Câmara Municipal de Sintra

TEMA 4 – Ocupação Atual do Solo e Povoamento

Relatório de Caracterização e Diagnóstico do Concelho de Sintra

Gabinete do Plano Diretor Municipal

Outubro de 2014

FICHA TÉCNICA

GPDM – GABINETE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SINTRA

Álvaro Terezo, Geólogo

Emília Santos, Eng.ª do Território

Isabel Henriques, Socióloga

Manuel Espada, Urbanista

Rui Colaço, Eng. do Território (Coordenação do Tema)

Sónia Barreira, Geógrafa

Tiago Trigueiros, Arq. Urbanista

DPPE – DIVISÃO DE PLANEAMENTO E PROJETOS ESTRATÉGICOS

Carmen Chiolas, Antropóloga

AUGI – GABINETE AUGI

Francisco Infante, Engenheiro

José Eduardo Marques, Arquiteto

Liseta Almeida, Arquiteta

Paulo Neves, Geógrafo

INDICE GERAL

CAPÍTULO 1 10

PADRÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO E USOS DO SOLO 10

1.1.Elaboração da Carta de Ocupação do Solo 10

1.1.1. Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal para 2007 (COS2007) 11

1.1.2. Atualização da Carta de Uso e Ocupação do Solo 12

1.2.Ocupação do Solo 14

1.2.1.No Concelho 14

1.2.2.Por Freguesia 17

CAPÍTULO 2 30

CARACTERIZAÇÃO E ESTRUTURA DO POVOAMENTO 30

2.1. Evolução do Povoamento 31

2.2. Fatores determinantes para a evolução do povoamento 39

2.2.1. Fatores de Atração 39

2.2.1. Fatores de Retração 47

2.3. Identificação e Definição dos diferentes Tipos de Povoamento 56

2.3.1. Concentrado 59

2.3.2.Disperso 74

2.3.3. Outros 79

CAPÍTULO 3 82

ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL 82

3.1. Introdução 82

3.2.Enquadramento 84

3.2.1.O primeiro momento: os bairros clandestinos 85

3.2.2.O segundo momento: as Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) 86

3.3.As AUGI e o PDM de Sintra 88

3.3.1.As AUGI e o Ordenamento do PDM - as Classes de Espaços 88

3.3.2.As AUGI e as Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública 90

3.3.3.Regulamento 93

3.4. As AUGI em 2014 94

3.4.1. Processo de reconversão e de infraestruturação 94

3.4.2. Dinâmica económica nas AUGI 100

3.5.Visão Estratégica para as AUGI 102

Capítulo 4 104

SÍNTESE e ANÁLISE SWOT 1044

4.1. Síntese 1044

4.2. Análise SWOT 1099

BIBLIOGRAFIA 1111

ANEXOS 1133

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Polígono classificado como 1.3 (inclui Áreas em Construção) 13

Figura 2 – Polígono classificado como 1.3 retificado (incluído em 1.1. Tecido Urbano) 13

Figura 3 – Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012 15

Figura 4 – Concelho de Sintra 30

Figura 5 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 5 edif./ha construídos antes de 1919 31

Figura 6 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1960 ... 32

Figura 7 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1970 ... 33

Figura 8 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1980 ... 34

Figura 9 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1990 ... 35

Figura 10 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha – Variação 1991-2001-2011 36

Figura 11 – Áreas (subsecções INE2011) – Densidade (aloj./ha) em 36

Figura 12 – Áreas (subsecções INE2011) – Densidade (aloj./ha) em 2011, no corredor urbano 37

Figura 13 – Evolução da Emissão de Alvarás entre a década de 1960 e 2008, no eixo urbano 37

Figura 14 – Linhas de água e Edificado anterior a 1919 (por subsecções INE) 39

Figura 15 – Linhas de água e Edificado 40

Figura 16 – Redes Rodo e Ferroviárias e Edificado anterior a 1919 (por subsecções INE) 41

Figura 17 – Redes Rodo e Ferroviárias Atuais e Subsecções INE com densidade igual ou superior a 10 edifícios (construídos até 1960) / ha 43

Figura 18 – Redes Rodo e Ferroviárias Atuais e Subsecções INE com densidade igual ou superior a 10 edifícios (construídos até 1980) / ha 44

Figura 19 – Redes Rodo e Ferroviárias e Edificado (atualidade) 45

Figura 20 – Fatores de Atração – Síntese 46

Figura 21 – Áreas Declivosas 47

Figura 22 – Linhas de água e Áreas Declivosas 48

Figura 23 – Reserva Agrícola Nacional (RAN) 50

Figura 24 – Reserva Ecológica Nacional 50

Figura 25 – Áreas Protegidas 51

Figura 26 – Paisagem Cultural de Sintra 51

Figura 27 – Base Aérea n.º 1 – Zona Geral de Proteção – Servidão Militar Terrestre 52

Figura 28 – Património 52

Figura 29 – Principais Servidões e Condicionantes, e Edificado – Síntese 53

Figura 30 – Fatores de Retração – Síntese 54

Figura 31 – Sintra – Estrutura Edificada 57

Figura 32 – Aglomerados com maior expressividade 58

Figura 33 e Figura 34 – Fontanelas 59

Figura 35 e Figura 36 – Almoçageme 60

Figura 37 e Figura 38– Praia das Maçãs 61

Figura 39 e Figura 40– S. João das Lampas 62

Figura 41 e Figura 42 – Vila Verde 63

Figura 43 e Figura 44 – Montelavar – Pêro Pinheiro 64

Figura 45 e Figura 46 – Agualva – Cacém 65

Figura 47 – Agualva – Cacém – Evolução da emissão de Alvarás de Loteamento 66

Figura 48 – Massamá (e Casal da Barota) – Evolução da emissão de Alvarás 67

Figura 49 – Rio de Mouro e Rinchoa – Evolução da emissão de Alvarás 68

Figura 50 – Cacém – Cadastro Rústico de 1953 e Alvarás posteriores 69

Figura 51 – Massamá – Cadastro Rústico de 1953 e Alvarás posteriores 69

Figura 52 – Portela de Sintra – Cadastro Rústico de 1953 70

Figura 53 – Sintra – Património Arquitetónico (designação) 73

Figura 54 – Concelho de Sintra - Classes de distribuição espacial – Edificação Concentrada e Dispersa em espaço rural 74

Figura 55 – Concelho de Sintra - Classes de Distribuição Espacial e Aglomerados com maior expressividade .. 75

Figura 56 – Ribeira de Rio de Cões 77

Figura 57 – Alfouvar de Cima e Figura 58 – Alpolentim 77

Figura 60 – Fervença (União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem) 78

Figura 61 – Zona Industrial / Parque Empresarial de Albarraque-Linhó 79

Figura 62 – Zona Industrial / Parque Empresarial do Alto de Colaride 79

Figura 54 – Casal de Cambra – Áreas declivosas 81

Figura 58 – Principais constrangimentos do PDM: Ordenamento e Condicionantes – REN e RAN 90

INDÍCE DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Ocupação/Uso do Solo – Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012 (agrupada por grandes sectores) . 14

Gráfico 2- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Agualva e Mira-Sintra 17

Gráfico 3- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem..... 18

Gráfico 4- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar . 19

Gráfico 5- Ocupação/Uso do Solo –Freguesia de Colares..... 20

Gráfico 6- Ocupação/Uso do Solo – União das Freguesias de Sintra (St.ª Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim) 21

Gráfico 7- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Algueirão-Mem Martins 22

Gráfico 8- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Queluz e Belas..... 23

Gráfico 9- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Casal de Cambra 24

Gráfico 10- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Rio de Mouro 25

Gráfico 11- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias do Cacém e S. Marcos 26

Gráfico 12- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão..... 27

Gráfico 13- Síntese da Ocupação/Uso do Solo..... 28

Gráfico 14 – Área das AUGI por Classes de Espaço do PDM 89

Gráfico 15 –Titulo de reconversão e de infraestruturação por número de AUGI 96

Gráfico 16 – Número de AUGI por Freguesia 97

Gráfico 17 – Titulo de reconversão e de infraestruturação por área delimitada como AUGI 98

Gráfico 18 – Área delimitada como AUGI por Freguesia 98

Gráfico 19 – Peso da área delimitada como AUGI por Freguesia..... 99

INDÍCE DE QUADROS

Quadro 1 – Nomenclatura da COS2007, Níveis 1 e 2 12

Quadro 2- Ocupação/Uso do Solo – Concelho de Sintra 16

Quadro 3- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Agualva e Mira-Sintra 17

Quadro 4- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem 18

Quadro 5 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar 19

Quadro 6 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Colares 20

Quadro 7 - Ocupação/Uso do Solo – União das Freguesias de Sintra (St.ª Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim) 21

Quadro 8 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Algueirão-Mem Martins 22

Quadro 9 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Queluz e Belas 23

Quadro 10 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Casal de Cambra 24

Quadro 11 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Rio de Mouro 25

Quadro 12 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias do Cacém e S. Marcos 26

Quadro 13 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão 27

Quadro 14 – Ocupação do Solo de acordo com o Plano Verde de Sintra 76

CAPÍTULO 1

PADRÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO E USOS DO SOLO

1.1. ELABORAÇÃO DA CARTA DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Antes de mais, importa referir sobre a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental (COS): *"a carta de ocupação do solo é uma ferramenta fundamental para estudos ambientais, planeamento de recursos florestais e agrícolas. Contém informação de elevada importância, ajudando na tomada de decisão no ordenamento e administração do território, bem como na definição de linhas de atuação para a gestão dos recursos naturais. Com esta cartografia é possível a medição da extensão e distribuição das diversas classes de ocupação do solo. Permite também uma análise da interação entre as várias classes, levando a uma tomada de decisão consciente quando se pretende identificar lugares com caraterísticas específicas para a implementação de atividades económicas. Pode também ser utilizada como cartografia de base para variados estudos. A DGT possui do território de Portugal continental, duas coberturas: COS'90 e COS'2007*" (informação do website da Direção Geral do Território (DGT)).

Quanto ao conceito técnico de uso do solo, o D.R. 9/2009 de 29 de Maio de 2009 fixa que "*os usos do solo são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território*".

No referido Decreto Regulamentar é ainda referido que "*a definição das classes e categorias de uso do solo e a respetiva regulamentação são estabelecidos nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo. A classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, operando a distinção fundamental entre solo urbano e solo rural. A qualificação do solo regula o respetivo aproveitamento e processa-se através da integração em categorias estabelecidas com base numa classificação sistemática dos usos*".

No entanto, há uma distinção básica entre a COS e os usos do solo determinados por instrumentos de planeamento territorial, uma vez que a primeira traduz uma caraterização, devidamente encerrada no tempo, e os segundos, uma proposta de ordenamento, no sentido prospetivo em que a ocupação atual não corresponde forçosamente à orientação futura.

Deste modo, a forma como se estruturam as "categorias" é distinta, sendo necessário estabelecer uma matriz de correlação entre a COS e a classificação de usos do solo, nos casos onde o existente se traduza na opção de proposta.

Estes conceitos são introduzidos desde já, embora neste momento apenas se cartografe a ocupação do solo com base na COS2007 – a correlação ficará para momento posterior.

1.1.1. CARTA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE PORTUGAL PARA 2007 (COS2007)

A produção da Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal para 2007 (COS2007) baseou-se na interpretação visual de imagens aéreas de grande qualidade, recorrendo ainda a dados auxiliares como a Cartografia Anual de Áreas Ardidas e o Inventário Florestal Nacional (ambos da Autoridade Florestal Nacional - AFN), a Cartografia Corine Land Cover (cartografia de ocupação e uso do solo nos países na união europeia), a COS'90 (que lhe antecedeu), e diversas orto-fotos e imagens de satélite, além de informação recolhida em campo.

Na sequência do seu desenvolvimento foi criado um Comité de Acompanhamento para a Cartografia Temática de Ocupação do Solo (CACTOS), constituído por representantes das instituições mais importantes do ponto de vista da produção de informação de ocupação/uso do solo: Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), Agência Portuguesa do Ambiente (APA), Instituto da Água (INAG), Autoridade Florestal Nacional (AFN), Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas (MADRP), entre outras de idêntica relevância

Todo o processo foi ainda sujeito a ampla discussão pública.

Deste modo, considera-se que a COS2007 é, como ponto de partida, a fonte mais fidedigna de informação no que toca a este tema.

A DGT disponibiliza a COS2007 gratuitamente, até ao Nível 2 de desagregação de informação (dos 5 Níveis possíveis). A unidade mínima cartográfica é o hectare (ha); é portanto de esperar que no concelho de Sintra (319km2 aproximadamente), se encontrem um máximo de 31900 unidades.

Ao Nível 2 foram identificadas cerca de 2000 polígonos, por interpolação da COS2007 com os limites administrativos retirados da Carta Administrativa Oficial de Portugal 2013 (CAOP 2013), com um tamanho médio de 15ha.

Julga-se que esta informação, abordada criticamente (nomeadamente, procurando equivalência entre a ocupação/uso do solo da COS e as classes de espaço e categorias do PDM em vigor, e comparando a evolução), é apropriada para uma abordagem à capacidade de concretização do PDM em vigor, que permita balizar uma futura Carta de Ordenamento.

1.1.2. ATUALIZAÇÃO DA CARTA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A COS2007 apresenta a seguinte nomenclatura (Níveis 1 e 2):

Quadro 1 – Nomenclatura da COS2007, Níveis 1 e 2

Nível 1	Nível 2
1. Territórios Artificializados	1.1. Tecido Urbano
	1.2. Indústria, Comércio e Serviços
	1.3. Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção
	1.4. Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas
2. Áreas agrícolas e agroflorestais	2.1. Culturas Temporárias
	2.2. Culturas Permanentes
	2.3. Pastagens Permanentes
	2.4. Áreas Agrícolas Heterogéneas
3. Florestas e meios naturais e seminaturais	3.1. Florestas
	3.2. Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea
	3.3. Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação
4. Zonas Húmidas	4.1. Zonas Húmidas Interiores
	4.2. Zonas Húmidas Litorais
5. Corpos de Água	5.1. Águas Interiores
	5.2. Águas Marinhas e Costeiras

Fonte: Memória Descritiva da COS2007

Em Sintra, não existem Zonas Húmidas Litorais (4.2).

Na sobreposição de cartas (COS – CAOP), verificou-se inconsistência entre os limites no litoral. Assim, foram excluídos todos os polígonos com referência ao oceano (classe 5.2 da COS), evitando-se os erros decorrentes da interpolação dos resultados.

Estando já disponíveis orto-fotos de 2012, contudo, julgou-se pertinente proceder à atualização da Carta.

Dos 2015 polígonos verificados, 270 necessitaram de retificação, como adiante se exemplifica.

A metodologia adotada passou por 3 fases:

- uma primeira fase, de aferição visual simples, onde foram identificados os polígonos onde a classificação estava manifestamente errada ("Tecido Urbano" classificado como "Florestas", p.e.), e apenas esses;
- uma segunda fase, de retificação dos polígonos: reclassificando-os ou retificando-os em termos de área;

- e uma terceira fase, de verificação do trabalho por amostragem aleatória simples dos 2015 polígonos, em que se procedeu (novamente) à identificação por aferição visual; da comparação dos resultados com os que haviam sido obtidos na primeira fase, verificou-se que o erro era praticamente inexistente, resultando daí a validação do processo.

Figura 1 – Polígono classificado como 1.3 (inclui Áreas em Construção)

Fonte: Elaboração própria sobre Ortofotomapas 2012 com base na COS2007

Figura 2 – Polígono classificado como 1.3 retificado (incluído em 1.1. Tecido Urbano)

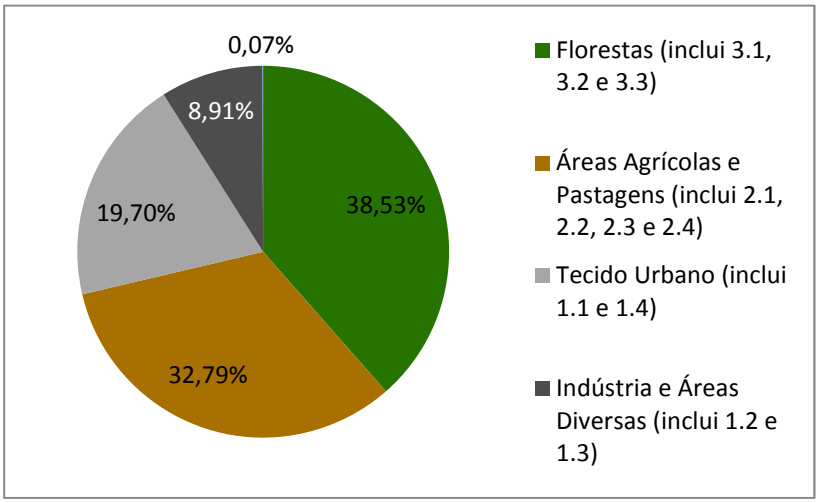
Fonte: Elaboração própria sobre Ortofotomapas 2012 com base na COS2007

1.2. OCUPAÇÃO DO SOLO

1.2.1. NO CONCELHO

Da aferição da COS2007 resultou uma carta que se designou COS2012. Da sua análise, verifica-se o seguinte (resumidamente e à escala do concelho).

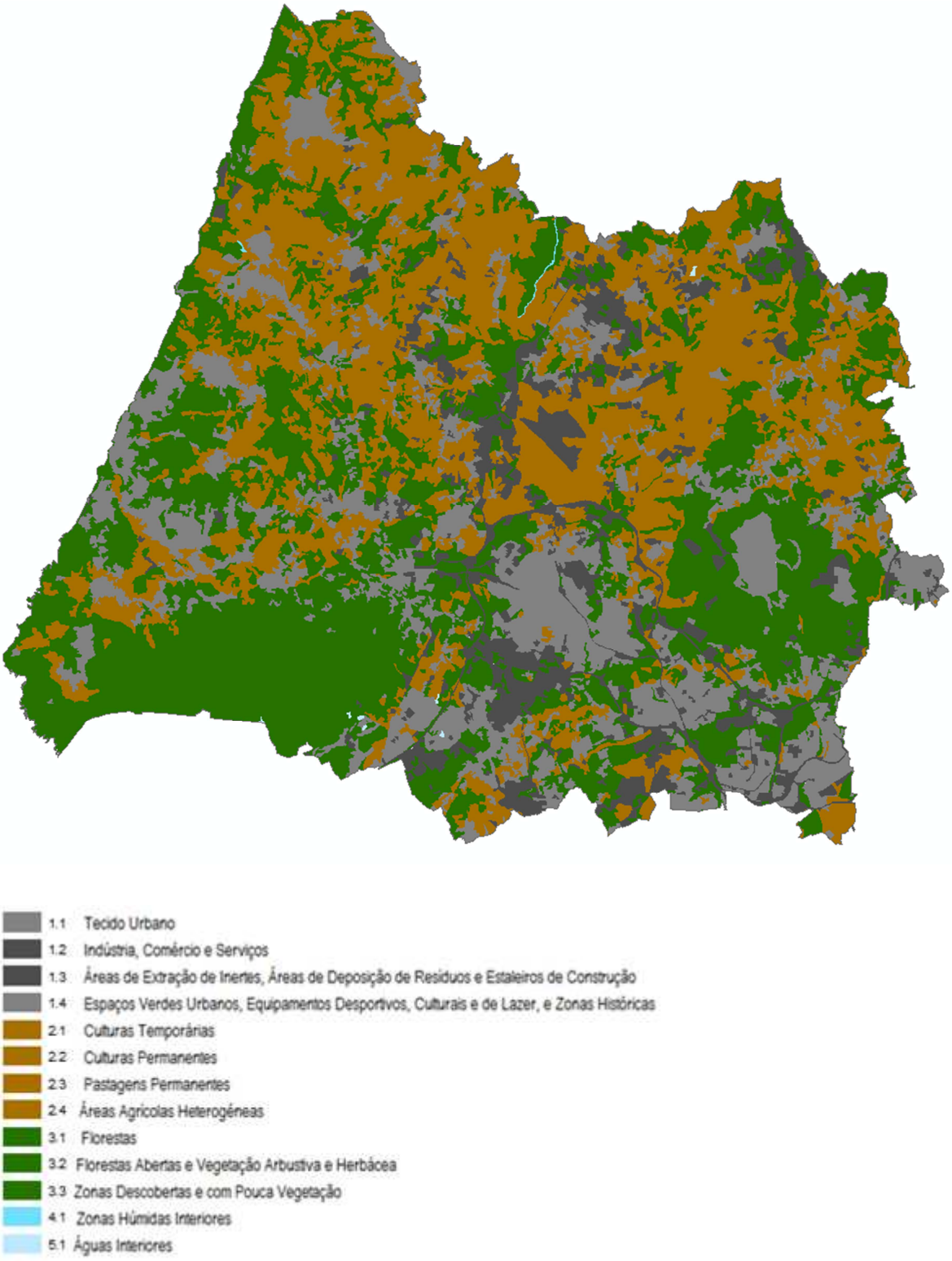
Gráfico 1- Ocupação/Uso do Solo – Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012 (agrupada por grandes sectores)



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

O agrupamento por setores foi feito seguindo, grosso modo, os 5 grupos do Nível 1 da COS (1 – Territórios Artificializados, 2 – Áreas Agrícolas e Agro Florestais, 3 – Florestas; as Zonas Húmidas (4) e os Corpos de Água (5) foram incluídos em "Outros" pela sua reduzida expressão, sobretudo tendo sido tomada a opção de não incluir as Águas Marinhas e Costeiras pelas razões já expostas); em termos de Territórios Artificializados foi feita separação entre Tecido Urbano e Indústria por apresentarem caraterísticas que se considerou importante distinguir.

Figura 3 – Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012



Fonte: Elaboração própria com base na COS2007

Verifica-se que a ocupação urbana do solo é densa no eixo que acompanha a linha do comboio e o IC19, diminuindo para Norte e também para litoral. É também notória a grande mancha verde referente à Serra de Sintra, e com menor dimensão mas ainda com expressividade, da Serra da Carregueira.

Assim, contata-se que a ocupação urbana se dá ao longo das grandes acessibilidades rodo-ferroviárias, com "manchas" junto ao litoral (em aglomerados balneares que, em grande parte, possuem essa caraterística já desde o início do séc. XX) e em zonas que por razões diversas têm relevo desde há muito (indústria em Montelavar – Pêro Pinheiro, importância histórica e administrativa em Belas, etc.).

Em termos macro de ocupação do território, a distinção urbano/rural e interior/litoral é clara; os fatores que influenciaram a ocupação do solo e a estrutura do povoamento serão abordados no capítulo 2 do presente tema.

Quadro 2- Ocupação/Uso do Solo – Concelho de Sintra

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	5909,64	18,50%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	2227,68	6,97%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	619,81	1,94%	28,61%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	381,97	1,20%	
2.1	Culturas Temporárias	5070,95	15,88%	
2.2	Culturas Permanentes	123,02	0,39%	32,79%
2.3	Pastagens Permanentes	122,92	0,38%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	5157,46	16,15%	
3.1	Florestas	4675,33	14,64%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	7156,69	22,41%	38,53%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	474,77	1,49%	
4.1	Zonas Húmidas Interiores	11,04	0,03%	0,07%
5.1	Águas Interiores	10,17	0,03%	
TOTAL		**31941,45**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

1.2.2. POR FREGUESIA

No sentido de analisar as diferentes tipologias de ocupação nas unidades administrativas do Concelho, foram medidas as áreas das classes de ocupação de solo ao Nível 2 para cada uma das 11 uniões de freguesias do concelho.

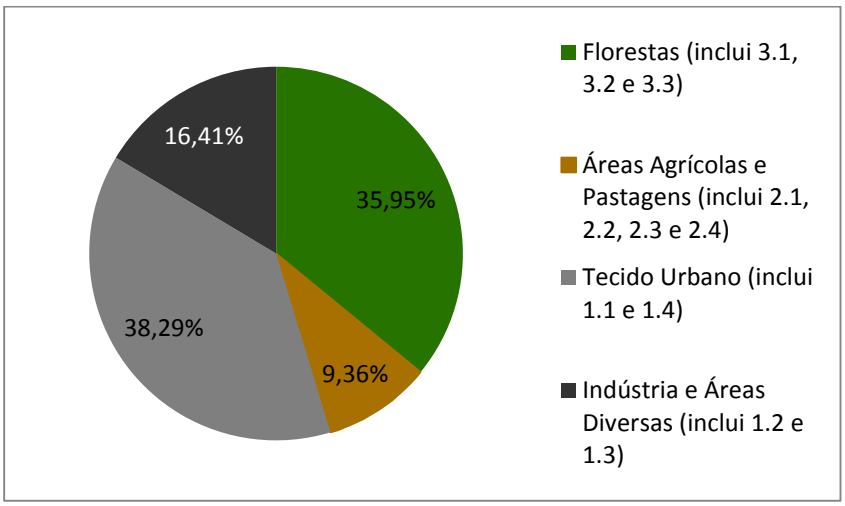
1.2.2.1. UNIÃO DE FREGUESIAS DE AGUALVA E MIRA-SINTRA

Quadro 3- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Agualva e Mira-Sintra

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	217,55	36,38%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	88,33	14,77%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	9,79	1,64%	54,70%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	11,44	1,91%	
2.1	Culturas Temporárias	15,48	2,59%	9,36%
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	40,47	6,77%	
3.1	Florestas	17,12	2,86%	35,95%
TOTAL		**598,05**	**100%**	**100%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 2- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Agualva e Mira-Sintra



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

As "Florestas" têm o peso mais expressivo do eixo urbano, devido sobretudo ao Alto de Colaride. A união das freguesias origina resultados que merecem interpretação: os 16.41% da Indústria devem-se, sobretudo, ao contributo de Agualva.

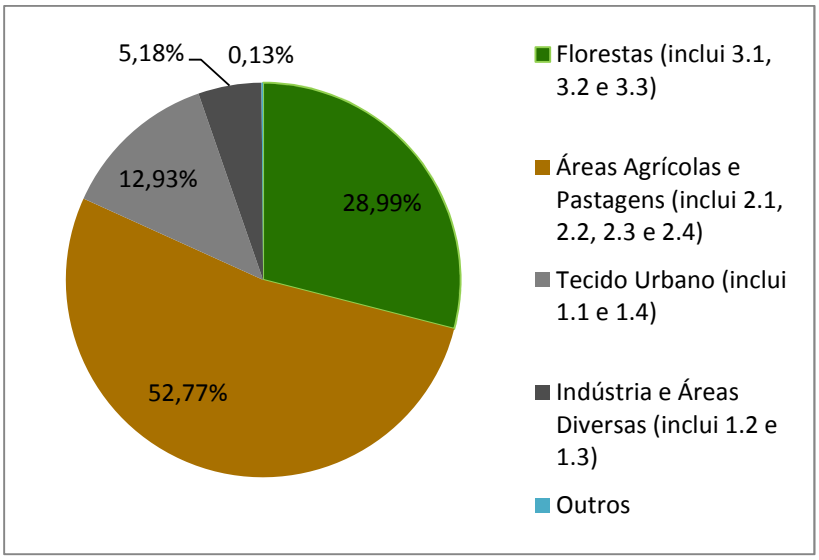
1.2.2.2. UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO JOÃO DAS LAMPAS E TERRUGEM

Quadro 4- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	1074,87	12,84%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	327,32	3,91%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	106,13	1,27%	18,11%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	7,7	0,09%	
2.1	Culturas Temporárias	1719	20,53%	
2.2	Culturas Permanentes	24,02	0,29%	52,77%
2.3	Pastagens Permanentes	97,71	1,17%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	2577,15	30,78%	
3.1	Florestas	390,36	4,66%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	1828,82	21,84%	28,99%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	208,05	2,49%	
4.1	Zonas Húmidas Interiores	11,04	0,13%	0,13%
TOTAL		**8372,17**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 3- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Note-se a forte componente dos terrenos agrícolas na união de freguesias, que vai de encontro ao que se espera na zona rural do concelho; também aqui é de notar que a união origina resultados que merecem interpretação: o peso da indústria advém sobretudo da Terrugem.

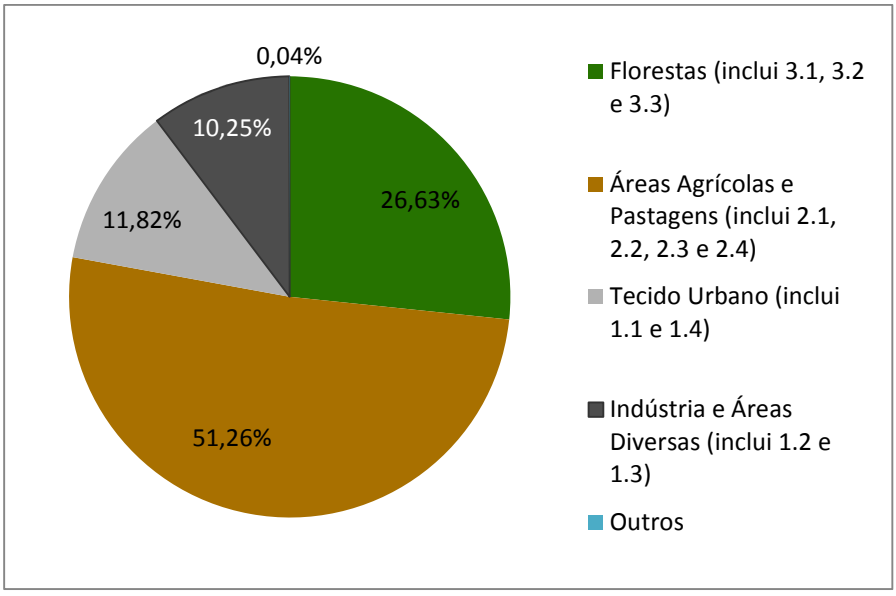
1.2.2.3. UNIÃO DE FREGUESIAS DE ALMARGEM DO BISPO, PÊRO PINHEIRO E MONTELAVAR

Quadro 5 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	732,79	11,44%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	484,81	7,57%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	171,82	2,68%	22,07%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	24,57	0,38%	
2.1	Culturas Temporárias	2161,27	33,73%	
2.2	Culturas Permanentes	6,26	0,10%	51,26%
2.3	Pastagens Permanentes	18,25	0,28%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	1098,37	17,14%	
3.1	Florestas	311,47	4,86%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	1365,36	21,31%	26,63%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	29	0,45%	
5.1	Águas Interiores	2,65	0,04%	0,04%
TOTAL		**6406,62**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 4- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

As conclusões são semelhantes às de São João das Lampas e Terrugem, com Pêro Pinheiro e Montelavar a concentrarem a Indústria, embora a mesma também esteja presente na zona norte de Almargem do Bispo (zona de Negrais).

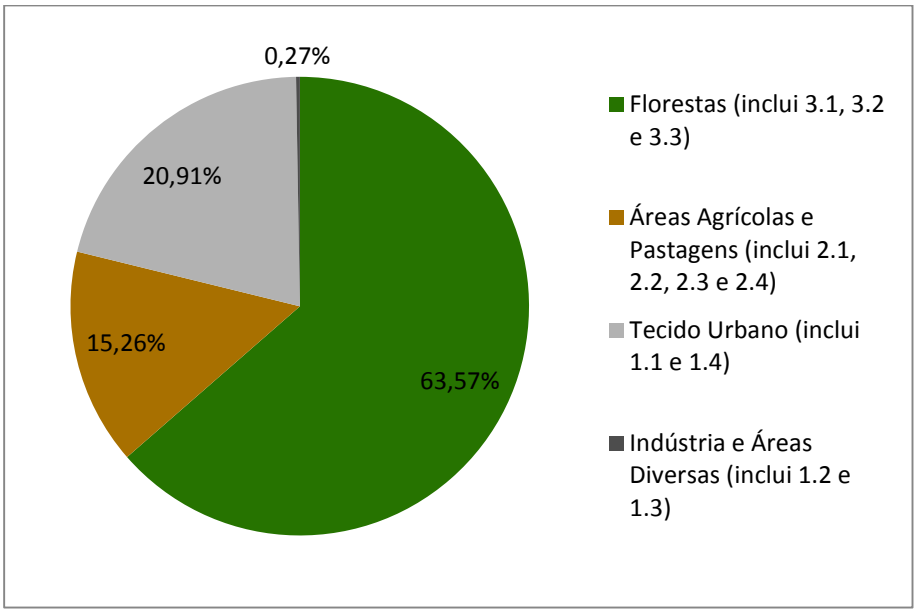
1.2.2.4. FREGUESIA DE COLARES

Quadro 6 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Colares

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	688,53	20,65%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	8,92	0,27%	21,18%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	8,58	0,26%	
2.1	Culturas Temporárias	5,96	0,18%	
2.2	Culturas Permanentes	35,01	1,05%	15,26%
2.3	Pastagens Permanentes	0	0,00%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	467,79	14,03%	
3.1	Florestas	1243,57	37,30%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	783,44	23,50%	63,57%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	92,42	2,77%	
TOTAL		**3334,22**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 5- Ocupação/Uso do Solo –Freguesia de Colares



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Em Colares, é expressiva a influência da Serra de Sintra, e notória a irrelevância da Indústria. Fora da Serra, há um equilíbrio entre Tecido Urbano, Agricultura e Floresta que é bastante harmonioso.

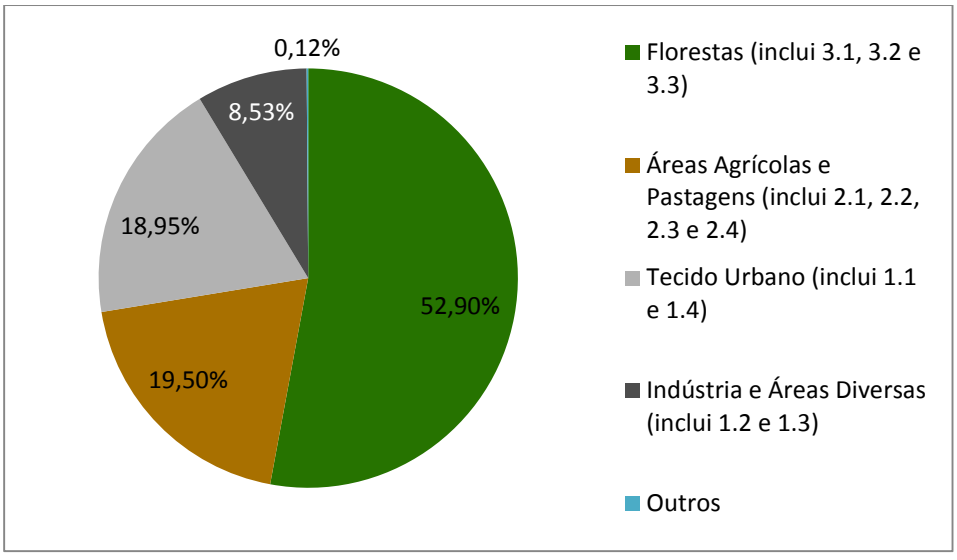
1.2.2.5. UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SINTRA (ST.ª MARIA E S. MIGUEL, S. MARTINHO E S. PEDRO DE PENAFERRIM)

Quadro 7 - Ocupação/Uso do Solo – União das Freguesias de Sintra (St.ª Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim)

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	1082,35	17,01%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	478,59	7,52%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	64,29	1,01%	27,48%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	123,35	1,94%	
2.1	Culturas Temporárias	589,93	9,27%	
2.2	Culturas Permanentes	43,5	0,68%	19,50%
2.3	Pastagens Permanentes	6,94	0,11%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	600,81	9,44%	
3.1	Florestas	2020,26	31,75%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	1202,24	18,89%	52,90%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	144,14	2,26%	
5.1	Águas Interiores	7,53	0,12%	0,12%
TOTAL		**6363,93**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 6- Ocupação/Uso do Solo – União das Freguesias de Sintra (St.ª Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim)



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Tal como em Colares, é visível a presença da Serra, mas claramente num contexto mais urbano. A expressão da Indústria é devida, sobretudo, à atividade presente em S. Pedro de Penaferrim (Abrunheira e Albarraque).

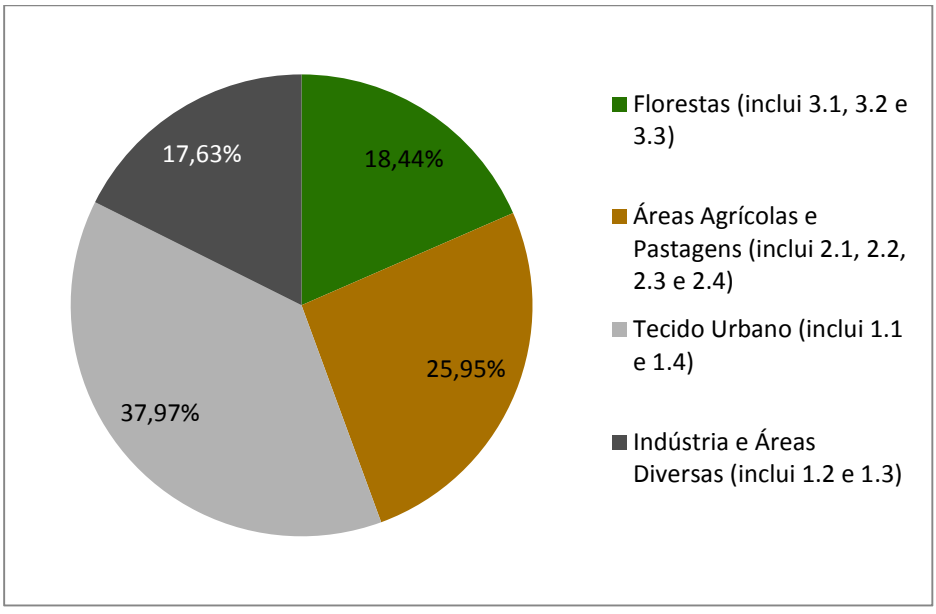
1.2.2.6. FREGUESIA DE ALGUEIRÃO-MEM MARTINS

Quadro 8 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Algueirão-Mem Martins

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	598	37,39%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	182,06	11,38%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	100	6,25%	55,60%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	9,33	0,58%	
2.1	Culturas Temporárias	278,53	17,41%	
2.2	Culturas Permanentes	1,51	0,09%	25,95%
2.3	Pastagens Permanentes	0	0,00%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	135,12	8,45%	
3.1	Florestas	61,2	3,83%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	233,8	14,62%	18,44%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	0	0,00%	
TOTAL		**1599,55**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 7- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Algueirão-Mem Martins



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Trata-se já, claramente, duma freguesia urbana com forte presença de indústria; a agricultura ocorre na franja norte-nordeste, junto a Pêro Pinheiro (União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar).

