

PLANO DE PORMENOR DO PEDREGAL

- REGULAMENTO -



S e t e m b r o d e 2 0 1 5

C Â M A R A M U N I C I P A L D E S I N T R A

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE AMBIENTE, PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJECTOS ESTRATÉGICOS

FICHA TÉCNICA:

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

Coordenação geral:

Ana Queiroz do Vale, Direcção Municipal de Ambiente, Planeamento e Gestão do Território

Sofia Silvano, Geografia e Planeamento Regional

Coordenação técnica:

Anabela Perestrelo, Chefe de Divisão de Planeamento e Projectos Estratégicos

Elaboração:

Álvaro Terezo, Geol.^o

Carmen Duarte, Antrop.^a

Deolinda Lourenço, Geog.^a

Luciano Trindade, Arqt.^o

Marília Barata, Geog.^a

Miguel Costa, Arqt.^o

Patricia Machás, Arqt.^a

Pedro Coelho, Arqt.^o

Teresa Moutinho, Arqt.^a Paisag.^a

Tiago Trigueiros, Arqt.^o Urbanista

Apoio técnico:

Ana Costa, Assist. Técnica

Eduardo Torres, Assist. Técnico

Paulo Oliveira, Assist. Técnico

Vitor Adrião, Assist. Técnico

Colaboração Interna:

Maria Teresa Caetano, Historiadora (CMS/Gabinete de Apoio à Vereadora do Pelouro da Cultura)

Teresa Simões, Arqueóloga (MASMO)

Com o apoio das diversas direcções municipais, departamentos e divisões da Câmara Municipal de Sintra, Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Sintra (SMAS), e Empresas Municipais.

Colaboração externa:

GEOPTU - FCT - UNL | Análise Biofísica e Avaliação Ambiental Estratégica

TIS - UNL | Estudo de Acessibilidades e Mobilidade

SOCARTO, Sociedade de Levantamentos Topo Cartográficos | Levantamento Topográfico e Inventário Predial

dBLab | Mapa de Ruído

ÍNDICE

ÍNDICE	1
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	3
Artigo 1º - Âmbito territorial –	3
Artigo 2º - Objetivos do plano –	3
Artigo 3º - Vinculação jurídica –	4
Artigo 4º - Composição do plano –	4
Artigo 5º - Definições e conceitos –	5
Artigo 6º - Projetos de arquitetura –	5
Artigo 7º - Condições gerais às operações urbanísticas –	5
Artigo 8º - Demolições –	6
Artigo 9º - Achados arqueológicos –	6
CAPÍTULO II - DAS SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTROS CONDICIONAMENTOS	6
Artigo 10º - Identificação –	6
Artigo 11º - Regime –	7
Artigo 12º - Património Arqueológico –	7
Artigo 13º - Património Arquitetónico –	7
Artigo 14º - Faixa de Protecção à Crista da Arriba –	7
Artigo 15º - Condicionantes decorrentes da aplicação do Regulamento Geral do Ruído –	8
Artigo 16º - Condicionamentos decorrentes do PMDFCI de Sintra –	8
CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A CADA USO DE SOLO	8
<u>Secção I – Do ordenamento –</u>	<u>8</u>
Artigo 17º - Classificação e qualificação do solo –	8
<u>Secção II – Da ocupação, uso e transformação do solo rural –</u>	<u>9</u>
Artigo 18º - Disposições gerais aplicáveis ao solo rural –	9
Subsecção I – Espaço Natural (EN)	9
Artigo 19º - Identificação –	9
Artigo 20º - Princípios –	9
Artigo 21º - Regime específico –	10
Subsecção II – Equipamento em Espaço Natural (EE)	10
Artigo 22º - Identificação –	10
Artigo 23º - Princípios –	10
Artigo 24º - Regime específico –	10
Artigo 25º - Regime específico / Usos –	10
<u>Secção III – Da ocupação, uso e transformação do solo urbano –</u>	<u>11</u>
Artigo 26º - Disposições gerais aplicáveis ao solo urbano –	11
Subsecção I – Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD)	11
Artigo 27º - Identificação –	11
Artigo 28º - Princípios –	11
Artigo 29º - Regime específico –	12
Artigo 30º - Regime específico / Usos –	12
Subsecção II – Espaços Residenciais (ER)	12
Artigo 31º - Identificação –	12
Artigo 32º - Princípios –	13
Artigo 33º - Regime específico –	13
Artigo 34º - Regime específico / Usos –	13
Subsecção III – Espaços de Actividades Económicas (EAE)	13
Artigo 35º - Identificação –	13
Artigo 36º - Princípios –	13
Artigo 37º - Regime específico –	13
Artigo 38º - Regime específico / Usos –	13
Subsecção IV – Espaços de Uso Especial (EUE)	14
Artigo 39º - Identificação –	14
Artigo 40º - Princípios –	14
Artigo 41º - Regime específico –	14
Artigo 42º - Regime específico / Usos –	15
Subsecção V – Espaços Verdes Urbanos (EVU)	15
Artigo 43º - Identificação –	15
Artigo 44º - Princípios –	15

