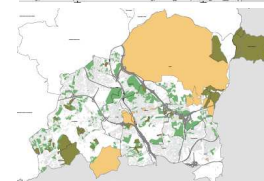
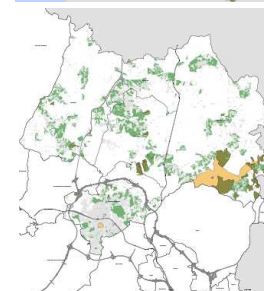
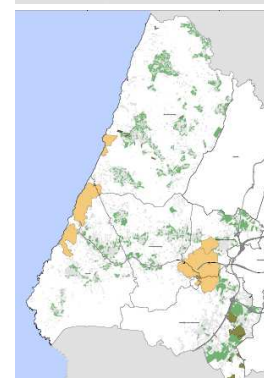
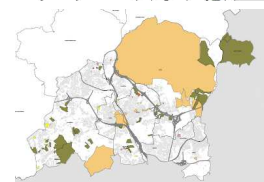
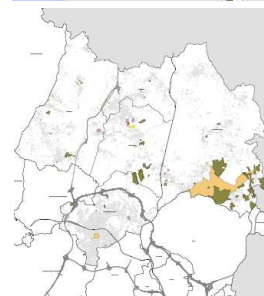
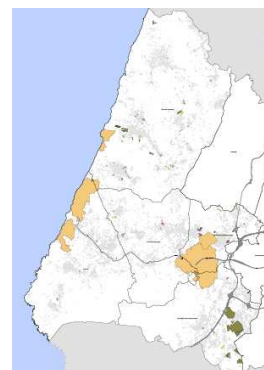


RELATÓRIO FUNDAMENTADO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

**QUANTIFICAÇÃO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS
E DA RESERVA URBANÍSTICA**

2ª Edição

(Revisão efetuada em função da Reorganização Administrativa)



Equipa Técnica

DPDM – Divisão do Plano Diretor Municipal de Sintra

Carlos Pinto, arqtº, Chefe de Divisão

Dr.ª Isabel Henriques

Dr.ª Sónia Barreira

Urb. Manuel Espada

Secretariado

Luís Miguel Tomás

Colaboração

DSIG - Divisão de Sistemas de Informação Geográfica

Divisões de Gestão A, B e C do Departamento de Urbanismo

Núcleo de Apoio Técnico do Departamento de Urbanismo

Nota Prévia

Razão de ser da 2ª Edição

Em 25 de janeiro de 2013 foi publicada a Lei nº 11-A/2013, dando cumprimento à obrigação da reorganização administrativa das freguesias constante da Lei nº 22/2012, de 30 de maio.

Com esta reorganização administrativa o Concelho de Sintra viu reduzidas as anteriores 20 para as atuais 11 freguesias.

A efetivação destas alterações ocorreu com a realização das eleições autárquicas do passado dia 29 de setembro, conforme determinava o n.º 3 do art.º 9.º da Lei nº 11-A/2013, que diz:

“As freguesias agregadas (...) mantêm a sua existência até às eleições gerais para os órgãos das autarquias locais de 2013, momento em que será eficaz a sua cessação jurídica.”

Face a esta nova realidade administrativa surgiu a necessidade de proceder à atualização do anterior relatório de **Quantificação dos Compromissos e da Reserva Urbanística**, de forma a dotar os novos eleitos e a população em geral de informação ajustada ao novo modelo organizativo local.

É essa a razão de ser desta 2ª Edição do relatório de **Quantificação dos Compromissos e da Reserva Urbanística**, parte integrante do Relatório Fundamentado de Avaliação do Plano Diretor Municipal de Sintra.

Sintra, 7 de outubro de 2013

Índice Geral

	Pág.
1. Introdução	5
2. Metodologia	7
3. Enquadramento	9
4. Compromissos Urbanísticos	13
4.1. Operações Urbanísticas	16
4.2. Áreas Urbanas de Génese Ilegal – AUGI	20
4.3. Instrumentos de Gestão Territorial – IGT	21
5. Reservas de Solo Urbano Disponível	24
5.1. Capacidade de Acolhimento de População e de Construção nas Classes de Espaço Urbano e Urbanizável de Uso Habitacional	28
6. Considerações Finais	33

Anexos

Listagem dos Compromissos Urbanísticos do Concelho de Sintra.

Carta de Compromissos Urbanísticos e Reserva Urbanística do Concelho de Sintra.

Carta de Compromissos Urbanísticos – Zona A e parte da Zona B

Carta de Compromissos Urbanísticos – parte da Zona B

Carta de Compromissos Urbanísticos – Zona C

Carta de Reserva Urbanística – Zona A e parte da Zona B

Carta de Reserva Urbanística – parte da Zona B

Carta de Reserva Urbanística – Zona C

Índice de Figuras

Figura n.º 1	Distribuição do Solo Urbano no Concelho de Sintra – PDM-99	11
Figura n.º 2	Compromissos Urbanísticos Municipais – PMOT e AUGI	14
Figura n.º 3	Solo Urbano Disponível no Concelho de Sintra	25

Índice de Gráficos

Gráfico n.º 1	Área Ocupada com Operações Urbanísticas em Solo Urbano	17
Gráfico n.º 2	Área Ocupada com Compromissos Urbanísticos em Solo Urbano	19
Gráfico n.º 3	Relação entre Área do Solo Urbano do PDM-99 e o Espaço Disponível	28
Gráfico n.º 4	Comparação entre a População Residente (2011) e a Capacidade de Acolhimento nas Classes de Espaço Urbano e Urbanizável de Uso Habitacional.	30
Gráfico n.º 5	Comparação entre o Número de Fogos Existente (2011) e a Capacidade de Construção nas Classes de Espaço Urbano e Urbanizável de Uso Habitacional.	31

Índice de Quadros

Quadro n.º 1	Total dos Compromissos Urbanísticos em Solo Urbano do PDM-99	15
Quadro n.º 2	Operações Urbanísticas, por Freguesia	16
Quadro n.º 3	Compromissos Urbanísticos, por Classe de Espaço no Concelho de Sintra	20
Quadro n.º 4	Áreas Urbanas de Génese Ilegal no Concelho de Sintra	21
Quadro n.º 5	Planos Municipais de Ordenamento do Território no Concelho de Sintra	22
Quadro n.º 6	Espaços Urbanos e Solo Disponível	26
Quadro n.º 7	Capacidade de Acolhimento de População e de Construção nas Classes de Espaço Urbano e Urbanizável de Uso Habitacional	29

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Sintra deliberou, na sua reunião de 30 de março de 2011, aprovar o “**Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Plano Diretor Municipal**” e, ao mesmo tempo, mandar concluir a **quantificação da avaliação**, nos termos do nº 2, do Artigo 3º da Portaria Regulamentar nº 1474/2007, de 16 de novembro, completando e concluindo a informação indispensável à decisão de abertura formal do processo de revisão do PDM de Sintra.

Dá-se assim execução à deliberação do executivo municipal, procedendo à análise espacial do concelho de Sintra visando a quantificação da ocupação dos territórios delimitados no PDM-99 como **espaços urbanos, urbanizáveis e industriais**. A análise espacial produzida contém duas partes claramente diferenciadas e persegue dois objetivos concretos, como sejam a determinação objetiva dos **compromissos urbanísticos** existentes a esta data e as **áreas disponíveis** de solo urbano no concelho.

Para além da quantificação assume particular relevância a **espacialização** dos compromissos e da reserva urbanística, importante para analisar e entender a dinâmica de crescimento do consumo do espaço urbano para a futura tarefa de redelimitação dos perímetros urbanos.

Para uma melhor economia de recursos e sustentabilidade da estrutura urbana, a disponibilização de solo urbano em tempo, local e quantidade adequadas e ajustadas à procura assume grande importância, tendo o município um papel importante enquanto agente regulador.

De facto, como se concluirá neste relatório, a **delimitação dos perímetros urbanos** não respondeu na íntegra às necessidades reais verificadas atualmente na ocupação, uso e transformação do território, não só em termos de dinâmica demográfica e construtiva mas também no que se refere à capacidade para evitar um crescimento desordenado ou fragmentado do tecido urbano.

O crescimento urbano ocorreu de forma dispersa e descontínuo nas áreas de expansão em quase todos os concelhos das áreas metropolitanas, com o consequente reflexo em termos de eficiência na gestão de infraestruturas, equipamentos e espaço público. Esta situação é particularmente visível em zonas de franja onde o processo de construção urbana se realiza na transição de usos, do rural para o urbano. A exigência que este fenómeno coloca, em termos de conteúdo de plano, é de extrema relevância, dado que a inversão desta tendência só será possível com a alteração de perímetros pensados numa lógica de maior estruturação urbana interna e de reforço da rede municipal de aglomerados urbanos.

Existe hoje um consenso generalizado sobre a necessidade da contenção no uso do solo para fins urbanos e sobre a necessidade de investir em políticas e estratégias de compactação e estruturação dos aglomerados urbano existentes. Um modelo de crescimento baseado numa ocupação mais racional do solo, tem implicações a médio e longo prazo na sustentabilidade e na coesão territorial do concelho.

2. METODOLOGIA

Na determinação da **área de solo urbano disponível** no concelho, recorreu-se ao ortofotomapa de 2010, optando-se por delimitar através da vetorização, todo o espaço sem construção dentro dos perímetros urbanos **delimitados no PDM-99** (classes de espaços urbano, urbanizável e industrial), excluindo, as Áreas Urbanas de Génese Ilegal e os Planos Municipais de Ordenamento do Território, em vigor e em processo de elaboração ou revisão.

Foi efetuada uma análise espacial minuciosa, designadamente a **delimitação de solo urbano disponível**, bem como a verificação das operações urbanísticas desde 1999 até à presente data, com incidência naquelas áreas.

Assim, foram contabilizadas como espaço urbano disponível:

- As parcelas livres de construção;
- As parcelas com construções precárias;
- As parcelas que, apesar de já terem construção, possibilitam novos aproveitamentos urbanísticos através da operação de destaque;
- Áreas sem acesso direto no interior de parcelas mas com potencialidades para criar acessibilidades;
- As parcelas de utilização muito condicionada, especialmente nos limites dos perímetros urbanos, mas com potencialidades para o reordenamento dos mesmos;

Importa, ainda, referir que não foi considerado como espaço disponível as quintas com limites perfeitamente definidos e/ou com uso funcional, que poderiam representar potenciais espaços de edificação.

Posteriormente, efetuou-se a apreciação dos **compromissos urbanísticos** com base no levantamento da dinâmica de urbanização e edificação que ocorreu no concelho nos últimos onze anos, com recurso ao sistema informático AMBISIG da Autarquia (refere os movimentos das Operações Urbanísticas) e ao registo dos processos que vão sendo inseridos em *ambiente SIG*.

Importa realçar que neste relatório se registaram algumas limitações que condicionaram, pontualmente, uma demarcação rigorosa tanto nas áreas efetivamente disponíveis como na quantificação do espaço urbano do PDM-99, designadamente:

- Dificuldade na leitura e interpretação do ortofotomapa em algumas áreas do concelho e a impossibilidade de confirmação no local;
- A vetorização da planta de ordenamento não estar validada.