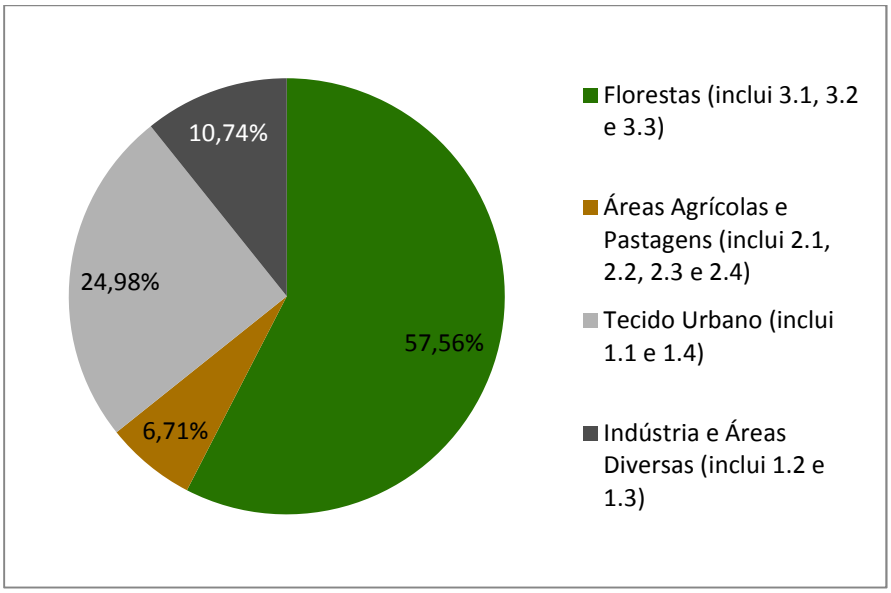
1.2.2.7. UNIÃO DE FREGUESIAS DE QUELUZ E BELAS

Quadro 9 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Queluz e Belas

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	490,78	18,54%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	214,33	8,10%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	69,95	2,64%	35,72%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	170,43	6,44%	
2.1	Culturas Temporárias	115,28	4,36%	
2.2	Culturas Permanentes	3,21	0,12%	6,71%
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	59,2	2,24%	
3.1	Florestas	537,98	20,33%	
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	984,71	37,20%	57,56%
3.3	Zonas Descobertas e com Pouca Vegetação	0,93	0,04%	
TOTAL		**2646,8**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 8- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Queluz e Belas



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

A união de freguesias leva a uma presença muito expressiva de Florestas, que se localizam sobretudo em Belas (Serra da Carregueira); de notar que os pontos 1.2 e 1.3 incluem, em níveis mais baixos de desagregação da COS, redes viárias, equipamentos militares e áreas em construção, entre outros (visto que, neste caso, esses elementos influenciam a ocupação/uso que vulgarmente se designou, nas restantes freguesias, por "Indústria").

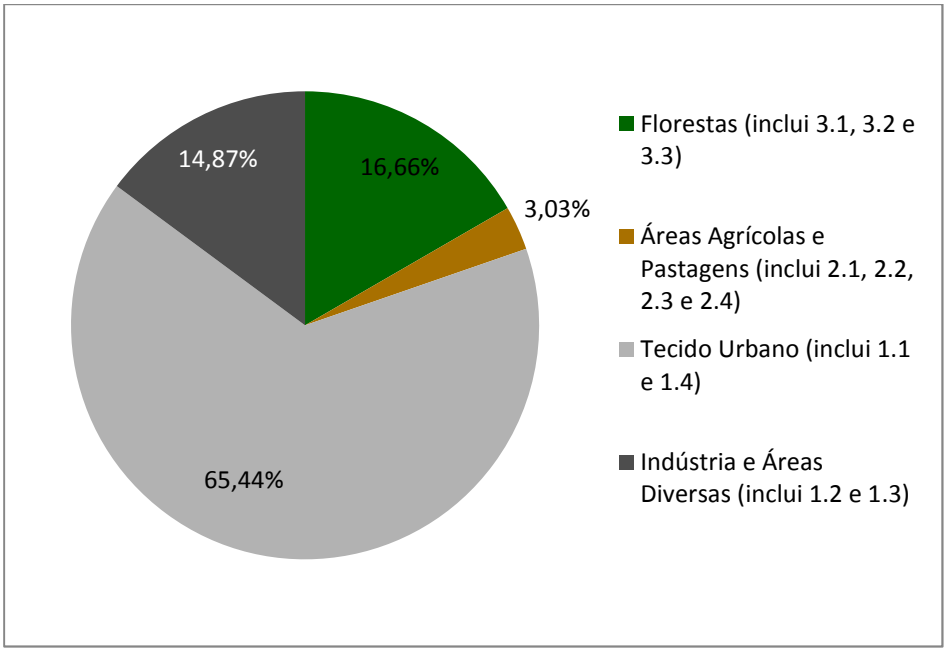
1.2.2.8. FREGUESIA DE CASAL DE CAMBRA

Quadro 10 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Casal de Cambra

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	138,34	63,79%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	10,76	4,96%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	21,48	9,90%	80,31%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	3,58	1,65%	
2.1	Culturas Temporárias	1,61	0,74%	3,03%
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	4,96	2,29%	
3.1	Florestas	5,68	2,62%	16,66%
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	30,46	14,05%	
TOTAL		**216,87**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 9- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Casal de Cambra



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Casal de Cambra é, a par da união de freguesias de Massamá e Monte Abraão, a mais artificializada do concelho; as Florestas só têm alguma relevância porque a reduzida dimensão da freguesia faz com que pequenas áreas eventualmente expectantes, mas por enquanto, naturalmente arborizadas, ainda consigam apresentar alguma expressão percentual.

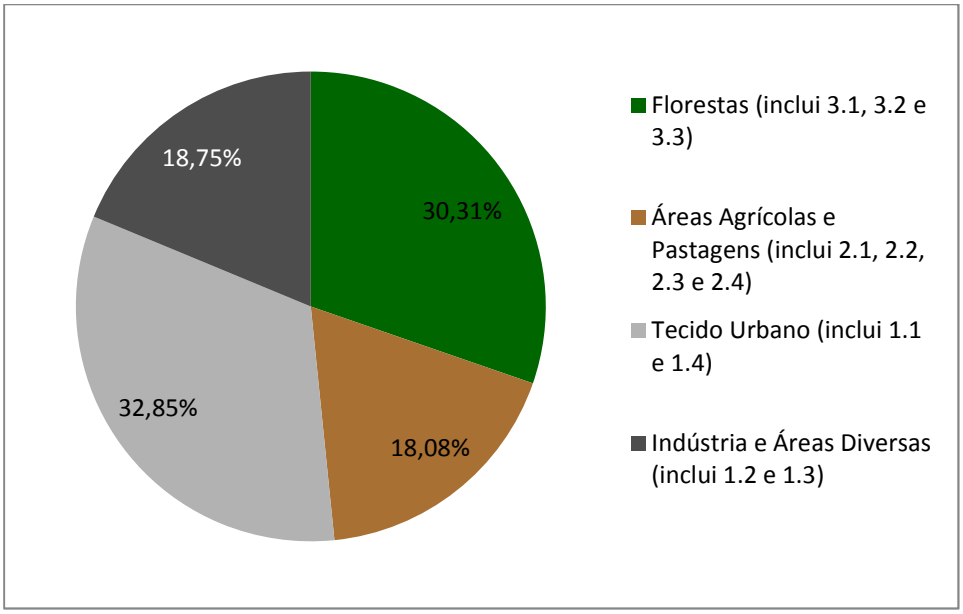
1.2.2.9. FREGUESIA DE RIO DE MOURO

Quadro 11 - Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Rio de Mouro

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	533,67	32,36%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	240,47	14,58%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	68,78	4,17%	51,61%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	8,15	0,49%	
2.1	Culturas Temporárias	138,4	8,39%	
2.2	Culturas Permanentes	9,49	0,58%	18,08%
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	150,36	9,12%	
3.1	Florestas	74,15	4,50%	30,31%
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	425,73	25,81%	
TOTAL		**1649,2**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 10- Ocupação/Uso do Solo – Freguesia de Rio de Mouro



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Trata-se duma freguesia de grande dimensão onde convivem realidades distintas: a norte do IC19, uma densa mancha urbana (embora ainda apresentando alguns terrenos fortemente arborizados); e a sul, uma zona urbana com forte presença de indústria (Albarraque), a nascente, um vale encaixado de ribeira onde a floresta ainda consegue marcar presença (a par de alguma área agrícola).

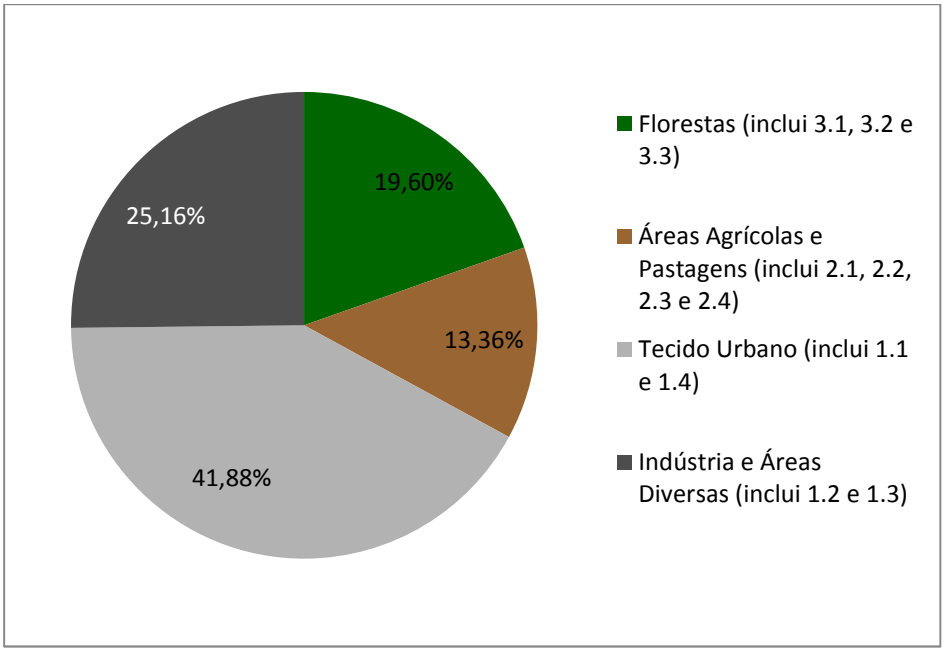
1.2.2.10. UNIÃO DE FREGUESIAS DO CACÉM E S. MARCOS

Quadro 12 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias do Cacém e S. Marcos

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	180,02	40,52%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	111,75	25,15%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	0,05	0,01%	67,05%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	6,06	1,36%	
2.1	Culturas Temporárias	45,44	10,23%	13,36%
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	13,9	3,13%	
3.1	Florestas	4,93	1,11%	19,60%
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	82,14	18,49%	
TOTAL		**444,29**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Gráfico 11- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias do Cacém e S. Marcos



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

Neste caso, a união duma freguesia fortemente artificializada (Cacém) a S. Marcos (que contém zona de florestas graças, sobretudo, à presença da Reserva Ecológica Nacional), equilibrou o uso / ocupação do solo. A componente Indústria deve-se sobretudo ao Alto da Bela Vista, igualmente dividido entre as duas antigas freguesias.

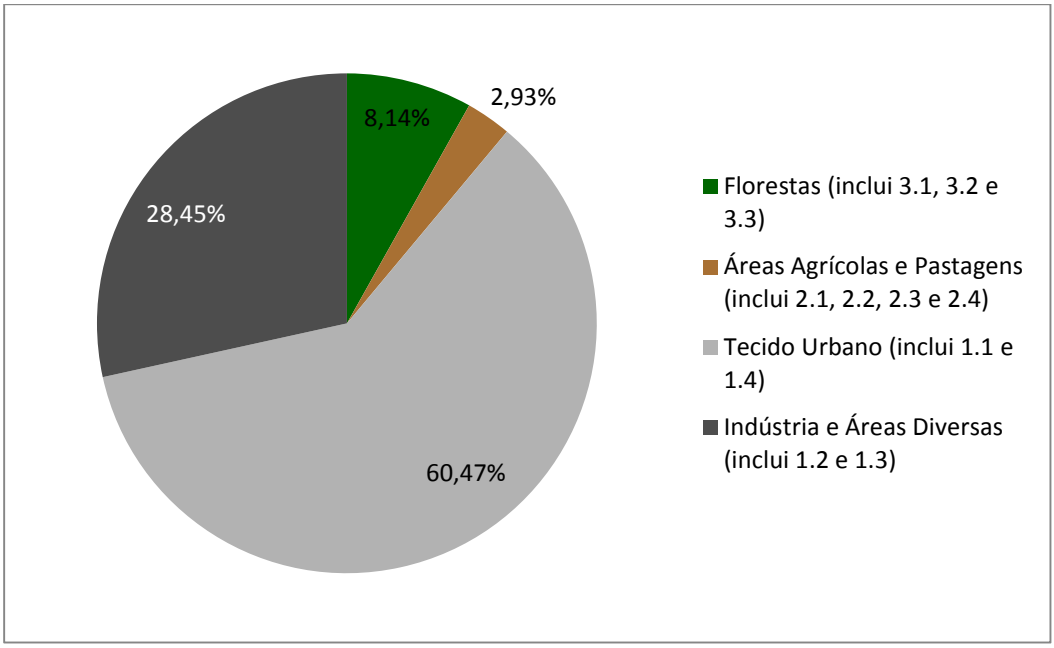
1.2.2.11. UNIÃO DE FREGUESIAS DE MASSAMÁ E MONTE ABRAÃO

Quadro 13 - Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão

COS N2	Descrição	Área (ha)	%	COSN1
1.1	Tecido Urbano	177,79	57,62%	
1.2	Indústria, Comércio e Serviços	80,27	26,02%	
1.3	Áreas de Extração de Inertes, Áreas de Deposição de Resíduos e Estaleiros de Construção	7,51	2,43%	88,92%
1.4	Espaços Verdes Urbanos, Equipamentos Desportivos, Culturais e de Lazer, e Zonas Históricas	8,79	2,85%	
2.4	Áreas Agrícolas Heterogéneas	9,05	2,93%	2,93%
3.1	Florestas	8,46	2,74%	8,14%
3.2	Florestas Abertas e Vegetação Arbustiva e Herbácea	16,66	5,40%	
TOTAL		**308,53**	**100,00%**	**100,00%**

Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

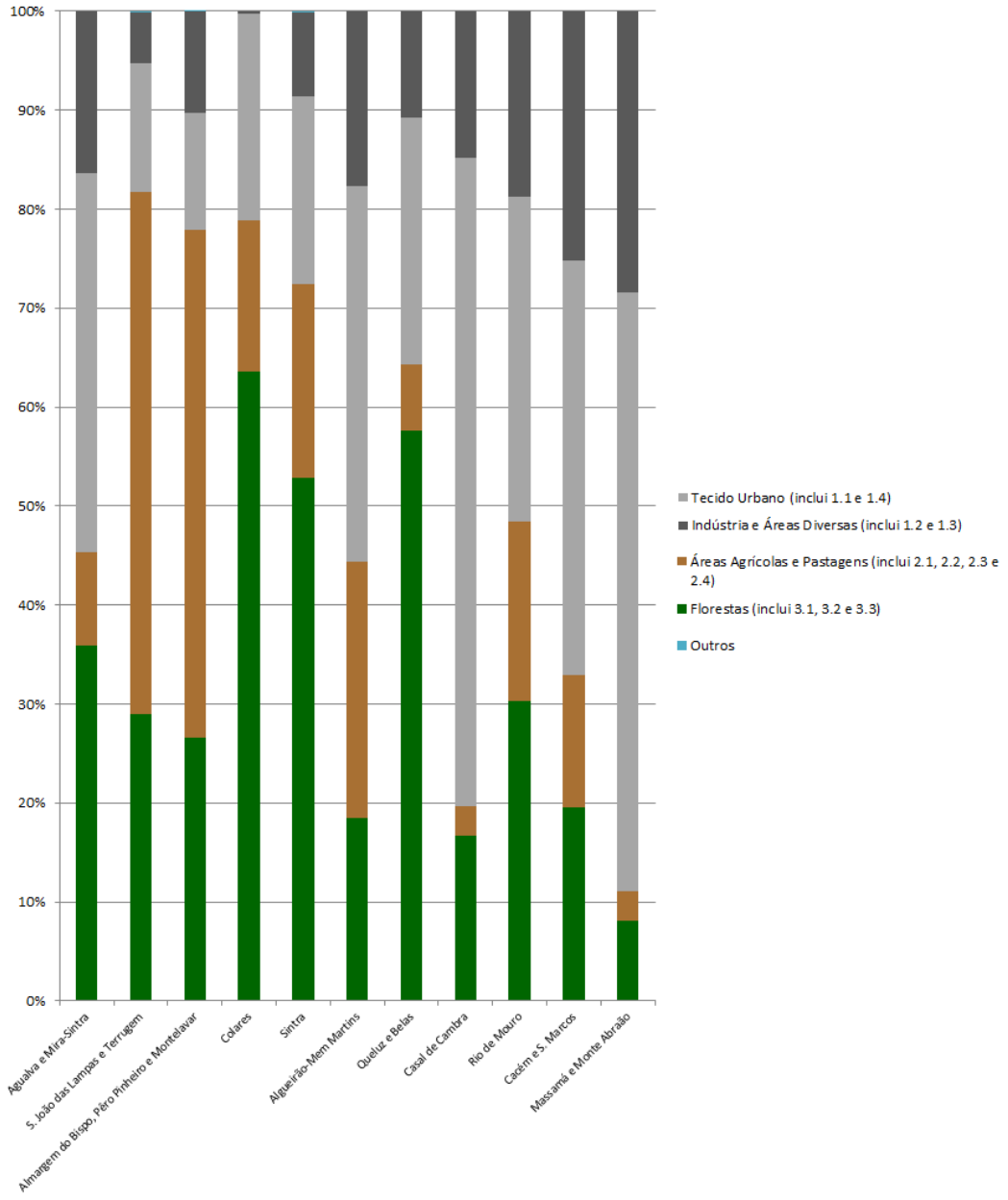
Gráfico 12- Ocupação/Uso do Solo – União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

É a freguesia com território mais artificializado: mais tecido urbano, mais indústria (percentualmente), sendo praticamente inexistente o uso / ocupação agrícola, e resultando as florestas do somatório de pequenas manchas espalhadas pelo território.

Gráfico 13- Síntese da Ocupação/Uso do Solo



Fonte: Elaboração própria com base na retificação da COS2007 - Carta de Ocupação / Uso do Solo 2012

O gráfico-síntese comprova o caráter rural das freguesias do Norte e/ou interior do concelho (surgindo São João das Lampas e Terrugem, bem como Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar com grande destaque nas Áreas Agrícolas), o caráter marcadamente urbano de Cacém e São Marcos, Agualva e Mira-Sintra e em especial, Massamá e Monte Abraão ou Casal de Cambra, sendo ainda bem visível a influência da Serra de Sintra em Sintra e Colares, e da Serra da Carregueira em Belas.

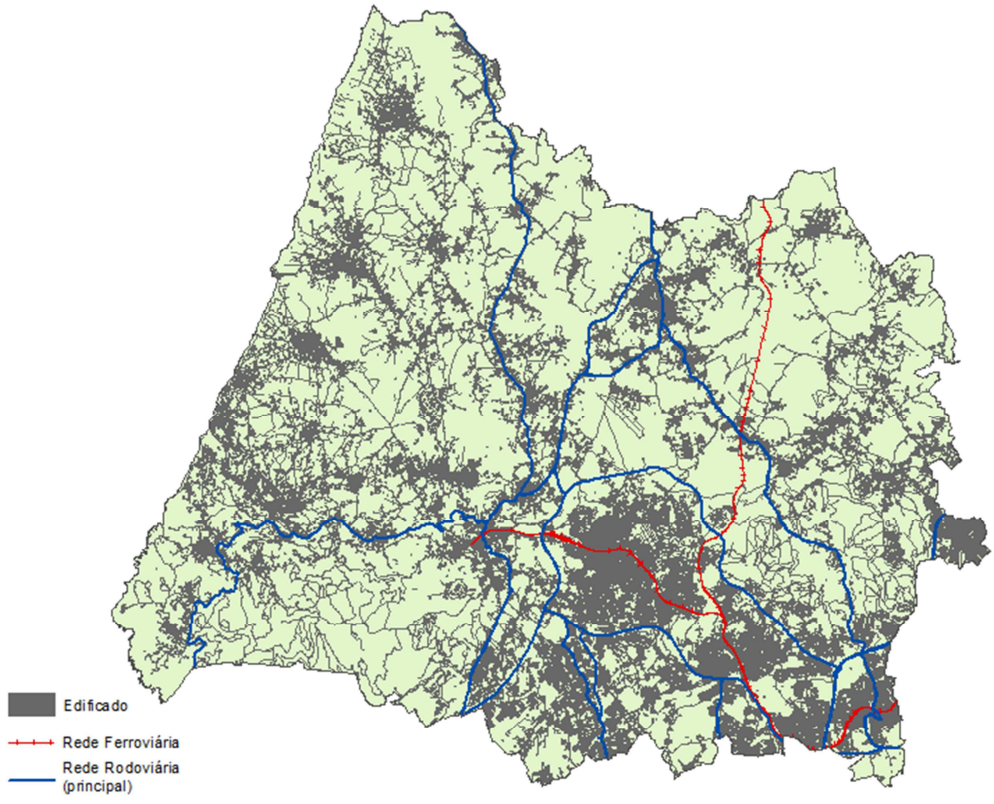
CAPÍTULO 2

CARACTERIZAÇÃO E ESTRUTURA DO POVOAMENTO

A forma que o povoamento toma à medida que vai ocupando um território é, juntamente com a delimitação administrativa do mesmo, a característica que lhe confere uma identidade que é reconhecível pela mera observação do mesmo. Deste modo, facilmente se consegue distinguir Sintra num mapa, não só pelo formato do seu recorte administrativo a nível nacional, como também pelo denso corredor urbano que se desenvolve de forma quase contínua de nascente para poente na zona mais a sul do concelho, até perto de metade (onde pára, no "vazio" que a Serra de Sintra impõe); do mesmo modo que são características as manchas de estrutura mais dispersa ao longo do limite poente (Almoçageme, Praia das Maçãs, Fontanelas, Magoito, Assafora); a conglomeração de relativa dimensão a norte (formada pelos aglomerados de Pêro-Pinheiro e Montelavar); ou a densa mancha situada em pequeno recorte de configuração característica, a nascente (aquela que foi a grande área urbana de génese ilegal de Casal de Cambra, hoje freguesia).

Esta curta descrição, refletida na imagem que em seguida se apresenta, permitiria a identificação de Sintra em qualquer contexto e inclusivamente, fora de contexto.

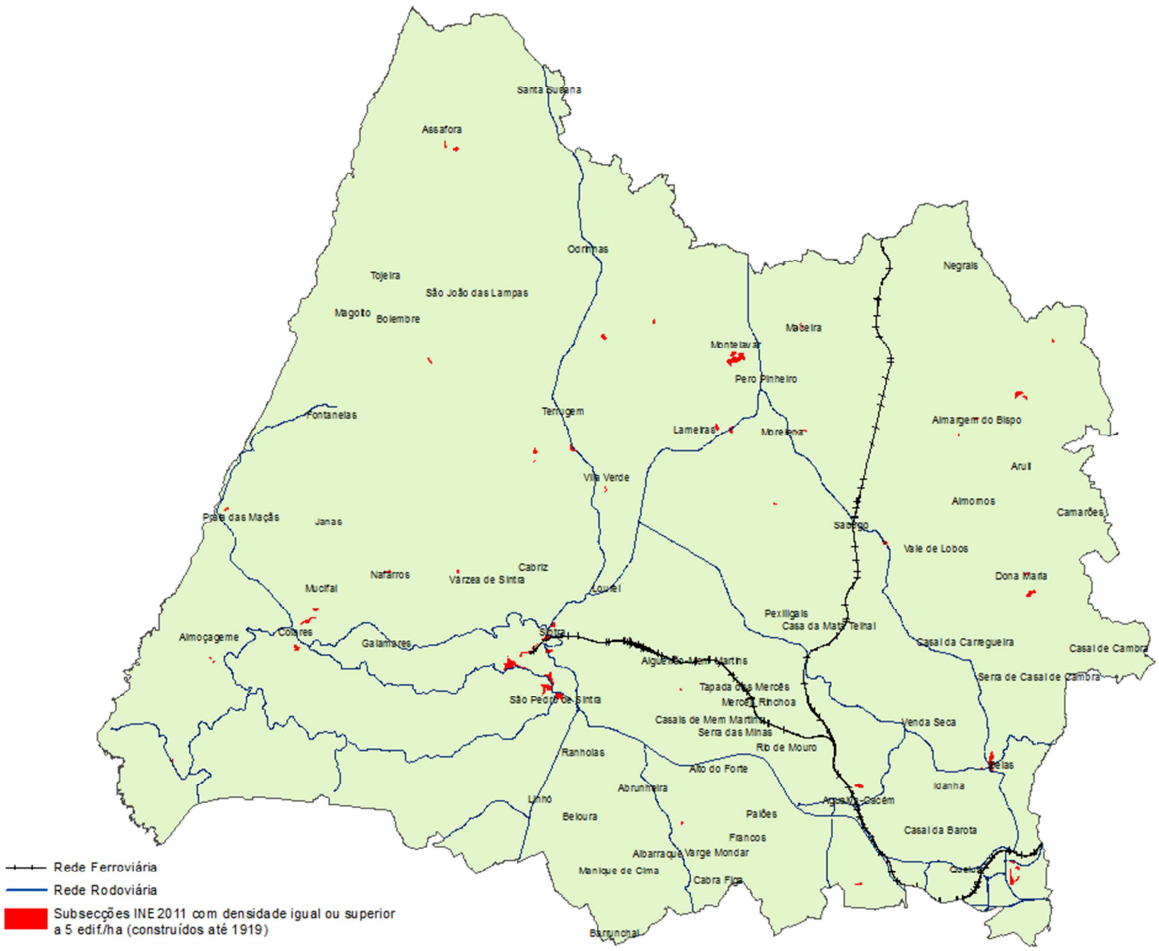
Figura 4 – Concelho de Sintra



Fonte: Elaboração própria

2.1. EVOLUÇÃO DO POVOAMENTO

Figura 5 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 5 edif./ha construídos antes de 1919



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

A imagem acima representa as subsecções do INE que, nos Censos 2011, ainda apresentavam mais que 5 edif./ha com data de construção anterior a 1919.

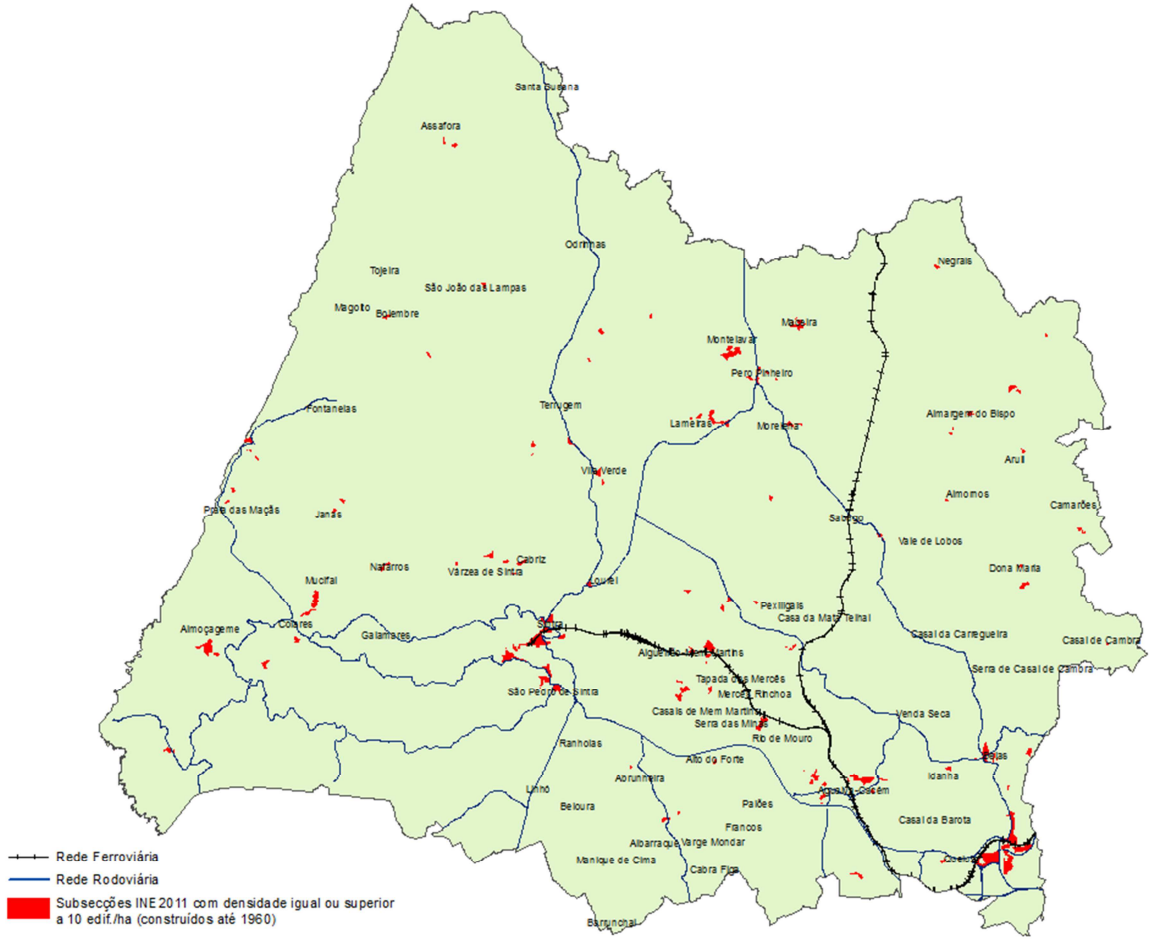
É importante notar que esta informação não pode ser interpretada sem lembrar que é possível (e provável) que muitos dos edifícios dessa data podem já ter desaparecido: a imagem não representa a realidade do edificado em 1919; contudo, não estando disponível essa informação, é de crer que as áreas onde ainda existem mais que 5 edifícios anteriores a essa data, são áreas que em 1919 já teriam significativa importância (e esta nota aplica-se às imagens seguintes, elaboradas em moldes semelhantes para datas posteriores).

Quanto às redes rodo e ferroviária apresentadas, além de servirem como referências espaciais, têm enquadramento mesmo em 1919, visto que as linhas de Sintra e do Oeste são de final do século XIX; e as

estradas apresentadas mantêm ou recriam plataformas próximas às que então existiam (a vias mais recentes, como a A16, não foram incluídas, por se tratarem de ligações completamente novas).

Deste modo, em 1919 destacam-se os aglomerados de Queluz e Sintra, como seria de esperar (presença secular da realeza e corte/nobreza); destacam-se também a antiga Vila de Belas (vila e sede de concelho até 1855), Colares (também ela sede de um concelho até à mesma data) e a zona Pêro Pinheiro – Montelavar (esta última, freguesia secular, com ocupação pré-romana, estando toda à zona ligada à extração da pedra desde há muito: no séc. XVIII os mármores já eram conhecidos e largamente utilizados, tendo sido empregues na construção do convento de Mafra).

Figura 6 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1960



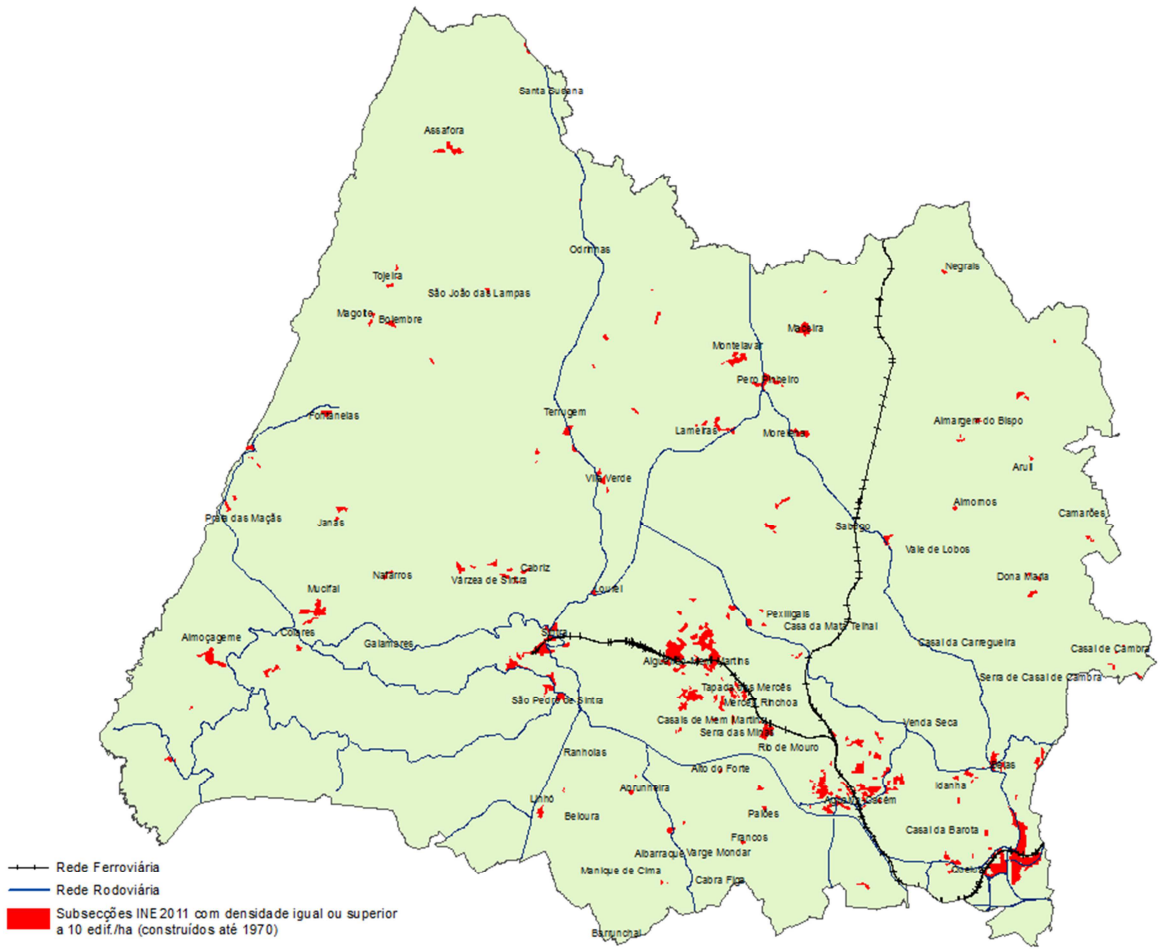
Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

Avançando para 1960, é visível a formação de aglomerados induzida pela linha de caminho-de-ferro: Algueirão-Mem Martins, Mercês, Agualva-Cacém (tendo este último sido elevado a freguesia na década de 1950), na altura ainda com caraterísticas próprias de centralidade, sem o caráter de dormitórios que lhes seria conferido nas

décadas posteriores (de notar que a densidade foi aumentada de 5 edif./ha para 10 edif./ha. porque a primeira se revelou apropriada a 1919, mas seria já muito baixa em 1960).

Em 1957, podia ler-se no Jornal de Sintra[1]: "*Agualva-Cacém, a mais jovem freguesia do concelho de Sintra, dia a dia a crescer e a alindar-se, entregou-se profundamente à senda do progresso e da prosperidade […] O interessante recanto de Agualva-Cacém começou a criar foros de pequena e linda cidade provinciana […] pequenina e donairosa "cidade-jardim" […] poderoso íman de atracão das almas propensas à sentimentalidade do útil e do agradável – por isso que para lá vão, lá fazem as suas vivendas (e que lindas vivendas que por lá há!...), por lá se fixam… e para lá canalizam familiares e amigos, para demais sendo a benignidade dos ares de uma prodigalidade santificada!*".