PLANO DE PORMENOR DO PEDREGAL REGULAMENTO

Artigo 45º	- Regime específico –	15
Artigo 46º	- Regime específico / Usos –	15
<u>Secção IV – Estrutura ecológica municipal</u>		16
Artigo 47º	- Objetivos –	16
Artigo 48º	- Identificação –	16
Artigo 49º	- Regime específico –	16
CAPÍTULO IV - DO SISTEMA VIÁRIO, CIRCULAÇÃO E PARQUEAMENTO		16
<u>Secção I – Parques e Garagens nos edifícios –</u>		16
Artigo 50º	- Dotação interior de estacionamento –	16
Artigo 51º	- Estacionamento na via pública –	17
<u>Secção II – Usos para a Circulação –</u>		17
Artigo 52º	- Definições e condições –	17
Artigo 53º	- Pavimentação das vias públicas –	17
Artigo 54º	- Arruamentos compartilhados de acesso condicionado –	17
CAPÍTULO V - EXECUÇÃO DO PLANO		17
<u>Secção I – Disposições gerais –</u>		17
Artigo 55º	- Unidades de execução (U.E.) –	17
<u>Secção II – Estruturação do sistema de execução do plano –</u>		18
Artigo 56º	- Sistemas de execução do plano –	18
Artigo 57º	- Instrumentos de execução do plano –	18
Artigo 58º	- Mecanismos de perequação compensatória –	18
Artigo 59º	- Fundo de Compensação –	19
<u>Secção III – Unidades de Execução (U.E.)</u>		19
Artigo 60º	- Identificação –	19
Subsecção I – U.E. A – Plano de Praia/Prevenção de Riscos (fase 1)		19
Artigo 61º	- Objetivos / Programa –	19
Artigo 62º	- Regime específico / Programação e execução –	20
Subsecção II – U.E. B – Plano de Praia (fase 2)		20
Artigo 63º	- Objetivos / Programa –	20
Artigo 64º	- Regime específico / Programação e execução –	21
Subsecção III – U.E. C – Centro do Magoito (Equipamento Turístico) -		21
Artigo 65º	- Objetivos / Programa –	21
Artigo 66º	- Regime específico / Programação e execução –	21
Subsecção IV – U.E. D – Equipamento Turístico (Parque de Autocaravanas) -		22
Artigo 67º	- Objetivos / Programa –	22
Artigo 68º	- Regime específico / Programação e execução –	22
CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA ARQUITECTURA		22
Artigo 69º	- Desenho urbano e Otimização de Recursos	22
Artigo 70º	- Obras –	23
Artigo 71º	- Estética do Edificado –	23
Artigo 72º	- Logradouros –	23
Artigo 73º	- Cave para estacionamento –	24
Artigo 74º	- Caixilharias e Janelas –	24
Artigo 75º	- Estores e Portadas –	24
Artigo 76º	- Balanços sobre a via pública –	24
Artigo 77º	- Gradeamentos em janelas, portas ou montras –	24
Artigo 78º	- Muros –	25
Artigo 79º	- Revestimentos exteriores –	25
Artigo 80º	- Cores e Pintura –	25
Artigo 81º	- Coberturas –	25
Artigo 82º	- Ar condicionado –	26
Artigo 83º	- Saídas de fumos e ventiladores –	26
Artigo 84º	- Antenas, cabos de electricidade e telefones –	26
Artigo 85º	- Toldos, alpendres e palas –	26
Artigo 86º	- Esplanadas e Pára-sol –	26
Artigo 87º	- Publicidade e Mobiliário Urbano –	27
CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS		27
Artigo 88º	- Revogação –	27
Artigo 89º	- Regime especial –	27
Artigo 90º	- Aplicação direta –	28
Artigo 91º	- Entrada em vigor –	28

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º – Âmbito territorial –

O Plano de Pormenor do Pedregal, doravante designado por Plano, aplica-se a uma área de 58 hectares, abrangendo a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) nº 3 definida no POOC Sintra - Sado, e delimitada na *planta de implantação* que dele faz parte integrante.

Artigo 2º - Objetivos do plano –

1. O 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 3 eixos estratégicos:
 - Preservação e qualificação ambiental e redução dos riscos;
 - Reforço e qualificação da oferta turística e do uso balnear;
 - Requalificação e valorização do espaço público e da orla costeira
3. São objetivos do eixo estratégico “*Preservação e qualificação ambiental e redução dos riscos*”:
 - Preservação das áreas com valor biológico e paisagístico;
 - Valorização das linhas de água e promoção da renaturalização das áreas degradadas e a recriação dos habitats costeiros;
 - Prevenção de riscos;
 - Adopção de medidas de combate à poluição (água, ar, solo, ruído);
 - Valorização dos recursos energéticos endógenos e promoção da utilização racional da energia e das infra-estruturas;
4. São objetivos do eixo estratégico “*Reforço e qualificação da oferta turística e do uso balnear*”:
 - Combate à sazonalidade;
 - Protecção e qualificação das áreas do património arqueológico e envolvente;
 - Qualificação e diversificação da oferta turística numa perspectiva sustentável;
 - Requalificação da frente marítima e do uso balnear;
 - Promoção das actividades desportivas ao ar livre associadas aos valores naturais;
5. São objetivos do eixo estratégico “*Requalificação e valorização do tecido urbano e do espaço público*”:
 - Criação e valorização dos espaços de estar e de lazer;
 - Valorização das edificações com valor histórico ou cultural;
 - Reformulação e requalificação da rede de infra-estruturas;
 - Articulação da malha urbana com a rede de percursos concelhia (cicláveis e pedonais);