Contudo, as dificuldades e constrangimentos verificados não se revelaram suscetíveis de alterar a análise e a quantificação global pretendida.

3. ENQUADRAMENTO

Referência a Conceitos e Definições

O Plano Diretor Municipal de Sintra foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/99, de 2 de março, onde a classificação do solo obedeceu ao regime então vigente, que considerava um conjunto mais diverso de “classes de solo” do que o atual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), definido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as respetivas alterações. Este diploma legal reduziu as classes de solo a duas : **solo rural** e **solo urbano**.

O referido regime jurídico determina, no seu artigo 72.º, a distinção fundamental entre **solo rural** e **solo urbano**, entendendo-se por “**solo urbano** *aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o **perímetro urbano***”.

Assim, o conceito jurídico de **perímetro urbano** evoluiu na legislação do ordenamento do território resultando da identificação dos **solos urbanizados**; dos **solos cuja urbanização seja possível programar**; e dos **solos afetos à estrutura ecológica** necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

O Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, veio definir os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, bem como estabelecer as categorias de qualificação do solo rural e urbano. De acordo com aquele Decreto Regulamentar, a qualificação funcional do solo urbano realiza-se através da delimitação das seguintes categorias: espaços centrais, espaços residenciais, espaços de atividades económicas, espaços verdes, espaços de uso especial e espaços urbanos de baixa densidade.

Face ao atual conceito de **perímetros urbanos / solo urbano**, para determinar as reservas de solo urbano disponível considerou-se as seguintes classes de espaço, (artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do concelho de Sintra¹):

- **Espaços urbanos** – os caracterizados pelo elevado nível de infraestruturação e densidade populacional, onde o solo se destina predominantemente à edificação;
- **Espaços urbanizáveis** – os que assim são denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e que são geralmente designados por áreas de expansão;

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/99 de 04 de outubro que aprova o PDM do concelho de Sintra.

- **Espaços industriais** – os destinados a atividades transformadoras e serviços próprios, apresentando elevado nível de infraestruturação ou por infraestruturas e que podem igualmente comportar estruturas de alojamento hoteleiro e similares, estruturas de lazer destinadas a apoio desses espaços e terciário específico de apoio às atividades.

Referência à Dinâmica de Crescimento do Concelho de Sintra no contexto do PDM-99

O PDM-99 do concelho de Sintra foi elaborado num contexto onde se supunha que, embora a Área Metropolitana de Lisboa (AML) não fosse atingir as taxas de crescimento dos anos 60 e 70, estivesse ainda longe de uma estabilização demográfica e económica, sentindo-se ainda a necessidade de áreas de expansão para a satisfação de procura urbanas geradas pela população e pelas atividades económicas.

O período de 70-91 marca de forma indiscutível a integração do concelho de Sintra no contexto de metropolitano (que acelerou a partir dos anos 60). Note-se que até meados de 80, Sintra caracterizou-se por uma grande expansão da habitação e pela forte dependência da cidade de Lisboa.

A crescente integração metropolitana de Sintra, implicou o desenvolvimento do **corredor urbano Queluz – Portela**, onde a existência da linha de caminho de ferro e mais tarde também o IC-19, se traduziu num incremento de acessibilidade, com efeitos sobre a fixação de população e atividades económicas, distinguindo-se das áreas do norte e litoral do concelho, onde o crescimento foi mais lento.

Durante o período censitário 1991-2001, as freguesias do corredor urbano passaram a concentrar mais de 75% da população do concelho. Neste decénio, o concelho acelera de forma visível o seu ritmo de crescimento demográfico, o que o coloca em termos de dinâmica demográfica e crescimento habitacional numa posição destacada no seio dos concelhos que integram a AML.

Admitiu-se, portanto, que o concelho de Sintra cresceria nos anos seguintes à data de elaboração do PDM, seja porque as atividades económicas instaladas geram outras (comércio e serviços), seja porque existiam investimentos programados na AML que implicavam a atratividade de novas atividades para os concelhos junto à capital e/ou ainda porque Sintra apresentava condições para receber população e atividades económicas: disponibilidades de solo para edificar, melhores acessibilidades em desenvolvimento, preços de habitação compatíveis com o tipo de procura, o caminho de ferro que facilitava o acesso à capital, entre outras razões.

Assim, a delimitação das classes de espaço urbano, urbanizável e industrial da Planta de Ordenamento do PDM de Sintra obedeceu sobretudo à dinâmica sentida na altura e ao quadro legislativo que serviu de referência à sua elaboração. A delimitação das classes de espaço em análise do PDM-99, conforme Fig. 1, permite diferenciar três áreas fundamentais:

- Uma área composta pelas freguesias a Norte e a Oeste, cujos núcleos edificados correspondem basicamente à classe de espaço urbano e à génese dos lugares;
- Uma faixa litoral, ainda pouco urbanizada (inserida no Parque Natural Sintra-Cascais) mas muito procurada para fins turísticos e de segunda habitação;
- Por último, uma área urbana a Sul-Nascente do concelho, situada ao longo do caminho rodoviário (Queluz-Portela de Sintra) onde se denota já praticamente um *continuum* da classe de espaço urbano (área fortemente edificada), com espaço urbanizável significativo para acolher habitação e população.

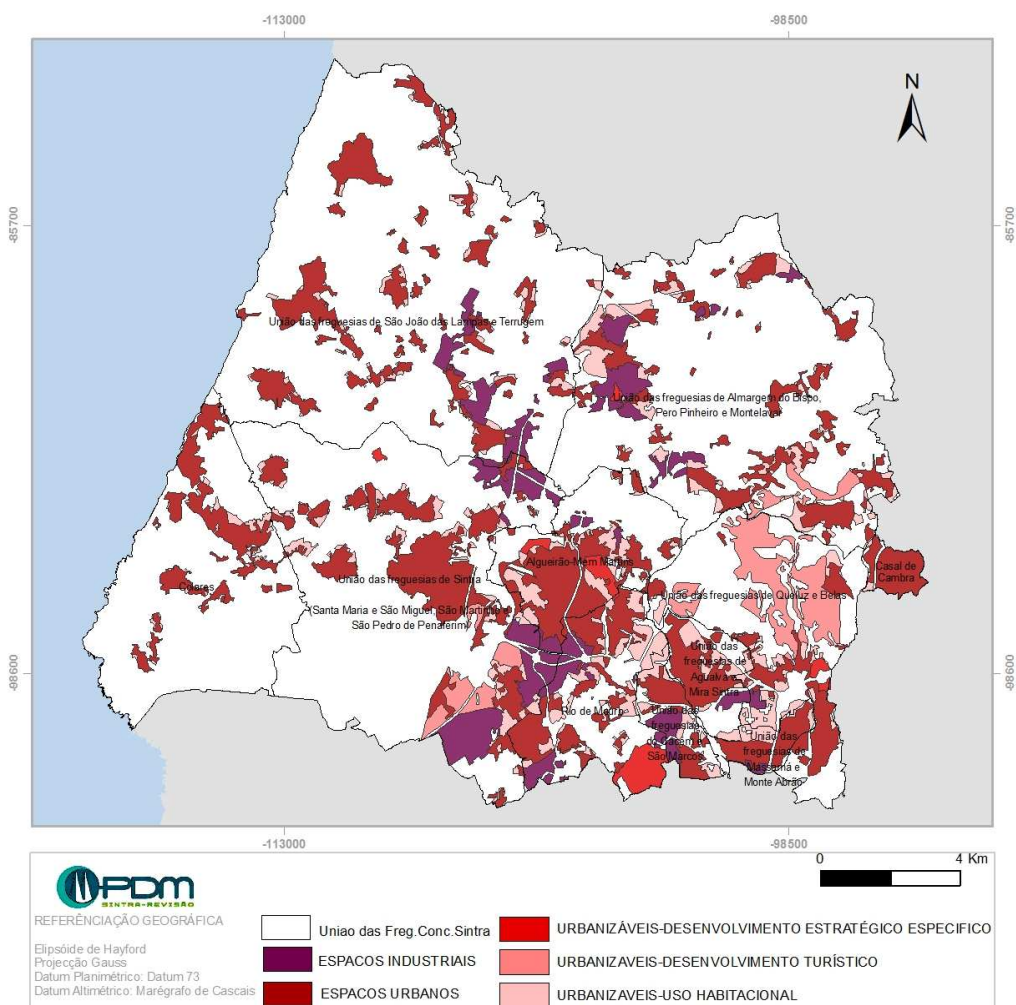


Fig. 1 - Distribuição do Solo Urbano e Urbanizável no Concelho de Sintra – PDM-99.

CAOP em vigor (versão 2013)

Fonte: Câmara Municipal de Sintra

Destaque-se ainda a delimitação de 16 áreas industriais, onde grande parte delas obedeceram a atividades industriais/económicas já existentes, como é o caso das zonas Industriais de Pero Pinheiro, Montelavar, Fervença, Alcolombal em que a implantação inicial de empresas foi favorecida pela existência de matérias-primas. O desenvolvimento das acessibilidades e preço do solo são também fatores que contribuíram para o surgimento e desenvolvimento de alguns pólos industriais / empresariais.

4. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Consideraram-se **compromissos urbanísticos** os atos administrativos, que consolidam direitos de edificação e de urbanização na esfera jurídica dos particulares, designadamente através de pedidos de informação prévia aprovados, processos de obras ou de loteamentos aprovados e alvarás de construção ou de loteamento emitidos, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com a redação dada pelo Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março).

Foram assim, apreciadas as operações urbanísticas, que embora aprovadas não ocuparam ainda o espaço com edificação. Porém, optou-se por incluir na carta de compromissos urbanísticos os alvarás de loteamento já com edificação mas que ainda não se encontravam completamente consolidados, de acordo com o ortofotomapa de 2010.

Assim, e de acordo com a legislação supra referida, as operações urbanísticas consideradas compromissos urbanísticos assumidos pelo município são:

- Processos de Loteamento titulados por Alvará;
- Processos de Loteamento aprovados;
- Processos de Obras de Edificação titulados por Alvará;
- Processos de Obras de Edificação aprovados;
- Pedidos de Informação Prévia aprovados.

Consideraram-se ainda como **compromissos urbanísticos municipais**, além das **operações urbanísticas** privadas, os **Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT)** em elaboração e em vigor e as **Áreas de Génese Ilegal (AUGI)**, conforme Fig. 2.

Como já foi referido, a ocupação do território durante a execução do Plano decorreu de forma diferenciada no espaço concelhio, impulsionada sobretudo pela iniciativa dos promotores privados. De facto, foi a iniciativa privada que provocou maior alteração da paisagem, ocupando com maior ou menor intensidade o espaço urbano e urbanizável, mas com um impacto mais visível a S-E do concelho de Sintra.