Figura 7 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1970



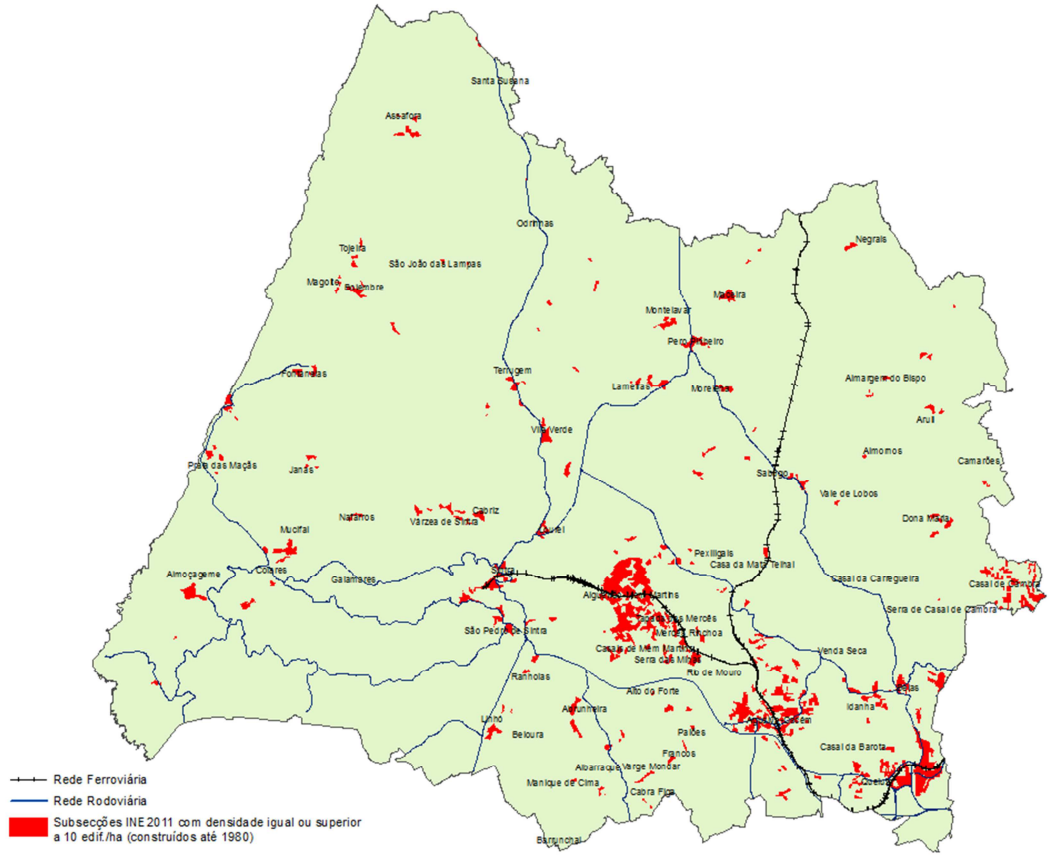
Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

[1] Citado por Arrabaça, *A Cidade Desejada: Formas Urbanas no Eixo Queluz-Cacém desde 1950*

Com a constituição de Lisboa como polo de emprego terciário e o estabelecimento de dormitórios em lugares de boa acessibilidade ao centro da cidade, dá-se o surto de desenvolvimento dos anos 60, focado no eixo Queluz – Agualva-Cacém – Algueirão-Mem Martins. Outro fenómeno visível é o das áreas urbanas de génese ilegal ("clandestinos") que à época surgem, paralelamente.

"*Tem-se assim um fenómeno, que se surge no inicio da década de 60 e que se foi desenvolvendo de uma forma descontrola, desordenada e à margem da lei, nas periferias das Áreas Metropolitanas de maior dimensão do território nacional (…) a falta de desenvolvimento das zonas rurais do País levou a um forte fluxo migratório da população para as grandes cidades na procura de melhores qualidades de vida. Sendo assim, os centros urbanos foram alvo da chegada de milhares de pessoas, essencialmente com necessidades de habitação. Tal facto provocou um grande aumento da procura para uma baixa oferta que fosse ao encontro das fracas capacidades financeiras dessas pessoas, levando as mesmas à procura de alternativas mais viáveis, nomeadamente nas urbanizações clandestinas*"[2].

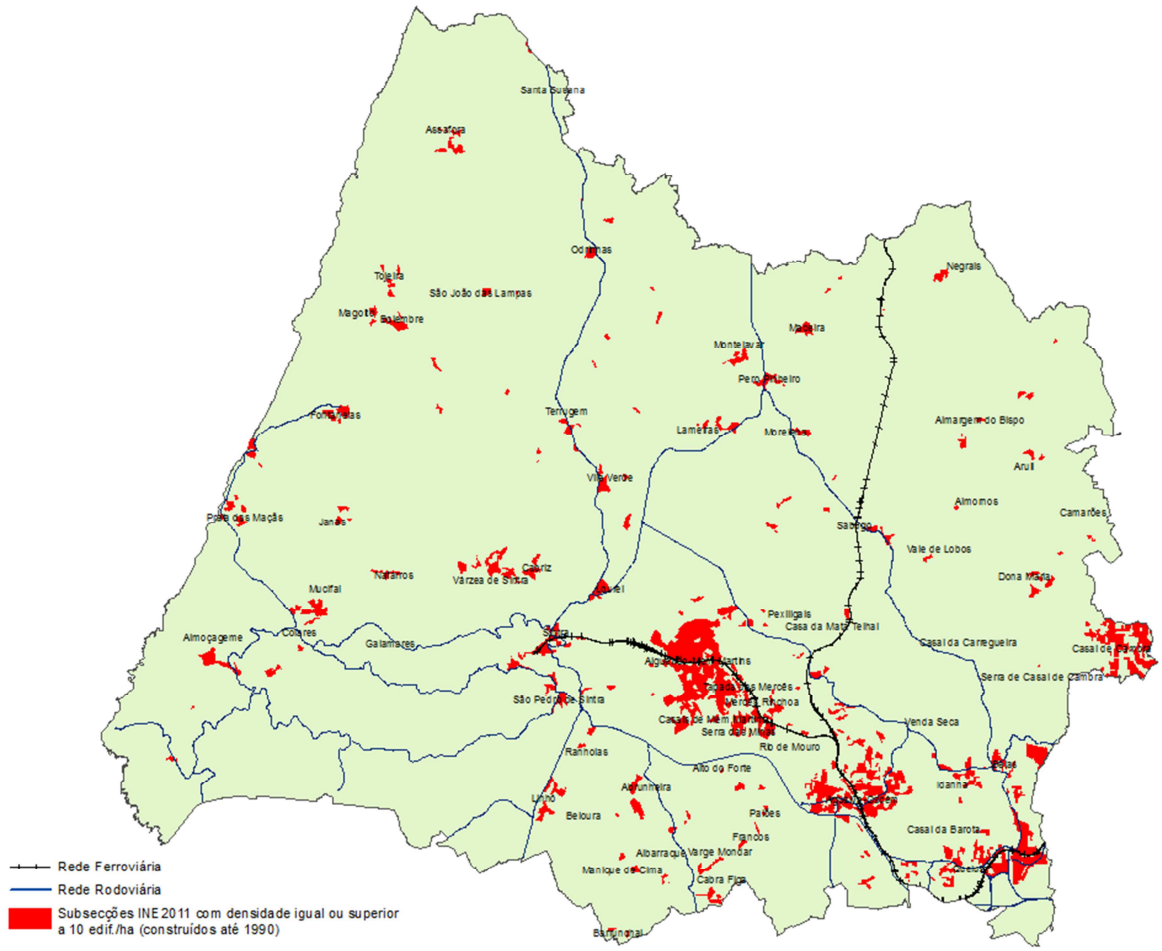
Figura 8 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1980



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

[2] Patrício, Pedro Miguel Matos, *Contribuição para uma proposta de qualificação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal*

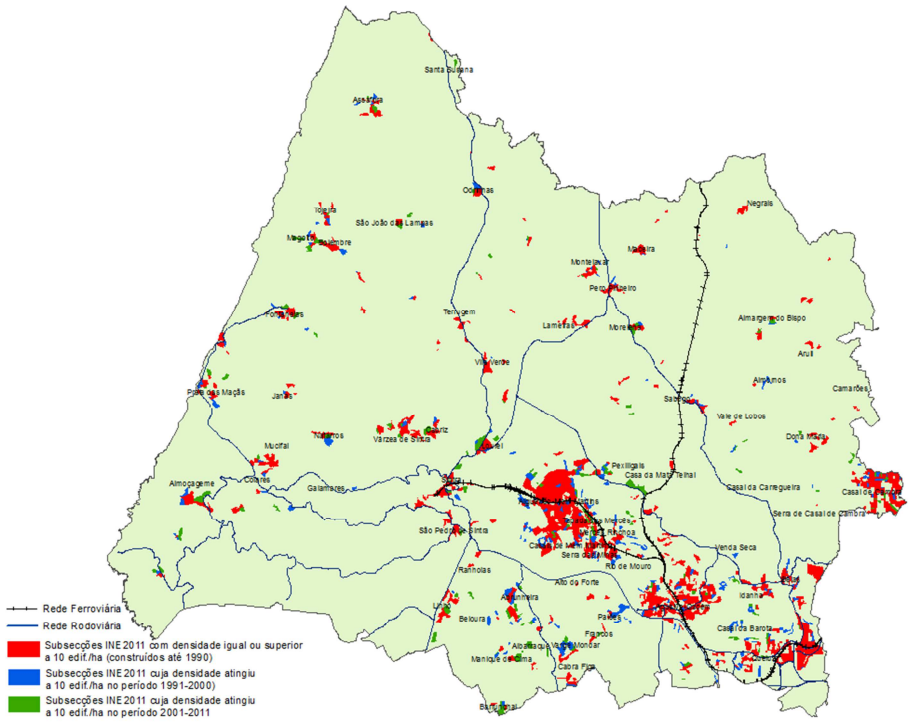
Figura 9 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha construídos até 1990



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

A partir de 1990, havendo ainda crescimento no corredor urbano, verifica-se sobretudo um fenómeno de densificação; ao mesmo tempo, começa a verificar-se a expansão de aglomerados fora do corredor urbano, sobretudo em Colares e São João das Lampas, eventualmente resultante da combinação da procura de segunda residência, mas também da deslocação de alguma população da zona urbana, que começa a ficar bastante saturada, para a zona rural / litoral (é visível o processo de densificação no Cacém e em Algueirão-Mem Martins, mas também, a outra escala, em Almoçageme, Nafarros ou Praia das Maçãs).

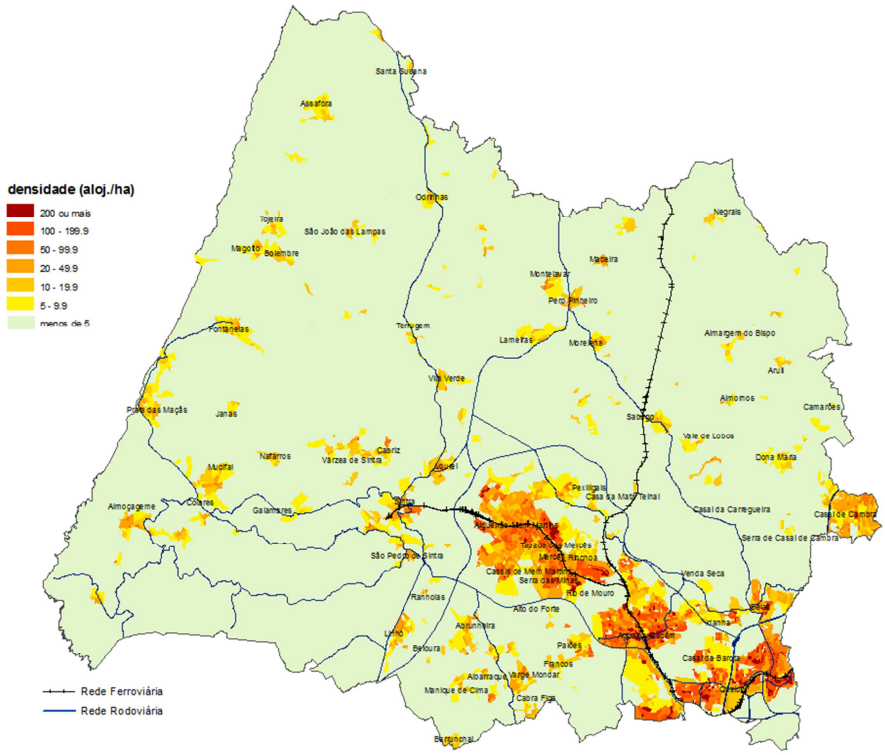
Figura 10 – Áreas (subsecções INE2011) com densidade igual ou superior a 10 edif./ha – Variação 1991-2001-2011



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

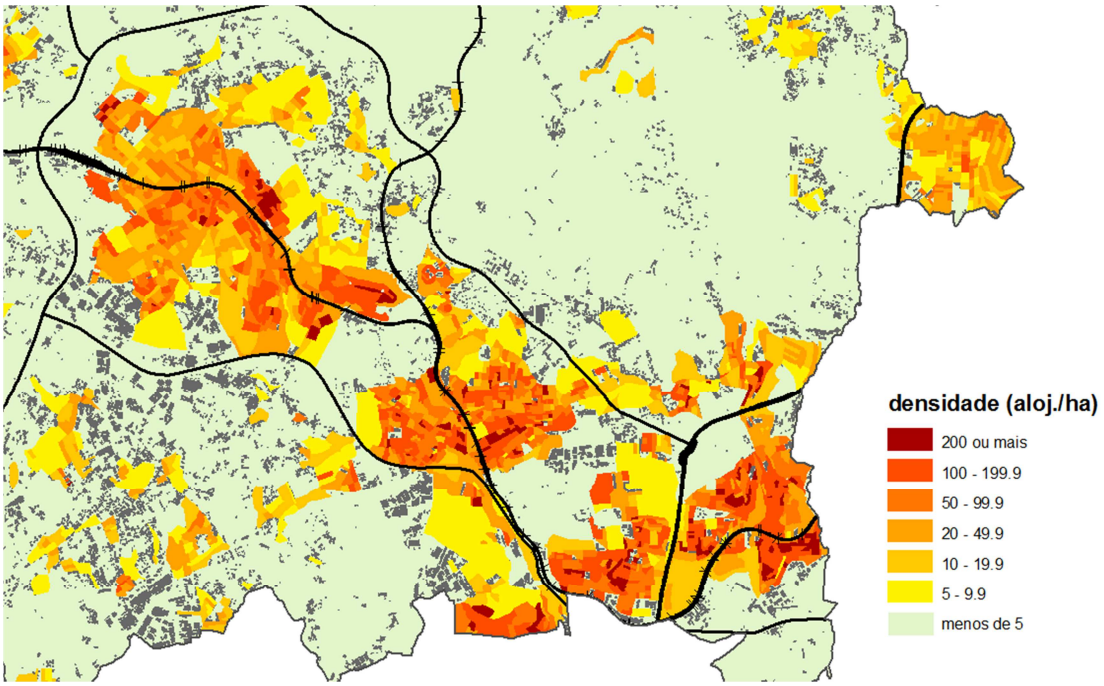
Do processo descrito resultaram as densidades (aloj./ha) que se apresentam em seguida. É notória a densidade no corredor urbano, agora claramente delimitado pela A16, sendo que a presença desta infraestrutura, juntamente com o IC19 e as linhas de caminho-de-ferro que a atravessam e servem, poderão dar oportunidade à contenção e qualificação da mesma.

Figura 11 – Áreas (subsecções INE2011) – Densidade (aloj./ha) em



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

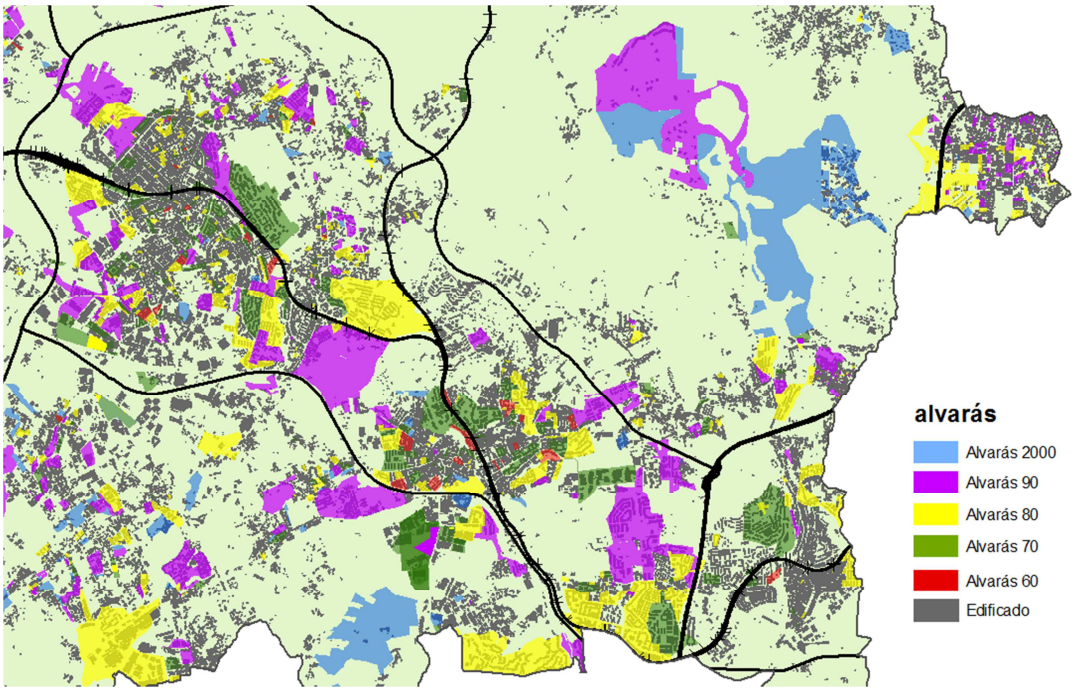
Figura 12 – Áreas (subsecções INE2011) – Densidade (aloj./ha) em 2011, no corredor urbano



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

Finalmente, é possível retirar algumas conclusões, cruzando a informação relativa à densidade com a que respeita aos alvarás emitidos desde a década de 1960.

Figura 13 – Evolução da Emissão de Alvarás entre a década de 1960 e 2008, no eixo urbano



Fonte: Elaboração própria com base nos Censos INE 2011

Deste modo, os alvarás de 60 são pequenos e dispersos, encontrando-se sobretudo em zonas que, à data, já tinham alguma expressividade (envolventes às estações de Cacém, Mercês e Massamá).

Os alvarás de 70 e 80 envolvem áreas significativamente maiores, sendo nestes, ainda, que se encontram as maiores densidades (época de forte pressão urbanística, e quadro regulamentar mais permissivo[3]); a dimensão dos lugares cresce significativamente, graças a estas operações que se desenvolvem indiscriminadamente nas "franjas" do antes que eram pequenos aglomerados.

Em 90, continuando a verificar-se ainda o aumento da dimensão dos lugares, as periferias (entendidas aqui como os alvarás nas franjas dos aglomerados, antes referidas) começam a ganhar outras caraterísticas: vejam-se os casos do Casal da Barota e do Belas Clube de Campo, que funcionam mais como lugares autónomas e menos como periferias dum outro lugar central.

Nos alvarás emitidos após 2000 (e destacam-se a nordeste a grande mancha de expansão do Belas Clube de Campo, e a sul, aproximadamente a meio da imagem, o alvará da Católica), não só a densidade é mais baixa (estando, em alguns casos, já enquadrada no quadro regulamentar definido pelo PDM em vigor), como em alguns casos, a construção nem chegou a iniciar-se.

Em conclusão (e embora os alvarás voltem a ser abordados no ponto específico da estrutura do povoamento), é notório o processo de crescimento e densificação nas décadas de 70-80-90 (em alguns casos, com génese ilegal), havendo claro abrandamento a partir de 2000; estando consolidado o corredor urbano, e bem servido de infraestruturas rodo e ferroviárias, o caminho da futura estruturação deverá passar pela consolidação do existente, e sua reabilitação nos casos em que se revela já necessária.

[3]A título de curiosidade, atente-se na existência de inúmeros alvarás em Casal de Cambra já em 80 e continuando expressivamente em 90, no sentido de legalizar aquele que chegou a ser designado "o maior bairro clandestino da Europa" - sobre a temática AUGI, pela sua complexidade e volume de informação, será apresentado capítulo próprio.

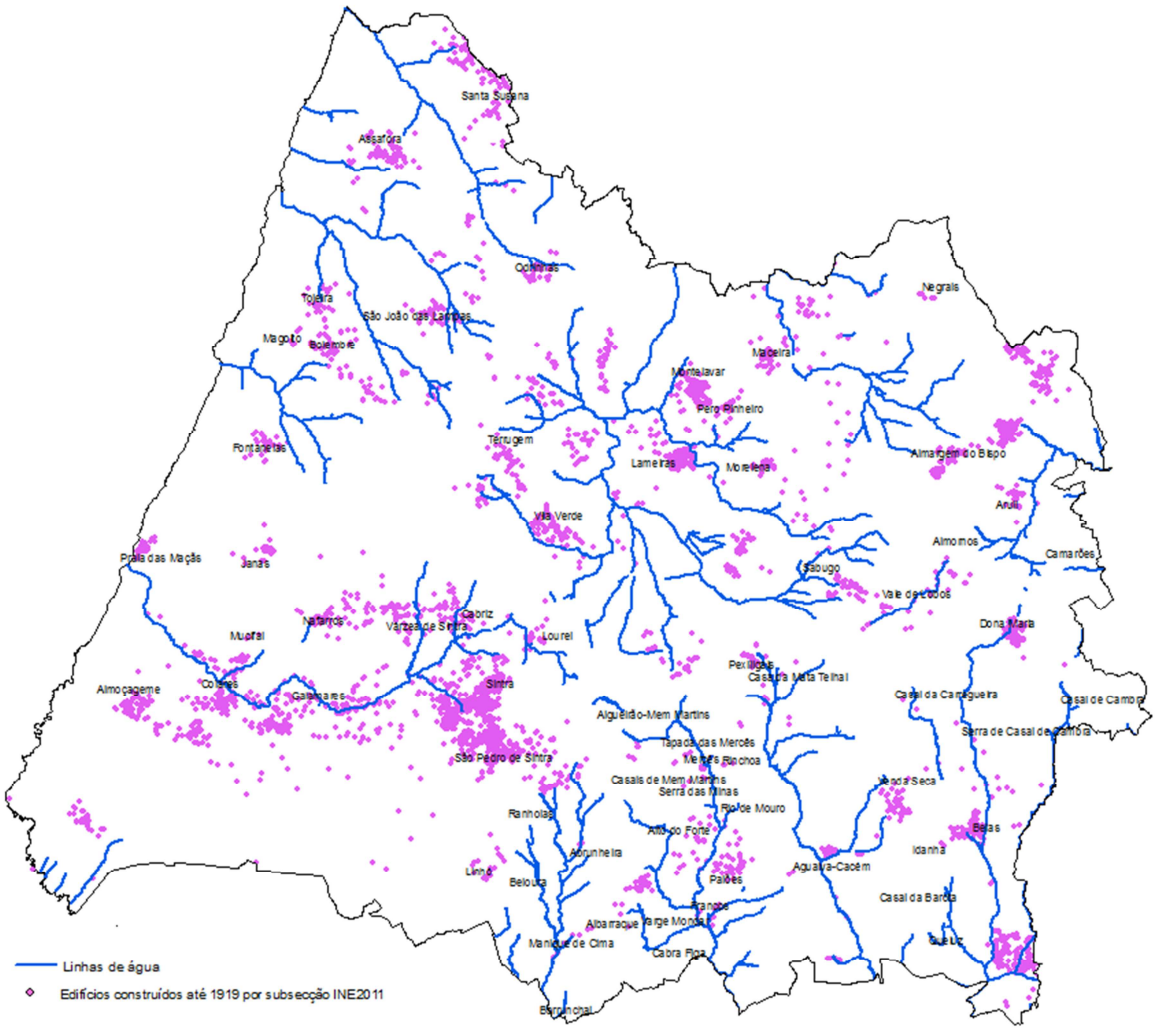
2.2. FATORES DETERMINANTES PARA A EVOLUÇÃO DO POVOAMENTO

A forma como se estruturou o povoamento, conforme se apresentou no ponto anterior, foi condicionada por alguns fatores que já foram referidos (os fenómenos migratórios de 60 e 70, a proximidade e acessibilidades a Lisboa.), mas também por outros, que se referem em seguida, agrupados em dois grandes grupos: naturais e humanos.

2.2.1. FATORES DE ATRAÇÃO

2.2.1.1. HIDROGRAFIA

Figura 14 – Linhas de água e Edificado anterior a 1919 (por subsecções INE)

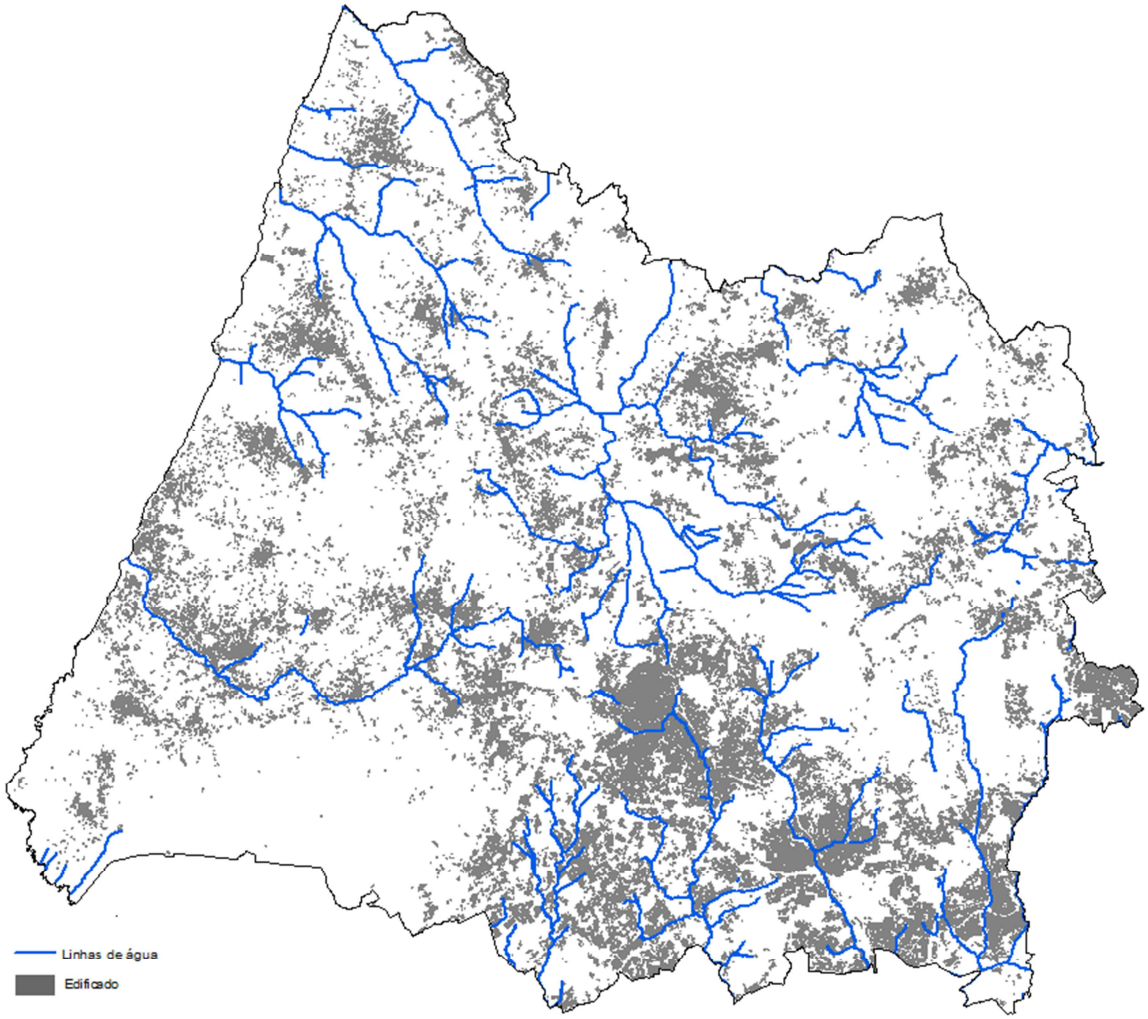


Fonte: Elaboração própria com base em dados dos Censos do INE2011

As linhas de água aparentam desde logo ser um fator determinante para a ocupação. Da observação da imagem acima, verifica-se que já em 1919 a presença de linhas de água parecia estar diretamente correlacionada com o povoamento.

Quando comparada com a situação atual, verifica-se que a proximidade a linhas de água foi um fator de apropriação original do território, tendo continuado a sê-lo ao longo dos últimos 100 anos.

Figura 15 – Linhas de água e Edificado

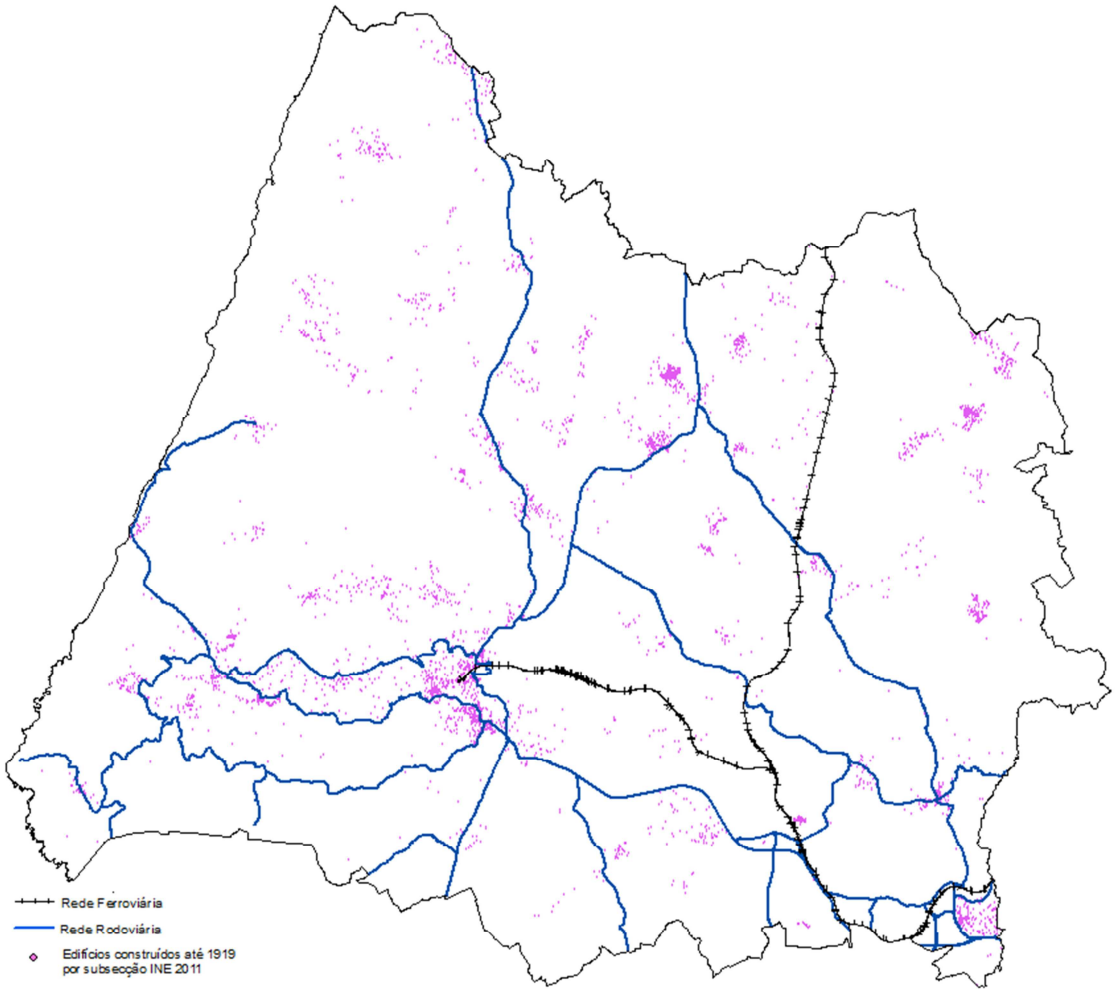


Fonte: Elaboração própria

2.2.1.2 ACESSIBILIDADES: REDE FERROVIÁRIA E REDE RODOVIÁRIA

Partindo-se dum exercício semelhante ao que foi efetuado para as linhas de água, obteve-se a imagem seguinte.

Figura 16 – Redes Rodo e Ferroviárias e Edificado anterior a 1919 (por subsecções INE)



Fonte: Elaboração própria com base em dados dos Censos do INE2011

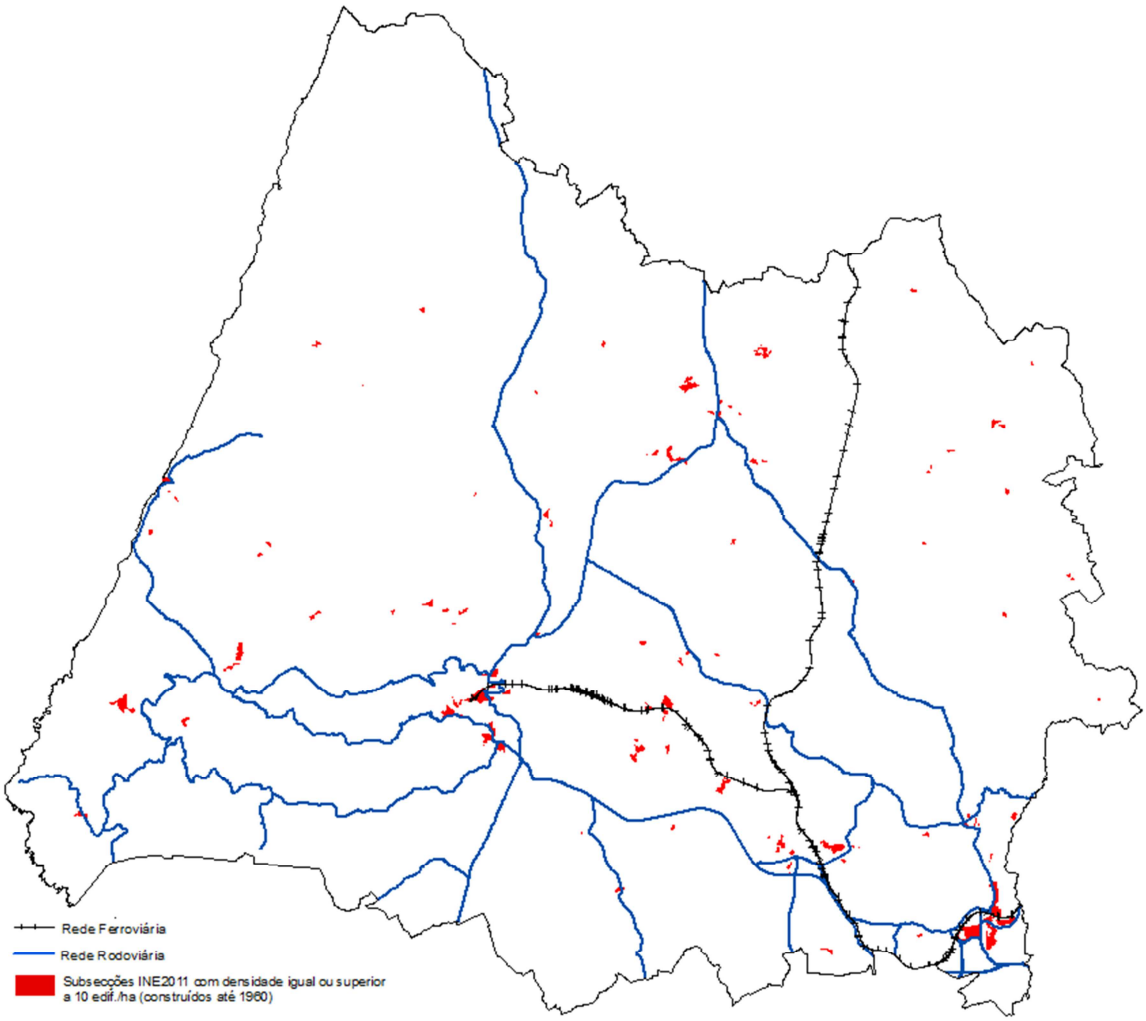
Apesar da Linha de Sintra, bem como a do Oeste, serem de final do século XIX, verifica-se que as estradas eram ainda o principal meio de suporte (visto que pré-datavam o caminho-de-ferro servindo localidades que, por sua vez, também tinham génese bastante anterior ao mesmo). As estradas apresentadas são as atualmente existentes, pois muitas delas mantêm ou recriam as plataformas das que então existiam: o exemplo mais evidente é o IC19, que aproveitou parte da antiga Estrada de Sintra; mas também a ligação Queluz-Belas-Mafra (Estrada Real Lisboa-Mafra) ou a ligação Sintra-Mafra (por uma questão de leitura, a A16 apenas será apresentada na imagem final, visto ser uma ligação totalmente nova).

"*No início do século XIX, o território da atual Amadora era atravessado por duas Estradas Reais: "Estrada Real Lisboa-Sintra" e "Estrada Real Lisboa-Mafra". Estas Estradas começavam em Lisboa e seguiam por uma só via comum, que na Amadora correspondia à atual Rua Elias Garcia, a partir das Portas de Benfica, até ao lugar da Porcalhota de Cima, precisamente onde hoje a linha do comboio cruza a Rua Elias Garcia. Nesse sítio bifurcavam e cada uma seguia destinos diferentes: A Estrada de Mafra seguia pela direita, (hoje continuação da Rua Elias Garcia) passando à Quinta da Amadora, Ponte de Carenque, Pendão, tomando a direção de Belas e rumando para Mafra; A Estrada de Sintra seguia pela esquerda (hoje Rua Gonçalves Ramos), atravessava os campos do Alto Maduro, descia para o vale da Ribeira de Carenque, passando a ponte Filipina, em direção ao Palácio de Queluz, seguindo para Sintra. É por estas estradas que a nobreza vai passar para os seus tempos de veraneio ou mesmo de refúgio político ou de saúde, sobretudo nos palácios da Pena, Mafra e Queluz*".[4]

Apenas com o surto de desenvolvimento dos anos 60-70, com a constituição de Lisboa como polo de emprego terciário e o estabelecimento de dormitórios em lugares de boa acessibilidade ao centro da cidade (génese da área metropolitana) se verifica o verdadeiro impacto do comboio enquanto meio de transporte privilegiado (à época, porque barato).

