7,00 metros (b)		
		2,00 metros p/circulação pedonal e/ou ciclável					

(a) Os espaços pedonais devem ser acompanhados por alinhamento de árvores.

(b) Nas vias existentes é admissível um perfil de 6/6,50 metros.



Planta de Zonamento:

85241 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85241_1111_PUSC_PZ_01.jpg

85241 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85241_1111_PUSC_PZ_02.jpg

85241 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85241_1111_PUSC_PZ_03.jpg

85241 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_85241_1111_PUSC_PZ_04.jpg

Planta de Condicionantes:

83989 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83989_1111_PUSC_PC_01.jpg

83989 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83989_1111_PUSC_PC_02.jpg

83989 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83989_1111_PUSC_PC_03.jpg

83989 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83989_1111_PUSC_PC_04.jpg

619943315