- Reestruturação da rede viária e da oferta de estacionamento público;
- Reformulação do desenho urbano e qualificação do espaço público;

Artigo 3º – Vinculação jurídica –

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

Artigo 4º - Composição do plano –

1. O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- 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 (Anexo I);
- e) Extratos dos instrumentos de gestão territorial com incidência territorial na área do PPP (Anexo II);
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública (Anexo III);
- g) Estudos complementares:
 - Estudo de Acessibilidade e Mobilidade;
 - Análise Biofísica;
 - Mapa do Ruído.
- h) Ficha de dados estatísticos;
- i) Plantas de acompanhamento:
 - Planta de enquadramento;
 - Planta da situação existente (cartografia de referência);
 - Planta de Pavimentos e Espaços Verdes;
 - Planta da Rede Viária;
 - Planta do Traçado das Infra-Estruturas;
 - Planta de Património Cultural;
 - Carta da Estrutura Ecológica Municipal;
 - Estudos volumétricos, compreendendo cortes, perfis, perfis de arruamentos e desenhos;

Artigo 5º - 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 9/2009, de 29 de Maio, e subsidiariamente, do artigo 2º do Plano Diretor Municipal de Sintra e artigo 2º do regime jurídico da urbanização e edificação.
2. Sem prejuízo do número anterior, para efeitos do índice máximo de impermeabilização definido no Plano, 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 funções associadas à ação humana.

Artigo 6º - Projetos de arquitetura –

1. Os projetos de arquitetura apresentados a licenciamento, comunicação prévia e autorização, bem como os pedidos de informação prévia, devem ser subscritos por Arquitetos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho.
2. Os projetos de arranjos exteriores e projetos de arquitetura paisagista, com incidência na área do Plano, são subscritos por arquitetos paisagistas.

Artigo 7º - Condições gerais às operações urbanísticas –

1. Todas as operações urbanísticas devem pautar-se pelo equilíbrio do conjunto preexistente e indicações do Plano, nomeadamente a morfologia e as estruturas urbanas, e sua ligação com a envolvente, bem como pelo respeito por aspetos estéticos, formais, históricos e culturais, onde se inclui os volumes, altura das fachadas, cromatismo e revestimentos, entre outros elementos considerados pertinentes no seu contexto particular, como o património natural.
2. Qualquer operação urbanística, com exceção das obras de conservação e reabilitação em edifícios licenciados, deve conformar-se com as disposições do Plano para a área onde se inserem;
3. 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, como é o caso do Forte do Magoito;
4. Qualquer operação urbanística a realizar em bens *inventariados* deve obedecer ao disposto no *Regulamento de Inventariação e de Classificação do Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra*.
5. Ao cumprimento das disposições específicas determinadas para cada área devem ser associados as condições da Unidade de Execução (U.E.), se aplicável, e restante enquadramento legal e regulamentar presente no regulamento.

Artigo 8º - Demolições –

1. As intervenções a realizar em bens inventariados estão sujeitas ao aplicável no *Regulamento de Inventariação e de Classificação do Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra*.
2. A demolição total ou parcial dos edifícios pode 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 48º do regime jurídico da urbanização e edificação.
3. Sem prejuízo do número anterior, em caso de demolição, após autorização das entidades competentes, de edifícios inventariados, a declaração de ruína, constitui aos proprietários a obrigação de realizar obras de reconstrução.

Artigo 9º - Achados arqueológicos –

1. Na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra (construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição, realização de aterros ou desaterros) se forem identificados vestígios de natureza arqueológica, devem ser aqueles interrompidos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal de Sintra 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.
2. A notificação de achado arqueológico está sujeita ao disposto no artigo 78º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

CAPÍTULO II

DAS SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA E OUTROS CONDICIONAMENTOS

Artigo 10º - 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 Ecológicos:

1.2.1. Reserva Ecológica Nacional (REN);

1.2.2. Rede Nacional de Áreas Protegidas – Parque Natural Sintra Cascais (PNSC);

1.2.3. Lista Nacional de Sítios (Rede Natura 2000);

2. Infraestruturas:

2.1. Infraestruturas Básicas:

2.1.1. Drenagem de Águas Residuais;

3. Marco Geodésico;

Artigo 11º - Regime –

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.

Artigo 12º - Património Arqueológico –

1. Na área do plano encontram-se cartografados na *planta de condicionantes/condicionamentos do património cultural* os seguintes sítios arqueológicos inventariados: *Jazidas Paleolíticas do Magoito; Concheiro Mesolítico do Magoito, também designado por Estação Epipleolítica do Magoito e Praia do Magoito, flanco da duna consolidada.*
2. Nas áreas cartografadas dos sítios arqueológicos inventariados, quaisquer mobilizações de terra serão precedidas de sondagens prévias de diagnóstico, cujos resultados implicam da parte da entidade da tutela parecer vinculativo acerca das medidas de salvaguarda subsequentes.
3. Aos bens arqueológicos será desde logo aplicável o princípio da conservação pelo registo científico.
4. Nas áreas abrangidas pelos sítios arqueológicos inventariados não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos, de criação ou transformação de zonas verdes ou de movimentação de terras sem o parecer favorável dos serviços municipais competentes.
5. Na restante área de intervenção do plano, quaisquer mobilizações de terras, que extravasem as normais atividades agrícolas, serão acompanhadas por arqueólogo credenciado.