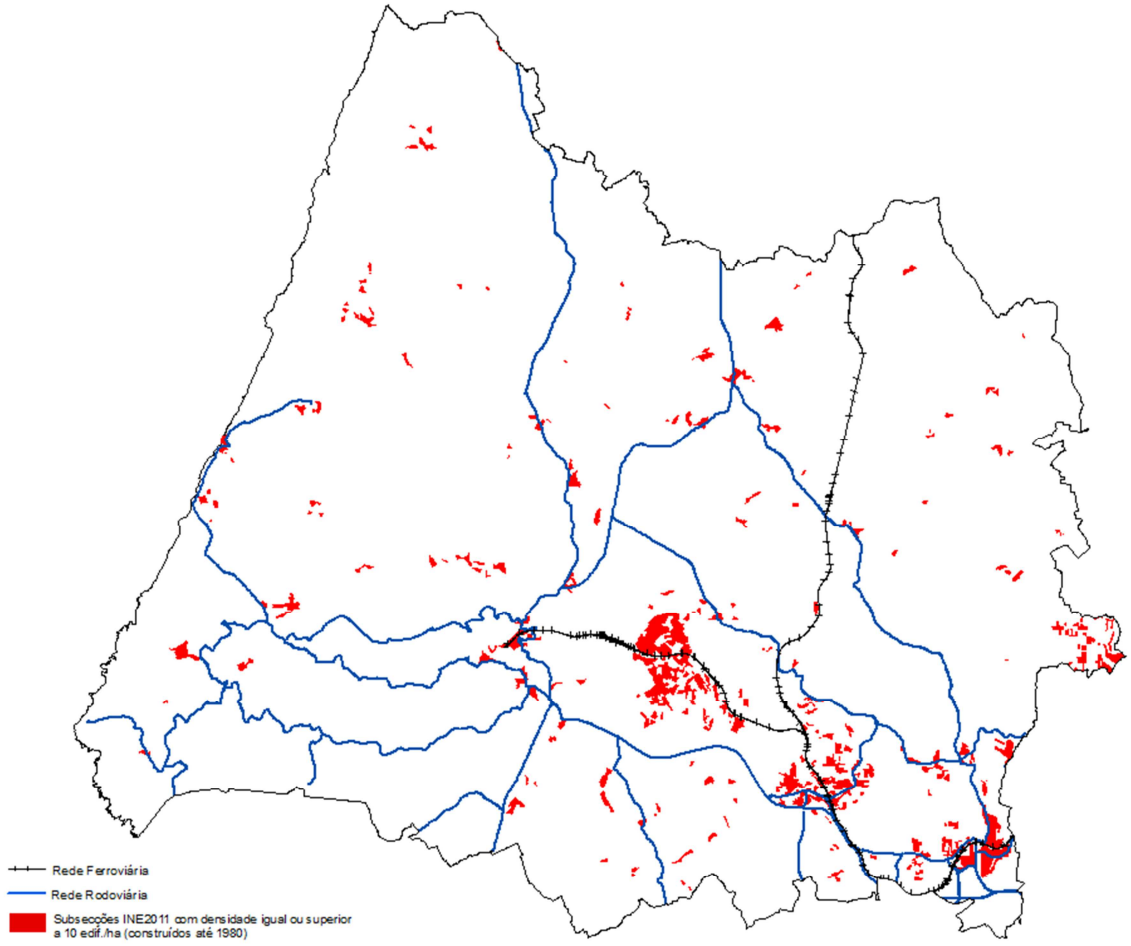
[4] "As Estradas Reais", Associação de Arqueologia da Amadora

Figura 17 – Redes Rodo e Ferroviárias Atuais e Subsecções INE com densidade igual ou superior a 10 edifícios (construídos até 1960) / ha



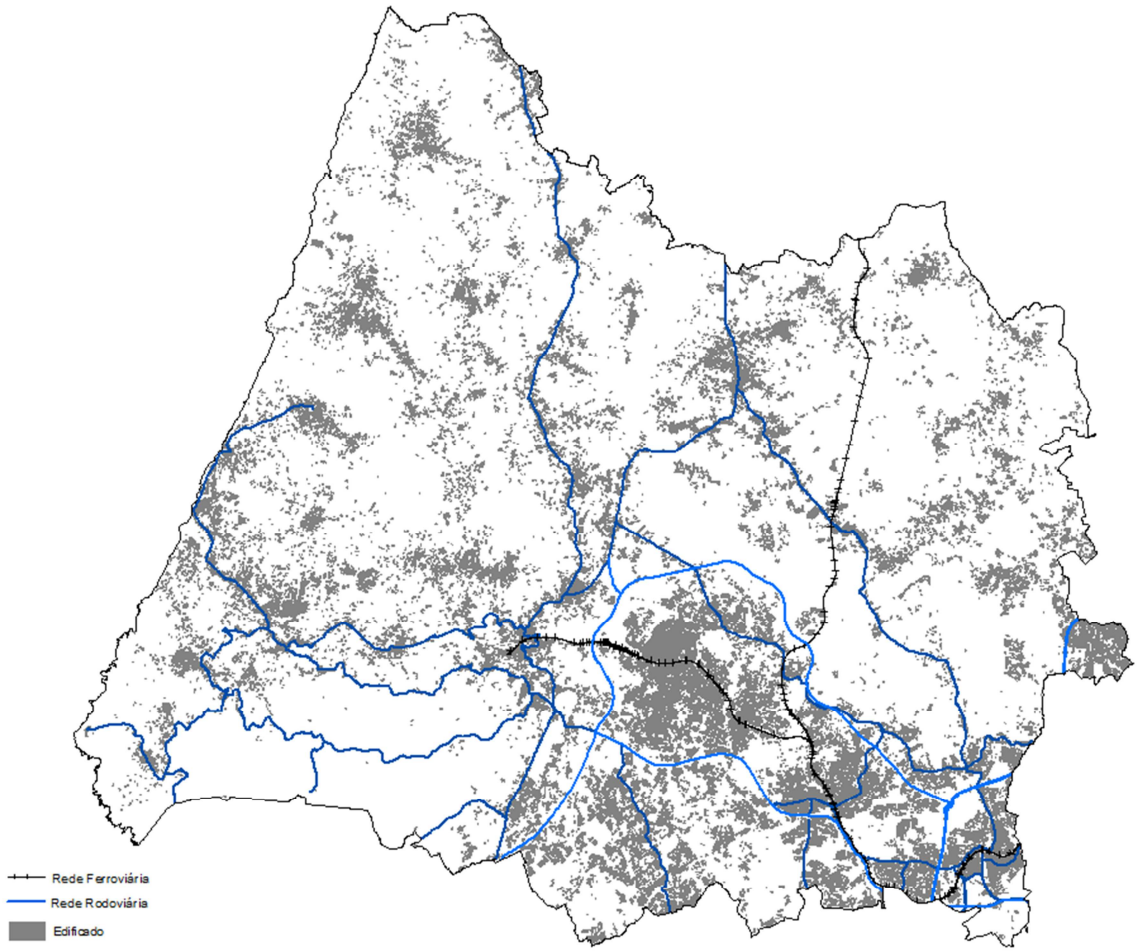
Fonte: Elaboração própria com base em dados dos Censos do INE2011

Figura 18 – Redes Rodo e Ferroviárias Atuais e Subsecções INE com densidade igual ou superior a 10 edifícios (construídos até 1980) / ha



Fonte: Elaboração própria com base em dados dos Censos do INE2011

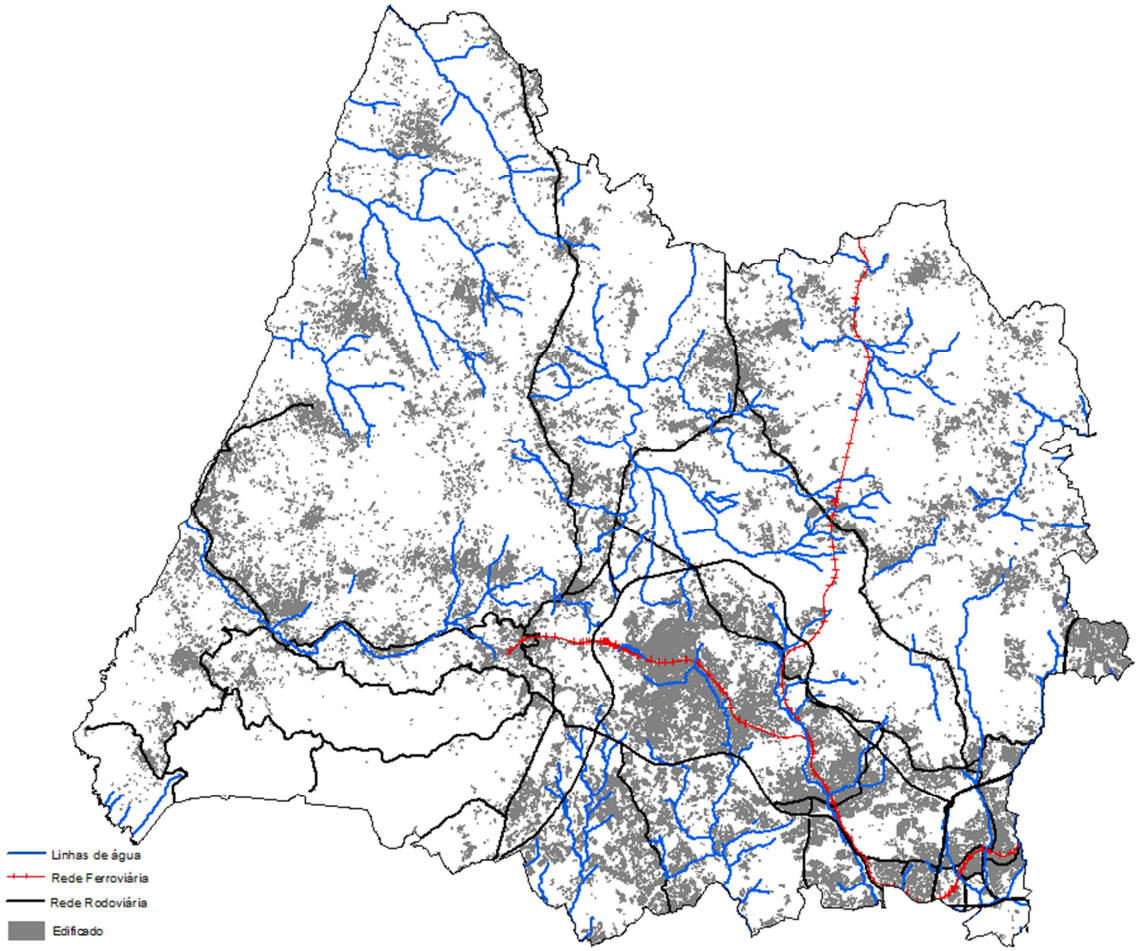
Figura 19 – Redes Rodo e Ferroviárias e Edificado (atualidade)



Fonte: Elaboração própria

É assim notório o impacte das acessibilidades na estruturação do território, envolvendo a grande mancha urbana, e servindo como eixos de estruturação nas ligações a Mafra, Cascais, e ao litoral.

Figura 20 – Fatores de Atração – Síntese

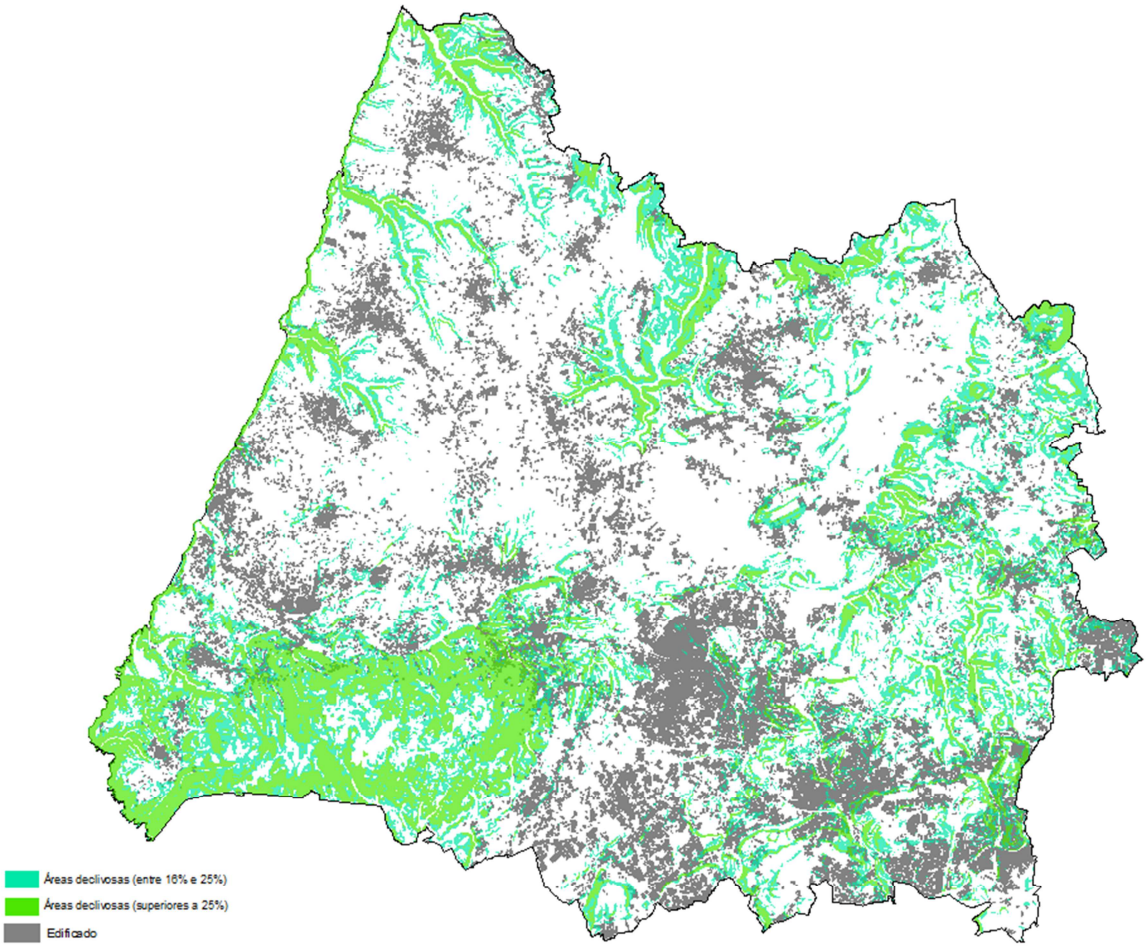


Fonte: Elaboração própria

2.2.1. FATORES DE RETRAÇÃO

2.2.1.1. OROGRAFIA

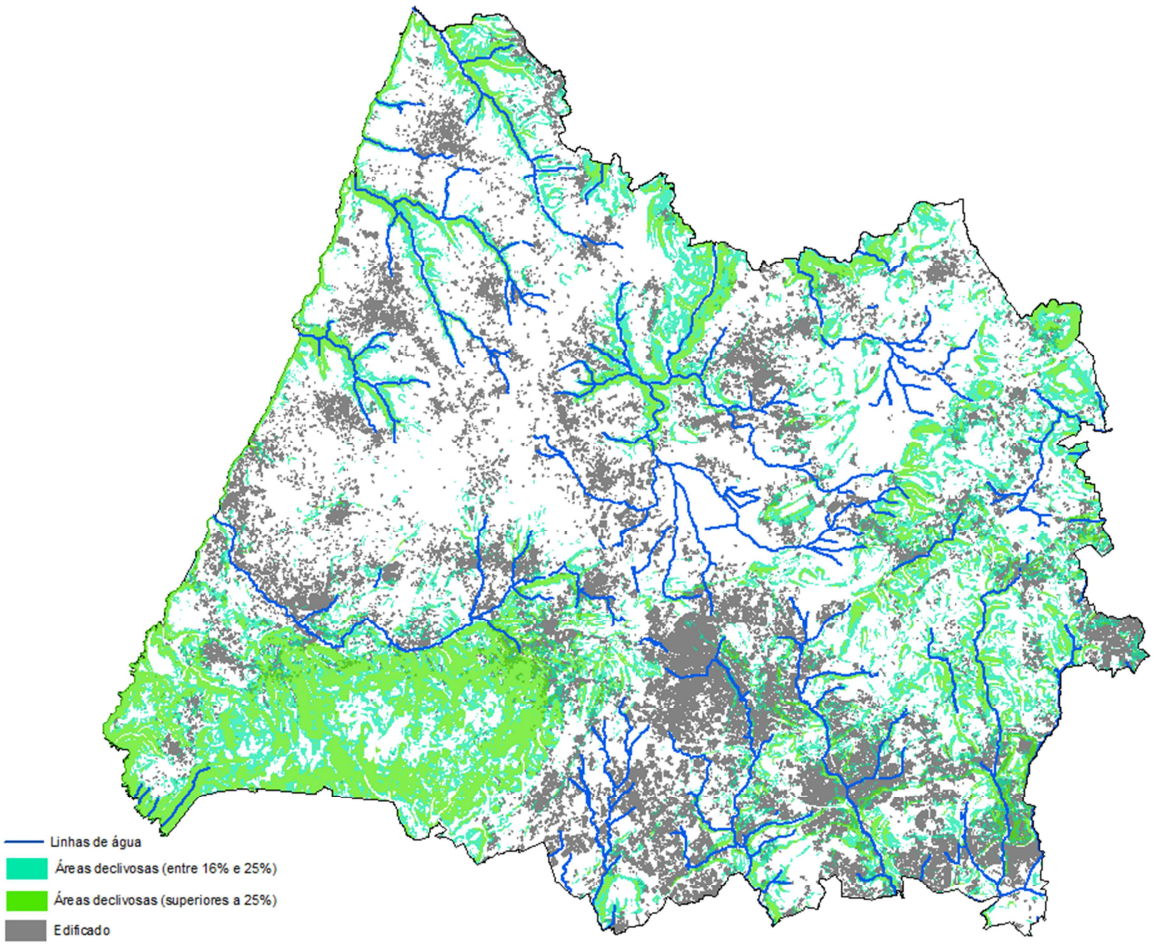
Figura 21 – Áreas Declivosas



Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

No território do município destaca-se, como seria de esperar, a Serra de Sintra, como zona particularmente declivosa; contudo, também na zona a norte de Queluz (que inclui a Serra da Carregueira) o terreno se apresenta acidentado, bem como na margem de algumas linhas de água. A sobreposição da informação permite, aliás, explicar as poucas linhas de água junto das quais se verifica ausência de edificado, nas imagens anteriormente apresentadas (caso da Ribeira da Cabrela, a norte, seguindo para Mafra, ou das Ribeira do Falcão, da Rio da Mata e da Ribeira da Samarra, desaguando no mar, em zonas de praia não diretamente associadas a aglomerados urbanos).

Figura 22 – Linhas de água e Áreas Declivosas



Fonte: Elaboração própria

Verifica-se então que as zonas de declive foram, no geral, evitadas, exceto em zonas muito específicas como a Vila de Sintra (em que o declive se associa ao edificado e à própria imagem do aglomerado indissociavelmente) ou no eixo urbano, onde a pressão urbanística levou à ocupação de praticamente todo o terreno disponível, sem contemplação por condicionantes como o declive. Outra situação é a de Casal de Cambra e outras áreas de génese urbana ilegal, onde a necessidade de apropriação do espaço levou a que fosse feita, muitas vezes, em circunstâncias totalmente desaconselháveis e que dificilmente encontrariam enquadramento legal.

2.2.1.2. SERVIDÕES E CONDICIONANTES

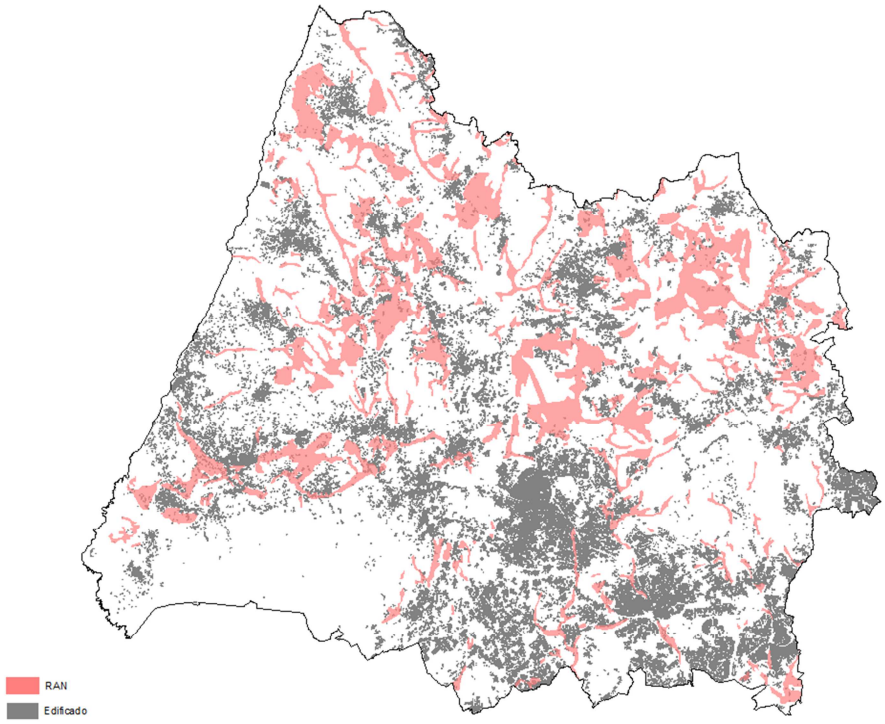
A temática do quadro regulamentar aplicável ao território é vasta e será tratada em ponto próprio. Enquanto fator que condiciona a estruturação do território, é importante lembrar que as leis enquadrantes não existiram sempre, pelo que o seu impacto só tem reflexo no território a partir do momento em que foram publicadas.

Refira-se ainda que, à escala deste tema, se considera, em primeiro lugar, que a servidão a um edifício classificado não tem expressão (pelo que apenas serão apresentadas as de significativo relevo em termos de expressão territorial), e em segundo lugar, que nem todas as servidões originam igual condicionante, pelo que, considerando a temática da estrutura do povoamento, apenas interessa considerar as que condicionam fortemente a edificação.

Deste modo, apresentam-se:

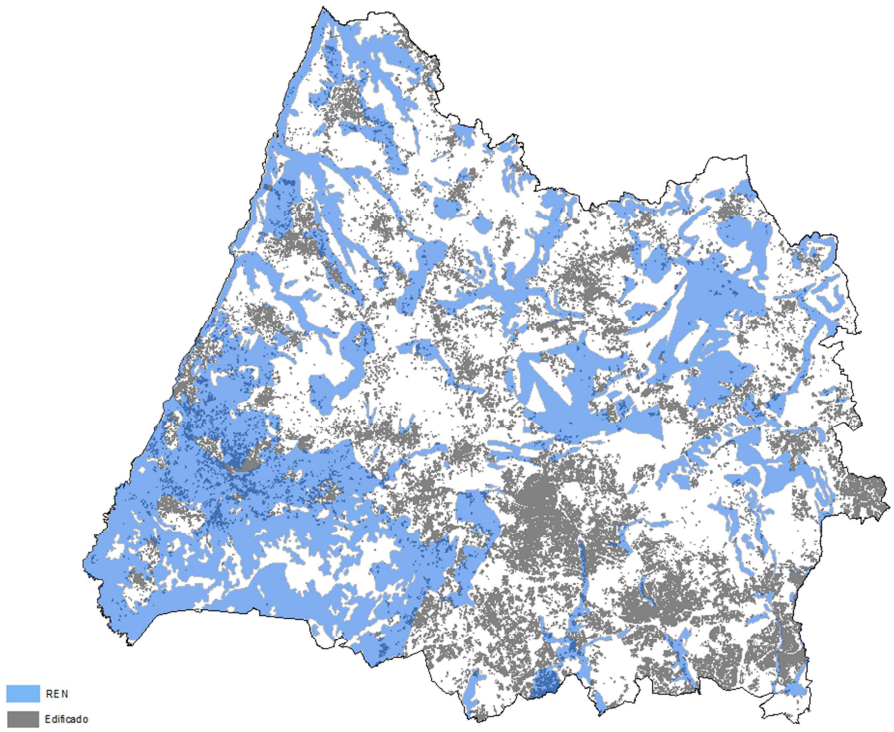
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN)
- Áreas de Paisagem Protegida do Parque Natural de Sintra-Cascais, dos Campos de Lapiás de Negrais e da Granja de Serrões e do Monumento Natural de Carenque;
- Paisagem Cultural de Sintra (incluída na lista de sítios de Património Mundial da UNESCO);
- Base Aérea n.º 1 (BA 1): esta servidão tem caraterísticas particulares (tal como o aeródromo de Tires ou o aeroporto da Portela – Lisboa): a zona que é instituída como de proteção radioelétrica aeronáutica, ou a zona de desobstrução aeronáutica (que condicionam, sobretudo, a cota do edificado), não têm o mesmo impacto da zona geral de proteção – servidão militar terrestre – que numa faixa de 1000 m em toda a extensão, a partir do perímetro da BA1, implica fortes restrições à construção (na primeira faixa, de 100m, p.e. "*estão sujeitas a autorização as seguintes atividades (…): construções de qualquer natureza, mesmo que sejam enterradas, subterrâneas ou aquáticas*"); deste modo, apenas se apresenta esta última;
- Outras, apenas a título exemplificativo.

Figura 23 – Reserva Agrícola Nacional (RAN)



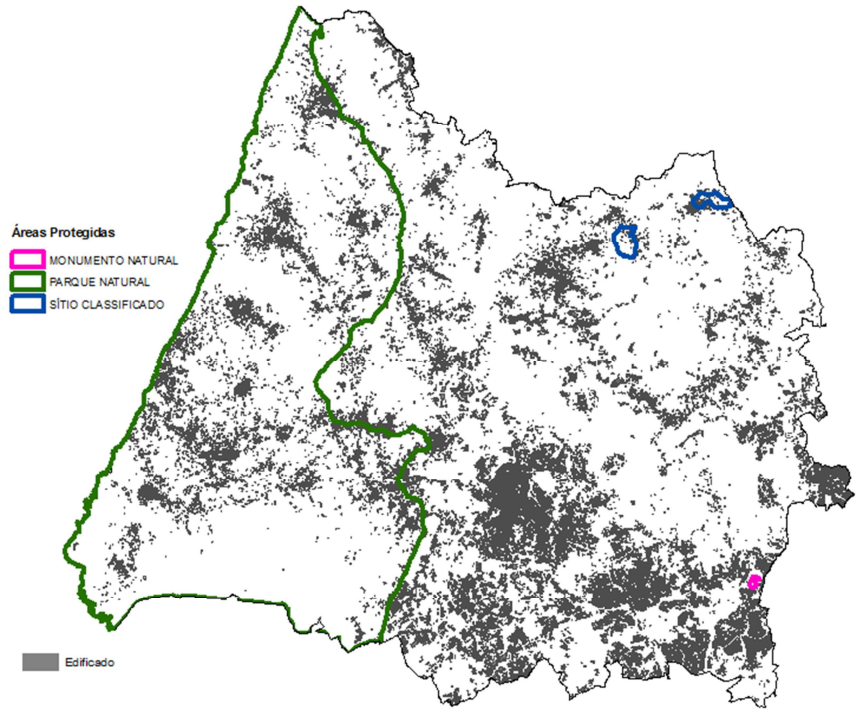
Fonte: Elaboração própria

Figura 24 – Reserva Ecológica Nacional



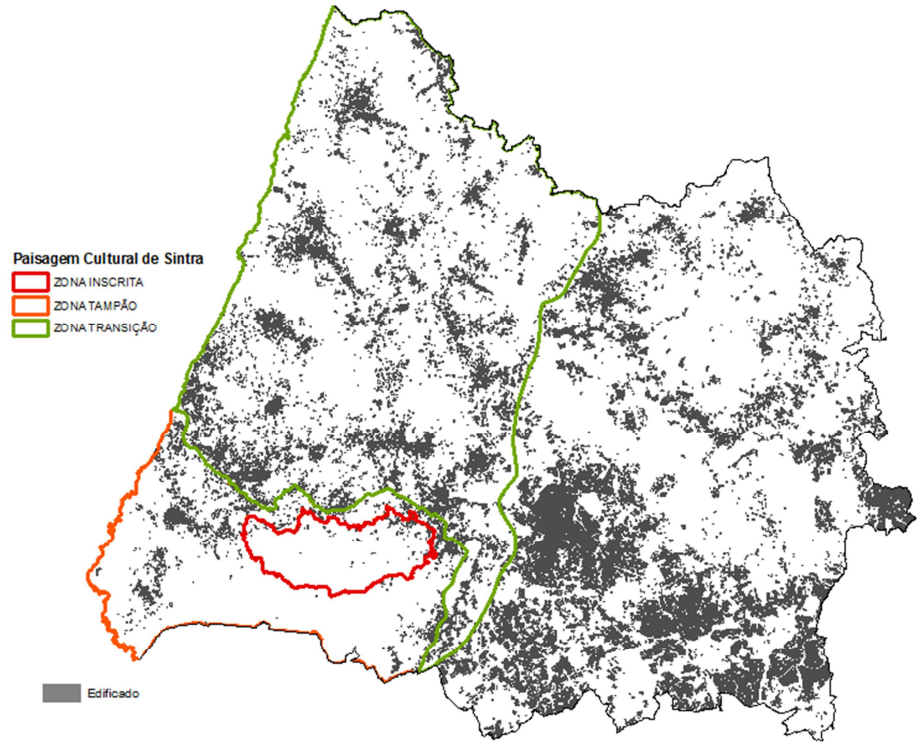
Fonte: Elaboração própria

Figura 25 – Áreas Protegidas



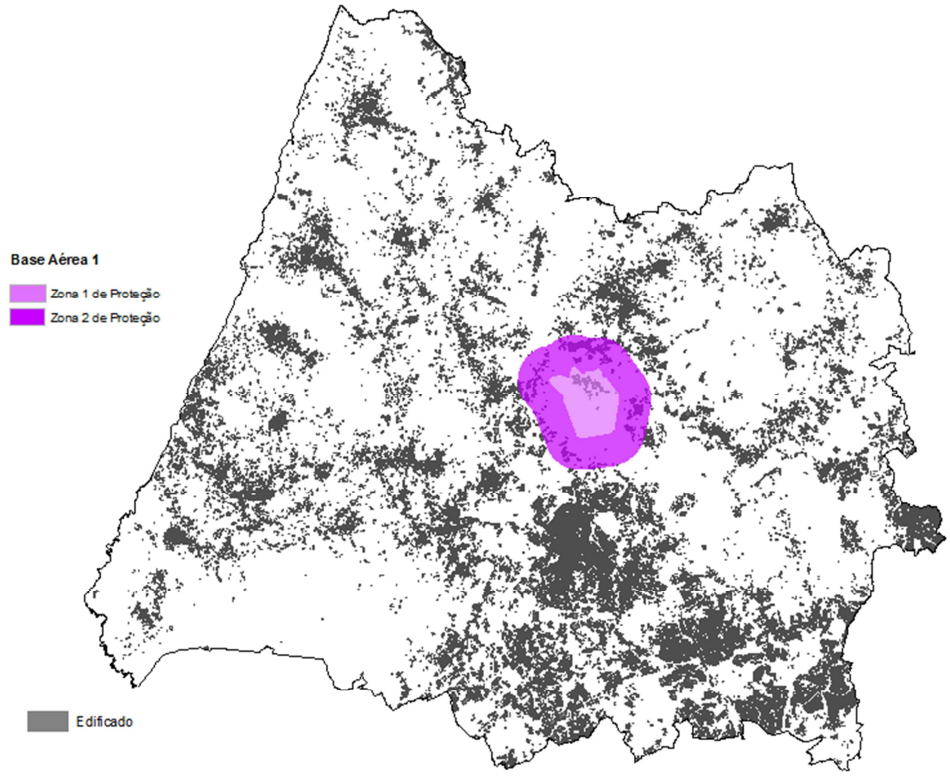
Fonte: Elaboração própria

Figura 26 – Paisagem Cultural de Sintra



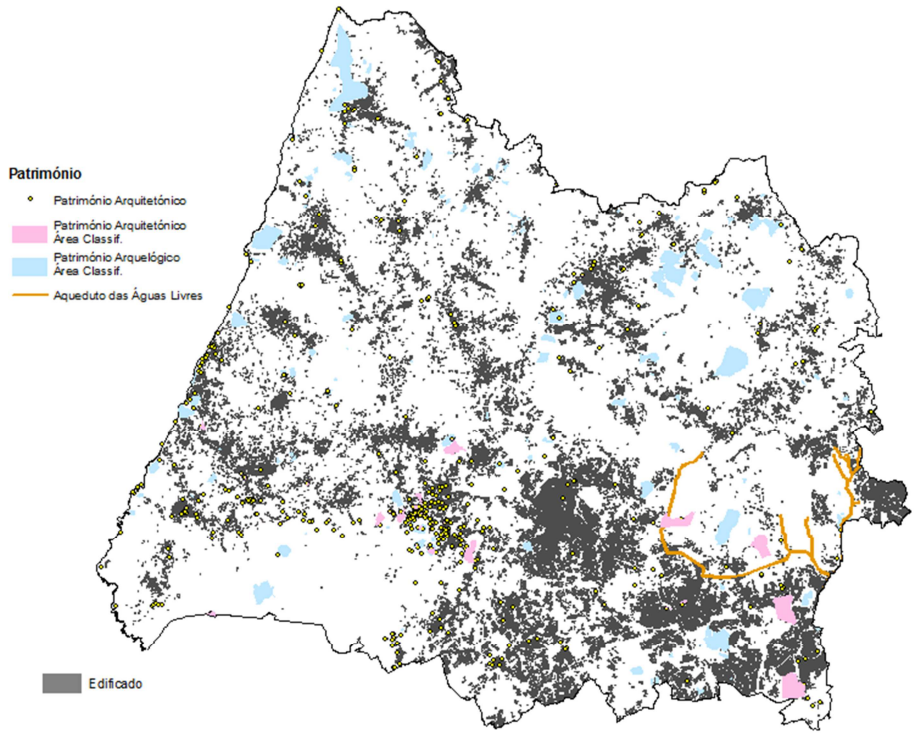
Fonte: Elaboração própria

Figura 27 – Base Aérea n.º 1 – Zona Geral de Proteção – Servidão Militar Terrestre



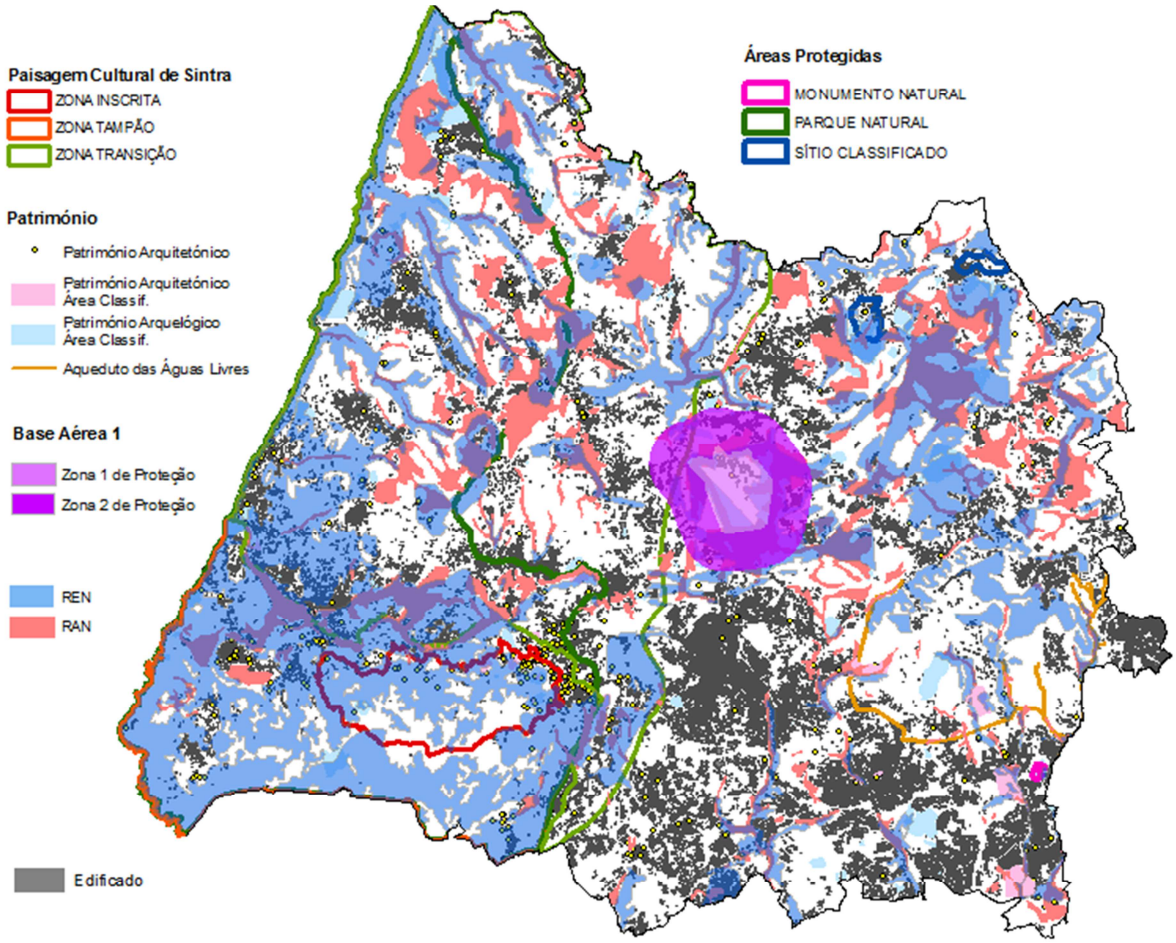
Fonte: Elaboração própria

Figura 28 – Património



Fonte: Elaboração própria

Figura 29 – Principais Servidões e Condicionantes, e Edificado – Síntese

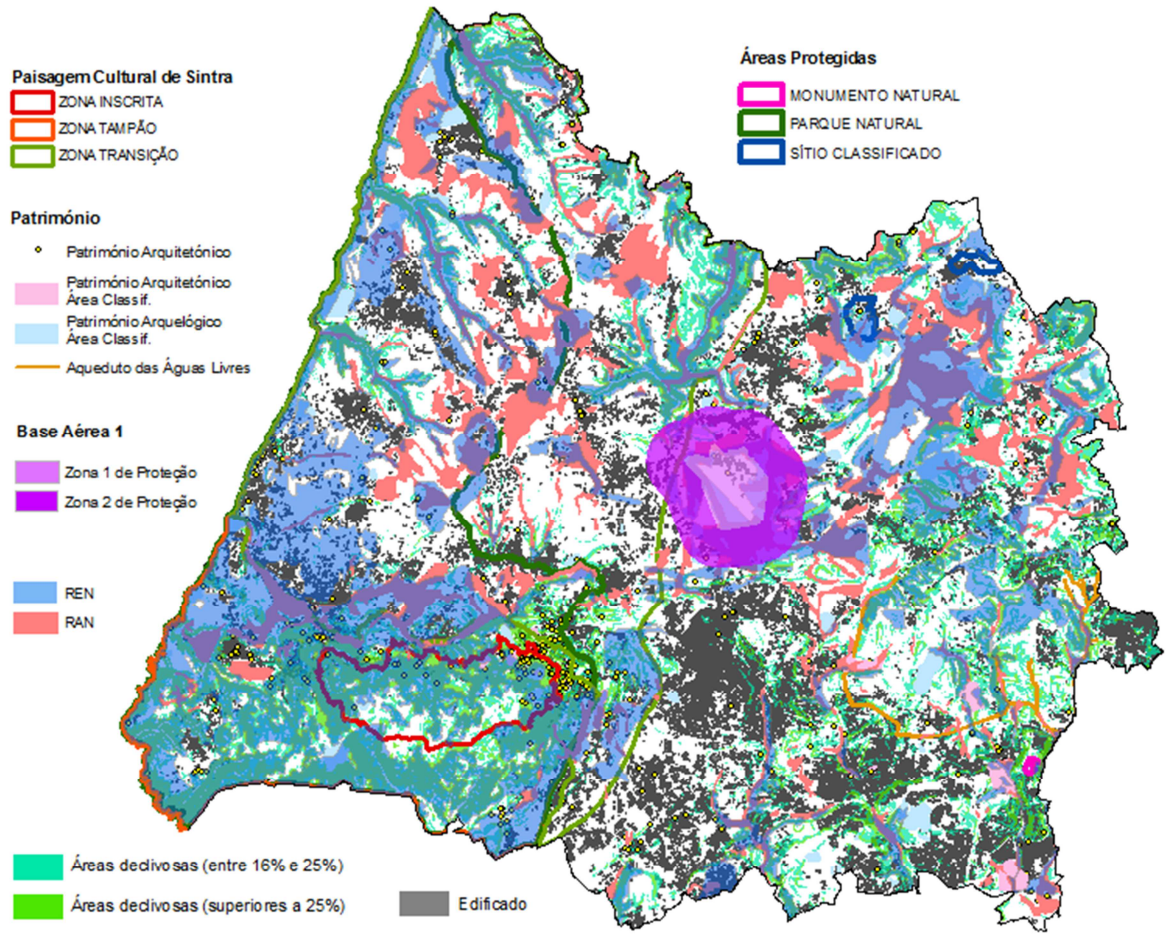


Fonte: Elaboração própria

As servidões e condicionantes, com aplicabilidade a partir da década de 90, explicam sobretudo a contenção na construção na zona rural / litoral do concelho (poente). A norte, entre Pêro Pinheiro – Montelavar e Casal de Cambra, é possível afirmar que a (des)ocupação do território terá sido também sido justificada pela Reserva Agrícola Nacional, mas noutra perspetiva: sendo a RAN "*o conjunto de terras que, em virtude das suas características, em termos agroclimáticos, geo-morfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola*"[5], é natural que essa mesma aptidão tenha poupado os terrenos ao processo de edificação de 70-80-90, devido a essa caraterística: a aptidão agrícola que se reconhece aos solos e o consequente valor económico que destes pode advir (sendo a União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar uma das que apresentam maior expressividade do setor primário, sobretudo a antiga freguesia de Almargem do Bispo – a temática da Socio-Economia será tratada em ponto próprio).