Em alguns aglomerados consolidados do concelho, ainda existem espaços intersticiais² por ocupar que, podem constituir bolsas de oportunidade para a reconversão e requalificação de áreas degradadas, abandonadas ou sem uso específico, destinando-as a equipamentos, espaços verdes ou canais de circulação, em particular nas freguesias urbanas onde é mais visível este tipo de carências.

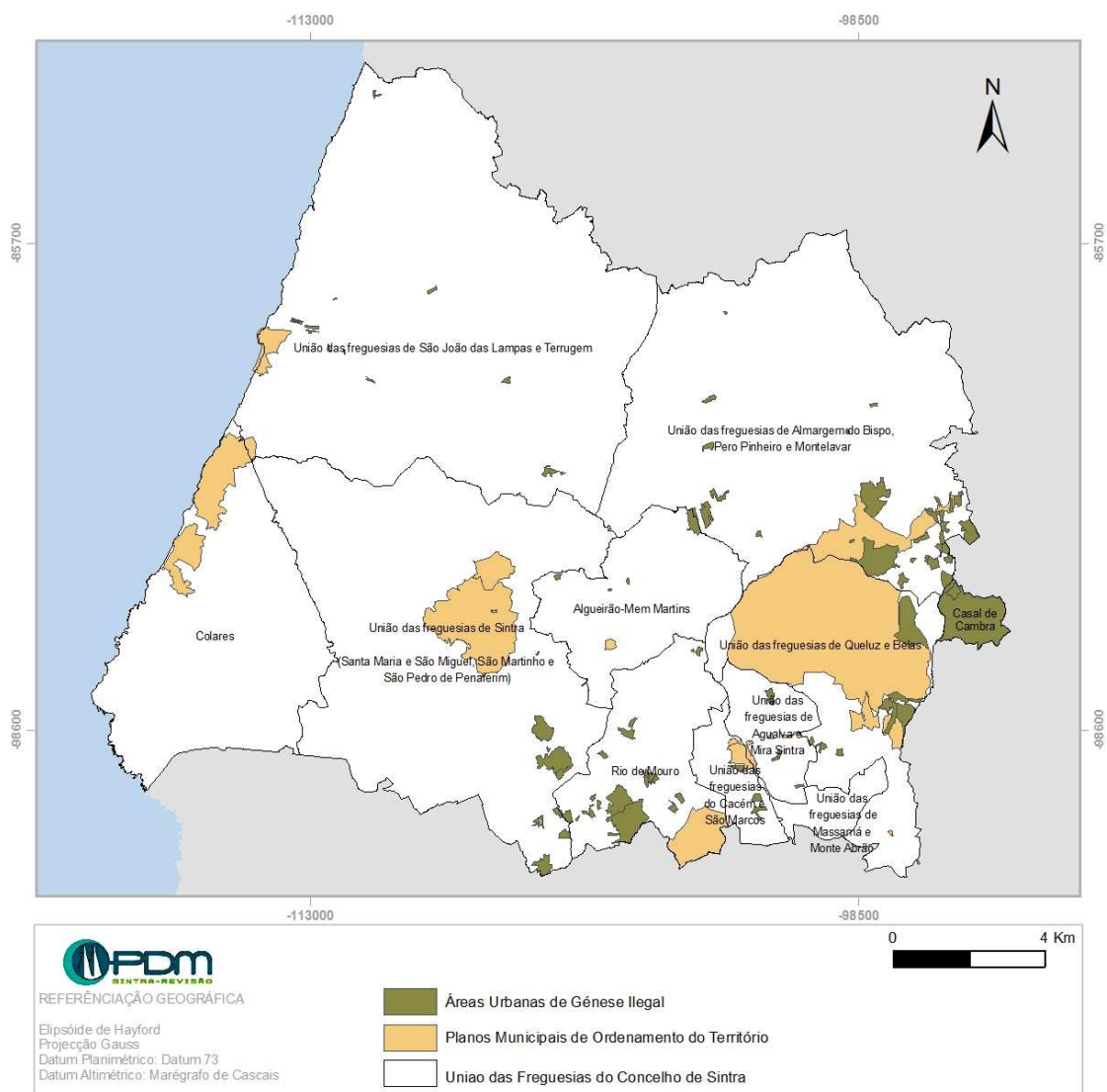


Fig. 2 - Compromissos Urbanísticos Municipais – PMOT e AUGI.

CAOP em vigor (versão 2013)

Fonte: Câmara Municipal de Sintra

² Entenda-se como espaços livres, cujo preenchimento ajuda na consolidação da malha urbana do aglomerado onde se inserem.

No que respeita aos compromissos urbanísticos privados (operações urbanísticas), o período considerado tem como referência os últimos onze anos (1999-2011), período de avaliação do Plano

Diretor Municipal (PDM), tendo sido identificados e contabilizados 208 compromissos, com referência ao dia 1 de março de 2012. Nesta análise, como é óbvio, foram apenas abordados os atos administrativos relacionados com as construções novas.

Considerando a totalidade dos compromissos urbanísticos privados e municipais, foram verificados os seguintes valores:

Quadro 1 – Total de compromissos urbanísticos em Solo Urbano do PDM-99

Compromissos Urbanísticos	Nº	Área Total (ha)
AUGI – Áreas Urbanas de Génese Ilegal	100	866
PP – Planos de Pormenor*	16	594
PU – Planos de Urbanização	4	2 307
Processos de Loteamento titulados por Alvará	34	33
Processos de Loteamento aprovados	42	33
Processos de Obras de Edificação titulados por Alvará	23	7
Processos de Obras de Edificação aprovados	106	35
Pedidos de Informação Prévia aprovados	3	2
TOTAL	328	3 877

*Inclui os P.P. em vigor e em elaboração

Fonte: C.M.S. / DPDM

Da análise do **Quadro 1**, e como seria expectável, é possível constatar que são os instrumentos de gestão territorial que ocupam a maior área de compromissos urbanísticos assumidos, com destaque para os Planos de Urbanização, que ocupam uma área de 2.307 ha, seguidos das Áreas Urbanas de Génese Ilegal, com uma área total de 866 ha.

De entre os compromissos urbanísticos privados são os processos de obras de edificação aprovados que surgem em maior número, ultrapassando uma centena de processos sendo, no entanto, os processos de loteamento titulados por Alvará que ocupam a maior área, com 33 ha. Importa, ainda, referir que os

compromissos urbanísticos assumidos (328) ocupam uma área total de aproximadamente 3 877ha, ou seja 39 % da área total de solo urbano. Relativamente à área total do concelho ocupam cerca de 12%.

4.1. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Com base no levantamento efetuado, verificou-se que no solo urbano foram emitidos **34 Alvarás de loteamento** e **23 Alvarás de obras de edificação**. Foram ainda contabilizados **42 processos de loteamento aprovados** e **106 processos de obras de edificação aprovados**. Só se registaram **3 pedidos de informação prévia aprovados (Quadro 2)**.

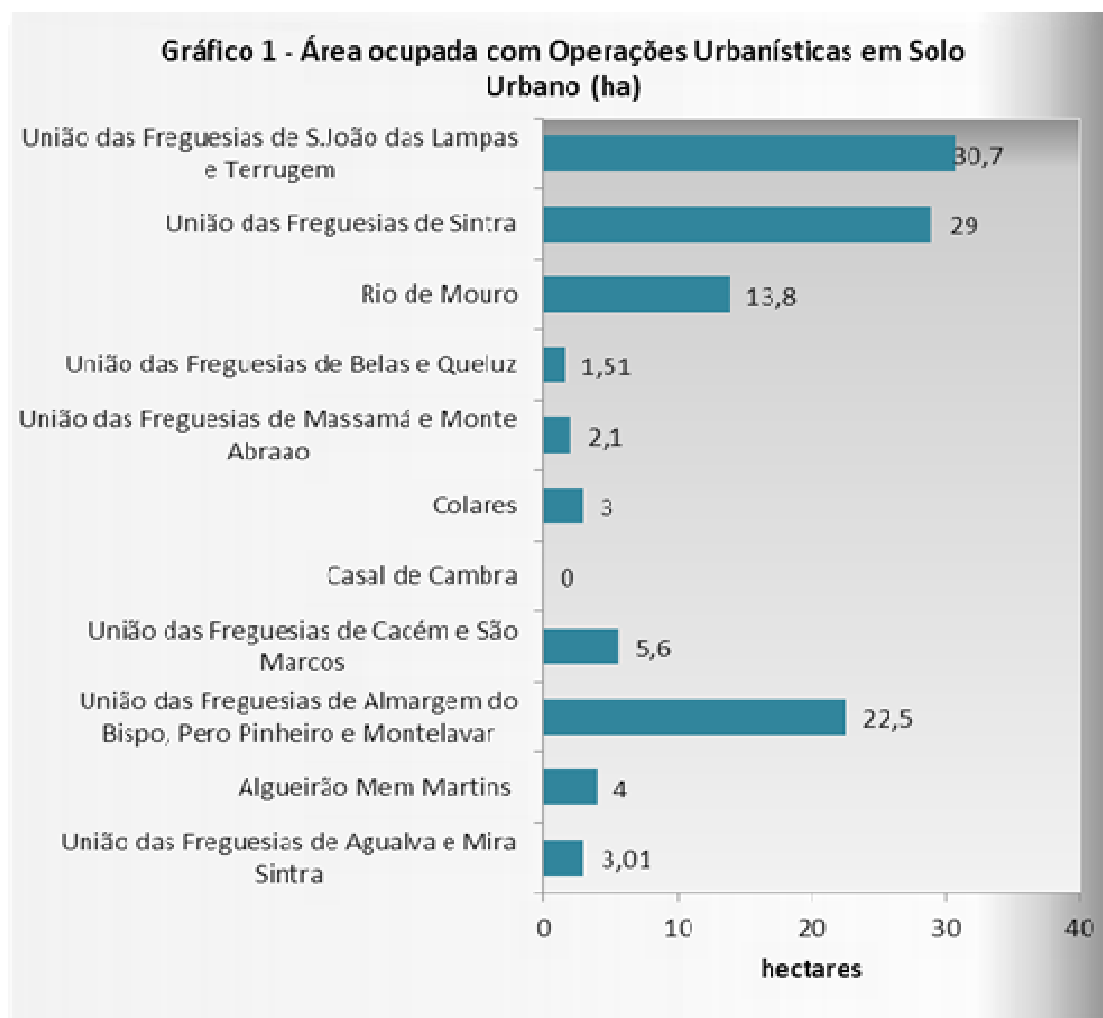
Constata-se que em termos gerais, em todo o concelho, ao longo da última década, se observou um processo de crescimento da ocupação, uso e transformação do solo nas classes de espaço urbano, urbanizáveis e industriais do PDM-99. Da análise efetuada às operações urbanísticas desencadeadas desde a aprovação do PDM em vigor até à atualidade, conclui-se que o número de compromissos urbanísticos em algumas freguesias do eixo urbano não é muito elevado, pois aí o espaço já se encontrava muito consolidado como é o caso da União das Freguesias de Belas e Queluz e da União das Freguesias de Massamá e Monte Abrão (**Quadro 2**).