Artigo 13º Património Arquitetónico –

1. Na área do plano encontra-se identificado na *planta de condicionantes/condicionamentos do património cultural* o seguinte bem imóvel inventariado: *Forte de Santa Maria.*
2. O bem imóvel constante no número anterior está sujeito ao disposto no *Regulamento de Inventariação e de Classificação de Património Histórico-Artístico e Cultural como de Interesse Municipal da Câmara Municipal de Sintra.*

Artigo 14º Faixa de Protecção à Crista da Arriba –

Nas áreas abrangidas pela Faixa de Protecção à Crista da Arriba, as obras de construção e ampliação, devem ser precedidas da realização de estudos pormenorizados das características geológicas, geotécnicas e evolutivas da arriba e Faixa de Risco Adjacente, que demonstrem encontrarem-se asseguradas as condições de segurança para o território e exigidas para a ocupação humana.

Artigo 15º - Condicionamentos decorrentes da aplicação do Regulamento Geral do Ruído –

O Plano é integralmente classificado como *zona mista*, nos termos do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, conforme *planta de implantação*.

Artigo 16º - Condicionamentos decorrentes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Sintra –

1. O Plano encontra-se abrangido pelo Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Sintra (PMDFCI 2013-2017) aprovado pelo Instituto de Conservação da Natureza (ICNF) e publicado em anexo ao Despacho n.º 4345/2012, do DR, 2ª Serie, n.º 62/2012, de 27 de Março, que vigora por um período de 4 anos, sem prejuízo de eventuais revisões e/ou atualizações de acordo com alterações que se venham a verificar no território durante a sua vigência, podendo o mesmo ser consultado no site da Autoridade Florestal Nacional (AFN) ou na página electrónica da Câmara Municipal de Sintra (CMS).
2. No âmbito do disposto no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de Janeiro, deverão ser respeitadas as faixas de gestão de combustível a executar ou a manter de acordo com o disposto no PMDFCI de Sintra.

**CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A CADA USO DE SOLO**

Secção I – Do ordenamento –

Artigo 17º - Classificação e qualificação do solo –

1. A classificação do solo segue a diferenciação básica entre as classes de solo rural e de solo urbano, nos termos do Decreto – Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.
2. A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo urbano e rural, apresentadas na *planta de implantação* do Plano, que distinguem e desenvolvem as categorias e subcategorias do Decreto – Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio.
3. Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo rural:

- a) Espaços naturais (EN);
 - b) Equipamento em espaço rural / ETAR (EE).
4. Para efeitos da ocupação, uso ou transformação do solo consideram-se as seguintes categorias e subcategorias funcionais do solo urbano:
- a) Espaços residenciais - existente (ER);
 - b) Espaços urbanos de baixa densidade, composto por:
 - Espaços urbanos de baixa densidade - proposto (BD);
 - Espaços urbanos de baixa densidade 1 - existente (BD1);
 - Espaços urbanos de baixa densidade 2 - existente (BD2).
 - c) Espaços de uso especial, composto por:
 - Espaços de uso especial – turismo – proposto (EUE- T);
 - Espaços de uso especial – equipamento - proposto (Parque de caravanas) (EUE-PC).
 - d) Espaços de atividades económicas – proposto (EAE).
 - e) Espaços verdes urbanos (EVU).

Secção II – Da ocupação, uso e transformação do solo rural –

Artigo 18º - Disposições gerais aplicáveis ao solo rural –

A classificação do *solo rural* 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 confirmam o estatuto de solo urbano.

Subsecção I – Espaço Natural (EN)

Artigo 19º - Identificação –

A categoria de *espaço natural* (EN) 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 20º - Princípios –

São princípios da categoria de *espaço natural* (EN):

- Promover a preservação das espécies da flora e fauna com valor biogeográfico;
- Garantir a conservação e valorização da paisagem e da existência de contínuos naturais
- Proteger e prevenir a degradação da qualidade das águas superficiais e subterrâneas;
- Promover o uso sustentável dos espaços naturais do Pedregal;

Artigo 21º - Regime específico –

Na categoria do *espaço natural (EN)*, aplica-se o disposto nos Planos Especiais de Ordenamento do Território (*Plano de Ordenamento do Parque Natural Sintra Cascais (POPNSC)* e no *Plano de Ordenamento da Orla Costeira / Sintra – Sado (POOC)*), com incidência territorial, nomeadamente no que respeita às disposições para a categoria de espaço aplicável.

Subsecção II – Equipamento em espaço rural (EE)

Artigo 22º - Identificação –

Nos *espaços de equipamentos em espaço rural (EE)* foram integrados os equipamentos que pela sua dimensão, atividade e localização, devem integrar-se em solo rural.

Artigo 23º - Princípios –

São princípios da categoria de *equipamentos em espaço rural (EE)*:

- A conservação e valorização da paisagem (património construído e natural);
- A disponibilização de espaços de utilização coletiva, e de infraestruturas de suporte à atividade humana, em ambiente eminentemente rural;
- A disponibilização de serviços de suporte ao aproveitamento e utilização do espaço público.