[5] Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de Março, art.º 2.º, ponto 1

Figura 30 – Fatores de Retração – Síntese



Fonte: Elaboração própria

Resumidamente, poderá afirma-se, então, que os fatores naturais condicionaram, em primeira instância, a densificação da ocupação (que se manteve fora das zonas mais declivosas, bem como das de solo mais fértil; eventualmente, também a exposição solar ou, tendo em conta os fatores de atração, a distância a linhas de água (estando esta ligada também à fertilidade / irrigação dos solos) terão sido fatores a considerar), tendo a densificação sido contida a partir de meados da década de 90 do séc. XX por fatores regulamentares, aos quais se juntou o abrandamento económico já no final da primeira década do séc. XXI, tendo assim estabilizado a mancha edificada.

Deste modo, e em termos de Fatores Determinantes para a Evolução do Povoamento:

- o povoamento começa por dar-se na proximidade de linhas de água e em zonas onde a orografia se mostrou mais favorável; a fertilidade dos solos e outros fatores terão contribuído para o povoamento, que é pré-

romano, com especial significado no período romano (a temática do Património será tratada em ponto próprio);

- a acessibilidade foi sempre de particular importância; a estruturação do povoamento não foi indiferente à localização entre três Palácios Reais (Sintra, Queluz e Mafra), sendo os núcleos de Queluz e Sintra dos mais antigos, bem como outros localizados ao longo das Estradas Reais e sobretudo, no cruzamento destas;
- a implantação da linha de caminho-de-ferro permitiu o surto de desenvolvimento da segunda metade do século XX, afirmando-se Lisboa como polo de emprego e o comboio enquanto meio de transporte privilegiado, criando-se todo um corredor urbano e uma rede de novas cidades em redor das estações de caminho de ferro;
- por fim, os por fatores regulamentares que entraram em vigor no final da década de 90 do século passado, aos quais se juntou o abrandamento económico do novo século, estabilizaram a mancha edificada.

2.3. IDENTIFICAÇÃO E DEFINIÇÃO DOS DIFERENTES TIPOS DE POVOAMENTO

A introdução que se segue baseia-se grandemente em texto elaborado pelo CEDRU (Centro de Estudos e Desenvolvimento Regional e Urbano) para o *Plano Estratégico de Sintra* (1998), muitas vezes integralmente transcrito, considerando que a realidade que descrevia se revela apropriada a este fim.

A linha de caminho-de-ferro induziu, desde o início do século, algumas implantações de cariz mais urbano junto às estações, nomeadamente Algueirão-Mem Martins, Rio de Mouro e Cacém. A presença do palácio de Queluz conferiu-lhe características próprias desde o século XVIII.

Ao longo das décadas de 30 e 40 a unidade habitacional tradicional, emanação direta do modo de vida e atividades das populações do concelho, mantinha ainda, na generalidade, a forma de construção simples, de um ou dois pisos, agrupadas em aglomerados organicamente dispostos. A orografia e as características dos locais conferiam-lhes a sua especificidade: compactos e estruturados, com traçado apertado de ruelas e pequenos espaços a armar-lhes o tecido. Aqui se deu o povoamento pela coincidência da casa com a terra, dividida em pequenas courelas. A zona rural norte e centro do concelho ainda se podem descrever, até certo ponto, nestes termos, embora mais recentemente os aglomerados tendam a tornar-se mais ralos, com unidades dispersas e desaparecimento da rua e do largo enquanto elementos fundamentais do tecido urbano.

O surto de desenvolvimento do pós-guerra e dos anos 60 (que resultou na constituição do embrião funcional de uma área metropolitana) revestiu-se de características que a partir de então passaram a ter um forte impacte no território: o aumento da taxa de motorização e o crescimento do transporte público motorizado, o desenvolvimento da indústria ligeira, a apetência pelas atividades turísticas e pela 2ª residência, a constituição de Lisboa como polo de emprego terciário e o corolário estabelecimento de dormitórios em lugares de boa acessibilidade ao centro da cidade capital são fenómenos socioecónomicos que influenciaram decisivamente a estrutura de povoamento no concelho, sobretudo no eixo urbano.

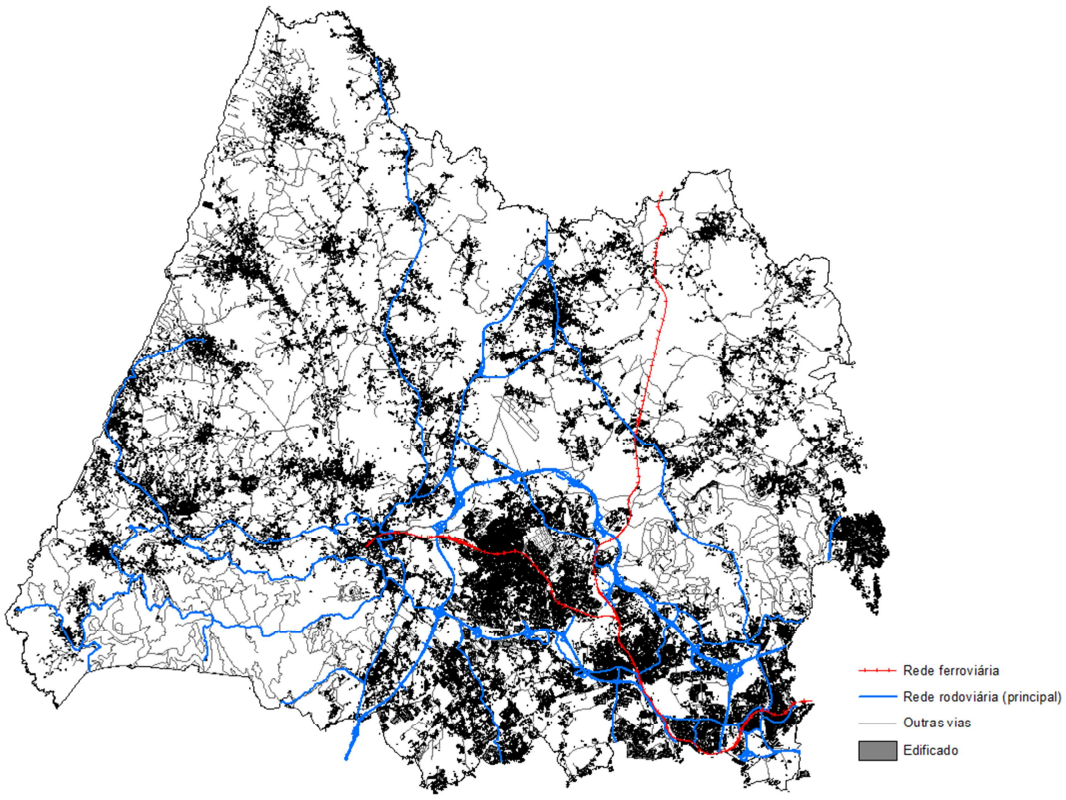
Os fatores anteriormente descritos contribuíram para a transformação da paisagem, resultando na constituição de várias unidades tipologicamente diversas:

- zona costeira: os aglomerados tradicionais estão hoje submetidos à dinâmica das atividades turísticas e de segunda residência (Fontanelas, Magoito, Azenhas do Mar, Praia das Maçãs, Colares, Almoçageme, Azóia);
- zona interior: a faixa norte do concelho, polarizada por São João das Lampas e Almargem do Bispo, com o misto dos núcleos antigos e de povoação dispersa, quer em unidades individuais quer em quintas de maior dimensão, foi desde há muito perturbada pelo aparecimento de algumas unidades fabris e turísticas mas sobretudo pela construção de novas unidades (algumas para efeitos de segunda residência duma população exterior maioritariamente de Lisboa), adensando-se o povoamento disperso e espraiando-se a ocupação do território até aí essencialmente agrícola;

- zona “industrial” (Pêro Pinheiro/Montelavar): a extração e transformação da pedra para construção deram origem a profundas marcas no território, não só pelo efeito das pedreiras em si mesmas mas também pela má qualidade ambiental causada pelas unidades transformadoras que, causticam a paisagem. Juntam-se ainda o próprio resultado do desenvolvimento urbano induzido pela presença das unidades fabris e comerciais da pedra;
- zona urbana: a longa faixa urbana que se desenvolve num contínuo quase absoluto entre Lisboa e Algueirão – Mem Martins apresenta espaços urbanos consolidados – os núcleos urbanos antigos que constituíram as âncoras da fase inicial de expansão suburbana centrada em Lisboa – e áreas suburbanas propriamente ditas, que começaram a surgir na década de 60/70, e que integram urbanizações privadas legais com maior ou menor qualidade urbanística, e alguns bairros de autoconstrução.

A Vila de Sintra, com presença de património do mais alto nível e diversificado, e na maior parte, classificado, tem resistido à descaracterização, quer pela peculiar situação geográfica, quer pelo reforço dado à normativa urbanística, quer pela própria presença patrimonial e consciência que os seus habitantes têm do valor da paisagem urbana.

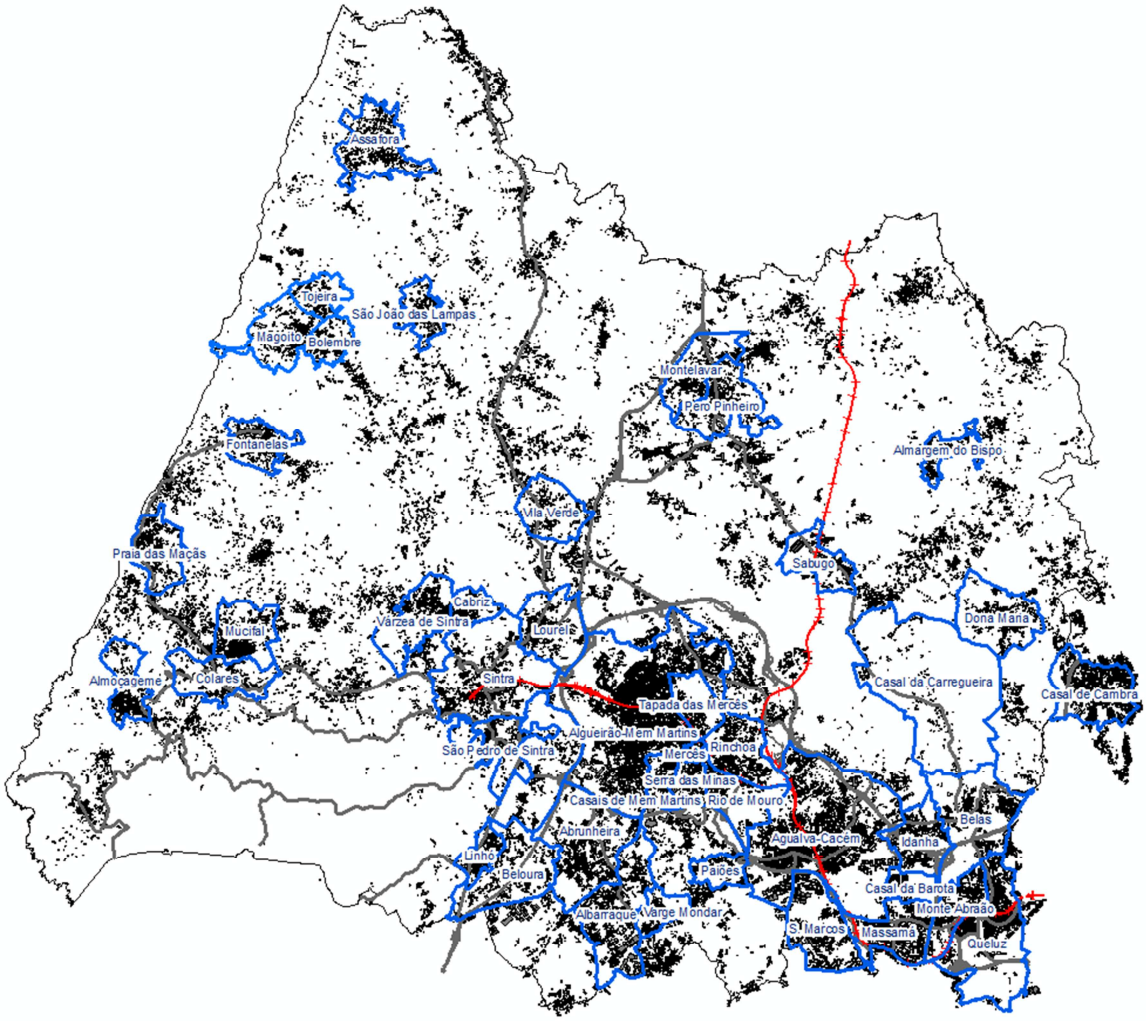
Figura 31 – Sintra – Estrutura Edificada



Fonte: Elaboração própria

Na imagem apresentada destacam-se desde logo a grande mancha do corredor urbano Queluz – Algueirão-Mem Martins, algumas manchas de povoamentos dispersas ao longo do litoral, o núcleo de Pêro Pinheiro-Montelavar (a norte, no entroncamento entre vias principais – estradas nacionais), e o núcleo denso, em mancha recortada a nascente, que é Casal de Cambra. O restante território (que é maioritariamente, como se viu anteriormente, as Serras de Sintra e da Carregueira, e terreno com aptidão agrícola) apresenta povoamento disperso.

Figura 32 – Aglomerados com maior expressividade



Fonte: Elaboração própria com base em dados dos Censos do INE2011

A imagem identifica os aglomerados com maior expressividade[6] (e que encontram correspondência direta com a imagem que a antecede): os com mais de 1000 habitantes; algumas antigas sedes de freguesia (São João das

[6] Importa referir que os aglomerados aqui mencionados são os definidos pelo INE no âmbito da Base Geográfica de Referenciação de Informação – BGRI 2011 ("*aglomerado populacional com dez ou mais alojamentos destinados à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias*"), pela utilidade proveniente da utilização de dados estatísticos da base de dados associada.

Lampas, Colares, Terrugem e Almargem do Bispo, que não atingem 1000 habitantes); e ainda Magoito – Tojeira – Bolembre, que ultrapassam os 1000 habitantes apenas se tratados como unidade única, o que não só se julgou apropriado, pelas sua homogeneidade, mas também porque o Magoito e a Tojeira, individualmente, já se encontram muito próximos deste número).

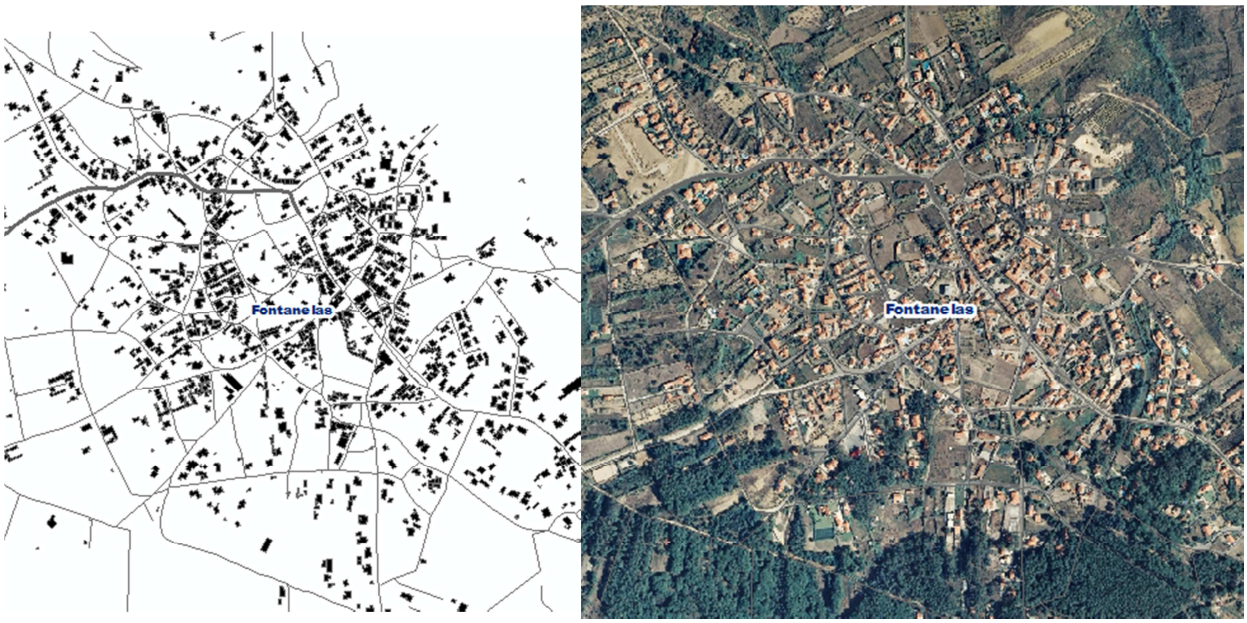
Tem-se então o corredor urbano onde mal se distinguem os nomes dos aglomerados com mais de 1000 habitantes (tal é a sua proximidade), Casal de Cambra a poente (e agora também o Casal da Carregueira, ajudado pelo Belas Clube de Campo), Sabugo (Linha do Oeste), Almargem do Bispo (freguesia até muito recentemente), Montelavar e Pêro Pinheiro, São João das Lampas (também sede de freguesia até muito recentemente), Assafora, Fontanelas, Praia das Maçãs, Almoçageme, e a mancha constituída por Magoito – Tojeira – Bolembre, entre Assafora e Fontanelas.

Este ponto tentará tipificar as estruturas que é possível encontrar no concelho, apresentando exemplos particulares ilustrativos de casos gerais.

2.3.1. CONCENTRADO

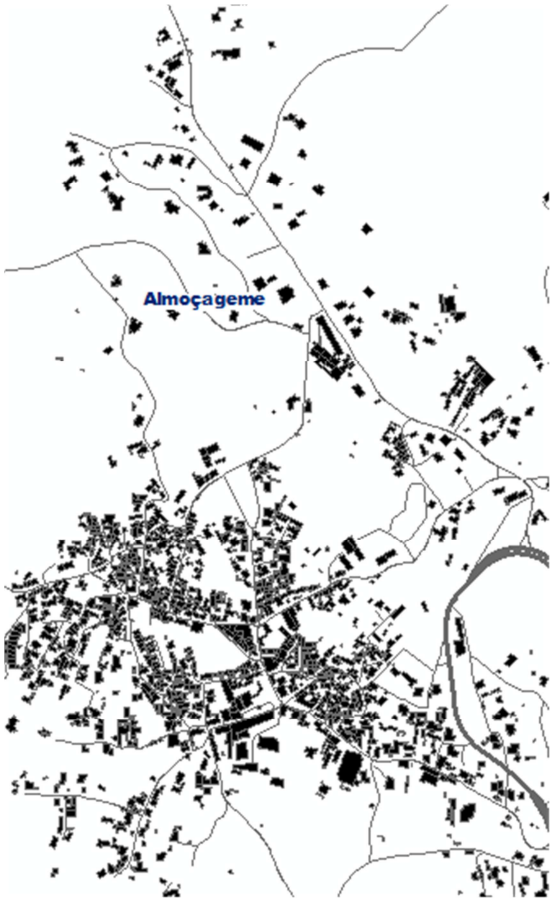
2.3.1.1. ZONA LITORAL

Figura 33 e Figura 34 – Fontanelas



Fonte: Elaboração própria

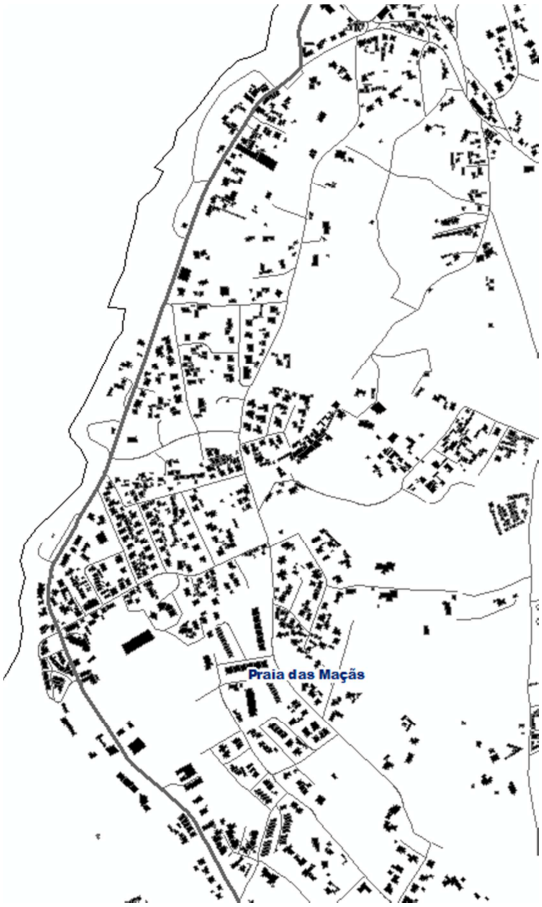
Figura 35 e Figura 36 – Almoçageme



Tratam-se de aglomerados em que a génese pré-data o fenómeno da segunda residência. Os núcleos são, portanto, relativamente compactos, de tipologia unifamiliar, normalmente crescendo a partir dum ponto notável (igreja, largo, praça, cruzamento – ou todos estes, até porque é comum serem encontrados de forma adjacente) e daí se desenvolvendo em pequenas unidades de quarteirão.

Tanto num local como noutro são visíveis "blocos" de idêntico formato: construções mais recentes, que vieram dar resposta à procura de segundas residências (ou, simplesmente, de novas residências), mas com caraterísticas totalmente diferentes das dos núcleos em que se incluem.

Figura 37 e Figura 38– Praia das Maçãs



Fonte: Elaboração própria

Na Praia das Maçãs a estrutura já é completamente diferente: é um aglomerado que desde há muito aproveitou a sua vocação de estância balnear (a verde, alvarás de loteamento da década de 80); a tipologia varia entre a unifamiliar (e nesta, entre as moradias isoladas e em banda) e a multifamiliar, existindo, centralmente, uma estrutura reticular de quarteirões, sintomática duma construção planeada a uma escala superior à de Fontanelas e Almoçageme (p.e.), embora ainda visivelmente distinguível o núcleo original mais concentrado (junto à praia/areal) e a estrutura linear, ao longo da via principal.

2.3.1.2. ZONA INTERIOR

Figura 39 e Figura 40– S. João das Lampas

Fonte: Elaboração própria

A descrição é semelhante à dos aglomerados de litoral (tipologia unifamiliar, normalmente crescendo a partir dum ponto notável e daí se desenvolvendo em pequenas unidades de quarteirão); contudo os núcleos são menos compactos, dispersando-se de forma linear ao longo dos principais eixos que, não invalidando a presença de elementos como o largo/praça central, justificaram normalmente, senão a génese, pelo menos a expansão do aglomerado.

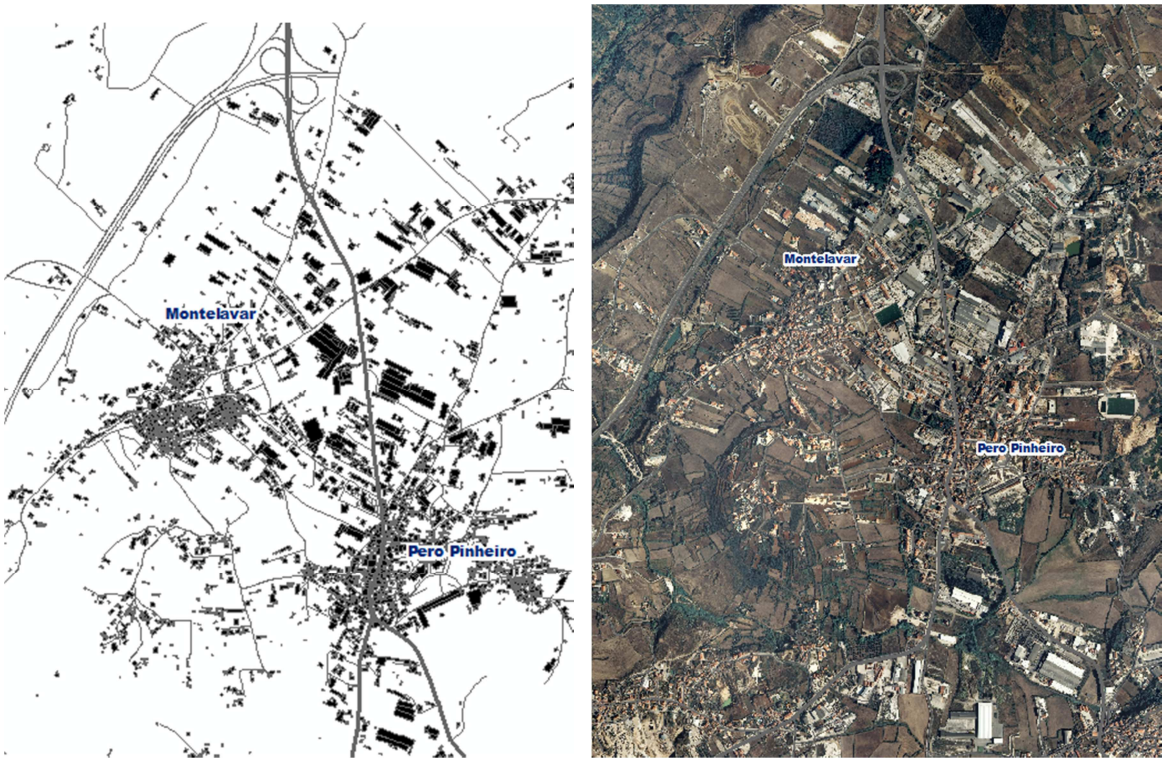
A tipologia ainda é maioritariamente unifamiliar, mas habitualmente não de segunda residência: servem os novos residentes que encontraram trabalho à data de construção dos grandes armazéns (unidades industriais ou de logística) cuja área chega a ultrapassar a de vários quarteirões, tornando o aglomerado facilmente identificável a qualquer escala, embora o descaracterize totalmente à escala da vivência local (não é possível integrar unidades desta dimensão à escala dum aglomerado).

Figura 41 e Figura 42 – Vila Verde

Fonte: Elaboração própria

2.3.1.3. ZONA INDUSTRIAL

Figura 43 e Figura 44 – Montelavar – Pêro Pinheiro



Fonte: Elaboração própria

Embora sendo identificáveis os núcleos originais (densos, com tipologia unifamiliar, organizados em volta da igreja e mais tarde, da Junta de Freguesia, das escolas, e de outros equipamentos e serviços), a maior visibilidade é, sem dúvida, a dos grandes pavilhões industriais, ocupando grandes parcelas adjacentes a estes núcleos ou (o que é mais grave em termos de vivência urbana), implantados dentro dos núcleos mais centrais dos aglomerados ao longo das Estradas Nacionais (antigas Reais): EN9 (Sintra Mafra) e EN117 (Queluz Mafra). Mesmo a construção de uma variante (troço da Via de Cintura á Área Metropolitana de Lisboa) não foi suficiente para resolver a questão: a indústria encontra-se totalmente entranhada no miolo urbano.

2.3.1.4. ZONA URBANA

A formação do corredor urbano já foi amplamente abordada no âmbito da Evolução do Povoamento. Neste ponto, apenas se pretende demonstrar o impacto dessa evolução na estrutura do povoamento ao longo da zona mais densamente povoada do concelho.

Figura 45 e Figura 46 – Agualva – Cacém

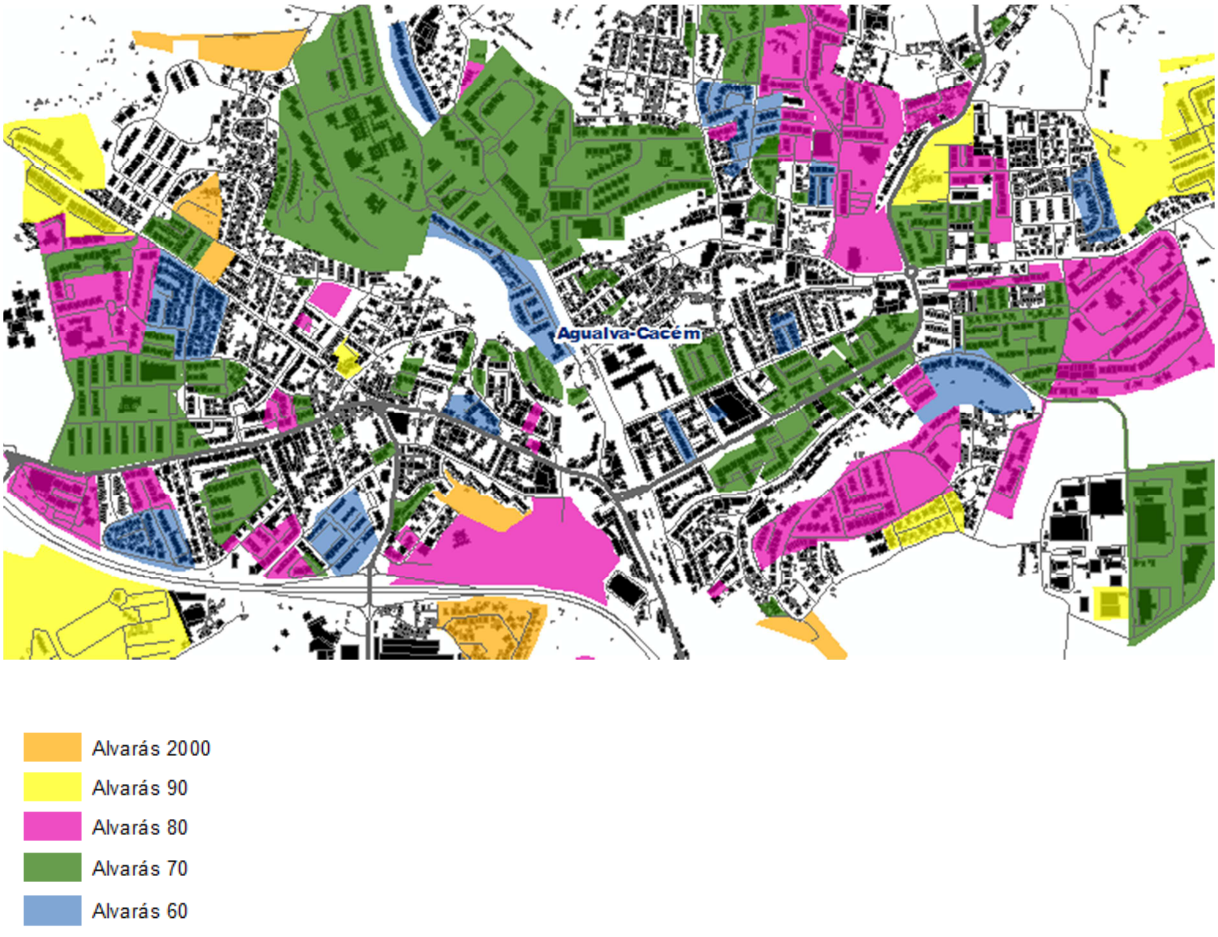
Fonte: Elaboração própria

Atente-se no exemplo icónico que é Agualva-Cacém, o maior aglomerado do concelho e umas das maiores cidades da Área Metropolitana de Lisboa. Dentro da mesma é possível encontrar múltiplas tipologias (unifamiliar isolada e em banda, multifamiliar em quarteirões compactos ou torres isoladas, industrial, etc.) e os mais variados tipos de organização do território (ao longo de vias pré-existentes, em novos quarteirões, em torno de praças, ao longo da ribeira, etc.).

O desenho do espaço não se limitou à circulação (embora antes do Polis, o automóvel se tivesse apropriado de muito do espaço público): há diversidade na implantação dos edifícios; há equipamentos, comércio e serviços; e sobretudo depois do Polis, o espaço público apresenta "acontecimentos" (pracetas, jardins) que o valorizam e qualificam, conferindo-lhe identidade que está ausente, p.e., em Massamá ou Rio de Mouro (como se verá em seguida).

Uma explicação para este facto (além do Polis), é a evolução do processo de construção da cidade, que foi, apesar de tudo, lento, quando comparado com o doutros aglomerados do corredor urbano.

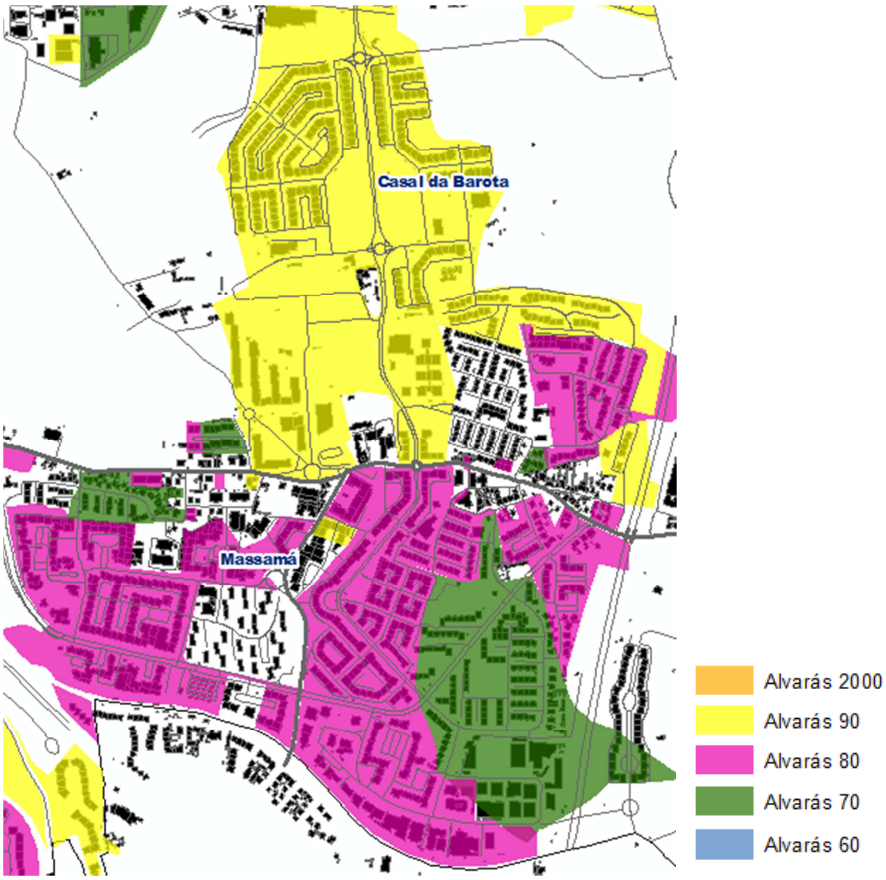
Figura 47 – Agualva – Cacém – Evolução da emissão de Alvarás de Loteamento



Fonte: Elaboração própria

Vejam-se os casos dos aglomerados vizinhos de Massamá (sobretudo no caso do Casal da Barota) em que 80% do território terá sido estruturado entre 1980 e 2000, apoiando-se num número reduzido de alvarás que deram origem a dezenas de edifícios e centenas de fogos idênticos entre si, mas que dificultam a identificação dos / com os mesmos por parte dos residentes; o elemento estruturante é o sistema viário, estando os pisos térreos reservados a comércio e serviços, que se apoiam apenas no passeio (raramente numa praça ou num largo que sirva para mais que estacionamento), e com inexistência de elementos que efetivamente quebrem a monotonia do território, dificultando a apropriação do espaço onde se vive por parte de quem o faz.