Quadro 2 - Operações Urbanísticas, por Freguesia

União de Freguesias	Total de Compromissos		Alvarás de Loteamento		Processos de Loteamento aprovados		Alvarás de Obras de Edificação		Processos de Obras de Edificação aprovados		Pedidos de Informação Prévia	
	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)
União das Freguesias de Aqualva e Mira Sintra	11	3,01	0	0	0	0	2	1,5	9	1,51	0	0
Algueirão - Mem Martins	7	4	2	0,8	2	2,5	0	0	3	0,7	0	0
União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	26	18,5	2	0,8	7	8,7	4	2,9	13	6,2	0	0
União das Freguesias de Cacém e São Marcos	14	5,6	2	1,9	2	1,2	0	0	9	2,3	1	0,2
Casal de Cambra	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Colares	10	3	2	1,3	2	0,7	3	0,6	3	0,4	0	0
União das Freguesias de Massamá e Monte Abraão	1	2,1	0	0	1	2,1	0	0	0	0	0	0
União das Freguesias de Belas e Queluz	6	1,51	0	0	1	0,01	2	0,4	3	1,1	0	0
Rio de Mouro	20	13,8	4	5,7	3	1,1	3	0,2	10	6,8	0	0
União das Freguesias de Sintra	39	29	13	16,9	6	4,6	4	0,9	15	5,6	1	1,2
União das Freguesias de S.João das Lampas e Terrugem	74	30,7	9	6	18	12,5	5	0,9	41	10,6	1	0,8
Total	208	111,2	34	33,4	42	33,4	23	7,4	106	35,2	3	2,2

Fonte: CMS/ D.P.D.M.

Por outro lado, o **espaço comprometido** com operações urbanísticas, confere ainda à União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem, à União das freguesias de Sintra e à União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar (com principal incidência na anterior freguesia de Pero Pinheiro) uma dinâmica considerável em termos de procura para construção, conforme evidencia o **Gráfico 1**.



O espaço disponível tem vindo a decrescer nas duas últimas décadas (densificação do solo urbano) por algumas das razões já apontadas no enquadramento deste documento, importando referir que muitos dos licenciamentos urbanos já tinham sido aprovados antes da entrada em vigor do PDM (década de 80 e inícios dos anos 90).

Por outro lado, o povoamento disperso / difuso encontra-se um pouco por todo o território concelhio nas classes de espaço analisadas. Porém, as zonas norte e oeste do concelho têm sido as mais suscetíveis,

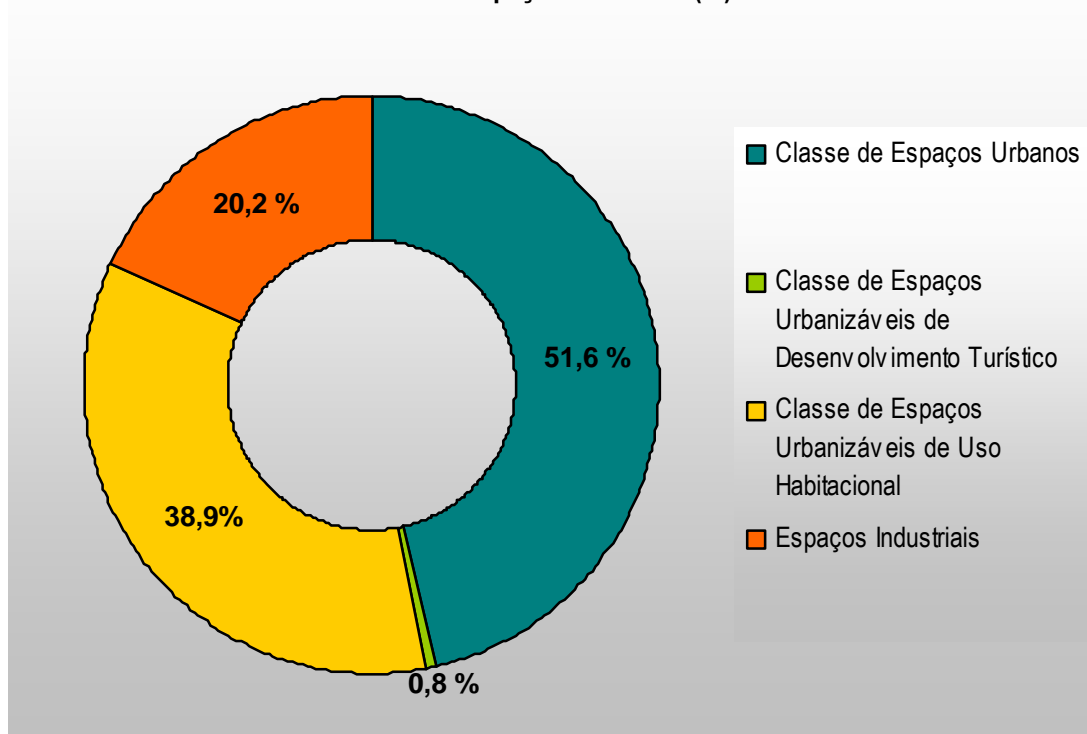
à propagação da dispersão da edificação pois são áreas com grande procura devido à singularidade paisagística dessa parte do território. São João das Lampas (atualmente integrada na União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem), Colares e a União das freguesias de Sintra, principalmente na anterior freguesia de São Martinho foram, ao longo dos últimos anos, alvo de investimento privado para a construção de moradias unifamiliares, muitas delas de carácter sazonal. Por outro lado, refira-se que ainda neste contexto a União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar apresenta duas particularidades distintas: a anterior freguesia de Almargem do Bispo que foi alvo desse mesmo investimento e as anteriores freguesias de Montelavar e Pero Pinheiro que têm vindo a refletir pouco dinamismo em termos do **número** de compromissos urbanísticos, sendo que uma das razões pode estar relacionada com o contexto da crise económica do País nos últimos anos. Estando grande parte do seu território urbano vocacionado para a instalação de atividades económicas e em particular industriais (principalmente a transformação de pedras ornamentais), esta crise refletiu-se no investimento do tecido económico local.

Verifica-se, ainda, que **nas** áreas, de cariz mais rural ou de transição urbana, dominam os compromissos urbanísticos relativos aos processos de **obras de edificação**, o que aponta para as características específica do tipo de cadastro / propriedade de origem rústica.

Por outro lado a União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem, apresenta grande dinâmica no número de licenciamentos (ver quadro 2), como consequência em parte das novas acessibilidades propiciando um aumento da procura dessas freguesias, nomeadamente para 1ª residência e instalação de atividades económicas.

É nas classes de **espaços urbanos** e **classe de espaços urbanizáveis de uso habitacional** do PDM-99 que se localizam a maior percentagem de compromissos urbanísticos (51,6% e 38,9% respetivamente), sendo a classe de Espaços Urbanizáveis de Desenvolvimento Turístico a menos representativa (0,8%) – **Gráfico 2**.

Gráfico 2 - Área Ocupada com compromissos urbanísticos por classe de espaço no PDM-99 (%)



A área ocupada pelos compromissos urbanísticos decorrentes das operações urbanísticas, nas classes de espaço urbano, urbanizável e industrial do PDM-99, corresponde aproximadamente a 1% do total da área dessas classes.

Apesar de em termos absolutos a área dos compromissos urbanísticos apresentar um valor mais elevado no espaço urbano (51,6ha), em termos relativos o espaço urbanizável de uso habitacional é o que apresenta uma maior representatividade no conjunto das classes de espaço consideradas, cerca de 2,1% (Quadro 3).

Quadro 3 – Compromissos urbanísticos por classe de espaço – concelho de Sintra

Espaço Urbano		Espaço Urbanizável Estratégico Específico		Espaço Urbanizável Desenvolvimento Turístico		Espaço Urbanizável de Uso Habitacional		Espaço Industrial	
PD	Compromissos	PD	Compromissos	PD	Compromissos	PD	Compromissos	PD	Compromissos
M	Urbanísticos	M	Urbanísticos	M	Urbanísticos	M	Urbanísticos	M	Urbanísticos
Área (ha)		Área (ha)		Área (ha)		Área (ha)		Área (ha)	
557						182		139	
2	51,6	258	0	940	0,8	3	38,9	1	20,2

Fonte: C.M.S. /D.P.D.M.

4.2. ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL – AUGI

A génese ilegal de áreas urbanas (AUGI) foi um fenómeno que, a partir da década de 60, teve uma expressão significativa no concelho, facto que é igualmente visível em toda a Área Metropolitana de Lisboa.

Atualmente é a **Lei nº 91/95 de 2 setembro** (na sua atual redação) que estabelece o regime jurídico aplicável aos processos de reconversão das AUGI. Assim, segundo o **Artigo 1º da Lei**, as AUGI definem-se, como “ (...) os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objetos de operações físicas de parcelamento destinadas à construção (...) e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável (...)”

A Lei define, ainda no Artigo 1º, que as Câmaras Municipais “delimitam o perímetro e fixam a modalidade de reconversão das AUGI, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado”. Neste âmbito, o município de Sintra delimitou / comprometeu-se com a reconversão de 100 AUGI, perfazendo uma área total de 866 ha (**Quadro 4**).

Em muitas situações, representam ainda, áreas de difícil organização e integração urbana, nomeadamente a nível das infraestruturas de saneamento básico e de acessos.

As AUGI do concelho de Sintra afetam principalmente a União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, a freguesia de Casal de Cambra, de Rio de Mouro e a União das Freguesias de Belas e Queluz.

Foram consideradas todas as AUGI como compromissos urbanísticos municipais, independentemente da classe de uso do solo onde se localizam.

Quadro 4 – Áreas Urbanas de Génese Ilegal – concelho de Sintra

Freguesias	AUGI	
	(N.º)	(ha)
União das Freguesias de Aqualva e Mira Sintra	5	10
Algueirão - Mem Martins	4	17
União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	33	235
União das Freguesias de Belas e Queluz	8	118
Casal de Cambra	3	215
Rio de Mouro	21	143
União das Freguesias de S. João das Lampas e Terrugem	17	19
União das Freguesias de Cacém e S. Marcos	4	13
União das Freguesias de Sintra	9	96
Total	100	866

Obs. Algumas AUGI abrangem mais do que uma freguesia.

Fonte: Câmara Municipal de Sintra

4.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Conforme estipula o artigo 69º (nºs 1 e 2) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) são “*instrumentos de natureza regulamentar, aprovados pelos municípios*” e “*estabelecem o regime de uso do solo, modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental*”.

Conforme pode ser observado no **Quadro 5** encontram-se em vigor e/ou em elaboração os seguintes Planos de Urbanização e de Pormenor.