Artigo 24º - Regime específico –

1. Na categoria de *espaços de equipamentos em espaço rural (EE)*, admite-se apenas a manutenção das construções existentes, sua conservação e eventual reconversão para usos admitidos na respectiva categoria de espaço.
2. Sem prejuízo do número anterior, no caso da ETAR do Magoito, e desde que devidamente justificado por razões de manifesta necessidade, admite-se um aumento da área de construção até ao máximo de 20%.
3. Sem prejuízo dos números anteriores, é admitida a construção de um pequeno equipamento de suporte à utilização do espaço público (Quiosque) no espaço imediatamente a norte da praia do Magoito, cuja área bruta de construção não poderá ultrapassar os vinte e cinco metros quadrados (25 m²), tal como indicado no quadro de implantação.

Artigo 25º - Regime específico / Usos –

1. Os usos permitidos nos *espaços de equipamentos em espaço rural (EE)*, compreendem infraestruturas de saneamento (ETAR do Magoito) e equipamentos públicos orientados para a defesa nacional, cultura e comércio de apoio a atividades e espaços ao ar livre (Quiosque).

2. No caso da reconversão do Forte do Magoito para equipamento cultural, é admitida a afetação de 50% da área de construção para serviços complementares, como atividades comerciais de suporte à atividade cultural.

Secção III – Da ocupação, uso e transformação do solo urbano –

Artigo 26º - 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 terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.
2. Qualquer projeto deve ter em consideração a melhor implantação possível considerando as disposições do Plano para o espaço onde se inserem, a estrutura ecológica municipal (EEM), as condições orográficas e paisagísticas do terreno abrangido pela operação, e o contexto urbanístico.

Subsecção I – Espaços urbanos de baixa densidade (BD)

Artigo 27º - Identificação –

1. Os *espaços urbanos de baixa densidade* 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.
2. São subcategorias dos *espaços urbanos de baixa densidade*:
 - *Espaços urbanos de baixa densidade 1 (BD1)*;
 - *Espaços urbanos de baixa densidade 2 (BD2)*.

Artigo 28º - 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;
- Adotar 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);

Artigo 29º - Regime específico –

1. Na categoria *espaços urbanos de baixa densidade (BD)*, para os edifícios propostos assinalados, são respeitados os indicadores e parâmetros urbanísticos definidos pelo *quadro de implantação* que faz parte integrante da *planta de implantação*, não se aplicando os parâmetros definidos nos seguintes pontos 2. e 3.

2. Na categoria *espaços urbanos de baixa densidade 1 (BD1)*, é admitida a manutenção das construções existentes, desde que licenciadas, e operações de construção e reconstrução desde que respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento das parcelas ou lotes;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,15;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,35;
- d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,30;
- e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 300 m²;
- f) As construções devem inserir-se no polígono máximo de implantação definido em planta de implantação;

3. Na categoria *espaços urbanos de baixa densidade 2 (BD2)*, é admitida a manutenção das construções existentes, desde que licenciadas, e operações de construção e reconstrução desde que respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Não é permitido o fracionamento das parcelas ou lotes;
- b) O índice máximo de ocupação (I.O.) é de 0,50;
- c) O índice máximo de impermeabilização é de 0,75;
- d) O índice máximo de construção (I.C.) é de 0,95;
- e) A área máxima de construção encontra-se limitada aos 500 m²;
- f) As construções devem inserir-se no polígono máximo de implantação definido em planta de implantação;

4. Todos os projetos de construções novas nas categorias *espaços urbanos de baixa densidade* devem incluir projeto de arquitetura paisagista para as áreas de logradouro da totalidade do lote ou parcela, bem como considerar a EEM do Plano, nos termos do artigo 47º.

Artigo 30º - Regime específico / Usos –

O uso permitidos nas construções referidas no artigo anterior é o habitacional.

Subsecção II – Espaços residenciais (ER)

Artigo 31º - Identificação –

A categoria de *espaços residenciais – existente (ER)*, compreende as áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais (uso habitacional), em tipologia plurifamiliar, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 32º - Princípios –

São princípios da *categoria de espaços residenciais – existente (ER)*:

- 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.

Artigo 33º - Regime específico –

Na categoria de *espaços residenciais – existente (ER)* é apenas permitida a manutenção das construções existentes, de acordo com as licenças já emitidas, admitindo-se a reabilitação e qualificação do edificado no sentido da melhoria das condições das construções, no cumprimento dos princípios definidos para esta categoria.

Artigo 34º - Regime específico / Usos –

O uso permitidos nas construções referidas no artigo anterior é o habitacional.

Subsecção III – Espaços de atividades económicas (EAE)

Artigo 35º - Identificação –

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

Artigo 36º - Princípios –

São princípios da *categoria de espaços de atividades económicas*:

- Instalar ou manter atividades de comércio e serviços;
- Contribuir para a competitividade territorial, através da oferta de serviços qualificados na orla costeira;
- Garantir uma gestão sustentável dos recursos disponíveis e dos resíduos produzidos;

Artigo 37º - Regime específico –

Na categoria de *espaços de atividades económicas*, são respeitados os indicadores e parâmetros urbanísticos definidos pelo *quadro de implantação* que faz parte integrante da *planta de implantação*.

Artigo 38º - Regime específico / Usos –

Os usos permitidos nas construções referidas no artigo anterior são os usos comerciais e de serviços.