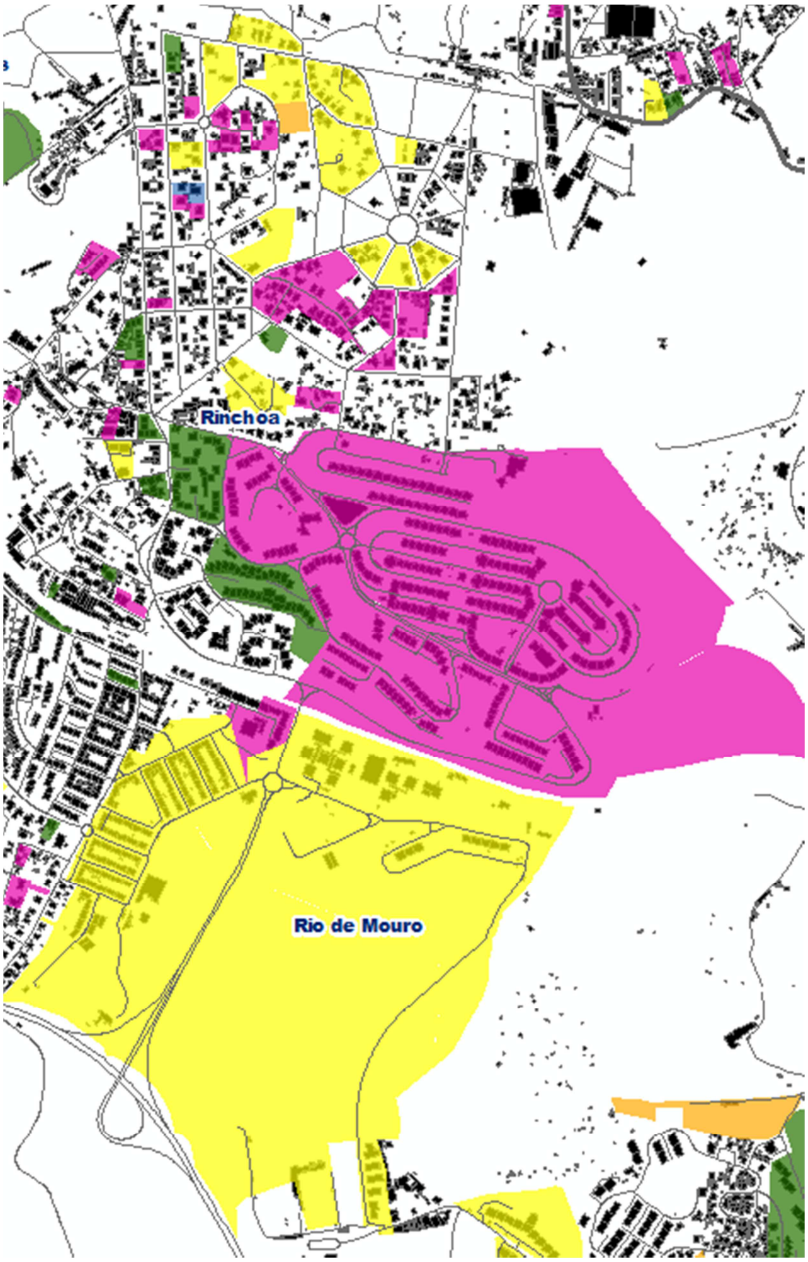
Figura 48 – Massamá (e Casal da Barota) – Evolução da emissão de Alvarás



Fonte: Elaboração própria

Outro exemplo ainda é o de Rio de Mouro – Rinchoa, com caraterísticas semelhantes às de Massamá, mas possuindo uma zona de tipologia unifamiliar a norte (junto à estação), relativamente isolada dos grandes edifícios multifamiliares por mérito da orografia, que permitiu a criação de um espaço bastante diferenciado. O resto do território apresenta o mesmo problema: dezenas de edifícios e centenas de fogos provenientes de uns (poucos) alvarás, bastante descaraterizado.

Figura 49 – Rio de Mouro e Rinchoa – Evolução da emissão de Alvarás

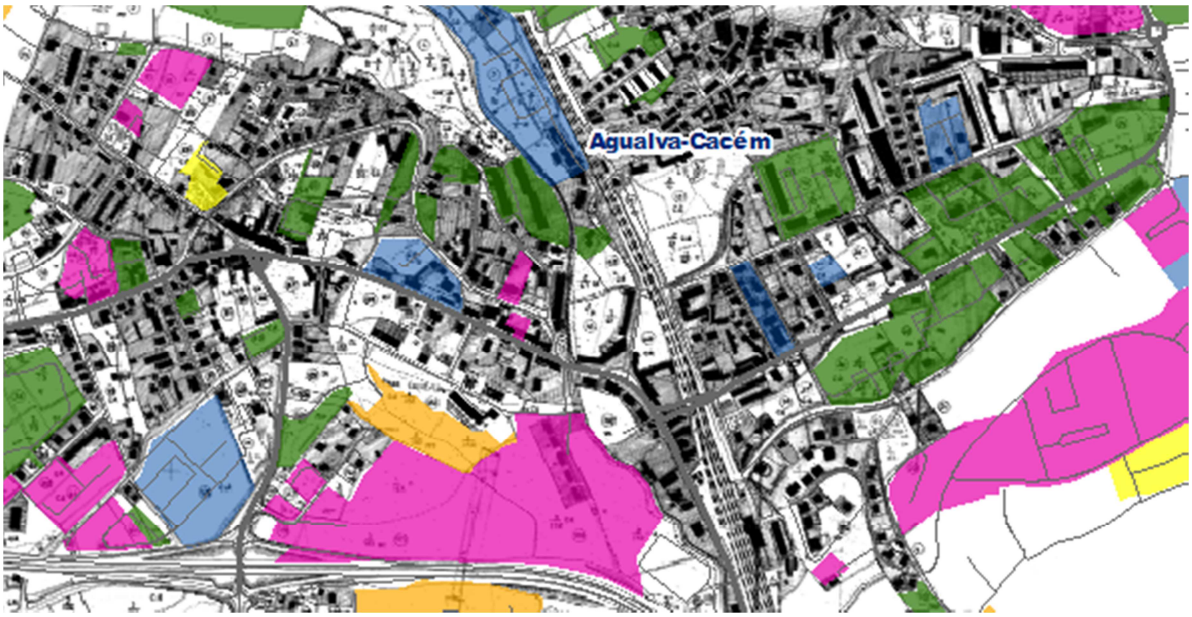


Fonte: Elaboração própria

Uma explicação reside na própria estrutura fundiária: enquanto na Carta de Cadastro Rústico de 1953 o Cacém já se encontrava bastante segmentado, não se prestando a grandes operações de loteamento, o mesmo não se verificava com Rio de Mouro e Massamá, ainda segmentados em grandes parcelas (quintas e outras) que se prestaram a essa finalidade nas décadas subsequentes. O exemplo do Cacém é extensível a Algueirão – Mem Martins ou mesmo a Queluz (com as diferenças que são reconhecidas a este último em termos de qualificação de espaço público, sendo que a presença do Palácio desde há muito conferiu à cidade uma identidade que é

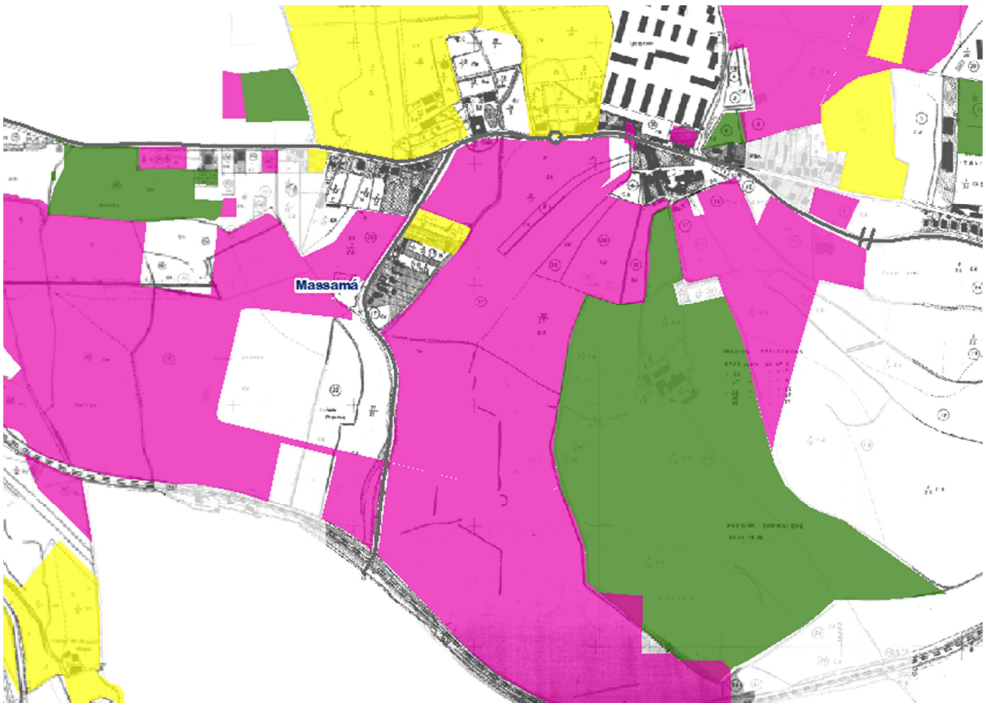
muito específica, constituindo uma âncora de estruturação do território que o torna o mais singular aglomerado de todos os restantes do corredor urbano.

Figura 50 – Cacém – Cadastro Rústico de 1953 e Alvarás posteriores



Fonte: Elaboração própria sobre Carta de Cadastro Rústico de 1953

Figura 51 – Massamá – Cadastro Rústico de 1953 e Alvarás posteriores



Fonte: Elaboração própria sobre Carta de Cadastro Rústico de 1953

2.3.1.5. SINTRA

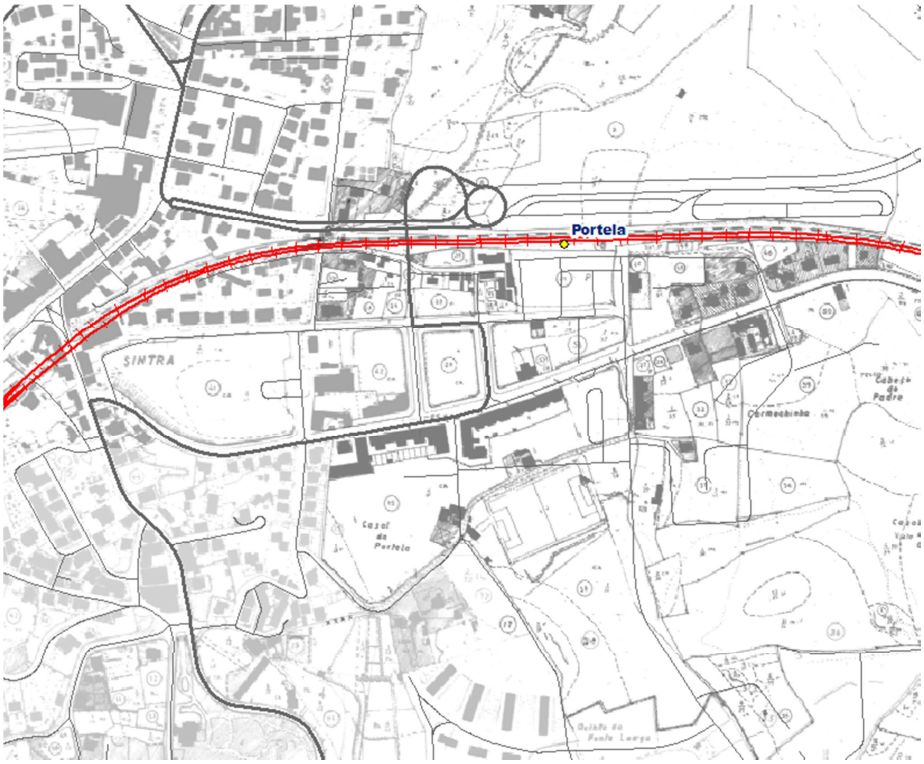
Sintra merece tratamento próprio: sede de concelho, términus do extenso corredor urbano (fazendo monumentalmente a transição entre urbano e rural), património mundial.

Em termos de estrutura urbana, é constituída por quatro núcleos: Vila Velha, São Pedro de Penaferrim, Estefânia e Portela.

Destes, apenas a Portela poderia, efetivamente, ter sido sujeita ao mesmo processo que os restantes aglomerados do eixo urbano: sofrido prestado ao papel dos restantes aglomerados do corredor urbano: também esta começou como núcleo habitacional apoiado na estação ferroviária com o mesmo nome.

Contudo, quer tenha sido pela estrutura fundiária, quer tenha sido pela distância a Lisboa (tendo os aglomerados existentes entre ambos disponibilizado oferta de habitação em quantidade suficiente para diminuir a pressão sobre a Portela), a Portela não chegou a descaracterizar-se como aconteceu com outros, funcionando como polo complementar aos restantes que compõem Sintra (neste caso, no que toca à oferta de comércio e sobretudo, serviços, embora também habitação, a um preço mais acessível que nos restantes núcleos).

Figura 52 – Portela de Sintra – Cadastro Rústico de 1953



Fonte: Elaboração própria sobre Carta de Cadastro Rústico de 1953

Quanto a São Pedro de Penaferrim, o seu aparecimento deve-se, possivelmente, à construção da primitiva Igreja de S. Pedro no século XIII, sendo desde então sede paroquial. No reinado de D. Maria I é instituída a Feira de S. Pedro, no Largo de S. Pedro, da qual há referências desde a Idade Media. No século XIX, assiste-se à ocupação de novos terrenos em redor do núcleo urbano, sendo que no séc. XX se verifica, o fenómeno da compra e venda de propriedades, devido à falência dos seus proprietários na Revolução de 1910 (*Plano de Urbanização de Sintra*, Relatório de Diagnóstico).

Presentemente, é predominantemente uma área habitacional, com alguma oferta a nível de comércio (sobretudo restauração e algum comércio de nicho, como antiguidades e decoração).

A Estefânia é um aglomerado urbano fundado em 1855 por D. Pedro V, devendo o seu nome à mulher deste. Desenvolveu-se em volta do caminho-de-ferro, sendo que em 1874, com a construção de linha Lisboa - Sintra, constroem-se na "Correnteza" as primeiras casas. Já no fim do século XIX abrem-se novos arruamentos, nascidos a partir de estradas antigas, originando bairros habitacionais burgueses. No século XX, nas décadas de 10 e 20, preenchem-se os interiores das malhas urbanas anteriormente definidas, tomando o crescimento urbano novo alento com novas urbanizações. Este fenómeno de expansão e ocupação urbana é paralelo à criação de novos bairros, como o Bairro das Flores, assim como ao aparecimento de alguns equipamentos nomeadamente o Casino e o velho Cine Tivoli. Com o Estado Novo, incentiva-se a construção de equipamentos, cine teatros e arranjo de espaços públicos, casos do Cine -Teatro Carlos Manuel, Mercado, etc. Mais tarde, nos anos 70, na Av. Heliodoro Salgado e ao longo da Rua Câmara Pestana, surgem os edifícios do tipo "prédios de arrendamento", que pela sua altura provocam a descontinuidade da silhueta urbana.

Atualmente, a Estefânia tem características de centro cívico, onde se concentram atividades administrativas da vila (algumas relocalizadas na Portela), bem como equipamentos culturais de abrangência supramunicipal, como o Centro Cultural Olga Cadaval, que complementam alguma produção de atividade cultural local (*Plano de Urbanização de Sintra*, Relatório de Diagnóstico).

E finalmente a Vila Velha.

"*No vão do arco, como dentro de uma pesada moldura de pedra, brilhava, à luz rica da tarde, um quadro maravilhoso, de uma composição quase fantástica, como a ilustração de uma bela lenda de cavalaria e de amor. Era no primeiro plano o terreiro, deserto e verdejando, todo salpicado de botões amarelos; ao fundo, o renque cerrado de antigas árvores, com hera nos troncos, fazendo ao longo da grade uma muralha de folhagem reluzente; e emergindo abruptamente dessa copada linha de bosque assoalhado, subia no pleno resplendor do dia, destacando vigorosamente num relevo nítido sobre o fundo de céu azul claro, o cume airoso da serra, toda*

cor de violeta escura, coroada pelo castelo da Pena, romântico e solitário no alto, com o seu parque sombrio aos pés, a torre esbelta perdida no ar, e as cúpulas brilhando ao sol como se fossem feitas de ouro (…)".

Eça de Queiroz, *Os Maias*

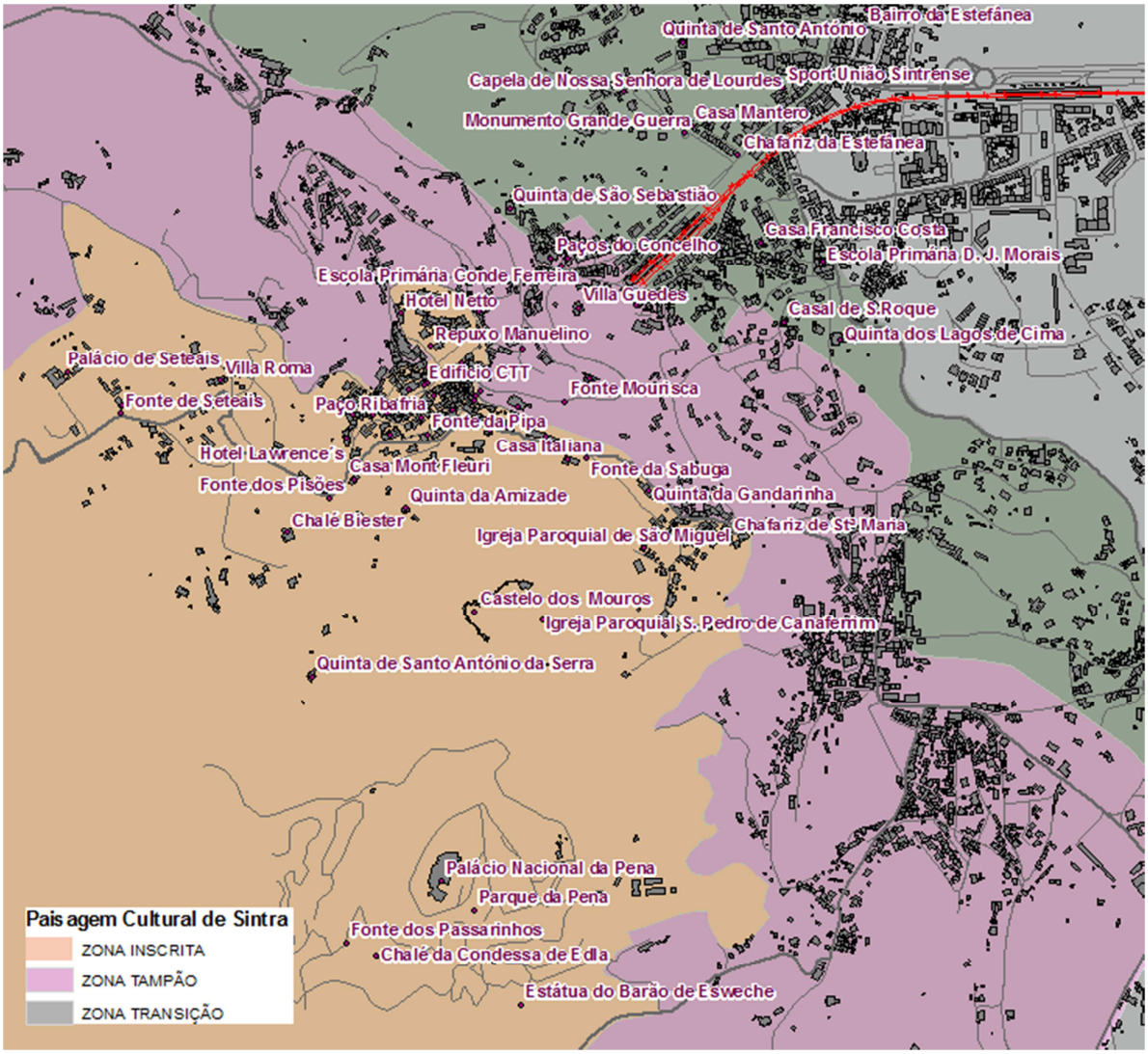
Sobre Sintra já tudo foi dito, resumindo-se então que "*o núcleo central corresponde ao aglomerado mais denso e antigo. Este espaço, de assentamento medieval, é estruturado pela praça pública confinante ao Palácio da Vila, onde surge igualmente a principal estrutura viária da Vila Velha. Implantada em terreno com cotas bastantes diferenciadas, esta área caracteriza-se pela presença estruturante de pátios interiores de planta quadrangular, em torno dos quais se desenvolvem as construções. A malha urbana é, assim, compacta e irregular, marcada por ruas que transparecem verdadeiros labirintos e que se propagam sem regra aparente, representativas de meros espaços de comunicação. As casas, com arcos apertados e baixos, invadem os passeios e estreitam-nos. A matriz da Vila, por sua vez, traduz o carácter defensivo de outrora. Neste núcleo central o edificado é composto predominantemente por unidades de habitação corrente, que coexiste com casas de quintas, casas apalaçadas, edifícios religiosos e edifícios públicos, numa arquitetura que, em determinados momentos, se cruza com o verde exuberante da paisagem*"[7].

Some-se a tudo isto a presença de património arquitetónico, arqueológico e o valor paisagístico reconhecido: Sintra foi a primeira Paisagem Cultural na Europa, classificada em 1995.

Todas as fotos: Elaboração própria

[7] *Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Centro Histórico de Sintra*, Memória Descritiva e Justificativa

Figura 53 – Sintra – Património Arquitetónico (designação)

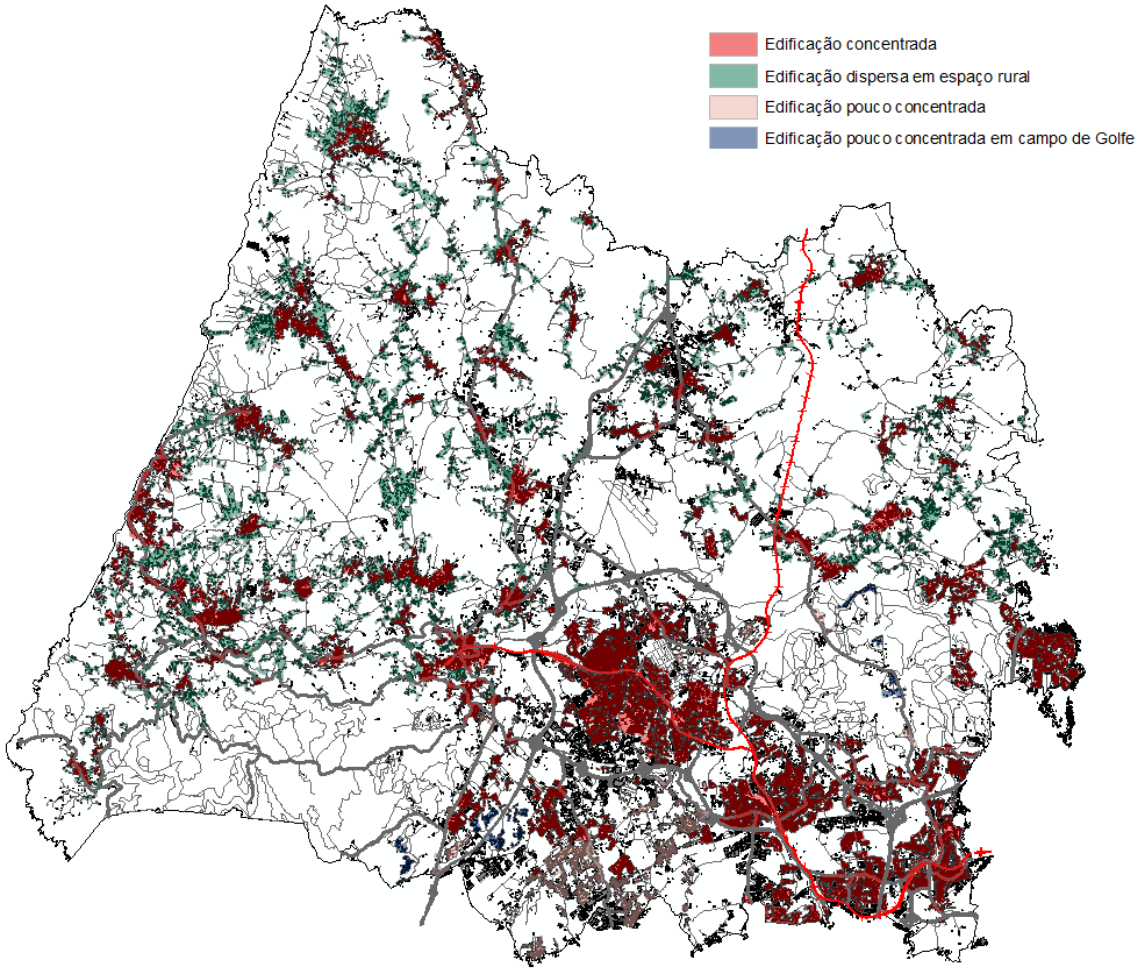


Fonte: Elaboração própria/CMS

2.3.2. DISPERSO

No Plano Verde do Concelho de Sintra encontra-se a seguinte informação:

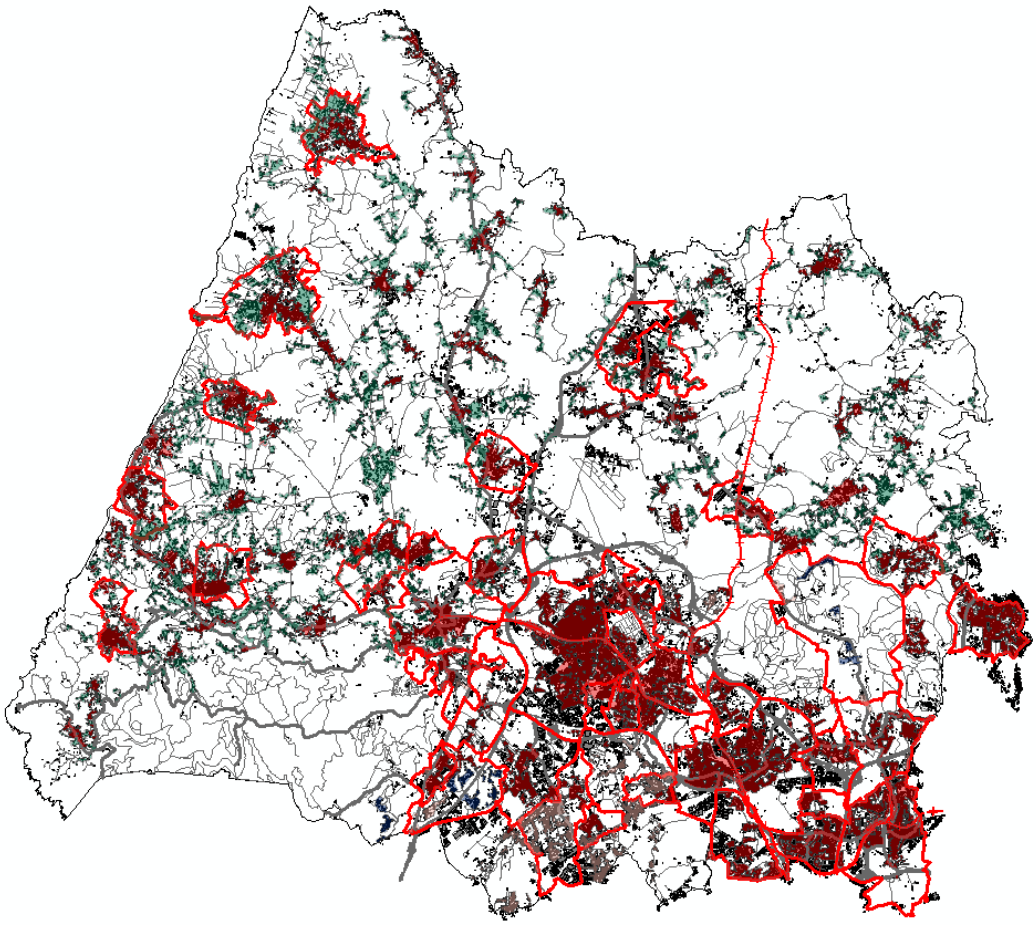
Figura 54 – Concelho de Sintra - Classes de distribuição espacial – Edificação Concentrada e Dispersa em espaço rural



Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

Esta informação, se cruzada com a referente aos aglomerados com maior expressividade, resulta na seguinte, que valida a escolha dos aglomerados (existindo pequenas manchas de edificação concentrada que não têm dimensão para ser consideradas expressivas; ou, contrariamente, verificando-se que o Casal da Carregueira / Belas Clube de Campo tem edificação pouco concentrada, mas uma área suficientemente grande para lhe conferir significado).

Figura 55 – Concelho de Sintra - Classes de Distribuição Espacial e Aglomerados com maior expressividade



Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra e nos Censos 2011, INE

A classificação "edificação dispersa em espaço rural" tem enquadramento no Decreto Regulamentar n.º 11/2009 de 29 de Maio, que no art.º 19.º ("Outras categorias de solo rural"), estabelece (ponto 2, alínea b): "*Em função do modelo de organização espacial do território municipal e das opções de cada município, e em conformidade com as orientações dos planos sectoriais existentes e legislação aplicável, podem ser definidas as seguintes categorias de solo rural (…) b) Áreas de edificação dispersa, correspondendo a espaços existentes de usos mistos, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento numa ótica de sustentabilidade e serem infra -estruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características* (…)".

E o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, dando cumprimento a uma das suas linhas orientadoras ("Estruturação das áreas edificadas dispersas"), divide-os em duas categorias: Áreas edificadas dispersas extensivas e Áreas edificadas lineares, que se julgam sintetizar também a realidade do território sintrense.

Quadro 14 – Ocupação do Solo de acordo com o Plano Verde de Sintra

Ocupacao	Area (ha)	Perc
Agricultura ou pousio	10500,94	32,88%
Matos	5454,44	17,08%
Mata	3607,09	11,29%
Vegetação natural ou semi-natural	3484,12	10,91%
Edificação concentrada	**3223,83**	**10,09%**
Edificação dispersa em espaço rural	**2218,23**	**6,94%**
Área Industrial	1048,49	3,28%
Campo de Golfe	427,97	1,34%
Edificação pouco concentrada	**313,75**	**0,98%**
Espacos vagos fora do edificado	267,57	0,84%
Outros (pedreiras, antenas, etc.)	200,56	0,63%
Espaços vagos	183,45	0,57%
Arrribas com vegetação natural ou semi-natural	146,43	0,46%
Área de equipamentos colectivos	129,42	0,41%
Grandes vias existentes	117,60	0,37%
Edificação dentro do limite do perímetro militar	113,48	0,36%
Edificação pouco concentrada em campo de Golfe	76,89	0,24%
Linha de caminho de ferro	76,17	0,24%
Grandes vias propostas	73,84	0,23%
Espacos vagos em construção fora do espaço edificado	66,82	0,21%
Logradouros do espaço edificado	58,79	0,18%
Arriba costeira	54,66	0,17%
Logradouros das Áreas Industriais	46,04	0,14%
Praia	26,77	0,08%
Espaços projectados existentes	12,99	0,04%
Logradouros de Equipamentos colectivos	10,67	0,03%
	31941	**100%**

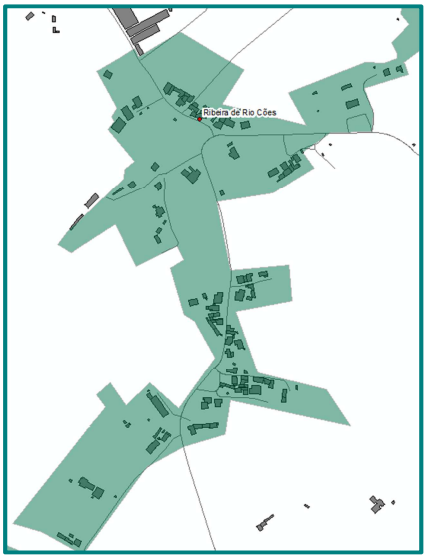
Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

Note-se a elevada percentagem da edificação dispersa em espaço rural: 6,94%. O valor é ainda mais expressivo se somado às áreas de edificação concentrada ou pouco concentrada (que perfazem 11.07% do total e correspondem, no fundo, aos aglomerados mais densos – quase todos os do eixo urbano – ou aos núcleos centrais dos restantes e): as áreas de edificação dispersa representam 38.5% deste total, o que revela uma estrutura de povoamento disperso com peso muito significativo.

2.3.2.1. ÁREAS EDIFICADAS DISPERSAS

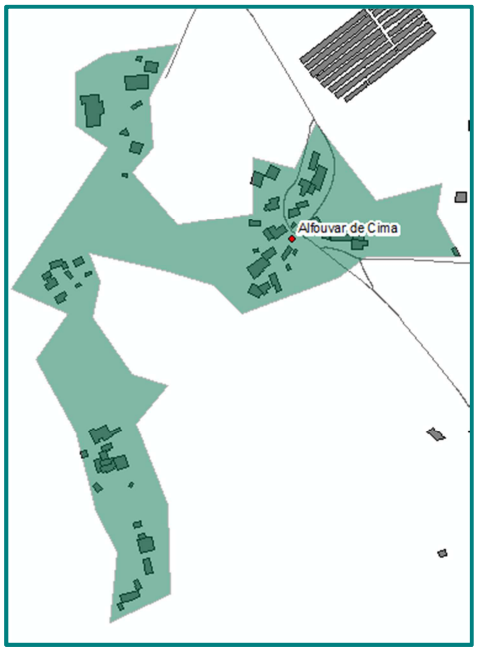
São áreas sem estruturação definida, em que o povoamento se desenvolve em mancha, por vezes em grandes extensões. Resultam normalmente duma singularidade no território (um antigo casal, uma quinta, etc.) à volta da qual o edificado se foi espalhando sem grande organização (esta estrutura também se encontra com frequência em áreas de génese ilegal).

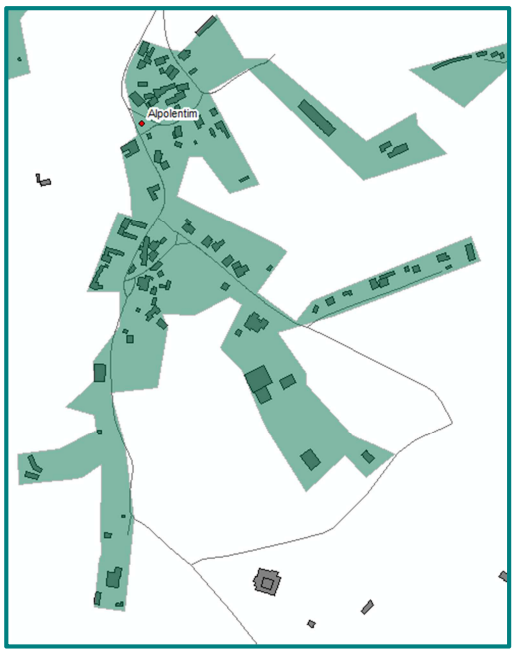
Figura 56 – Ribeira de Rio de Cões



Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

Figura 57 – Alfouvar de Cima e Figura 58 – Alpolentim





Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

2.3.2.2. ÁREAS EDIFICADAS LINEARES

"O problema com que hoje nos enfrentamos consiste em como pensar a cidade quando temos redes em lugar de vizinhanças (…) É na Rua da Estrada que melhor se percebem as dúvidas e as ansiedades que hoje podemos encontrar acerca do "espaço público" enquanto conceito central da ideia de cidade. Desde logo porque, formalmente, não estamos perante as tipologias habituais de espaço público em arquitetura e urbanismo. Não há praças, ruas, avenidas, alamedas, largos, jardins ou parques, excepto quando são parques de estacionamento. Contrariamente à cidade, a rede de estradas não é uma configuração centrada com elementos de referenciação estáveis. A estrada é (…) um centro em linha".

Álvaro Domingues, *A Rua da Estrada*

O povoamento com estrutura linear deriva, então, da perceção da proximidade a uma via como oportunidade de localização ideal para comércio (pela exposição ganha pelo edificado, que tem assim a oportunidade de se transformar em montra) ou mesmo habitação, misturada com indústria (motivada pela fácil acessibilidade).
A nucleação através da expansão no sentido transversal à via nunca chega a acontecer, impedindo a criação de efetivas relações de vizinhança ou o surgimento de verdadeiras funções centrais.

Figura 59 – Fervença (União de Freguesias de São João das Lampas e Terrugem)

Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

Este tipo de ocupação é pouco frequente em Sintra, localizando-se sobretudo ao longo da EN9.

2.3.3. OUTROS

2.3.3.1. ZONAS INDUSTRIAIS / PARQUES EMPRESARIAIS

Apenas no sentido de finalizar a caraterização do edificado, faltam referir formas específicas: zonas industriais / parques empresariais (facilmente identificáveis pelas volumetrias apresentadas).

Figura 60 – Zona Industrial / Parque Empresarial de Albarraque-Linhó

Fonte: Elaboração própria com base na classificação ("Espaço Industrial") do PDM em vigor

Figura 61 – Zona Industrial / Parque Empresarial do Alto de Colaride

Fonte: Elaboração própria com base na classificação ("Espaço Industrial") do PDM em vigor

O concelho de Sintra constitui, então, um território vasto, que sofreu desde a década de 60 do século XX um processo de densificação habitacional e aumento populacional sem precedentes, que o tornaram um dos mais populosos a nível da Área Metropolitana – e mesmo nacional.

A par desse processo, implantaram-se atividades económicas, sobretudo terciário, que substituíram os outros setores, tendo estes, contudo, alguma expressão, ainda, sobretudo na zona rural (interior e costeira), e que são visíveis na forma como se organiza o território (na dispersão que se encontra ligada à atividade agrícola, nos grandes volumes dos pavilhões industriais).