Quadro 5 – Planos Municipais do Ordenamento do Território do Concelho de Sintra

PMOT	Freguesias	Área (ha)
Em vigor - Planos de Pormenor		
P.P. da Área Central do Cacém	União das Freguesias de Cacém e São Marcos	36
P.P. do Bairro Almeida Araújo	União das Freguesias de Belas e Queluz	1
Em elaboração - Planos de Urbanização		
P.U. da Vila de Sintra (revisão)	União das Freguesias de Sintra	406
P.U. da Serra da Carregueira	União das Freguesias de Belas e Queluz / Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	1708
P.U. da Área Envolvente ao Parque de Ciência e Tecnologia da RL - PU-UCP	Rio de Mouro	156
P.U. da Vila de Belas	União das Freguesias de Belas e Queluz	37
Em elaboração - Planos de Pormenor		
P.P. da Praia Grande	Colares	99
P.P. Praia das Maças	União das Freguesias de São João das Lampas / Colares	199
P.P. da Praia de Pedregal	União das Freguesias de São João das Lampas	58
P.P. de S. Marcos Vale e Rebolias (AUGI)	União das Freguesias de Cacém e São Marcos	5
P.P. do Centro de Aqualva	União das Freguesias de Aqualva e Mira Sintra	2
P.P. do Monumento Natural de Carenque	União das Freguesias de Belas e Queluz	38
P.P. do Núcleo Central de Mem Martins	Algueirão - Mem Martins	7
P.P. do Núcleo de Aqualva	União das Freguesias de Aqualva e Mira Sintra	2
P.P. da Portela de Sintra	União das Freguesias de Sintra	1
P.P. da Quinta da Bela Vista	União das Freguesias de Cacém e São Marcos	3
P.P. da Quinta da Perdigueira (AUGI)	União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	18
P.P. de Sintra Norte	União das Freguesias de Sintra	65
P.P. de Valinháguas (AUGI)	União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	13
P.P. de Vale de Almornos (AUGI)	União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	49

Fonte: Câmara Municipal de Sintra

Encontram-se em vigor 2 Planos de Pormenor e ainda o Plano de Urbanização da Vila de Sintra, atualmente em processo de revisão. Contabilizam-se ainda 14 Planos de Pormenor e 4 Planos de Urbanização em processo de elaboração. A área ocupada no concelho de Sintra pelos PMOT (PP e PU) atrás identificados é aproximadamente de **2 900 ha**.

Os Planos de Pormenor do **Pedregal, Praia das Mações e Praia Grande** abrangem as UOPG 3, 4, 5 e 6 do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra / Sado³ (POOC-Sintra Sado), que nos termos do mesmo obriga à elaboração de Planos de Pormenor para essas áreas. Assim, estes planos estão a ser desenvolvidos em conformidade com as disposições do POOC, designadamente no respeitante às classes de espaço e condicionantes.

A modalidade de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) de **S. Marcos Vale e Rebolias, Quinta da Perdigueira, Valdinhguas e Vale de Almornos** é através da elaboração de Planos de Pormenor. A realização destes planos decorre em conformidade com os procedimentos do atual quadro legislativo do processo de reconversão das AUGI, seguindo ainda os trâmites previstos na atual legislação sobre Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT)⁴.

³ Resolução do conselho de ministros nº 86/2003, de 25 de junho aprova o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sintra-Sado

⁴ DL nº 380/99 de 22 de setembro na sua atual redação

5. RESERVAS DE SOLO URBANO DISPONÍVEL.

No processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra deverá aferir-se a compatibilização da expansão das áreas urbanas com as reais necessidades de desenvolvimento económico, social e ambiental do concelho sendo, para isso, necessária de uma avaliação e quantificação tão detalhada quanto possível. Neste processo, compete ao Município decidir sobre a reorganização, redução ou aumento das áreas urbanas disponíveis para a expansão urbana contempladas no plano ainda em vigor.

Torna-se imprescindível perceber de que forma se processou a ocupação do solo e tentar equacionar até que ponto os limites dos perímetros urbanos existentes são adequados e/ou suficientes para suportar os novos objetivos que venham a ser fixados para a próxima década de gestão territorial.

A avaliação das reservas de solo urbano disponível foi realizada com base no levantamento da dinâmica de urbanização e de edificação que ocorreu no concelho na última década e na quantificação das áreas ainda disponíveis, de acordo com os critérios especificados na metodologia.

Deverá entender-se por **reserva total de solo urbano disponível (Fig. 3)** a área correspondente aos **espaços não construídos e não comprometidos por planos municipais de ordenamento do território, áreas urbanas de génese ilegal ou operações urbanísticas**, nas classes de espaço urbano, urbanizável e industrial, delimitadas na Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal ainda em vigor.

Na metodologia adotada a área de reserva de solo urbano disponível corresponde a aproximadamente **2.322 hectares**. Contudo, registre-se que **à área total de reserva de solo urbano disponível terá ainda de considerar e adicionar as reservas de solo urbano existentes no interior das áreas delimitadas como AUGI e no interior dos perímetros dos Planos de Urbanização e Planos de Pormenor em vigor ou em processo de elaboração**, que não foram objeto de avaliação e quantificação.

É no decurso dos respetivos processos de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal que deverão ser ponderadas as reservas urbanísticas existentes. De igual modo é no âmbito dos respetivos processos de planeamentos municipal, nomeadamente na elaboração ou revisão dos Planos de Urbanos e Planos de Pormenor, que será em cada caso avaliada e quantificada a reserva de solo urbano disponível para fins urbanísticos.

Refira-se ainda que, para além das reservas de solo urbano disponível já identificadas, existem ainda significativas reservas de solo rural com capacidades edificatórias, nomeadamente nas áreas de construção dispersa e fragmentada, que não foram objeto de avaliação e quantificação.

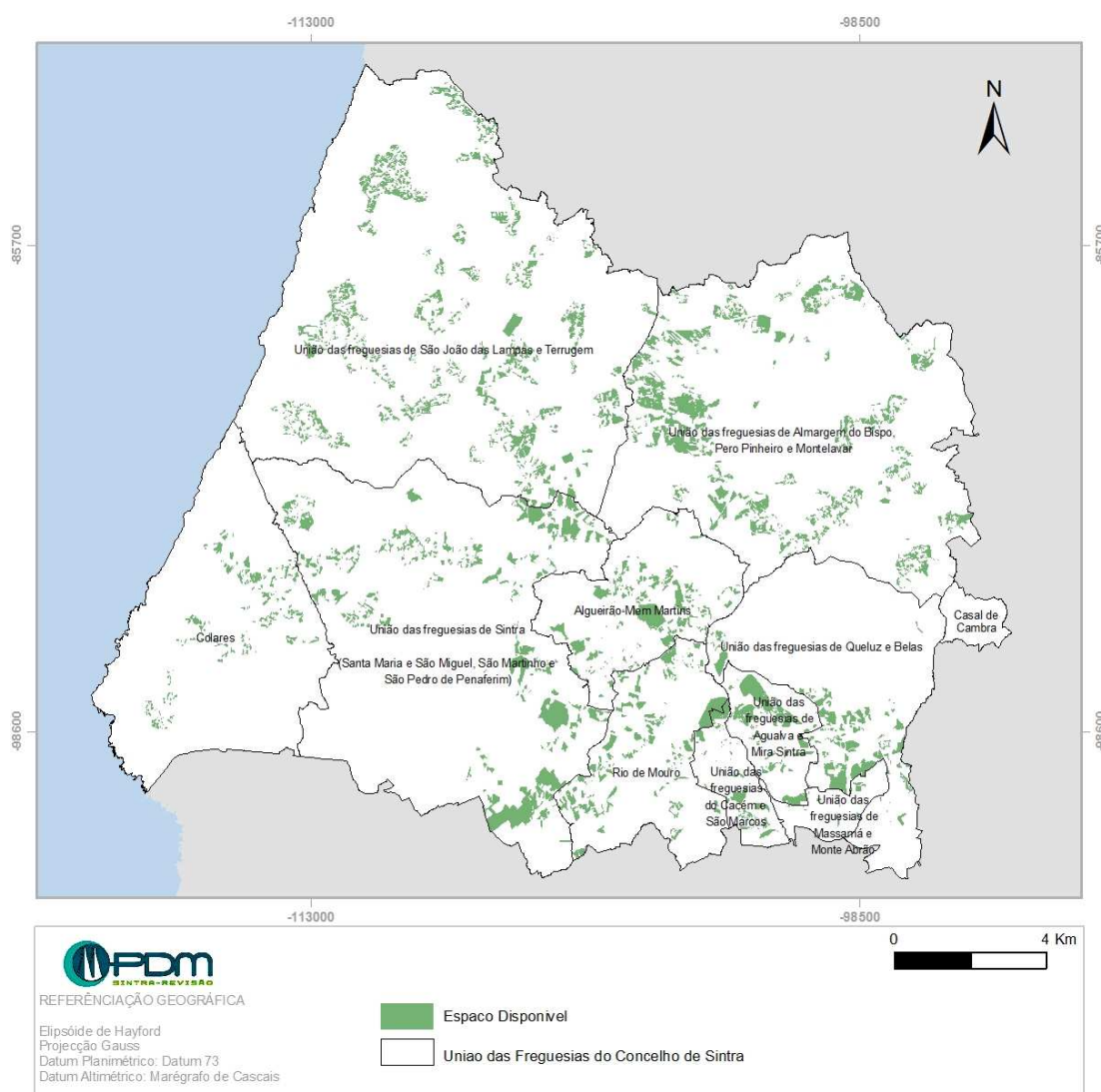


Fig. 3 - Solo Urbano disponível no Concelho de Sintra / CAOP em vigor (versão 2013)

Fonte: C.M.S. / D.P.D.M.

O **Quadro 6**, permite constatar que os **espaços urbanos** existentes em 1999 perfaziam uma área total de 5.572 ha, constituindo cerca de 17% da área total do concelho, e que os **espaços urbanizáveis** constituíam cerca de 9,5%, correspondendo a 3.021 hectares. No que concerne aos **espaços industriais**, com 1.391 hectares representam cerca de 4,4% do total concelho.

Nos termos do atual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial estas anteriores classes de espaço do PDM-99 vão integrar os novos perímetros urbanos a delimitar no processo de revisão do PDM.

Assim, como em conjunto estas classes de espaço ocupam uma área de cerca de **10.000 ha**, correspondendo a cerca de **31%** do total do concelho, podemos afirmar que essa será a expressão territorial global de partida para o dimensionamento do novo sistema urbano do concelho de Sintra.