Subsecção IV – Espaços de uso especial (EUE)

Artigo 39º - Identificação –

1. A *categoria de espaços de usos especiais (EUE)* compreende as áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.
2. São subcategorias dos *espaços de usos especiais*:
 - *Espaços de uso especial – Turismo (EUE-T)*;
 - *Espaços de uso especial – Equipamento - Parque de Autocaravanas (EUE-E)*;

Artigo 40º - Princípios –

São princípios da *categoria de espaços de usos especiais*:

- Promover a oferta de turismo qualificado e não massificado, salientando os elementos que contribuam para a valorização cénica da paisagem;
- Contribuir para a competitividade territorial no domínio do turismo;
- Promover a diversificação funcional e a vivência dos espaços públicos.

Artigo 41º - Regime específico –

1. Na categoria de *espaços de usos especiais – Turismo (EUE-T)*, são respeitados os indicadores e parâmetros urbanísticos definidos pelo *quadro de implantação* que faz parte integrante da *planta de implantação*.
2. Na categoria de *espaços de usos especiais – Equipamento - Parque de Autocaravanas (EUE-E)*, são respeitadas os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:
 - a) A impermeabilização do solo encontra-se limitada ao pavimento destinado à circulação automóvel e ao estacionamento das autocaravanas, para além da implantação da construção de apoio, devendo o restante espaço manter o carácter naturalizado com funções de proteção e enquadramento, sem prejuízo do cumprimento do disposto no artigo 29º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro.
 - b) O projeto do Parque de Autocaravanas compreende um apoio com instalações sanitárias e de logística (gestão e manutenção do espaço), com uma área máxima de vinte e cinco metros quadrados (25 m²) a implantar de acordo com o representado no relatório da proposta.
3. Sem prejuízo do número anterior, pode o município determinar um uso distinto do descrito desde que enquadrável com o de equipamento público, nomeadamente, no âmbito da ponderação das opções estratégicas da política municipal de ocupação e desenvolvimento do território, pode o município desenvolver outro conteúdo programático para esta unidade, sendo admitido um

equipamento com uma área de construção máxima de trezentos e cinquenta metros quadrados (350 m²), equivalente a um índice máximo de ocupação de 0,2.

Artigo 42º - 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 usos especiais – Turismo – (EUE-T)* são apenas admitidos empreendimentos turísticos com a categoria mínima de 4 estrelas, nos termos do Regime Jurídico dos Estabelecimentos Turísticos (R.J.E.T.)
3. Não obstante o uso dominante, e na categoria de *espaços de usos especiais – Turismo – (EUE-T)* 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 urbanos (EVU)

Artigo 43º - Identificação –

Os *espaços verdes urbanos (EVU)* 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.

Artigo 44º - Princípios –

São princípios da *categoria de espaços verdes urbanos (EVU)*:

- Contribuir para a continuidade da estrutura ecológica municipal em ambiente urbano;
- Promover a valorização cénica da paisagem com a salvaguardar dos valores paisagísticos;
- Constituir espaços de proteção e enquadramento e melhorar a qualidade ambiental;

Artigo 45º - Regime específico –

1. Na categoria de *espaços verdes urbanos (EVU)*, integram-se as áreas que devem ter um revestimento vegetal adequado às funções de proteção e enquadramento, não sendo autorizadas quaisquer construções.
2. Na categoria de *espaços verdes urbanos (EVU)* é apenas admitida a plantação de espécies autóctones, não infestantes, de acordo com as orientações dos Planos Especiais de Ordenamento do Território.

Artigo 46º - Regime específico / Usos –

Os usos permitidos nas áreas referidas no artigo anterior são os usos associados à proteção e enquadramento em ambiente naturalizado

Secção IV – Estrutura ecológica municipal

Artigo 47º – 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;

Artigo 48º - 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 rurais e urbanos.

Artigo 49º – Regime específico –

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.

**CAPÍTULO IV
DO SISTEMA VIÁRIO, CIRCULAÇÃO E PARQUEAMENTO**

Secção I – Parqueamentos e Garagens nos edifícios –

Artigo 50º – Dotação interior de parqueamento –

1. Todos os edifícios e instalações devem dispor de espaços para que nele se estabeleça o parqueamento 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. 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.
3. A ocupação e uso de garagens devem obedecer às normas legais aplicáveis no que respeita à Segurança e Prevenção, e demais legislação em vigor.

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

Artigo 51º – Estacionamento na via pública –

O estacionamento na via pública segue o definido no Plano para o espaço público, e complementarmente o disposto no “*Projeto de Qualificação da Praia do Magoito*” (CMS/APA, 2013).

Secção II – Usos para a Circulação –

Artigo 52º – Definições e condições –

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.

Artigo 53º – 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, desenvolvidas no projeto de execução do espaço público que incida sobre o território em questão.

Artigo 54º – 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 o disposto no artigo anterior.

**CAPÍTULO V
EXECUÇÃO DO PLANO**

Secção I – Disposições gerais –

Artigo 55º – Unidades de execução (U.E.) –

As unidades de execução (U.E.), identificadas no artigo 58º, delimitam áreas a sujeitar a uma operação urbanística, para efeitos de execução do Plano.

Secção II – Estruturação do sistema de execução do plano –

Artigo 56º – Sistemas de execução do plano –

Na área do Plano aplica-se o sistema de compensação a todas as Unidades de Execução, podendo assumir-se o sistema de cooperação nos casos que resultem de Contratos de Urbanização ou de Desenvolvimento Urbano, 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 essenciais.