A densificação aparenta ter estabilizado, desenvolvendo-se o corredor urbano ao longo do IC19 e da linha de Sintra, estando delimitado a norte pela A16, o que constitui uma oportunidade de contenção da expansão urbana, apostando-se antes na reabilitação / regeneração dos espaços construídos em 1960-70 (e que estando a perfazer meio século, apresentam já necessidades de intervenção / re-centralização) e na colmatação de áreas edificadas dispersas.

O potencial da Vila de Sintra como polo de atração turística, bem como o da zona litoral, poderão permitir atrair novas atividades e potenciar as existentes, atraindo residentes (não necessariamente nestas zonas, mas nas que destes precisam, à medida que se assiste ao esvaziamento de alguns dos centros urbanos mais antigos – haverá que estabelecer relações de complementaridade).

A qualificação das zonas industriais (desde logo no triângulo Montelavar – Pêro Pinheiro – Maceira) bem como o aproveitamento dos recursos florestais e agrícolas (extensos) servirão também para fixar população, e atrair investimento.

2.3.3.2. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)

Esta forma singular de povoamento, pela sua complexidade e volume de informação, será apresentado capítulo próprio, como já foi referido.

Atente-se apenas na seguinte imagem de Casal de Cambra.

Figura 62 – Casal de Cambra – Áreas declivosas

Fonte: Elaboração própria com base em dados do Plano Verde de Sintra

São zonas construídas numa época de migração, em que da necessidade de apropriação do terreno surgiu a construção em espaços que, pelas suas caraterísticas, se viram a salvo da pressão urbanística. A ocupação ocorreu de forma desordenada, dela resultando um conjunto edificado de diferentes volumes, formas, usos. A rede de acessibilidades tinha um caráter provisório, e o espaço público era inexistente.

Desde o início do processo, muitas alterações foram feitas no sentido de permitir a legalização, propiciando melhorias muito significativas a todos os níveis (infraestruturação, equipamentos, espaço público). O processo não se encontra de forma alguma terminado – terminando aqui este ponto, e remetendo para o capítulo que se segue.

CAPÍTULO 3

ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

3.1. INTRODUÇÃO

Passados mais de 50 anos sobre o aparecimento das primeiras AUGI, e mais de 18 sobre a publicação da Lei AUGI que se anunciava como instrumento facilitador, chegamos a 2014 com o complexo cenário de mais de 90 AUGI no Município de Sintra, e ao que sabemos cerca de 1000 em toda a Área Metropolitana de Lisboa, sem o respetivo processo de reconversão concluído.

A área ocupada por AUGI representa cerca de 3% da área do Município e cerca de 11,5% das áreas urbanas e urbanizáveis de uso habitacional de Sintra, onde reside cerca de 8% da população municipal. Falamos de 32.000 pessoas (mais do que a população da maioria dos concelhos do país).

Encontramo-nos agora numa encruzilhada em que apenas 9% das nossas AUGI têm o seu processo concluído.

Assim sendo, a reconversão das AUGIS impõe-se não só por fortes imperativos quanto ao ordenamento do território e mesmo de ordem legal, como do ponto de vista social, dado que não é comportável deixar à margem do desenvolvimento e numa situação de incerteza jurídica cerca de 8% da população do Município.

Apesar de ser um fenómeno conhecido de todos os meios com competências e responsabilidades ao nível de urbanismo e planeamento do território, criou-se um fosso entre o conhecimento do fenómeno e a preocupação na busca de uma solução, e entre a assunção da situação e a motivação para a resolver.

Hoje ressurge a necessidade de uma maior mobilização de recursos e vontades na resolução de um problema que tenderá a eternizar-se, caso as referidas vontades e recursos se continuem a mostrar insuficientes.

Esta realidade tem sido sistematicamente esquecida ou simplesmente adiada, não obstante já termos tido a oportunidade e os recursos para a resolver (recursos esses que hoje não dispomos na escala necessária), restando a vontade de em conjunto com todas as partes interessadas com responsabilidades nesta matéria, darmos o derradeiro contributo para evitar um desfecho que a todos certamente envergonharia.

O atual panorama caracterizado pela manutenção de ambientes urbanos degradados, sem a mínima qualidade de vida para uma parte significativa da população, que só encontram paralelo fora de Portugal, em países como o Brasil e a Turquia, priva os cidadãos que aí residem de infraestruturas e equipamentos essenciais, mergulhando-os em incertezas quanto ao futuro. Contrariando as legítimas expetativas, o protelamento da resolução desta situação tem também contribuído para gerar um clima de desconfiança e de progressiva desmobilização, desmotivação das Administrações Conjuntas das AUGI.

O fenómeno AUGI como problema municipal, metropolitano e nacional que é, que já motivou por parte da Assembleia da República a aprovação de uma Lei AUGI, e subsequentes alterações, que se mostraram insuficientes para a sua resolução mesmo considerando alguma falta de empenhamento ou de interesse de algumas Administrações Conjuntas, tal não justifica o balanço de insucesso com que somos confrontados 18 anos depois.

Por outro lado, numa ponderação de ordem financeira, verifica-se que os custos com a reconversão atingem valores muito elevados, os quais se situam entre 20.000€ e os 30.000€ por lote. Isto quando, hoje, devido às circunstâncias económicas de um mercado imobiliário deprimido, encontramos nas imediações dessas AUGI lotes urbanizados que são vendidos ao desbarato, o que também está a contribuir para a crescente desmobilização dos comproprietários. Na mesma lógica mas em sentido contrário verifica-se uma fuga ao IMI que no caso do nosso Município poderá representar um decréscimo significativo da receita, e que já funciona como efeito perverso na mobilização dos interessados

Ainda de salientar que, com o protelamento dos processos de reconversão, em alguns casos por várias décadas, muitos dos proprietários iniciais faleceram entretanto, assistindo-se à consequente fragmentação da propriedade por sucessivas transmissões e ao aumento dos comproprietários. Sem o processo de legalização resolvido, sem possibilidade de efetuar o registo das propriedades, com o acesso ao crédito duplamente vedado, com a obrigatoriedade de comparticipação nas despesas da atividade desenvolvida pelas administrações conjuntas, perante a precaridade das infraestruturas e a falta de qualidade de vida, vamos ser confrontados a médio prazo com o abandono destas áreas por parte dos mais jovens e à consequente desclassificação social destes bairros.

Caso não haja, a médio prazo, uma inversão deste processo de desvalorização da propriedade e gradual desmobilização dos principais atores, assistiremos impotentes ao êxodo das populações originais, com a ocupação das AUGI por terceiros, que se constituirão como espaços abertos à marginalidade, e potenciadores de insegurança.

Nesse sentido, é entendido por necessário e urgente que se atente sobre a realidade no terreno, a sensibilidade dos processos em curso e todas as contingências atrás referidas que são constrangimentos quanto à reconversão das AUGI.

Salienta-se ainda que a situação vigente converge para que gradualmente se assista a uma inversão de responsabilidades, no que concerne ao dever de reconversão, assumindo os municípios um papel cada vez mais determinante na liderança dos respetivos processos.

A hora é de tomar decisões que consubstanciem o esforço derradeiro que se impõe, obstando a que se verifique a eternização de um problema, que não é exclusivo dos particulares, que não é só uma tarefa imperativa dos municípios, mas uma questão nacional a qual deve ser resolvida por todos e para o bem de todos, tendo em

conta que o Ambiente, o Ordenamento do Território e a Qualidade de Vida dos nossos munícipes são bens jurídicos constitucionalmente consagrados os quais devem ser defendidos.

3.2. ENQUADRAMENTO

O conceito de Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) foi introduzido no vocabulário e na prática de planeamento e de gestão urbanística a partir de 1995, na sequência da criação de um regime jurídico excecional de reconversão de *"(...)prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável (...).* São ainda consideradas AUGI *"os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas."*[8]

Esta Lei determina(va): *"as câmaras municipais delimitam o perímetro e fixam a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado, (…) com recurso a qualquer meio gráfico, cadastral ou registral que identifique com clareza a área delimitada, a qual corresponde à área que, no entendimento da câmara municipal, deve ser objeto de um único processo de reconversão* urbanística, podendo integrar um ou mais prédios contíguos."[9]

No município de Sintra, o procedimento de delimitação e de definição da modalidade de reconversão das AUGI concretizou-se através da publicação do Edital nº 146/96, de 26 de março[10].

O Edital considerou, por um lado, o historial e as ações já desenvolvidas pelo município à luz do anterior regime jurídico (Decreto-Lei 275/76, de 13 de abril e Decreto-Lei nº 804/76, de 6 de novembro) e, por outro lado, a elaboração (em curso) do Plano Diretor Municipal do Concelho de Sintra (PDMS), identificando a Classe de Espaço e a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão onde se inseria cada uma das AUGI delimitadas.

Contudo, a publicação da Carta da Reserva Agrícola Nacional para o Município de Sintra (Portaria nº 651/93, de 7 de julho), da Carta da Reserva Ecológica Nacional para o Município de Sintra (Resolução de Conselho de

[8] Lei nº 91/95 de 02 de setembro, posteriormente alterada pela Lei nº 165/99, de 14 de setembro, Lei nº 64/2003, de 23 agosto, Lei nº 10/2008, de 20 de fevereiro e Lei nº 79/2013, de 26 de dezembro, Artigo 1º, nº 2 e nº 3. Encontra-se, atualmente em processo de revisão.

[9] Lei nº 91/95 de 02 de setembro, posteriormente alterada pela Lei nº 165/99, de 14 de setembro, Lei nº 64/2003, de 23 agosto, Lei nº 10/2008, de 20 de fevereiro e Lei nº 79/2013, de 26 de dezembro, Artigo 1º, nº 4 e nº 5.

[10] O Edital foi publicado na sequência da aprovação de Reunião de Câmara de 13 de março de 1996.

Ministros nº 17/96, de 17 de abril) e do PDMS (Diário da República nº 232/99 SÉRIE I-B, 4 de Outubro de 1999, Resolução de Concelho de Ministros nº 116/99), veio a revelar algumas dificuldades na articulação e interpretação de diferentes quadros jurídicos aos processos de reconversão das AUGI, à semelhança de outros PDM "*de 1ª geração".*

Assim, no contexto da reconversão das AUGI, da sua adequação aos instrumentos de gestão do território e até da origem do fenómeno do clandestino, o Município de Sintra não constitui uma exceção no território da Grande Área Metropolitana de Lisboa, especialmente na sua margem norte.

3.2.1. O PRIMEIRO MOMENTO: OS BAIRROS CLANDESTINOS

A origem, expansão e tipo de ocupação urbana no Município estão associados ao contexto nacional do fenómeno. *"Os mais antigos aparecem nos primeiros anos da década de 60, mas foi nos anos 70 que o respectivo ritmo de construção atingia os níveis mais elevados",* de acordo com José Anselmo Vaz (1983).

Atendendo ao número e dimensão destes bairros, a Câmara Municipal de Sintra implementou, nos anos 70 e 80, um programa de intervenção, tendo como base a legislação, à data, em vigor (Decreto-Lei 275/76, de 13 de abril e Decreto-Lei 804/76, de 6 de novembro) assente, sobretudo, na elaboração de Planos de Reconversão ou de Urbanização[11] e na "rápida" criação de infraestruturas básicas, não só em Casal de Cambra (caso exemplar da intervenção e de investimento municipal) como, também, em grande parte dos bairros clandestinos (aproximadamente vinte), através da participação (generalizada) de 30% nos custos das obras de urbanização e

[11] Decreto-Lei 804/76, de 6 de novembro, Artigo 6º

"1. Quando após os adequados estudos preliminares se presuma ser aceitável a legalização de uma área de construção clandestina, deve a Administração preparar um projecto para a urbanização ou reconversão da mesma, no qual serão previstos, além do mais que seja conveniente:

a) O equipamento social e as infra-estruturas a instalar ou melhorar e o volume das despesas a realizar para esse efeito;

b) As redistribuições, correcção ou reduções que eventualmente se mostrem indispensáveis nos diversos lotes para o adequado reordenamento da área, incluindo a obtenção dos terrenos necessários para as infra-estruturas e o equipamento social;

c) A comparticipação a assumir pelos proprietários ou possuidores do terreno e construções existentes na área nas despesas com a instalação ou melhoria das infra-estruturas e equipamento social, quando e na medida em que tal comparticipação for considerada socialmente justa e possível;

d) A comparticipação a assumir pelas pessoas a que se refere o n.º 3 do presente artigo nas despesas necessárias para a eliminação dos prejuízos e inconvenientes causados pelos loteamentos clandestinos.

2. O projecto poderá incluir, no grau que for conveniente, directrizes ou normas sobre as beneficiações ou outras obras a efectuar nas construções existentes como requisito da legalização, embora sob a forma de execução progressiva.

3. O reordenamento dos lotes referidos na alínea b) do n.º 1 deverá ser proporcional, em princípio, às respectivas superfícies, procurando-se salvaguardar, porém, não só as construções existentes que se possam manter, mas também os lotes que, pelas suas mais reduzidas áreas, não sejam susceptíveis de correspondente redução sem prejuízo da edificabilidade."

de um apoio técnico notório no terreno, numa intervenção municipal de grande visibilidade, que se revelou profícua na adesão da população, designadamente pela melhoria das condições de habitabilidade e de acessibilidade.

Contudo, a implementação dos "Planos de Recuperação dos Bairros Clandestinos" foi lenta, no que se refere à regularização da propriedade e das construções, à repartição da (com)propriedade das parcelas e da necessária cedência ao domínio público para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes.

Assim, o elevado número de bairros, as dificuldades de concretização das metodologias de regularização dos espaços privado e público, assentes frequentemente em "*permutas de terrenos"* para a construção de espaços de utilização coletiva e de acessibilidades, a gestão financeira das Associações de Proprietários e Moradores e a promulgação de um novo quadro jurídico "*que determinava que o dever da reconversão era dos proprietários*"[12] foram determinantes para a estratégia adotada nos anos 90.

3.2.2. O SEGUNDO MOMENTO: AS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)

O segundo momento decorre da entrada em vigor da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro e do Edital n.º 146/96, de 26 de março e corresponde à fase de delimitação das AUGI e definição da modalidade de reconversão. Nesta fase, a Câmara Municipal considerou os Planos de Reconversão ou de Urbanização elaborados (ou em curso) à luz do regime jurídico anterior e estabeleceu para cada uma das AUGI as modalidades de reconversão previstas na Lei em vigor: plano de pormenor e operação de loteamento.

Atendendo aos antecedentes do processo (primeiro momento – bairros clandestinos), a adequação dos processos existentes às duas modalidades de reconversão veio a revelar-se ineficaz nas AUGI cuja infraestruturação / regularização assenta(va) nos Planos de Reconversão ou de Urbanização, uma vez que nestas áreas a regularização da propriedade já tinha sido iniciada e contava com várias operações de loteamento por AUGI.

Daqui resulta que grande parte das AUGI (ainda hoje) não apresenta um único processo de reconversão, facto que, associado à dimensão territorial destas áreas, determina a existência de vários processos de operações de

[12] Lei nº 91/95 de 02 de setembro, posteriormente alterada pela Lei nº 165/99, de 14 de setembro, Lei nº 64/2003, de 23 agosto, Lei nº 10/2008, de 20 de fevereiro e Lei nº 79/2013, de 26 de dezembro, Artigo nº 3 – Dever de Reconversão

loteamento por AUGI, dificultando a conclusão do processo de regularização da propriedade e, consequentemente, da legalização das construções[13].

A elaboração do PDM Sintra, com eficácia legal no final da década de 90, integrou o "processo inconclusivo" do primeiro momento e a sua adaptação à Lei AUGI, início do segundo momento, resultando um processo de reconversão das AUGI evolutivo mas, em alguns casos, desconforme com a realidade existente, uma vez que os Planos de Reconversão ou de Urbanização não foram "considerados" na Lei AUGI e na "metodologia de articulação" do regulamento do PDM ou foram-no só parcialmente, quer do ponto de vista de ordenamento do território, decorrentes de servidões e restrições de utilidade pública e classificação de espaços de vocação não urbana em áreas já edificadas e, frequentemente, já infraestruturadas, porquanto os Planos de Reconversão ou de Reconversão não integraram "as reservas nacionais" fixadas, posteriormente, para o Município de Sintra.

Registe-se, também, que a Lei 91/95 preconiza(va) a delimitação das AUGI segundo a classificação de espaços urbanos e urbanizáveis dos Planos Diretores Municipais e que, no caso do PDM Sintra, nem sempre foi possível a integração das AUGI nessas classes de espaços ou a exclusão das reservas nacionais impeditivas de regularização de construções existentes ou das expetativas de edificabilidade dos (com)proprietários

Assim, apesar da metodologia de articulação com o processo AUGI consignada no regulamento do PDM (artigo 89º) integrar a *"consideração dos projectos de urbanização"* de algumas das AUGI (identificação parcial) e a possibilidade de incentivos à sua reconversão (artigo 91º), através de um acréscimo de "*até 20% aos parâmetros urbanísticos*", veio a constatar-se a existência de algumas incompatibilidades entre o consignado no PDM e os processos de reconversão e a sua gestão urbanística, designadamente ao nível das Condicionantes (Servidões e Restrições de Utilidade Pública) e do Ordenamento (classificação da classe de espaço e índices urbanísticos compatíveis).

A atual Revisão do PDM poderá possibilitar a correção de lapsos e a reflexão a fazer sobre o futuro das AUGI, como meio de ponderação e de definição das políticas de ordenamento e de desenvolvimento do território, que se querem mais inclusivas, sustentáveis e equilibradas do ponto de vista urbanístico, social e económico.

[13] Por exemplo: a AUGI nº 57 Casal de Cambra, teve a "repartição" do seu território (178 hectares) em "quintinhas de 5 000 m2", posteriormente subdivididas em "avos indivisos", o que significa que a conclusão da regularização da propriedade equivale à emissão e registo de, aproximadamente, 350 alvarás de loteamento.

3.3. AS AUGI E O PDM DE SINTRA

A reconversão das AUGI no Município de Sintra tem evoluído de forma diferenciada e de acordo com as suas particularidades, designadamente: a dimensão, a modalidade de reconversão, o associativismo, o empenho de atores e, em especial, ao enquadramento do PDM.

Considerando que quase metade das AUGI apresenta dificuldades de ajustamento ou mesmo de desconformidade com os elementos fundamentais do PDM (Cartas de Ordenamento e de Condicionantes, e Regulamento), procurou-se identificar e registar os desajustes existentes tendo em vista a Revisão do PDM em curso.

Do ponto de vista metodológico, numa primeira fase, recorreu-se a trabalhos já executados no âmbito destas matérias e ao registo dos processos de reconversão que têm vindo a ser condicionados à revisão do PDM; numa segunda fase, aferiu-se o resultado obtido a trabalhos em curso e cartogramas que permitissem identificar com o maior rigor possível os casos a considerar.

Apesar da articulação inerente aos elementos fundamentais do PDM, por forma a facilitar a sua leitura, interpretação e aferição, optou-se por dividir o presente subcapítulo em três partes:

- As AUGI e o Ordenamento do PDM - as Classes de Espaços;
- AS AUGI e as Condicionantes do PDM – as Servidões e Restrições de Utilidade Pública;
- As AUGI e o regulamento do PDM.

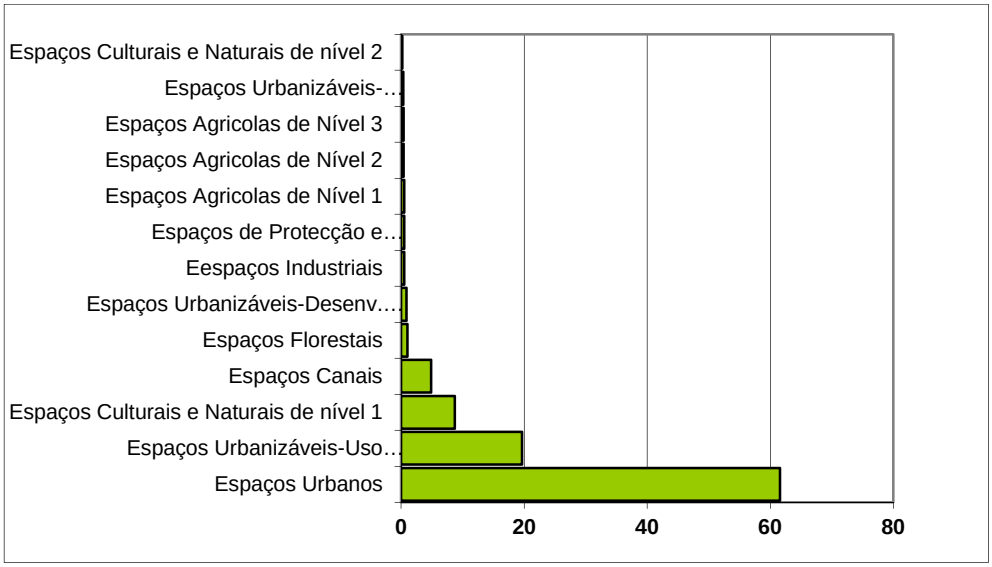
3.3.1. AS AUGI E O ORDENAMENTO DO PDM - AS CLASSES DE ESPAÇOS

As AUGI delimitadas no Município de Sintra correspondem a 15,5% da área classificada na Carta de Ordenamento do PDM como Classe de Espaços Urbanos e Urbanizáveis.

Contudo, tal como pode ser observado no Gráfico que se segue, apesar da Classe de Espaços Urbanos ser a mais representativa (seguida pela Classe de Espaços Urbanizáveis – Uso Habitacional, com aproximadamente 1/3 desta última), constata-se que as restantes Classes de Espaços, com caraterísticas de proteção e de salvaguarda de solo não edificado, representam uma área semelhante à classe de Espaço Urbanizável.

Esta constatação evidencia um dos constrangimentos mais significativos da reconversão das AUGI, desde a eficácia do PDM até à atualidade: a existência de 1/5 da área delimitada como AUGI não se insere nas classes de espaços urbanos ou urbanizáveis, inviabilizando (frequentemente) a regularização total ou parcial da área delimitada.

Gráfico 14 – Área das AUGI por Classes de Espaço do PDM



Fonte: CMS, DPDM- Divisão do Plano Diretor Municipal de Sintra (2011)

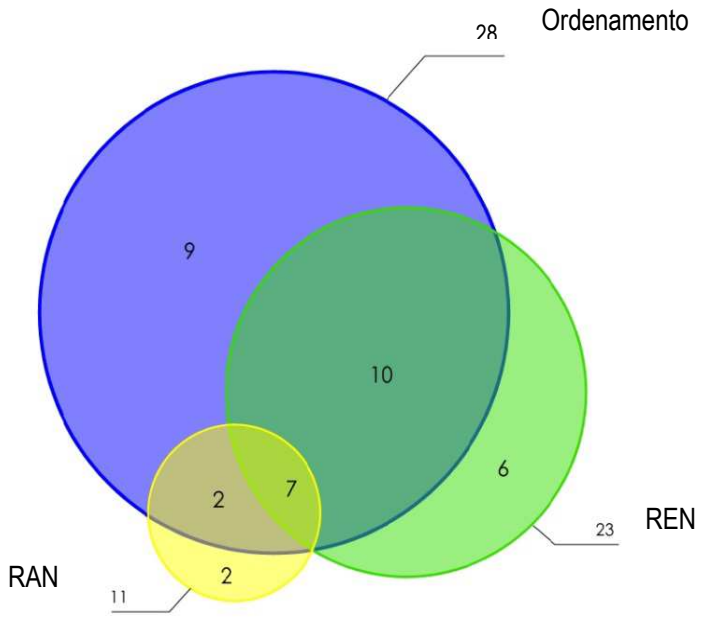
Regista-se, também, que 64% do número de AUGI insere-se em diferentes classes de espaços, determinando uma reconversão sujeita a diversos parâmetros urbanísticos, facto que, do ponto de vista da sua génese e da consolidação urbana semelhante, constitui mais um constrangimento à regularização da propriedade.

Estes constrangimentos associados à cartografia *"raster"* (sem vetores de delimitação), à escala de representação (1/10 000), e à ausência de planeamento intermédio / desenvolvimento das Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão têm acrescido dificuldades à gestão processual da reconversão das AUGI, designadamente pelas dúvidas de interpretação cartográfica e de aplicação de parâmetros urbanísticos diversificados e frequentemente contrários à *"consideração dos planos de urbanização"* identificados no artigo 89º n.º 4 do regulamento.

No âmbito da Carta de Ordenamento e das incompatibilidades que impedem a reconversão total ou parcial das AUGI, tal como representado na figura que se segue, salienta-se que:

- 28 casos (1/3 do número total das AUGI) apresenta incompatibilidades com a Carta de Ordenamento:
    - 19 casos decorrem da classificação de classe de espaços decorrentes de condicionantes das servidões e restrições de utilidade pública referentes à REN e RAN;
    - 9 casos decorrem de desajuste entre a situação existente e/ou prevista no processo de reconversão e a classe de espaços identificada na Carta de Ordenamento.

Figura 63 – Principais constrangimentos do PDM: Ordenamento e Condicionantes – REN e RAN



Fonte: CMS, Gabinete AUGI, Base de dados - março de 2014

3.3.2. AS AUGI E AS CONDICIONANTES – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

As AUGI delimitadas no Município de Sintra apresentam territórios coincidentes com servidões e restrições de utilidade pública.

Regista-se que 90% das AUGI estão sujeitas a, pelo menos, um regime de servidão administrativa de utilidade pública, sendo frequente a sua sobreposição, a aplicação de diferentes regimes jurídicos e a consultas a entidades externas, o que determina uma forte dependência da administração central na apreciação dos processos de reconversão e, em alguns casos, impossibilita a regularização parcial ou total destas áreas.

Neste contexto, identificam-se as servidões e restrições de utilidade pública que têm constituído um forte constrangimento à reconversão das AUGI: a REN e a RAN, da responsabilidade da administração central, e as viárias, da responsabilidade municipal, como sejam as correspondentes à Rede Viária Municipal Programada no PDMS: o traçado previsto (Ante – Projeto aprovado) para a Via Circular Nascente ao Cacém e o traçado da via Circular a Pêro Pinheiro.

Considerando a importância da redefinição destas servidões na reconversão das AUGI e apesar do município de Sintra tem vindo a elaborar trabalhos específicos sobre estas matérias, designadamente no referente à REN e à RAN, constata-se que estas duas servidões administrativas interferem com a reconversão de 27 AUGI.

No caso da REN, verifica-se a sua inserção em 23 AUGI, classificadas em duas Classes de Espaços no PDM:

- AUGI abrangidas por REN e classificadas, parcialmente, como Espaço Cultural e Natural de Nível 1, num total de 16 AUGI, correspondentes a: AUGI 25 – Raposeiras; AUGI 26 – Vale de Almornos; AUGI 30 – Camarões 6; AUGI 31 – Lagoa e Barruncheira; AUGI 32 – Quinta da Perdigueira; AUGI 44 – Cova da Moura; AUGI 54 – Quinta Grande; AUGI 58 – Casal de Santo António; AUGI 61 – Serra da Silveira; AUGI 69 – Tojal; AUGI 83 – Varge Mondar; AUGI 84 – Cabra Figa; AUGI 85 – Quinta da Pateira ou de Santo António; AUGI 86 – Moncorvo; AUGI 87 – Quinta da Carochinha; AUGI 88 – Quinta do Carrascal; AUGI 103 – Soirã; AUGI 104 – Valdinháguas;
- AUGI abrangidas por REN e classificadas, total ou parcialmente, como Espaço Urbano, num total de 7 AUGI, correspondentes a: AUGI 34 – Ginjal, AUGI 46 – Pomar Velho, AUGI 49 – Quevadas, AUGI 52 – Pinhal das Formigas; AUGI 63 – Alcaide; AUGI 72 – Barrunchal; AUGI 4 – Funcheira.

De salientar que as AUGI referidas, para além de apresentarem diferentes Classes de Espaços na Carta de Ordenamento do PDM, expõem também situações factuais e enquadramentos diversos, designadamente:

- construções existentes (embora não licenciadas) anteriores à delimitação da REN do Município de Sintra (Resolução de Conselho de Ministros nº 47/96, de 17 de abril);
- pareceres favoráveis da CCDR-LVT quanto à exclusão REN por *"consideração da eficácia de plano de reconversão elaborado à luz do Decreto-Lei nº 804/76"* (AUGI nº 84 – Cabra Figa, AUGI nº 72 – Barrunchal, AUGI nº 25 – Raposeiras);
- planos de pormenor em curso que perspetivam a alteração da delimitação da REN;
- desfasamentos / dúvidas de cartografia, decorrentes da aferição de escalas.

No contexto excecional da Lei AUGI, releva-se o disposto no Artigo 5.º, referente à previsão de redimensionamento da reserva até ao limite essencial da mesma e da alteração do PMOT em vigor, neste caso a Revisão do PDM [14].

[14] Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis:

1 - Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável no respectivo PMOT, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) A maior parte da área delimitada estar classificada como urbana ou urbanizável;

No caso da RAN, verifica-se a sua inserção em 11 AUGI, classificadas em diferentes Classes de Espaços no PDMS:

- AUGI abrangidas por RAN e classificadas parcialmente, como Espaço Agrícola de Nível 1 e de Nível 2 e Espaço Cultural e Natural de Nível 1, num total de nove (9) AUGI, correspondentes a: AUGI 4 – Funcheira, AUGI 26 – Vale de Almornos, AUGI 31 – Lagoa e Barruncheira; AUGI 54 – Quinta Grande; AUGI 59 – Casal do Pelão, AUGI 85 – Quinta da Pateira; AUGI 84 – Cabra Figa; AUGI 86 – Moncorvo; AUGI 104 – Valdinháguas.
- AUGI abrangidas por RAN e classificadas como Espaço Urbano ou Urbanizável, num total de duas (2) AUGI: AUGI 5 – Tomada; AUGI 28 – Camarões 1.

De salientar que as AUGI referidas, à semelhança das AUGI em REN, apresentam diversos enquadramentos e situações factuais, designadamente:

- construções existentes (embora não licenciadas) anteriores à publicação da RAN do Município de Sintra (Portaria nº 651/93, de 7 de julho, publicada em Diário da Republica, I Série, nº 157);
- pareceres favoráveis da DRAP-LVT quanto à exclusão REN em situações de construções existentes;
- planos de pormenor em curso que possibilitam a alteração da delimitação da RAN;
- desfasamentos / dúvidas de cartografia, decorrentes da aferição de escalas e, ainda, a aplicabilidade da atual Lei AUGI, no referente à previsão de redimensionamento da reserva até ao limite essencial da mesma.

No caso das Servidões Rodoviárias, registam-se duas tipologias a aferir / corrigir, quer na Carta de Condicionantes, quer na Carta de Ordenamento, decorrentes de:

- Rede Viária Programada, interferindo com a reconversão de: AUGI 93 – Encosta de S. Marcos, AUGI 97 – Casal de Colaride, devido ao traçado da Via Circular Nascente ao Cacém (Ante – Projeto Aprovado), e AUGI 24 – Quarteiras do Oeste, devido ao traçado da Via Industrial a Pêro Pinheiro,
- Rede Viária Programada – Executada, como no caso do A 16, cuja construção alterou (pontualmente) o traçado previsto e, consequentemente, determinou que as áreas de proteção à via inviabilizem a

b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria que preencham as condições de salubridade e segurança previstas nesta lei e que se encontrem participadas na respectiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei.

2 — As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafectadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão.

3 — Nos casos previstos neste artigo, é obrigatória a alteração do PMOT em vigor.

regularização de operações de reconversão em curso. Temos três (3) AUGI neste tipo: AUGI 95 – Grajal, AUGI 100 – Cerrado Novo / Campina Grande, AUGI 101 – Xutaria.

Ainda no âmbito destas condicionantes, identificam-se diversas situações onde, devido à génese ilegal das construções, é frequente o incumprimento das servidões e restrições de utilidade pública da rede rodoviária nacional, facto que tem vindo a inviabilizar diversas legalizações devido a pareceres desfavoráveis da administração central, como, por exemplo nas AUGI acima indicadas (A16) e em Casal de Cambra, nas construções junto à A9 (CREL). Estas situações devem ser objeto de ponderação e de concertação com a entidade responsável, Estradas de Portugal, na fase de Revisão do PDM, uma vez que as situações detetadas já existiam à data da programação e construção das vias.

3.3.3. REGULAMENTO

O regulamento do PDM faz referência específica à reconversão das AUGI no Artigo 89.º- Metodologia de Articulação e no Artigo 91.º - Processo de Incentivos.

No que se refere ao Artigo 89º, a metodologia de articulação é determinada em duas situações:

- no n.º 4 indica as AUGI cujos processos de reconversão devem considerar "projetos de urbanização de reconversão", elaborados à luz do Decreto – Lei nº 804/76;
- no nº 4.1. indica as AUGI cujos processos de reconversão devem considerar a aplicação dos parâmetros urbanísticos do PDM, correspondente à classe de espaços identificada na Carta de Ordenamento.

Contudo, verifica-se que a designação não está totalmente correta, o nome não corresponde ao estabelecido no Edital nº 186/96, e que são omissas algumas AUGI (a identificação de 31 AUGI é inferior ao número de AUGI delimitadas pelo município).

Embora estas deficiências tenham vindo a ser ultrapassadas na gestão urbanística através da melhor interpretação do estabelecido no regulamento (na ausência de identificação da AUGI no artigo têm-se vindo a aplicar a classe de espaço e os parâmetros urbanísticos consignados na carta de ordenamento para a área em causa) a Revisão do PDM deverá aferir este artigo, através da correção da designação e do número de AUGI ou utilizar outro critério que não suscite dúvidas de identificação e atualização destas áreas.

No que se refere ao Artigo 91º o incentivo traduz-se no acréscimo até 20% aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM, facto que tem vindo a contribuir para a resolução de algumas AUGI, designadamente as que se inserem na classe de espaços urbanizáveis, sendo contudo, salvo melhor opinião, um critério a ponderar na Revisão do PDM, atendendo à estratégia a definir, designadamente a categoria de espaço, objetivos e parâmetros a fixar na reconversão das AUGI.

Salienta-se que, a fixação de altura máxima nos aglomerados urbanos[15] é, frequentemente, incompatível com algumas das construções existentes em AUGI.

3.4. AS AUGI EM 2014

Em 2014 encontram-se delimitadas mais de 90 AUGI, totalizando uma área de 872 ha onde se localizam 5% dos fogos do município e residem 8% da população de Sintra[16].

Este *universo particular* resulta de um longo processo de sedimentação urbana, onde a sua localização e inserção territorial, a sua dimensão física e populacional, os seus procedimentos de regularização e de infraestruturação tem evoluído de acordo com o quadro legislativo específico e com ações concertadas entre as iniciativas particulares e municipais, nem sempre coerentes no espaço e no tempo.

E porque a anátema do clandestino, do ilegal, da (ainda) "exclusão" territorial e social se mantém em Sintra, como aliás na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa (AML), designadamente na margem norte[17] regista-se o ponto de situação em 2014 referente aos processos de reconversão das AUGI, o grau de infraestruturação, assim como as análises que demonstram as especificidades deste universo e alguns dos constrangimentos que obstam à sua regularização total ou parcial.

Recorre-se à monotorização da reconversão das AUGI estabelecida no quadro legislativo em vigor, designadamente à última Carta Temática do Município de Sintra, elaborada em Março de 2014 (Figura 2 - anexo), assim como respetivo o quadro geral (Quadro 1 - anexo) e concluiu-se a caracterização / diagnóstico do ponto anterior: "As AUGI e o PDM", correspondente às incompatibilidades entre a reconversão destas áreas e os elementos fundamentais do PDM.

3.4.1. PROCESSO DE RECONVERSÃO E DE INFRAESTRUTURAÇÃO

A avaliação do processo de reconversão e infraestruturação das AUGI tem por base os critérios aplicados na execução anual das cartas temáticas do município[18].

[15] Artigo 25º, 4.2., alínea c) e d) do Regulamento do PDMS

[16] Valores estimados, tendo por base os resultados dos Censos de 2011, o nº de edificações existentes nas AUGI e o nº médio de ocupantes

[17] Na AML Norte as AUGI apresentam uma maior expressão de primeira habitação, contrastando com a predominância de segunda habitação da AML Sul

[18] Os critérios para o título de reconversão das AUGI são:

Salienta-se que, no referente ao processo de reconversão, não são considerados os Planos de Reconversão das AUGI elaborados à luz do Decreto-Lei nº 804/76, de 6 de novembro, os artigos destacados / regularizados do ponto de vista do cadastro e os processos de reconversão em curso, porque:

- os Planos de Reconversão existentes não determinaram a regularização da propriedade, tal como consignado na legislação atual, mas sim a implementação de medidas tendentes à futura divisão da propriedade e da sua capacidade edificatória, da reserva de áreas para equipamentos / espaços verdes (sempre que possível) e da execução de obras de urbanização. A regularização depende(ia) de várias operações de loteamento e é por este facto que grande parte do território AUGI dispõe de titulo de reconversão parcial, como se verificará mais adiante;
- os artigos destacados / regularizados do ponto de vista cadastral, sem emissão de título de reconversão, não estão (até ao momento) aferidos, pelo que não é passível determinar a sua dimensão territorial e, consequente, identificar a reconversão parcial ou total da AUGI;
- os processos de reconversão em curso – operações de loteamento urbano ou planos de pormenor – uma vez que só a conclusão determinará a emissão de titulo de reconversão, ou seja: nestes casos a AUGI é classificada como não dispondo de título de reconversão até 2014.

Considerando, por um lado, que as análises e os trabalhos mais frequentes sobre a reconversão das AUGI assentam na contabilização do número de AUGI delimitadas e, por outro lado, que a dimensão destas áreas é fundamental para uma avaliação rigorosa do território a reconverter, a avaliação recorre à sistematização das duas variáveis :

- no primeiro caso, avalia-se o número de AUGI e a sua relação com o número de títulos de reconversão emitidos, o estado geral das infraestruturas executadas e a localização no território municipal, ou seja: assenta na sistematização do número de AUGI delimitadas.
- no segundo caso, avalia-se a dimensão territorial das AUGI com os títulos de reconversão emitidos, o estado de infraestruturação e o "peso" por freguesias, ou seja: assenta na sistematização da área delimitada como AUGI e na área do município e freguesias.