Quadro 6 - Espaços Urbanos e Solo Urbano Disponível

Freguesias	Espaço Urbano			Espaço urbanizável Estratégico Específico			Espaço urbanizável Desenvolvimento Turístico			Espaço urbanizável de Uso Habitacional			Espaço Industrial			TOTAL DE SOLO URBANO		
	PDM (ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)	PDM (ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)	PDM (ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)	PDM (ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)	PDM (ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)	PDM(ha)	Disponível (ha)	Disponível (%)
União das Freguesias de Aqualva e Mira Sintra (a, b)	255	43	17	0	0	0	0	0	0	119	71	60	31	7	23	405	121	30
Algueirão - Mem Martins (a)	566	47	8	70	46	66	0	0	0	201	70	35	53	12	23	891	174	20
União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar (a, b)	810	238	29	10	4	40	106	1	1	402	194	48	280	117	42	1606	555	35
União das Freguesias de Cacém e São Marcos (a, b)	163	15	9	0	0	0	0	0	0	90	29	32	77	8	10	330	51	15
Casal de Cambra (a)	190	....	0	0	....	0	0	....	0	8	....	0	0	....	0	198	0	0
Colares (b)	500	79	16	0	0	0	0	0	0	65	14	22	0	0	0	565	92	16
União das Freguesias de Massamá e Monte Abraão	182	5	3	0	0	0	0	0	0	54	1	2	13	0	0	249	6	2
União das Freguesias de Belas e Queluz (a, b)	352	37	11	26	1	4	627	2	0	190	88	46	18	6	33	1214	134	11
Rio de Mouro (a, b)	476	69	14	143	2	1	0	0	0	257	70	27	169	32	19	1045	174	17
União das Freguesias de Sintra (a, b)	1044	132	13	9	8	89	207	60	29	255	85	33	492	177	36	2008	461	23
União das Freguesias de S.João das Lampas e Terrugem (a, b)	1034	349	34	0	0	0	0	0	0	182	99	54	258	106	41	1474	554	38
TOTAL	5572	1014	18	258	61	24	940	63	7	1823	721	40	1391	465	33	9985	2322	23

(a) não foi contabilizado como espaço disponível a área referente às AUGI.

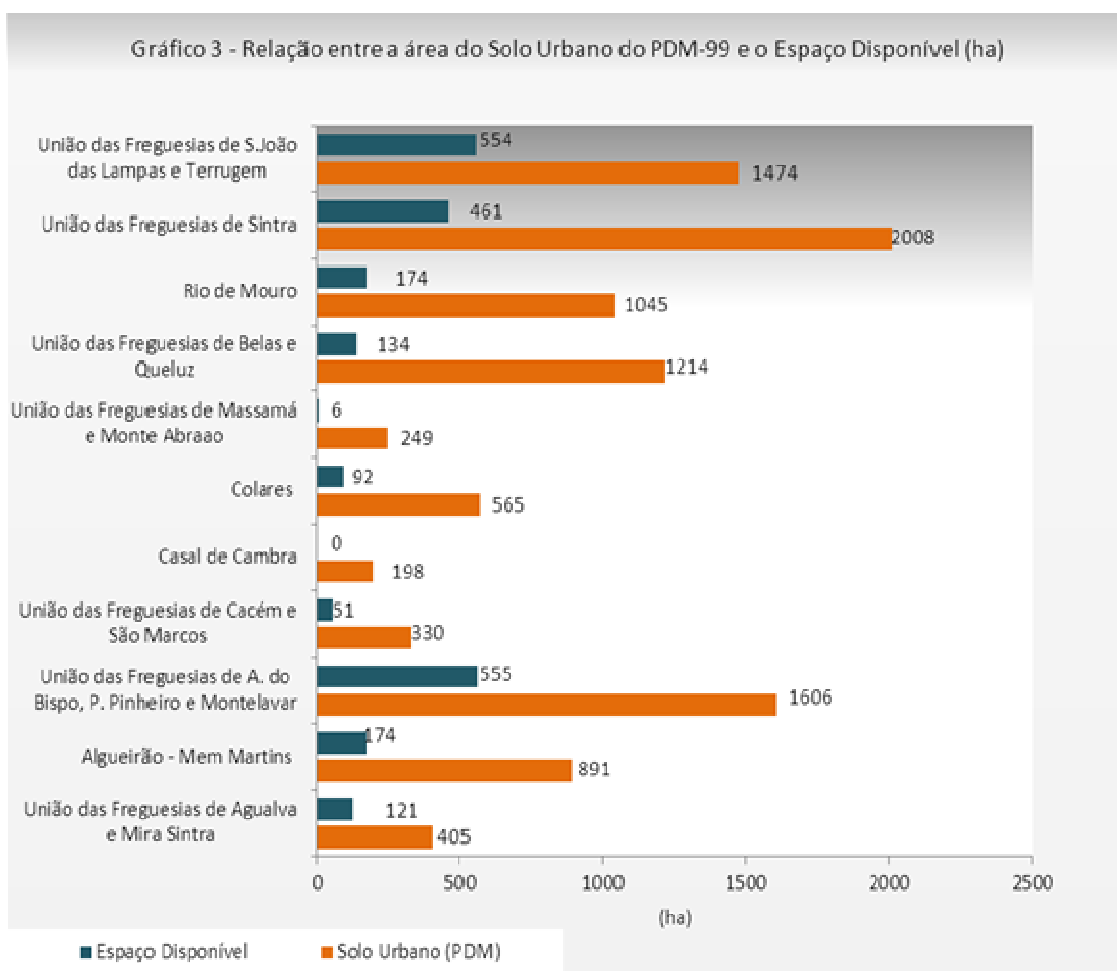
(b) não foi contabilizado como espaço disponível a área referente aos PMOT.

Fonte: CMS/ D.P.D.M.

A leitura dos dados evidencia, os seguintes pontos:

- Em termos de solo ainda disponível nos **espaços urbanos** no concelho verifica-se uma percentagem relativamente baixa, na ordem dos **18%**. Estes valores poderão justificar-se pelo facto da delimitação desta classe ter partido de núcleos já urbanizados/consolidados aquando da elaboração do PDM. A União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem e a União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro são as que apresentam percentagens mais elevadas de áreas disponíveis, com 34% e 29%, respetivamente.
- A disponibilidade relativa de **espaços urbanizáveis** apresenta maior representatividade no uso Habitacional, cerca de 40% em oposição à de desenvolvimento turístico, com apenas 7%. Importa referir que a União das freguesias de Agualva e Mira-Sintra, de cariz urbano, conjuntamente com a União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem, apresentam mais de 50% de solo urbanizável de uso habitacional disponível, sendo que a União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar apresenta valores muito próximos dos 50%. Estes valores poderão ficar a dever-se à importância que as acessibilidades têm na dinâmica da ocupação do solo, pois só em 2004 ficou concluída a estação de comboios de Meleças e mais recentemente a A16 que melhorou a mobilidade entre estas freguesias e o exterior do concelho.
- As áreas destinadas a **indústrias** / empresas, na União das freguesias de Cacém e São Marcos, têm uma elevada percentagem de ocupação., o que poderá ficar a dever-se à proximidade de acessibilidades que ligam o concelho de Sintra a outros (IC19, CREL, e linha de caminho de ferro). Outro fator importante que justifica essa ocupação tem a ver com a implantação de projetos estruturantes de grande relevância na sua envolvente, tal como o Tagus Park em Oeiras e o Campus Universitário da Universidade Católica Portuguesa em Sintra, que tendeu a favorecer a atração de empresas.
- No conjunto do **solo urbano**, (classes de espaço urbano, urbanizável e industrial), o **concelho de Sintra** apresenta uma área de espaço disponível de aproximadamente **23%**, sendo as freguesias do corredor urbano as que apresentam um valor mais baixo. Por outro lado, a União das freguesias de Agualva e Mira-Sintra, principalmente na anterior freguesia de Mira-Sintra e a União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, com destaque para as anteriores freguesias de Pero Pinheiro e Montelavar, bem como a União das freguesias de S. João das Lampas e Terrugem são as que apresentam valores mais confortáveis relativamente à área disponibilizada em PDM (**Gráfico 3**).

- Note-se que, em geral, as classes de espaço com **maior representatividade de solo urbano disponível**, nas freguesias do concelho, são os **espaços urbanos e urbanizáveis de uso habitacional**, exceção feita para a União das freguesias de Sintra que apresentam uma maior área de solo industrial disponível.



5.1. CAPACIDADE DE ACOLHIMENTO DE POPULAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO NAS CLASSES DE ESPAÇO URBANO E URBANIZÁVEL DE USO HABITACIONAL

Visando obter valores referenciais da capacidade de acolhimento de população e construção que o solo urbano disponível ainda pode comportar, optou-se por fazer uma análise genérica de acordo com as **densidades habitacionais em vigor no Regulamento do PDM-99** dos aglomerados das freguesias, e as **densidades populacionais** tendo por base o **número médio de habitantes por alojamento** do Concelho (2,1 indivíduos) de acordo com os censos de 2011 (ver **Quadro 7**).

Quadro 7 - Capacidade de Acolhimento e de Construção nas Classes de Espaço Urbano e Urbanizável de Uso Habitacional

Freguesias	Espaço Disponível/ha		Densidades		Capacidade de Acolhimento				Total da Capacidade	
	Classe de Espaço Urbano	Classe de Espaço Urbanizável	Fogos /ha	População /ha	Fogos na Classe de Espaço Urbano	População na Classe de Espaço Urbano	Fogos na Classe de Espaço Urbanizável	População na Classe de Espaço Urbanizável	Fogos	População
União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra	43	71	60	120	2621	5243	4254	8508	6876	13751
Algueirão - Mem Martins	47	70	40	80	1876	3751	2790	5580	4666	9331
União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar	238	194	15	30	5087	10175	5964	11927	11051	22102
União das Freguesias de Cacém e São Marcos	15	29	60	120	859	1718	1717	3433	2575	5150
Colares	78	14	15	30	1172	2344	206	412	1378	2756
União das Freguesias de Massamá e Monte Abraão	5	1	60	120	276	552	64	128	340	680
União das Freguesias de Belas e Queluz	37	88	60	120	1681	3361	3564	7128	5244	10489
Rio de Mouro	69	70	40	80	2778	5556	2816	5632	5594	11188
União das Freguesias de Sintra	132	86	40	80	5238	10476	3422	6843	8660	17320
União das Freguesias de S.João das Lampas e Terrugem	350	99	15	30	5238	10476	1487	2974	6725	13450
TOTAL	1014	722	...	...	26826	53652	26284	52565	53109	106217