Artigo 57º – Instrumentos de execução do plano –

Os instrumentos de execução do Plano são os constantes na subsecção II, 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 58º – 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 devem utilizar simultaneamente:
 - a) O índice médio de utilização da U.E.;
 - b) A área de cedência média 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 (RMEU).
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 59º – 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 125º 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 de Execução (U.E.)

Artigo 60º – Identificação –

Para o Plano de Pormenor do Pedregal foram definidas as seguintes Unidades de Execução (U.E.), correspondendo às áreas identificadas na *planta de implantação*, de acordo com o grafismo próprio consignado pela legenda respetiva:

- UE A – Plano de Praia / Prevenção de Risco (fase 1)
- UE B – Plano de Praia (fase 2)
- UE C – Empreendimento Turístico
- UE D – Equipamento (Parque Auto-Caravanas)

Subsecção I – U.E.A – Plano de Praia / Prevenção de Risco (fase 1)

Artigo 61º – Objetivos / Programa –

1. A Unidade de Execução A – Plano de Praia / Prevenção de Risco (fase 1) corresponde ao *Projeto de Requalificação da Praia do Magoito*, coordenado pela APA, IP, e desenvolvido em articulação com a Câmara Municipal de Sintra, no âmbito Plano de Ação de Proteção e Valorização do Litoral 2012-2015 e das acções “*Defesa Costeira e Zona de Risco*” e “*Planos de Intervenção e Projectos Requalificação*”.
2. Para a U.E. A são definidos os seguintes objetivos:
 - a) A qualificação do espaço público privilegiando os peões sobre os espaços de circulação automóvel;

- b) O reordenamento do espaço destinado ao estacionamento automóvel, reduzindo o impacto ambiental e paisagístico do parque previsto no Plano de Praia, e nas áreas associadas a faixas de risco;
- c) A criação de uma zona de estar central (espaço público central), vivido e equipado, que valorize a envolvente e potencie a vocação cénica da plataforma da duna consolidada;
- d) A implementação de uma pequena atividade comercial que reforce a centralidade do espaço público central (quiosque);
- e) A reformulação dos acessos à praia, através da requalificação das escadas, e do condicionamento do acesso em rampa existente (restrito a veículos de emergência), com plataforma pedonal adjacente;
- f) A garantia das condições de salubridade e de higiene aos utentes, bem como a recolha de resíduos sólidos urbanos diferenciados.
- g) A requalificação da ETAR ao nível da reformulação da imagem do recinto no âmbito da futura ampliação das instalações prevista pelos SMAS.

Artigo 62º – Regime específico / Programação e execução –

A U.E. A destina-se à concretização da 1.ª fase do *Projeto de Requalificação da Praia do Magoito*, coordenado pela *Agência Portuguesa do Ambiente (APA)*, e desenvolvido em articulação com a *Câmara Municipal de Sintra*, seguindo os propósitos e as condições apresentadas no mesmo, e cuja representação em *planta de implantação* é indicativa devendo a mesma ser aferida/ajustada no âmbito do projecto de execução, sendo admitido o *sistema de imposição administrativa*, conforme disposto no Art.º 54 do regulamento.

Subsecção II – U.E. B – Plano de Praia (fase 2)

Artigo 63º – Objetivos / Programa –

1. A Unidade de Execução B – Plano de Praia (fase 2) decorre do *Projeto de Requalificação da Praia do Magoito*, coordenado pela APA, IP, e desenvolvido em articulação com a Câmara Municipal de Sintra, no âmbito Plano de Ação de Proteção e Valorização do Litoral 2012-2015 e das acções “*Defesa Costeira e Zona de Risco*” e “*Planos de Intervenção e Projetos Requalificação*”, bem como para a concretização do disposto no *Plano de Praia* que integra o *POOC Sintra – Sado*.
2. Para a U.E. B são definidos os seguintes objetivos:
 - a) O reperfilamento e qualificação da estrada de Santa Maria, no sentido da melhoria da circulação viária;
 - b) A criação de bolsa de estacionamento público de apoio aos utilizadores balneares;
 - c) A beneficiação e requalificação da Rua de Cima do Pedregal;

- d) A garantia das condições de salubridade e de higiene aos utentes, bem como a recolha de resíduos sólidos urbanos diferenciados.

Artigo 64º – Regime específico / Programação e execução –

1. A U.E. B destina-se à concretização da 2.ª fase do *Projeto de Requalificação da Praia do Magoito*, coordenado pela *Agência Portuguesa do Ambiente (APA)*, e desenvolvido em articulação com a *Câmara Municipal de Sintra*, seguindo os propósitos e as condições apresentadas no mesmo, e desenvolvidas em projeto de execução, e cuja representação é coincidente com o apresentado em *planta de implantação*, sendo admitido o *sistema de imposição administrativa*, conforme disposto no Art.º 54 do regulamento.
2. A responsabilidade de execução é partilhada entre a *APA* e a *Câmara Municipal de Sintra*, no âmbito da concretização do Plano de Praia e da qualificação do espaço público, respetivamente, cujas condições devem ser desenvolvidas em *contrato de urbanização*.