Neste contexto, temos:

- dispõe – consideram-se nesta classe as AUGI que dispõem de título de reconversão - alvará de loteamento e certidão de plano de pormenor - que abrange a totalidade da área delimitada;
- dispõe parcialmente – consideram-se nesta classe as AUGI que dispõem de título(s) de reconversão emitido(s), mas que não abrange(m) a totalidade da área delimitada;
- não dispõe – consideram-se nesta classe as AUGI que não possuem título de reconversão emitido, mesmo que tenham processos de reconversão em curso, independentemente da sua fase procedimental.

A – Avaliação do Processo de Reconversão, segundo a variável número de AUGI delimitadas

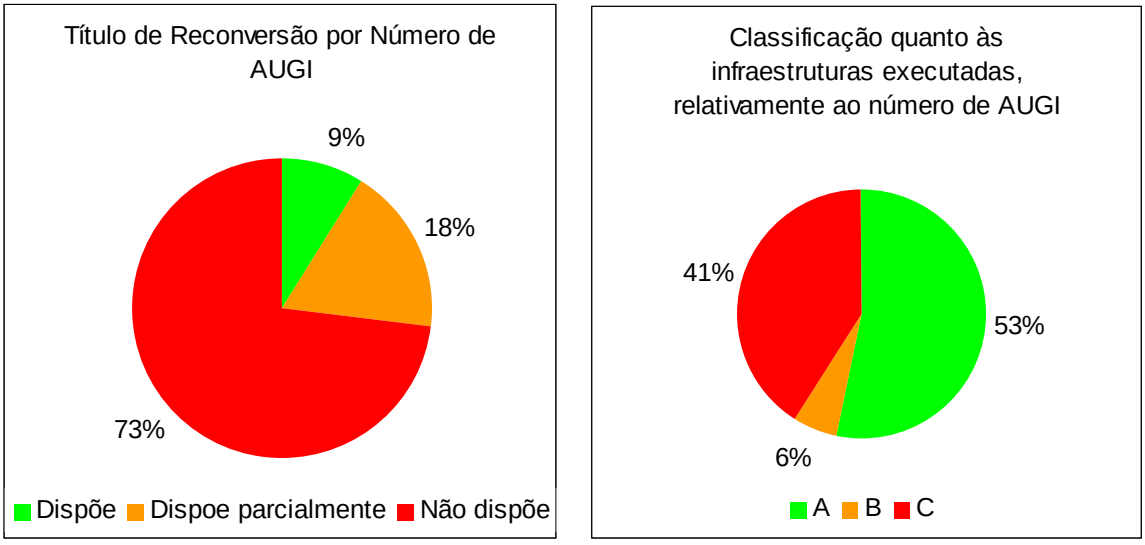
Se atendermos ao número de AUGI e ao número de títulos de reconversão,

- 9% das AUGI dispõem de título de reconversão para a totalidade da área delimitada;
- 18% das AUGI dispõem de título de reconversão parcial da área delimitada;
- 73% das AUGI não dispõem de título de reconversão para a área delimitada, sendo que:
    - 46% das AUGI apresentam processos de reconversão em curso (para a totalidade da área classificada ou para parte da área classificada);
    - 27% das AUGI não apresentam processos de reconversão.

Se atendermos ao número de AUGI e à percentagem de infraestruturas executadas,

- 53% das AUGI apresentam entre 76% a 100% das infraestruturas executadas (A);
- 6% das AUGI apresentam entre 51% a 75% das infraestruturas executadas (B);
- 41% das AUGI apresentam até 50% das infraestruturas executadas (C).

Gráfico 15 – Titulo de reconversão e de infraestruturação por número de AUGI

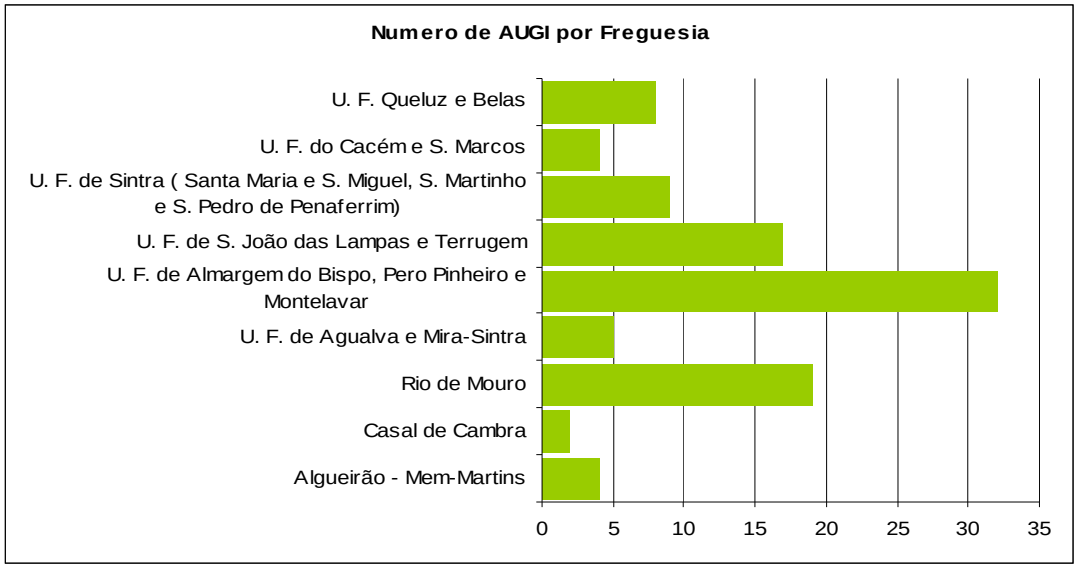


Fonte: CMS, Gabinete AUGI – Carta Temática Anual das AUGI (março de 2014)

Se atendermos à localização das AUGI no território municipal (CAOP – 2013) verifica-se que mais de metade do número total de AUGI (68%) localizam-se em três freguesias:

- 32 % das AUGI localizam-se na União de Freguesias Almargem de Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar;
- 19 % das AUGI localizam-se na Freguesia de Rio de Mouro;
- 17% das AUGI localizam-se na União de Freguesias de S. João das Lampas e Terrugem.

Gráfico 16 – Número de AUGI por Freguesia



Fonte: CMS, Gabinete AUGI – Carta Temática Anual das AUGI (março de 2014)

B – Avaliação do Processo de Reconversão, segundo a Área delimitada como AUGI

Se atendermos à variável área total das AUGI (872 hectares, aproximadamente 3% da área total do município) e área com título de reconversão:

- 4% da área das AUGI (34 hectares) dispõe de título de reconversão;
- 54 % da área das AUGI (473 hectares) dispõe de titulo de reconversão parcial;
- 42 % da área das AUGI (367 hectares) não dispõe de título de reconversão.

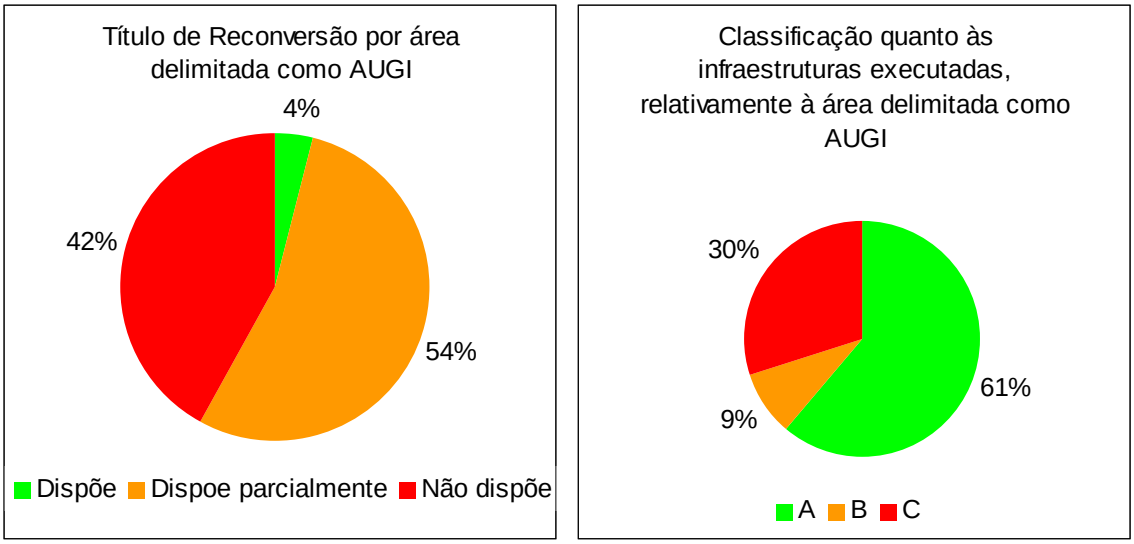
Registe-se que 58% da área das AUGI (507 hectares) dispõe de título de reconversão (total ou parcial):

- 35% da área (308 hectares) dispõe de título emitido;
- 23% da área (199 hectares) não dispõe de título emitido.

Se atendermos à área das AUGI e à percentagem de infraestruturas executadas,

- 61 % da área das AUGI apresenta entre 76% e 100% das infraestruturas executadas (A);
- 9% da área das AUGI apresenta entre 51% e 75% das infraestruturas executadas (B);
- 30% da área das AUGI apresenta até 50% das infraestruturas executadas (C).

Gráfico 17 – Titulo de reconversão e de infraestruturação por área delimitada como AUGI

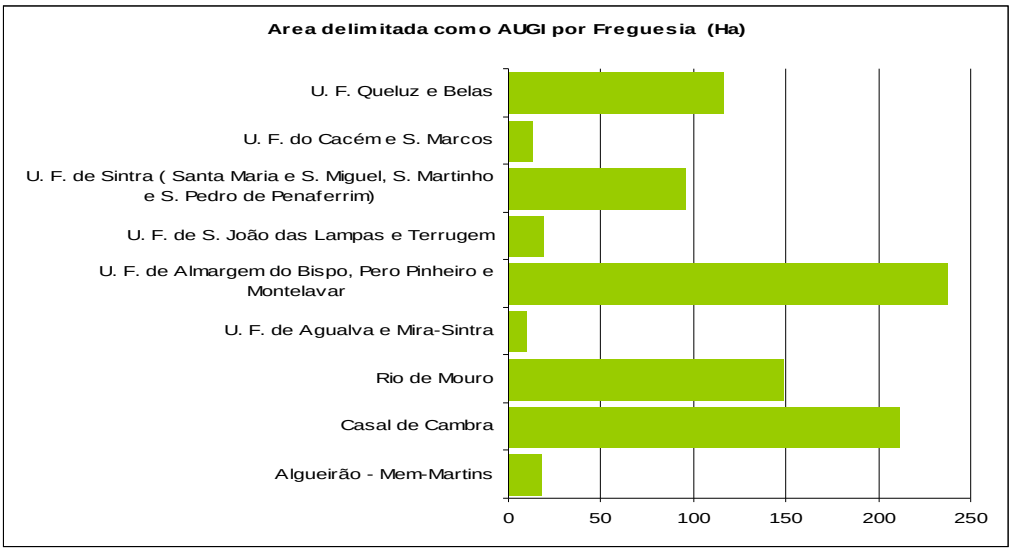


Fonte: CMS, Gabinete AUGI – Carta Temática Anual das AUGI (março de 2014)

Se atendermos à dimensão das AUGI por localização no território municipal (CAOP – 2013) verifica-se que mais de metade da área (68%) localiza-se em três freguesias:

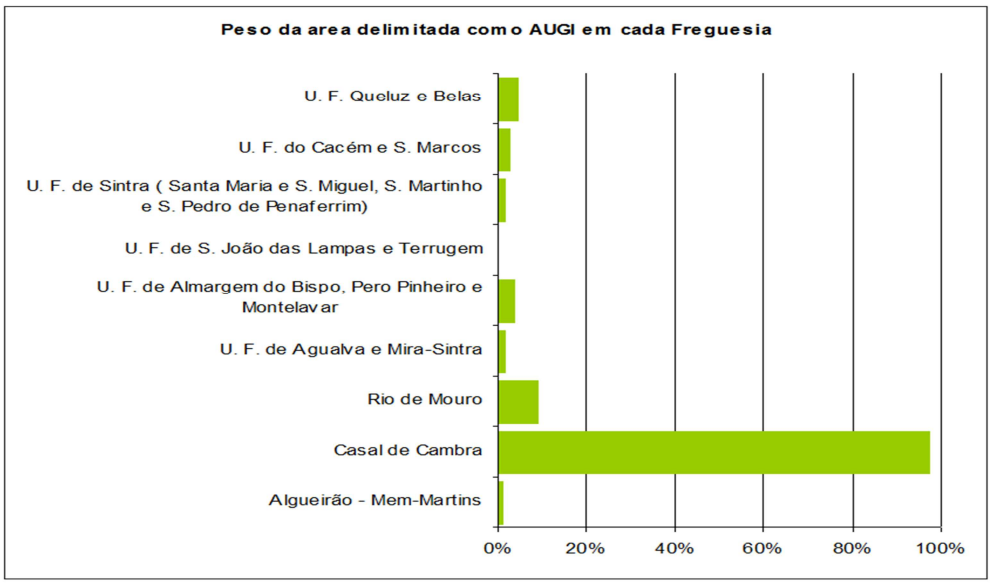
- 24 % da área das AUGI localiza-se em Casal de Cambra (212 hectares - 98% da área de freguesia),
- 27 % da área das AUGI localiza-se na União de Freguesias Almargem de Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar (239 hectares - 4% da área da freguesia),
- 17% da área total das AUGI localiza-se em Rio de Mouro (149 hectares - 9 % da área de freguesia).

Gráfico 18 – Área delimitada como AUGI por Freguesia



Fonte: CMS, Gabinete AUGI – Carta Temática Anual das AUGI (março de 2014)

Gráfico 19 – Peso da área delimitada como AUGI por Freguesia



Fonte: CMS, Gabinete AUGI – Carta Temática Anual das AUGI (março de 2014)

Em síntese, do acima exposto, pode concluir-se:

- em relação ao número de AUGI delimitadas:
  - 73% do número de AUGI não apresenta título de reconversão, sendo em 46% apresentam processos de reconversão em curso e 27% não apresentam processos de reconversão;
  - 53% do número de AUGI possui um estado de execução das infraestruturas superior a 75%;
  - 68% do número de AUGI localiza-se em três freguesias: União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar, Rio de Mouro e União de Freguesias de S. João das Lampas e Terrugem;
- em relação à dimensão da área delimitada como AUGI:
  - 58% da área das AUGI encontra-se com título de reconversão emitido, sendo que 4% apresenta título para a totalidade da área delimitada e 54% apresenta título parcial para a área delimitada;
  - 61% da área das AUGI possui um estado de execução das infraestruturas superior a 75%;
  - 68% da área das AUGI localiza-se em três freguesias: Casal de Cambra, União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro, Montelavar e Rio de Mouro.

E salienta-se um desfasamento notório entre a emissão de título de reconversão (regularização do solo) com o nível de infraestruturação das AUGI, quer no referente ao número de AUGI delimitadas, quer no referente à dimensão da área delimitada como AUGI.

Com efeito, se atendermos à variável do título de reconversão (total ou parcialmente para número ou dimensão das AUGI) o seu valor é sempre menor que a variável do grau de execução das infraestruturas superior a 75%.

Esta constatação evidencia a ação de infraestruturação das AUGI do município sem articulação com a regularização da propriedade decorrente, em grande parte, da implementação dos "Planos de Reconversão" nas décadas de 80/90 e da adequação da Lei AUGI às particularidades da reconversão das AUGI no município, designadamente:

- o longo processo de reconversão da área total da AUGI, especialmente nas AUGI com reconversão á luz do Decreto – Lei 804/76, de 26 de novembro, onde a conclusão do processo depende da emissão de inúmeros alvarás de loteamento;
- a diminuição do associativismo, decorrente das "novas" regras, das condições de habitabilidade e das alterações socioeconómicas da população;
- a diversidade do "território" AUGI: dimensão das áreas delimitadas – desde a AUGI nº 57 - Casal de Cambra, com 178 hectares, até à AUGI nº 6 – Alto da Arroteia, com 0,1 hectares -, estruturas de ocupação e edificabilidade heterogénea, AUGI localizadas em território de caraterísticas urbanas, periurbanas, rurais e litoral, assim como de acessibilidades e infraestruturação diferenciadas.

3.4.2. DINÂMICA ECONÓMICA NAS AUGI

As AUGI delimitadas no município caraterizam-se por uma ocupação predominantemente de uso habitacional, com coexistência de atividades económicas.

Do conhecimento sobre a ocupação edificada nas 100 AUGI foram identificadas 33 AUGI onde se localizam construções destinadas ao setor empresarial do município.

Com o objetivo de melhor conhecer e avaliar as potencialidades e/ou constrangimentos deste tipo de ocupação nestas áreas foi realizado, em julho de 2014, um levantamento *in loco*[19].

Do levantamento e do tratamento dos dados, regista-se:

- Número e localização das Empresas por AUGI e Freguesia
  - 308 empresas localizam-se em AUGI, sendo que o contato direto e a recolha de dados só foi possível realizar em 268 casos;
  - 116 empresas (43% do total das empresas contactadas) localizam-se na AUGI nº 57 Casal de Cambra – Freguesia de Casal de Cambra (totalidade);

[19] Este levantamento recolheu informação referente ao nome, morada e contato, atividade exercida e nº de trabalhadores das empresas localizadas nas 33 AUGI. Ressalva-se que, no referente ao setor da restauração, foram considerados os estabelecimentos de maior dimensão.

- 74 empresas (28% do total das empresas contactadas) localizam-se em duas freguesias: U. F. Almargem do Bispo, Montelavar e Pêro Pinheiro, com 38 empresas e a Freguesia de Rio de Mouro, com 36 empresas;

As AUGI com maior número de empresas, para além de Casal de Cambra, são:

- AUGI nº 33 Bairro do Meiro com 12 empresas (quase a totalidade das construções existentes na área delimitada como AUGI);
- AUGI nº 55 Serra de Casal de Cambra com 19 empresas;
- AUGI nº 66 Abrunheira com 13 empresas;
- AUGI nº 83 Varge Mondar com 22 empresas.

- Número de trabalhadores e empresas com maior número de trabalhadores por AUGI e Freguesia
  - 1 500 trabalhadores (valor estimado, tendo como base o número de 1302 trabalhadores nas 268 empresas contactadas);
  - 28 empresas (10% das empresas contactadas) têm 10 ou mais trabalhadores, identificando-se três empresas com o maior número de trabalhadores:
  - Perfis Oeiras, SA, com 52 trabalhadores e localizada na AUGI nº 64 Colónia e Sesmarias - U. F. de Sintra (Santa Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim);
  - Sousa Pedro, SA, com 184 trabalhadores e localizada na AUGI nº 75 Campo da Bola - Freguesia de Rio de Mouro;
  - SB Showbrilha Limpeza e conservação, 69 trabalhadores e localizada na AUGI nº 83 Varge Mondar - Freguesia de Rio de Mouro;
  - 392 trabalhadores (30% do número total de trabalhadores das empresas contactadas) integram a as empresas da AUGI nº 57 Casal de Cambra (totalidade da freguesia).

- Outros aspetos relevantes:
  - 2 AUGI apresentam construções, predominantemente, ocupadas por empresas:
    - AUGI nº 33 Bairro do Meiro - U. F. de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar;
    - AUGI nº 100 Cerrado Novo / Campina Grande - U. F. Queluz e Belas;
  - dificuldade na obtenção de dados no local por desconfiança dos empresários e/ou trabalhadores, motivada, normalmente, pela informação que pudesse ter implicações na atividade laboral e, consequentemente, na financeira;
  - reclamações frequentes sobre: acessibilidade e sinalização deficiente, saneamento básico (em alguns casos), morosidade no processo de licenciamento das construções e da atividade;
  - recomendação para a criação de "polos industriais" no município, que permita uma potencial reinstalação e/ou criação de novas empresas.

Em síntese, do levantamento realizado emerge uma nova realidade, cuja dimensão até aqui se desconhecia, consubstanciada na importância que estas empresas representam hoje para o desenvolvimento local e para a criação de emprego, ganhando o fenómeno AUGI uma nova dimensão, uma dimensão económico social que por razões opostas esteve na origem do próprio fenómeno.

3.5. VISÃO ESTRATÉGICA PARA AS AUGI

Da caraterização, diagnóstico e visão transversal do universo AUGI, afigura-se fundamental que a Revisão do PDM consigne a sua reconversão como um vetor estratégico do desenvolvimento sustentável do Município, quer na vertente do ambiente, ordenamento e qualificação do território, quer na vertente socioeconómica.

A Revisão do PDM deve entender as AUGI como um processo urbano evolutivo, sedimentado no território ao longo de mais de 50 anos, a regularizar do ponto de vista cadastral e do edificado, a reurbanizar do ponto de vista do espaço público e de funções urbanas e, sobretudo, como áreas de requalificação ambiental, de melhoria da imagem urbana e social do município.

CAPÍTULO 4

SÍNTESE E ANÁLISE SWOT

4.1. SÍNTESE

A síntese do Tema constitui um resumo das questões mais pertinentes que podem ser retiradas deste documento. Não substitui a leitura integral ou parcial do relatório de diagnóstico, uma vez que constitui uma interpretação associada à importância que é dada a determinadas questões e à sua relação com outras, conforme selecionadas pela equipa técnica que o elaborou. Por fim, a síntese permite lançar pistas para a coerência da análise SWOT (forças, fraquezas, oportunidades e ameaças).

. OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

- Caraterização atual do concelho em termos de ocupação e uso do solo com base na Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental 2007 (COS2007), atualizada com base nos ortofotomapas de 2012.
  - Territórios Artificializados: 28.61%
  - Áreas Agrícolas e Agro Florestais: 32.79%
  - Florestas e meios naturais e semi-naturais: 38.53%
  - Zonas Húmidas e Corpos de Água: 0.07% (Na sobreposição de cartas (COS – CAOP), verificou-se inconsistência entre os limites no litoral; assim, foram excluídos todos os polígonos com referência ao oceano, evitando-se os erros decorrentes da interpolação dos resultados)

    → Total: 31941 ha (aprox.)
- O tecido urbano encontra-se maioritariamente ao longo das grandes acessibilidades rodo-ferroviárias – eixo Queluz Mem Martins, mas também:
  - em "manchas" junto ao litoral
  - em zonas que por razões diversas têm relevo desde há muito (a indústria em Montelavar – Pêro Pinheiro ou importância histórica e administrativa em Belas, p.e.).
- Em termos macro de ocupação do território, a distinção urbano/rural e interior/litoral é clara.
- Ao nível das freguesias:
  - A união de freguesias de São João das Lampas e Terrugem, bem como a de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar surgem destacadas

nas Áreas Agrícolas e Agro Florestais

- O caráter urbano de Cacém e São Marcos, ou Agualva e Mira-Sintra é vincado, mas especialmente o de Massamá e Monte Abraão, e o de Casal de Cambra.
- É ainda bem visível a influência da Serra de Sintra em Sintra e Colares, e da Serra da Carregueira em Belas (Queluz e Belas).

2. CARACT. E ESTRUTURA DO POVOAMENTO

- Grandes Fatores de Atração:
  - a Hidrografia;
  - as Acessibilidades (redes ferroviária e rodoviária).
- Grandes Fatores de Retração:
  - a Orografia;
  - Servidões e Condicionantes legais.

- Donde resulta que:
  - o povoamento começa por dar-se na proximidade de linhas de água e em zonas onde a orografia se mostrou mais favorável; a fertilidade dos solos e outros fatores terão contribuído para o povoamento, que é pré-romano, com especial significado no período romano (a temática do Património será tratada em ponto próprio);
  - a acessibilidade foi sempre de particular importância; a estruturação do povoamento não foi indiferente à localização entre três Palácios Reais (Sintra, Queluz e Mafra), sendo os núcleos de Queluz e Sintra dos mais antigos, bem como outros localizados ao longo das Estradas Reais e sobretudo, no cruzamento destas;
  - a implantação da linha de caminho-de-ferro permitiu o surto de desenvolvimento da segunda metade do século XX, afirmando-se Lisboa como polo de emprego e o comboio enquanto meio de transporte privilegiado, criando-se todo um corredor urbano e uma rede de novas cidades em redor das estações de caminho de ferro;
  - por fim, os por fatores regulamentares que entraram em vigor no final da década de 90 do século passado, aos quais se juntou o abrandamento económico do novo século, estabilizaram a mancha edificada.

- Classificação e caraterização de lugares:
  - Concentrado:
    - Zona Litoral (exemplos: Fontanelas, Almoçageme);
    - Zona Interior (exemplos: São João das Lampas, Vila Verde);
    - Zona Industrial (exemplos: Montelavar, Pêro Pinheiro);
    - Zona Urbana (exemplos: Agualva-Cacém, Massamá, Rio de Mouro);
    - Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) (exemplo: Casal de Cambra);
  - Disperso:
    - Áreas Edificadas Dispersas (exemplos: Alfouvar, Alpolentim)
    - Áreas Edificadas Lineares (exemplo: Fervença);
  - Outros: Zonas Industriais / Parques Empresariais (exemplos: Zona Industrial / Parque Empresarial de Albarraque-Linhó e do Alto de Colaride).

- O concelho de Sintra constitui um território vasto, que sofreu desde a década de 60 do século XX um processo de densificação habitacional e aumento populacional sem precedentes, que o tornaram um dos mais populosos a nível da Área Metropolitana – e mesmo nacional.
- A par desse processo, implantaram-se atividades económicas, sobretudo terciário, que substituíram os outros setores, tendo estes, contudo, alguma expressão, ainda, sobretudo na zona rural (interior e costeira), e que são visíveis na forma como se organiza o território (na dispersão que se encontra ligada à atividade agrícola, ou nos grandes volumes dos pavilhões industriais).
- A expansão aparenta ter estabilizado, desenvolvendo-se o corredor urbano ao longo do IC19 e da linha de Sintra, estando delimitado a norte pela A16, o que constitui uma oportunidade de contenção da expansão urbana, apostando-se antes na reabilitação / regeneração dos espaços construídos em 1960-70 (e que estando a perfazer meio século, apresentam já necessidades de intervenção / re-centralização) e na colmatação de áreas edificadas dispersas.
- O potencial da Vila de Sintra como polo de atração turística, bem como o da zona litoral, poderão permitir atrair novas atividades e potenciar as existentes, atraindo residentes (não necessariamente nestas zonas, mas nas que destes precisam, à medida que se assiste ao esvaziamento de alguns dos centros urbanos mais antigos – haverá que estabelecer relações de complementaridade).
- A qualificação das zonas industriais (desde logo no triângulo Montelavar – Pêro

Pinheiro – Maceira) bem como o aproveitamento dos recursos florestais e agrícolas (extensos) servirão também para fixar população, e atrair investimento.

3. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)

- Em 2014: mais de 90 AUGI no Município de Sintra sem o respetivo processo de reconversão concluído.
- A área ocupada por AUGI representa cerca de 3% da área do Município (área de 872 ha) e cerca de 11.5% das áreas urbanas e urbanizáveis de uso habitacional de Sintra, onde reside cerca de 8% da população municipal - 32.000 pessoas.
- As AUGI delimitadas no Município de Sintra correspondem a 15.5% da área classificada na Carta de Ordenamento do PDMS como Classe de Espaços Urbanos e Urbanizáveis.
- 1/5 da área delimitada como AUGI não se insere nas classes de espaços urbanos ou urbanizáveis, inviabilizando (frequentemente) a regularização total ou parcial da área delimitada.

- Principais constrangimentos: Ordenamento, REN e RAN
  - 29 casos (1/3 do número total das AUGI) apresenta incompatibilidades com a Carta de Ordenamento
  - Verifica-se que 23 casos estão inseridos em REN e 11 em RAN (*alguns destes constrangimentos sobrepõem-se*)

- Em síntese, em relação ao número de AUGI delimitadas:
  - 73% do número de AUGI não apresenta título de reconversão, sendo em 46% apresentam processos de reconversão em curso e 27% não apresentam processos de reconversão;
  - 53% do número de AUGI possui um estado de execução das infraestruturas superior a 75%;
  - 68% do número de AUGI localiza-se em três freguesias: União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro e Montelavar, Rio de Mouro e União de Freguesias de S. João das Lampas e Terrugem.

- E em relação à dimensão da área delimitada como AUGI:
  - 58% da área das AUGI encontra-se com título de reconversão emitido, sendo que 4% apresenta título para a totalidade da área delimitada e 54% apresenta título parcial para a área delimitada;
  - 61% da área das AUGI possui um estado de execução das infraestruturas superior a 75%;
  - 68% da área das AUGI localiza-se em três freguesias: Casal de Cambra, União de Freguesias de Almargem do Bispo, Pêro Pinheiro, Montelavar e Rio de Mouro.

- Dinâmica Económica nas AUGI
  - 308 empresas localizam-se em AUGI, sendo que o contato direto e a recolha de dados só foi possível realizar em 268 casos;
  - 1 500 trabalhadores (valor estimado, tendo como base o número de 1302 trabalhadores nas 268 empresas contactadas);
  - 28 empresas (10% das empresas contactadas) têm 10 ou mais trabalhadores

- Da caraterização, diagnóstico e visão transversal do universo AUGI afigura-se-nos fundamental que a Revisão do PDM consigne a sua reconversão como um vetor estratégico do desenvolvimento sustentável do Município, quer na vertente do ambiente, ordenamento e qualificação do território, quer na vertente socioeconómica.

4.2. ANÁLISE SWOT

A análise SWOT propõe a identificação simplificada dos principais pontos fortes (Strengths) e pontos fracos (Weaknesses), as oportunidades (Opportunities) e as ameaças/riscos (Threats). Tem sido aplicada ao Ordenamento do Território para realçar as qualidades intrínsecas de um espaço, as suas vocações e mitigar ou controlar os inconvenientes ou ameaças existentes.

A análise SWOT é uma ferramenta, principalmente de carácter estratégico, de apoio a tomadas de decisão, que deve o seu nome (Stregths, Weaknesses, Opportunities and Threats) ao facto de se debruçar sobre a identificação de forças, fraquezas internas a um determinado meio (uma empresa ou, no presente caso, a área de intervenção de um Plano), bem como as oportunidades e ameaças da área envolvente a esse meio. O ambiente interno (Forças, Fraquezas) pode ser controlado, já que é o resultado de estratégias de atuação já definidas. Assim, ao percebermos um ponto forte na análise, devemos destacá-lo ainda mais; quando percebemos um ponto fraco, devemos agir de forma a controlá-lo ou, pelo menos, minimizar o seu efeito. Já no que diz respeito ao ambiente externo (Ameaças e Oportunidades), apesar de não podermos controlá-lo, podemos identificá-lo, procurando aproveitar as oportunidades da maneira mais eficiente, e evitar as ameaças enquanto possível.

As autoridades municipais e regionais foram as primeiras entidades públicas que, desde os anos de 80, têm utilizado a ferramenta da análise SWOT como enquadramento para reflexão sobre diversos cenários de desenvolvimento. Atualmente, é utilizada quer como componente de exercícios de planeamento, quer para a avaliação ex-ante de programas de desenvolvimento regional.

Os dois principais objetivos da análise SWOT são:[20]

- Salientar os fatores dominantes e determinantes, tanto internamente como externamente ao território, que poderão influenciar o sucesso do projeto;
- Produzir orientações estratégicas relevantes, aliando o projeto ao seu contexto específico.

A análise SWOT deste tema resulta do conhecimento e da análise do território e do seu contexto, e visa dar o melhor enquadramento possível ao estabelecimento de uma visão e uma estratégica que são abordados no Modelo de Desenvolvimento Territorial (MDT). Assim, o documento do MDT apresenta uma SWOT síntese de todos os temas que compõem o relatório de diagnóstico e procede à definição de uma visão e de uma estratégia, composta por eixos estratégicos e objetivos.

[20] A Avaliação do Desenvolvimento Socioeconómico, Manual Técnico II: Métodos e Técnicas de Avaliação.

	FORÇAS	FRAQUEZAS
AMBIENTE INTERNO	▪ Forte presença de áreas agrícolas e agroflorestais e florestas e meios naturais e seminaturais (quase 70% do território do concelho), muito significativa quando comparada com os concelhos da envolvente (sobretudo em termos absolutos – n.º ha). ▪ Corredor urbano bem servido por infraestruturas rodo e ferroviárias. ▪ Recente aposta na Reabilitação Urbana.	▪ Dispersão urbana, especialmente na franja do corredor urbano, e na zona rural. ▪ Existência de 872ha de AUGI sem o respetivo processo de reconversão concluído (quase 3% da área do concelho e 8% da população municipal).
AMBIENTE EXTERNO	▪ PDR 2020 (PRODER) Desenvolvimento Rural para apoios à produção agrícola, à instalação de novos agricultores, e para a expansão de atividade de empresas agrícolas já existentes. ▪ Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), que consagra a necessidade de encontrar soluções para os desafios que se colocam à reabilitação urbana, nomeadamente a definição dos objetivos da reabilitação urbana e dos meios adequados para a sua prossecução. ▪ Iniciativa JESSICA que tem como âmbito principal aplicar Fundos Estruturais em projetos ligados à regeneração urbana; uma das áreas de intervenção prioritárias é a reabilitação e regeneração urbana incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas. ▪ Nova Lei De Bases do Solo, do Ordenamento do Território e do Urbanismo, que consagra o dever de ordenamento do território, nomeadamente "*a contenção da expansão urbana, de colmatação dos espaços urbanizados e de reabilitação urbana, de modo a garantir uma ocupação racional do território*".	▪ Pressão para ocupação edificada em zonas que ainda preservam caraterísticas naturais (zona litoral, parque natural, áreas de sensibilidade ambiental e paisagística).
	OPORTUNIDADES	**AMEAÇAS**

BIBLIOGRAFIA

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA, Divisão De Projetos Estratégicos, Planeamento e Informação Geográfica, *Plano de Urbanização de Sintra*, Relatório de Diagnóstico

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA, Divisão do Plano Diretor Municipal, *Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Plano Diretor Municipal de Sintra*, fevereiro de 2011

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA, Divisão de Ordenamento do Território e Projetos Estratégicos, *Relatório do Plano Diretor Municipal de Sintra*, julho de 1998

INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS, Memória Descritiva da Carta de uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2007 (COS2007), dezembro de 2010

UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA, Instituto Superior de Agronomia, Centro de Estudos de Arquitetura Paisagista, Plano Verde do Concelho de Sintra, maio de 2008

CCDR-LVT, Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT), aprovado em 26 de agosto de 2009

Pedro Manuel Nunes Dos Santos Arrabaça, *A Cidade Desejada: Formas Urbanas no Eixo Queluz-Cacém desde 1950*, dissertação para obtenção de grau de mestre, 2003

Mário Daniel Almeida, *A Qualidade de Vida como Indicador do Sucesso de uma Intervenção de Requalificação Urbana – O caso de estudo do Programa Polis Cacém,* dissertação para obtenção de grau de mestre, julho 2012

Pedro Miguel Matos Patrício, *Contribuição para uma proposta de qualificação das Áreas Urbanas de Génese Ilegal*, dissertação para obtenção de grau de mestre, 2011

BRUNO, Eugen (Dir.) (1983), *"Conjuntos habitacionais Clandestinos na Região de Lisboa –Exposição do Grupo de Estudos Habitat: Perspectiva para um Estudo da Habitação Clandestina em Portugal"*, Destacável – Cadernos Municipais n.º 14

CRAVEIRO, Maria Teresa; SILVA, Fernando Nunes da (1983), *Serra da Silveira, urbanizar com a população,* Revista Sociedade e Território, nº 1

CORREIA, Paulo Dias (1993), *Políticas de Solos no Planeamento Municipal,* Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA (2014), *Carta Temática das Áreas Urbanas de Génese Ilegal do Município de Sintra* – 2013, Gabinete AUGI (s/publicação)

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA (2014), *Documentos sobre AUGI incompatíveis com o PDM, Reserva Ecológica e Reserva Agrícola em AUGI*, Gabinete AUGI (s/publicação, doc. internos)

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA (2011), *Relatório de Fundamentado de Execução do PDM*, Divisão do Plano Director Municipal de Sintra (s/publicação)

DIREÇÃO GERAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (DGOT) (1989), Lisboa, *Encontros sobre Construção Clandestina*

CENTRO DE ESTUDOS E DESENVOLVIMENTO REGIONAL E URBANO (CEDRU), 1998, Relatório do *Plano Estratégico de Sintra*

FERREIRA, António Fonseca (1988), *Por uma Política de Habitação,* Edições Afrontamento, Lisboa.
LOBO, Manuel da Costa (2001), *Administração urbanística evolução legal e sua prática,* Editora IST Press, Lisboa

OBSERVATÓRIO DO QREN, Guia EVALSED, Manual Técnico II: Métodos e Técnicas de Avaliação

RAPOSO, Isabel; VALENTE, Ana (2010), *Diálogo social ou dever de reconversão? As áreas urbanas de Génese Ilegal (AUGI) na Área Metropolitana de Lisboa", Revista Crítica de Ciências Sociais* Online, consultado a 30 de janeiro 2013

ROLO, Helena (2009*), Actualidade do Fenómeno Clandestino, Práticas de Reconversão em Augi na Grande Área Metropolitana de Lisboa,* (policopiado – s / publicação)

SEMINÁRIO INTERNACIONAL (2010), *Urbanização de Territórios de Génese Ilegal*, Notas retiradas do Seminário, Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa (s/publicação, doc. pessoal de Almeida, Liseta)

SILVA, Fernando Nunes da; CORREIA, Paulo Dias (1988), *"A questão do alojamento e a intervenção municipal: liberalismo ou participação popular",* Sociedade e Território, nº6

VAZ, José Anselmo (1983), "*O planeamento urbanístico no concelho de Sintra de 1978 a 1981",* Revista Sociedade e Território

ANEXOS