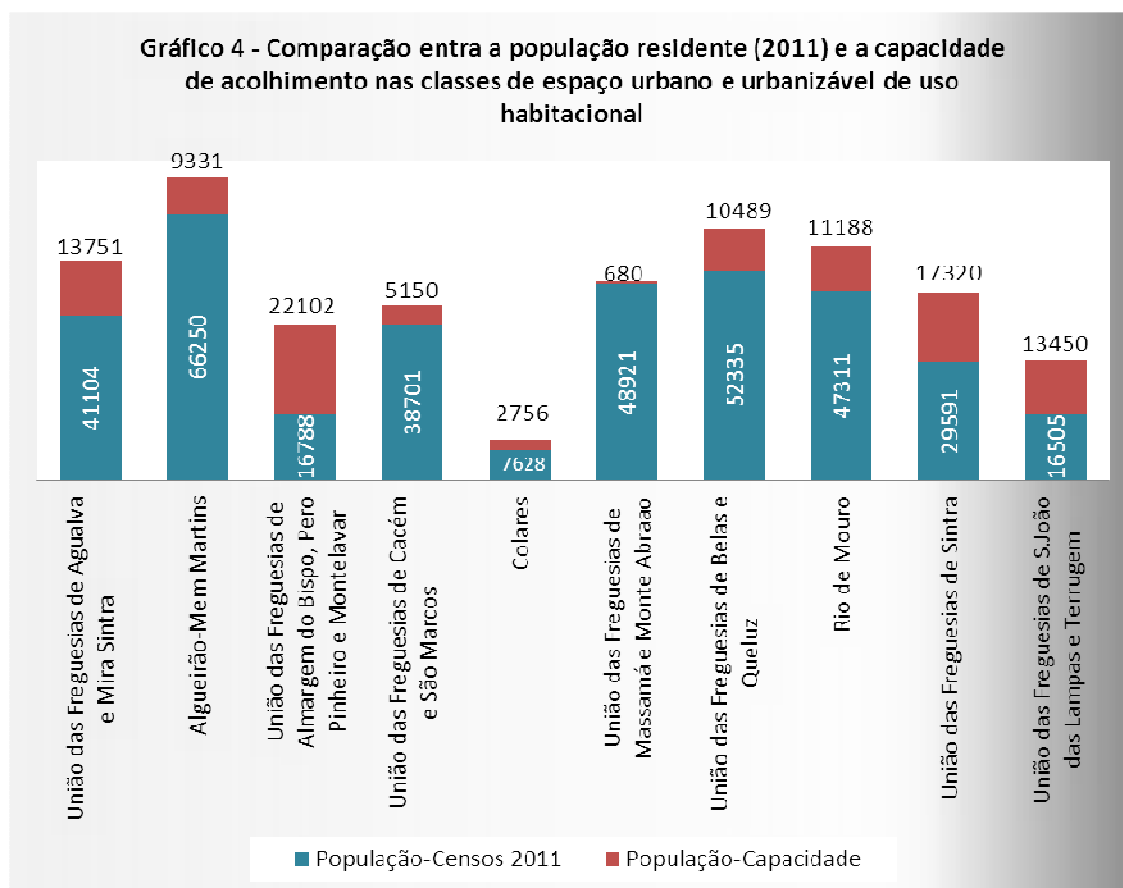
Obs. Alta Densidade 60 fogos e 120 habitantes/h; Média Densidade:40 fogos e 100 habitantes/h; Baixa Densidade 15 fogos e 40 habitantes /h

Fonte: C.M.S. / D.P.D.M.

Mesmo considerando apenas o universo territorial objeto de avaliação e quantificação é possível verificar que, nessa área, o concelho tem uma capacidade potencial para acolher cerca de **106.000 (cento e seis mil) pessoas** e para construção de, aproximadamente, **53.000 (cinquenta e três mil) fogos**. As freguesias que apresentam uma maior capacidade de ocupação populacional são as seguintes:

- União das Freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar
- União das Freguesias de Sintra
- União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra

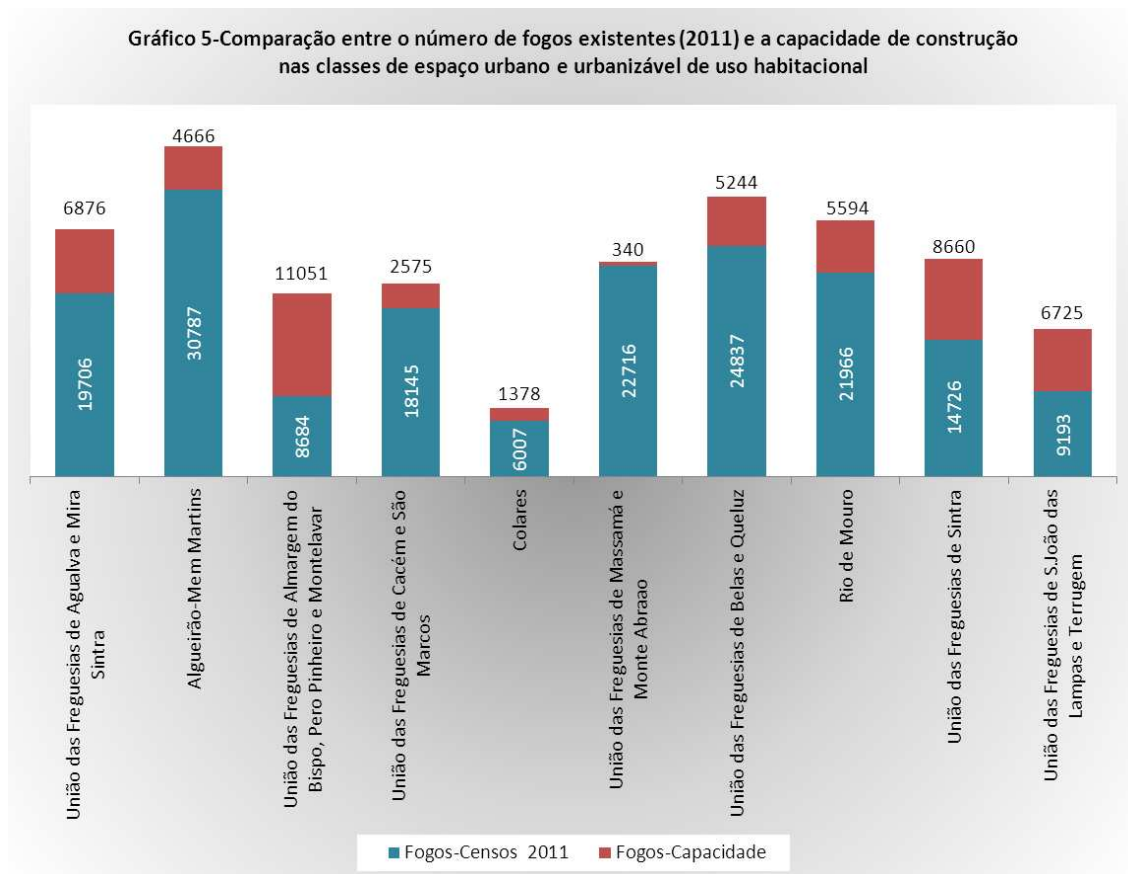
Na sequência do que foi dito anteriormente, os **Gráficos 4 e 5** pretendem fazer uma comparação entre a **população residente** e o **número de fogos** registados no último Recenseamento de 2011 e a **capacidade potencial “bruta”** que o concelho ainda tem em termos de ocupação populacional e de construção no **espaço disponível** das classes em análise – urbano e urbanizável-.



Assim, a União de freguesias de Almargem do Bispo, e de Pero Pinheiro e Montelavar ainda apresentam uma capacidade para duplicar a população que atualmente aí existe no espaço disponível das classes de espaço urbano e urbanizável (cerca de 22.000 habitantes), verificando-se, do mesmo modo, que a União das Freguesias de São João das Lampas e Terrugem e a União das Freguesias de Sintra ainda revelam aptidão para acolher um número significativo de indivíduos (13.450 e 17.320 respetivamente).

Mais uma vez fica reforçado que as freguesias já muito consolidadas em termos urbanísticos como a União das freguesias de Massamá e Monte Abraão, a União das freguesias de Cacém e São Marcos apresentam menor capacidade de acolher população comparativamente com outras freguesias do concelho do eixo urbano nomeadamente Rio de Mouro e Algueirão - Mem Martins que ainda têm espaço não ocupado para crescer em termos populacionais.

Em termos de capacidade de construção (nº de fogos) no espaço disponível destas duas classes conclui-se que o comportamento das freguesias é semelhante ao da população.



Note-se que, de acordo com os Censos de 2011, o concelho de Sintra obteve um acréscimo de **14.088 habitantes**, nestes últimos dez anos, sendo o ritmo de crescimento inferior ao verificado em anteriores períodos. As freguesias maioritariamente urbanas, em especial as localizadas ao longo do eixo ferroviário perdem população a par da União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, com relevância nas anteriores freguesias de Pero Pinheiro e Montelavar.

Em oposição a estas, com um crescimento demográfico algo expressivo, encontram-se algumas freguesias de cariz rural e ainda a União das freguesias de Belas e Queluz e União das Freguesias de Sintra (destaque para a anterior freguesia de Belas e anterior freguesia de S. Pedro de Penaferrim, ambas com um dinamismo demográfico relevante) que acolheram 10.918 habitantes, contribuindo com mais de 75% para o crescimento do concelho.

No que concerne ao número de **Alojamentos**, o concelho apresenta um aumento de **15.912 fogos**, com um comportamento semelhante ao do crescimento demográfico relativamente à década anterior. No

entanto importa realçar a existência de um número considerável de alojamentos vagos em algumas freguesias.

Tendo em consideração os valores de referência apresentados pode-se concluir que a **folga urbanística calculada** é claramente suficiente para dar resposta às tendências de crescimento atuais.

Contudo, é importante salientar que as potencialidades urbanísticas identificadas não estão totalmente disponíveis à atividade corrente de gestão das operações urbanísticas, dependendo também da futura reconfiguração dos perímetros urbanos no processo de revisão do PDM e ainda de novas decisões de planeamento operacional, visando a racionalização e otimização da oferta de solo para fins urbanísticos.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

“A primeira geração de PDM representou um primeiro ensaio na formalização das soluções urbanísticas e normas regulamentares municipais destinadas a assegurar um modelo de desenvolvimento para o território, cujas limitações devem ser reconhecidas”⁵, não obstante terem sido um passo importante para o desenvolvimento do processo de planeamento urbanístico municipal.

Das tarefas a desenvolver no processo de revisão do Plano Diretor Municipal destaca-se o ajustamento da delimitação do solo urbano. A análise efetuada neste relatório, para além de cumprir uma obrigação legal e uma decisão municipal, pretende dar um contributo mais amplo para esse estudo, sintetizado nestas considerações finais:

- Concluiu-se que dos cerca de **10.000 hectares** das classes de espaço urbano, urbanizável e industrial (solo urbano) delimitado no PDM-99 existem, aproximadamente, **2.322 hectares** ainda disponíveis para utilização urbanística.
- O **concelho de Sintra** apresenta assim, uma área de espaço urbano disponível de aproximadamente **23%**, sendo as freguesias do corredor urbano as que apresentam um valor mais baixo, excetuando-se a União das freguesias de Aqualva e Mira-Sintra e a freguesia de Algueirão - Mem Martins. As restantes freguesias ainda apresentam valores confortáveis em termos de oferta de solo urbano.
- Tendo em consideração os valores de referência mencionados no ponto 5.1, a **folga urbanística** existente é suficiente para dar resposta a três vezes o valor do crescimento de fogos registado no último período censitário e sete vezes o crescimento populacional verificado em igual período.
- Foi possível apurar que de um total de **2.433 hectares** que não foram alvo de urbanização durante a vigência do atual PDM, **111 hectares** são compromissos urbanísticos (operações urbanísticas). Os compromissos urbanísticos municipais (AUGI e PMOT) ocupam uma área de **3.766 hectares**. Os compromissos urbanísticos assumidos pelo Município ocupam **39% do solo urbano**.
- O número de compromissos urbanísticos nas freguesias junto ao eixo urbano não é muito significativo, como é o caso da União das freguesias de Massamá e Monte Abraão, da União das freguesias de Belas e Queluz e Algueirão Mem-Martins, exceção feita para a freguesia de Rio de Mouro e para a União das freguesias de Sintra contíguas ao eixo urbano mais consolidado, que apresentam ainda uma dinâmica considerável em termos de procura para construção.
- Por fim, a União das freguesias de Almargem do Bispo, Pero Pinheiro e Montelavar, mais vocacionadas para a instalação de atividades económicas e industriais (principalmente no que

⁵ CORREIA, Paulo, OS PDM DE 2ª GERAÇÃO, Encontro Nacional 17 e 18 de março/94

respeita às anteriores freguesias de Montelavar e Pero Pinheiro), **refletem pouco dinamismo em termos de compromissos** em oposição à União das freguesias de São João das Lampas e Terrugem que apresenta alguma dinâmica, resultante da procura de novas formas de vivência urbana com a vantagem da proximidade aos diversos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa.

