

# Alteração Regulamentar ao PDM de Sintra





Enquadramento

Participação pública preventiva

Procedimentos

Projetos de Relevante Interesse Municipal

Áreas de Reabilitação Urbana

Áreas Urbanas de Génese Ilegal

Crédito de transferência de edificabilidade

Outras matérias

# ENQUADRAMENTO

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra



Deliberação da Câmara Municipal  
de 22 de julho de 2014

## OBJETIVOS:

O reforço da **competitividade territorial** e a capacidade de atrair investimento produtivo e que concorrem para as políticas de promoção da qualidade de vida das populações;

A criação de condições mais favoráveis ao investimento em **reabilitação urbana**;

Dotação de instrumentos que permitam uma efetiva **reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal**;

A **compactação das áreas urbanas** com vista à libertação efetiva de áreas para uso e serviços de interesse público.

Criação dos **Projetos de Relevante Interesse Municipal (PRIM)**;

**Incentivos** a aplicar nas **Áreas de Reabilitação Urbana**;

**Incentivos** a aplicar nas **Áreas Urbanas de Génese Ilegal**;

Criação de **regime de crédito e transferência de edificabilidade**.

## PRINCIPAIS INOVAÇÕES:

# PARTICIPAÇÃO PÚBLICA PREVENTIVA

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

Período de **participação pública preventiva** destinado a recolher os contributos iniciais da população

- De 21 de agosto a 1 de outubro de 2014.

	Tipologia do Pedido	Número de participações / Registo de entrada
- Aviso nº 9509/2014, publicado em Diário da República, 2ª série de 20 de agosto de 2014	Reclassificação do Solo	17
- Aviso nº 10202/2014, publicado em Diário da República, 2.ª série de 10 de setembro	Alteração dos Parâmetros/Índices Urbanísticos	2
- Edital nº 233/2014	Proposta de Espaço /Imóvel como Projeto de Relevante Interesse Municipal	4
- Edital nº 245/201		
- Jornal <i>Correio da Manhã</i> e <i>Jornal de Sintra</i>	Considerações ao projeto de alteração ao Regulamento do PDM-Sintra	5
- Editais nas Juntas de Freguesia		
- Página eletrónica do município ( <a href="http://www.cm-sintra.pt">www.cm-sintra.pt</a> )		
	<b>TOTAL DE PARTICIPAÇÕES</b>	<b>27</b>

# PROCEDIMENTOS

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

- 11/09/2014 – 1.<sup>a</sup> reunião de **acompanhamento** (CCDR-LVT);
- Último trimestre de 104 – **Articulação** com a CCDR-LVT envolvendo a troca de versões da proposta para análise e contributos;
- 28/01/2015 – **Ofício da CCDR-LVT** sobre a proposta de alteração (última versão enviada).
- 15/02/2015 – **Envio da proposta** final para realização da Conferência de Serviços
- 04/03/2015 – Realização da **Conferência de Serviços** (CCDR-LVT / DRE-LVT / DGPC / CMS)
- 12/03/2015 – **Receção dos pareceres** da APA e ICNF no âmbito da Conferência de Serviços.
- 19/03/2015 – **Conclusão da proposta para discussão pública**

# PROJETOS DE RELEVANTE INTERESSE MUNICIPAL

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

incrementar as dinâmicas económicas

incentivos majorativos, fundamentados no valor económico acrescentado

Podem ser considerados **Projetos de Relevante Interesse Municipal (PRIM)**, os investimentos que reúnam cumulativamente as seguintes condições:

- Correspondam a investimentos de entidades cuja **sede social se localize no território municipal**;
- Correspondam a **atividades económicas especializadas com produção relevante de bens e serviços transacionáveis**,
- Correspondam a **investimento direto global** igual ou superior a **5 milhões de Euros**;
- Criem um número de **postos de trabalho diretos igual ou superior a 10**;
- Possuam atividade interna de **Investigação e Desenvolvimento**;
- Possuam **forte componente de inovação** aplicada, traduzida numa parte significativa da sua atividade ancorada em patente desenvolvida pela empresa;
- Revelem **manifesto interesse ambiental**;
- Possuam **forte vocação exportadora**.