Subsecção III – U.E. C – Centro do Magoito (Equipamento Turístico) -

Artigo 65º – Objetivos / Programa –

1. A Unidade de Execução C – Centro do Magoito – Equipamento Turístico, destina-se à concretização de operações urbanísticas privadas, nos termos e condições do Plano e conforme presente na *planta de implantação*.
2. Para a U.E. C são definidos os seguintes objetivos:
 - a) Criação de uma centralidade na Praia do Magoito, através de um equipamento turístico com atividades comerciais complementares;
 - b) Criação de um espaço público qualificado, que reforce a geometria de um novo centro, e permita a contemplação dos espaços naturais a partir da plataforma elevada do Magoito;
 - c) Garantir a integração paisagística dos volumes propostos;
 - d) Proteção e salvaguarda das áreas de maior valor natural, e a transição a norte para o solo rural;

Artigo 66º – Regime específico / Programação e execução –

1. A U.E. C destina-se à concretização de uma operação urbanística, sendo preferido o *sistema de compensação urbanística*, conforme disposto no Art.º 54 do regulamento.
2. Na U.E. C o *Índice médio de utilização (IMU)* é de 0,52.
3. Na U.E.C a *área de cedência média (ACM)* é de 50 metros quadrados de terreno cedido por cada cem (100) metros quadrados de construção bruta aprovada, sendo admitida a compensação urbanística para financiamento das infra-estruturas e requalificação do espaço público da área de intervenção do plano.

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 – Equipamento Turístico (Parque de Autocaravanas) -

Artigo 67º – Objetivos / Programa –

1. A Unidade de Execução D – Equipamento Turístico (Parque de Autocaravanas), destina-se à concretização de uma operação urbanística pública, para construção de um equipamento, nos termos e condições do Plano e conforme presente na *planta de implantação*.
2. Para a U.E. D são definidos os seguintes objetivos:
 - a) Criação de um Parque de Autocaravanas que responda à procura turística existente na orla costeira para estes espaços;
 - b) Promoção e salvaguarda dos espaços naturalizados de enquadramento e transição com o solo rural.

Artigo 68º – Regime específico / Programação e execução –

1. A U.E. D destina-se à concretização de um Parque de Autocaravanas Municipal (equipamento público), desenvolvido pela *Câmara Municipal de Sintra*, devendo cumprir as disposições do uso do solo para o espaço onde se inserem.
2. Sem prejuízo do número anterior, pode o município determinar um uso distinto desde que enquadrável com o de equipamento público.
3. Tratando-se de um terreno do domínio público, não há necessidade de estabelecer sistema de execução para cumprimento do disposto no Art.º 54 do regulamento.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA ARQUITETURA

Artigo 69º – Desenho urbano e Otimização de Recursos

1. No desenvolvimento do desenho urbano apresentado pelo Plano na *planta de implantação* e na *planta de pavimentos*, devem ser tidas em consideração as seguintes recomendações:
 - a. Deve promover-se a qualidade e otimização do espaço público e dos recursos naturais e energéticos;
 - b. 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.

- c. A iluminação pública deve ser regulada com sistemas horários ou detetores de movimento que regulem a intensidade de iluminação.
- d. A iluminação pública deve recorrer a sistemas económicos no que respeita ao consumo da energia;
- e. Os sistemas de rega dos espaços públicos devem estar associados a uma estação meteorológica local, equipada com pluviométrico, para evitar o desperdício de água.
- f. Admitem-se sistemas de recolha de águas pluviais, à superfície, para utilização na rega dos espaços públicos.
- g. Deve ser garantida a execução de poços drenantes antes das ligações aos ramais pluviais, sempre que possível.

Artigo 70º - 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 Municipais, 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 exceptuando-se as decorrentes da implantação das construções e rede viária.
- 4. Não podem ser removidas 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.

Artigo 71º – Estética do Edificado –

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.

Artigo 72º - 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.

Artigo 73º – 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 colectiva tem de estar afecto à fracção.
- 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 74º – 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 com valor patrimonial, as portas e janelas devem ser mantidas nos materiais originais, 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 75º – 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;

Artigo 76º – 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 77º – 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 dos caixilhos dos edifícios 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 78º – Muros –

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

Artigo 79º – 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 80º – 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 81º – Coberturas –

1. Estão proibidas as coberturas de fibrocimento à vista, exceto as certificadas como não tendo amianto, 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 implantação* como “*a reabilitar*” devem ser mantidas as características construtivas e arquitetónicas originais da cobertura e trapeiras, bem como o beirado ou platibanda existente.

Artigo 82º - 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 83º - Saídas de fumos e ventiladores –

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

Artigo 84º - 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 85º – Toldos, alpendres e palas –

1. A colocação de toldos, alpendres e palas é previamente licenciada pela Câmara Municipal, de acordo com a legislação em vigor.
2. 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 86º – Esplanadas e Pára-sol –

1. A instalação de esplanadas e sombrinhas é previamente licenciada pela Câmara, de acordo com a legislação Municipal em vigor.
2. Na ocupação do passeio é sempre reservada uma faixa mínima de 1,5 metros para circulação pedonal.

Artigo 87º - Publicidade e Mobiliário Urbano –

Qualquer iniciativa de publicidade e mobiliário urbano é previamente licenciada pela Câmara Municipal, 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.

**CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 88º – Revogação –

São revogadas na área do Plano as disposições do Plano Director Municipal de Sintra que se mostrem contrárias ao disposto no presente regulamento.

Artigo 89º – Regime especial –

1. Consideram-se pré-existências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos, 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 respectivas 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 Plano, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
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 arquitectónica das edificações.

Artigo 90º - Aplicação direta –

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

Artigo 91º - Entrada em vigor –

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.