## PROPOSTA

- O regime específico aplicável aos PRIM, nomeadamente em matéria de **fiscalidade autárquica**, será objeto de **regulamento próprio** a submeter à aprovação da Assembleia Municipal.
- Os PRIM serão objeto de **contrato de investimento** com o Município, estabelecendo-se aí os incentivos a conceder e as obrigações concretas a realizar por parte do investidor, cuja tipologia e condições de aplicação serão aprovadas no regulamento referido no ponto anterior.

# ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

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

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

Interessa igualmente que o património edificado, que representa memória e referência das nossas vilas e cidades possa ser reabilitado e renovado, mantendo presente os valores que as foram construindo.

## PROPOSTA

Nas **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** delimitadas nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana:

- As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) constituem **Projetos de Relevante Interesse Municipal**, sem necessidade de verificação dos critérios estabelecidos,
  - desde que sigam a modalidade de reabilitação
- Majoração dos parâmetros urbanísticos **até 25%**
  - desde que tal acréscimo contribua para a reabilitação do edificado existente, e daí resulte uma solução devidamente integrada arquitetónica e morfologicamente com a envolvente.

# ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

- As AUGI constituem **Projetos de Relevante Interesse Municipal**, sem necessidade de verificação dos critérios estabelecidos,
- Majoração dos parâmetros urbanísticos **até 50%**
  - desde que tal acréscimo seja imprescindível ao processo de reconversão, se refira a construções já edificadas, a legalizar/licenciar, e daí resulte uma solução devidamente integrada arquitetónica e morfologicamente com a envolvente.



# CRÉDITO DE TRANSFERÊNCIA DE EDIFICABILIDADE

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

- Para concretização do **objetivo de compactação urbana**, a edificabilidade que, por aplicação dos parâmetros urbanísticos constantes do presente regulamento, resulte para um determinado terreno, pode constituir **crédito de edificabilidade** a transferir para outro terreno objeto de operação urbanística, desde que este último se integre em perímetro urbano, isto é, que tenha a natureza de solo urbano.
  - Concretização do **objetivo de manutenção, reabilitação e regeneração do património de memória e referência territorial**,
  - A edificabilidade concreta que, por aplicação dos parâmetros urbanísticos, resulte para um determinado terreno, e que não possa ser realizada, por forma a alcançar-se a efetiva reabilitação do edificado de referência ou da paisagem, urbana e rural, pode constituir **crédito de edificabilidade**.

# CRÉDITO DE TRANSFERÊNCIA DE EDIFICABILIDADE

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

Para que possa operar a **transferência de edificabilidade** a operação urbanística a executar deve seguir um dos seguintes objetivos:

- a) Conservação da natureza e da **biodiversidade**;
- b) Salvaguarda do **património** natural, cultural ou paisagístico;
- c) Prevenção ou **minimização de riscos** coletivos inerentes a acidentes graves ou catástrofes e de riscos ambientais;
- d) Reabilitação do **edificado degradado**;
- e) Reabilitação do património cultural e edificado, cujo interesse de reabilitar seja reconhecido pelo município;
- f) Dotação adequada **em infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva**;
- g) Habitação com **fins sociais**;
- h) Adoção de **soluções bioclimáticas e de eficiência** na utilização de recursos, e a construção a executar reúna condições à obtenção da classificação A ou superior no âmbito da certificação energética de edifícios estabelecida nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20 de Agosto;
- i) Promoção da **demolição de edifícios que obstaculizam à qualificação do espaço público** e fruição pela população.
- j) Instalação ou ampliação de instalações destinadas a **atividades económicas**.

# OUTRAS MATÉRIAS

Alteração Regulamentar  
ao PDM Sintra

- Colmatar lacuna relativa aos critérios de edificabilidade de equipamentos públicos e de utilização coletiva
  
- Revogação das matérias relativas à cedências obrigatórias, dotação de estacionamento e condições de circulação, e taxas municipais
  - Por se encontrarem já tratadas em regulamentos municipais
  
- Matéria relativa ao domínio público (atualização legislativa) por determinação da APA

# Alteração Regulamentar ao PDM de Sintra