- Em termos relativos a maior representatividade de compromissos urbanísticos incide na classe de espaços **urbanizável de uso habitacional**, sendo também esta classe que detém a maior percentagem de solo disponível.

O PDM-99 previu uma grande folga para a expansão urbana que pretendia dar uma resposta à dinâmica das diversas procuras existentes à época. Todavia, se à data da sua elaboração a situação de referência justificou a adoção de um modelo “expansionista”, **os dados de execução da quantificação das classes de espaço em análise evidenciam que estes espaços não se encontram totalmente consumidos**. Depreende-se que a sua delimitação não correspondeu à tendência prevista de expansão efetiva dos aglomerados ou ao interesse dos seus proprietários em construir por diversas razões.

Se por um lado, é de destacar que desde a década de 80 e início de 90 se regista um abrandamento significativo do ritmo de crescimento, que reflete a estabilização do crescimento urbano, por outro, o licenciamento foi decorrendo muitas vezes segundo iniciativas dispersas dos promotores no perímetro dos aglomerados, conduzindo muitas vezes à construção dispersa ou fragmentada.

Enquanto as áreas de expansão nos primeiros PDM, deixavam ao critério dos proprietários a vontade de construir e “o quando”, não favorecendo a compactação do tecido urbano, existe agora o princípio da **programação obrigatória**, tendo a legislação evoluído no sentido de garantir ao Município a capacidade de intervenção, expressas no Capítulo V do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Com a nova legislação, as áreas de expansão são substituídas por áreas **cujas urbanização é possível programar**, atribuindo-se ao Município um papel de responsabilidade na promoção daquelas áreas (nº1 do art. 118º do RJIGT).

Esta responsabilidade é fortalecida através do Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio, obrigando os Municípios a incluírem nos seus Planos de Atividades e, quando aplicável no seu Orçamento Municipal, a programação da execução destas áreas, e quando não realizada no horizonte de vigência do Plano pode implicar a sua reversão para a classe de solo rural. Segundo o RJIGT, aos particulares, compete ainda o dever de concretizarem e adequarem as suas intenções às metas e objetivos estabelecidas nos Planos Municipais.

É, portanto, fundamental proceder à redefinição dos perímetros urbanos ajustando-as à sua vocação urbana no contexto das estruturas urbanas e paisagísticas em que se inserem ou com as quais se relacionam. É ainda pertinente a identificação das principais razões que levaram à não ocupação dos mesmos. Estas serão tarefas elementares a empreender na fase de proposta de redefinição dos limites de solo urbano, a desenvolver no âmbito do processo da revisão do PDM.

Sendo o **padrão da densidade nos espaços urbanos** considerado um dos aspetos fundamentais para a **sustentabilidade** de um território e uma vez que neste contexto interessa conter a edificação dispersa, a **transição** para uma lógica de compactação determina espaços de expansão que por um lado *deverão ser **suficientemente amplos*** para não inflacionarem os valores imobiliários, e por outro ***não deverão ser excessivos*** de forma a evitar a dispersão ou descontinuidades urbanas. Privilegiar a **reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação** dos espaços edificados existentes já servidos por acessibilidades, infraestruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão devem constituir opções a considerar na revisão do PDM.

Texto escrito conforme o Acordo Ortográfico - convertido pelo Lince.

BIBLIOGRAFIA

Plano Diretor Municipal do Concelho de Sintra (1999), C.M.S.

MALHEIROS, Jorge, *Dinâmicas e Perspetivas Demográficas do Concelho de Sintra 2001-2016*, C.M.S., 2005

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, *Nota sobre a Definição de Critérios de Classificação, Qualificação e Reclassificação do Solo em Sede de PROT*, 2007

MARQUES Teresa Sá, SILVA Filipe Batista, DELGADO Carlos, *A Ocupação Edificada: Delimitação de Áreas de Densidade Homogénea*, Departamento de Geografia, FLUP / CEGOT, 2009

VAZ, Carlos Alberto, *O PDM e a sua influência no contexto da Dispersão Urbana*, Universidade de Trás os Montes e Alto Douro, 2010

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, *Recenseamentos Gerais da População e Habitação*

LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro: estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
- Decreto-Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro: altera o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
- Lei n.º 91/95, de 02 de setembro: estabelece o regime jurídico da reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)
- Lei n.º 165/99, de 14 de setembro: primeira alteração à Lei n.º 91/95, de 02 de setembro
- Lei n.º 64/2003, de 23 de agosto: segunda alteração à Lei n.º 91/95, de 02 de setembro
- Lei n.º 10/2008 de 20 de fevereiro: terceira alteração à Lei n.º 91/95, de 02 de setembro
- Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, na redação atual, e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro
- Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio
- Portaria n.º 1474/2007, de 16 de novembro, que veio concretizar as alterações introduzidas no RJIGT pelo Decreto-lei n.º 316/2007.

ANEXOS

(LISTAGEM DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS)

Titular	N.º Processo	Localização	Situação
S.N.I. Olaias; S.A.	OB/1053/2005	Agualva	Alvará de Obras de Edificação
A. Dias de Oliveira; Lda	OB/1074/2006	Agualva	Alvará de Obras de Edificação
Colégio Vale de Lobos; Lda.	OB/267/2009	Almargem do Bispo	Alvará de Obras de Edificação
Sociedade de Const. Sonho de Casa; Lda.	OB/1109/2003	Belas	Alvará de Obras de Edificação
Maria G. J. I. Almeida	OB/1013/2008	Belas	Alvará de Obras de Edificação
António Fernando Correia de Campos	OB/627/2010	Colares	Alvará de Obras de Edificação
Patrícia Sofia Nogueira Marques	OB/428/2010	Colares	Alvará de Obras de Edificação
Fernando Lopes	OB/1211/2005	Colares	Alvará de Obras de Edificação
Anabela Rocha Vicente dos Santos	OB/267/2010	Montelavar	Alvará de Obras de Edificação
Artur Frederico Silva Luna Pais	OB/1360/2003	Pero Pinheiro	Alvará de Obras de Edificação
António J. V. Santos	OB/328/2008	Pero Pinheiro	Alvará de Obras de Edificação
Cotanil; Lda.	OB/247/2009	Rio de Mouro	Alvará de Obras de Edificação
Ruil & Rute, Construções; Lda.	OB/912/2004	Rio de Mouro	Alvará de Obras de Edificação
Carul;SA	OB/44/2010/CP	Rio de Mouro	Alvará de Obras de Edificação
Biscayne Relocations; Lda.	OB/339/2010	Santa Maria e São Miguel	Alvará de Obras de Edificação
Joaquim Manuel da Conceição Prego	OB/1305/2001	Santa Maria e São Miguel	Alvará de Obras de Edificação
Lúcio Manuel Gomes de Sousa Costa Rodrigues	OB/1236/2005	São João das Lampas	Alvará de Obras de Edificação
Ana Maria Vicente Jacinto da Cruz	OB/506/2008/A1	São João das Lampas	Alvará de Obras de Edificação
Fernanda Batista Luís Caetano	OB/595/2010	São João das Lampas	Alvará de Obras de Edificação
Vanessa Alexandra Loureanão C. Infante da Silva	OB/554/2010	São Martinho	Alvará de Obras de Edificação
Alberto M. S. Semió	OB/1101/2004/A1	São Martinho	Alvará de Obras de Edificação
Joaquim Gabriel Grandão Neves	OB/368/2000/A1	Terrugem	Alvará de Obras de Edificação
Sergio Miguel Monteiro Baleia	OB/1092/2005	Terrugem	Alvará de Obras de Edificação
Abel José Gomes de Almeida	IP/1144/2006	Santa Maria e São Miguel	Informação Prévia Aprovada
Campo Largo; Lda.	IP/1149/2006	São João das Lampas	Informação Prévia Aprovada
Manuel José Bento Pavia de Magalhães	IP/617/2009	São Marcos	Informação Prévia Aprovada
Pimenta e Rendeiro, Urb.e Const.; Lda	OB/518/1999	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Américo Pereira Ferreira	OB/1339/2007	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Luis Manuel da Fonseca Vieira	OB/1080/2004	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Luis Manuel da Fonseca Vieira	OB71081/2004	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Socopave; Lda.	OB/1431/2007	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Afonso Figueiredo	OB/497/2006	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Pereira Libério e Filhos; Lda	OB/957/2004	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado

Const. Mendes e Teles; Lda.	OB/650/2006	Agualva	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Soc. Constr. José da Costa; Lda	OB/928/2006	Algueirão-Mem Martins	Processo de Obras de Edificação Aprovado
	OB/3623/2007	Algueirão-Mem Martins	Processo de Obras de Edificação Aprovado
António A. S. Grilo	OB/537/2008	Algueirão-Mem Martins	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Nuno Miguel Custódio Silvestre	OB/456/2008	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
António Vasco P. B. e Villas Boas	OB/187/2007	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Ana Isabel Sampaio Pinnheiro de Sousa	OB/15/2007	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Francisca Maria Parada Bouza	OB/1188/2004	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel Alberto Silva Vicente	OB/73/2009	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Plurimotores	OB/486/2008	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Filipe A. L. Oliveira	OB/817/2008	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Maria Suzette Jesus do Vale Guertler	OB/176/2010	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Arpi - "Os Bispinhos"	OB/570/2008	Almargem do Bispo	Processo de Obras de Edificação Aprovado
rancisco José Fernandes Socicorreia - Inv. Imob.; L.da	OB/729/2007	Belas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
	OB/121/2007	Belas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel e Augusto; Lda.	OB/778/2004	Belas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Vaz e Filhos; Lda	OB/120/2007	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel Nunes dos Reis	OB/740/2010	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
António Rodrigues Castelo	OB/682/2010	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Aplafar, Compra e Venda de Propriedades; Lda.	OB/407/2007	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
IGI; S.A.	OB/385/2009	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Luis F. R. Henriques	OB/242/2008	Cacém	Processo de Obras de Edificação Aprovado
António Miguel R. Morgado Ribeiro	OB/233/2008	Colares	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Maria Olivia Fidalgo C. Rodrigues	OB/1177/2006	Colares	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Clara R. B. K. Cassuto	OB/320/2008	Colares	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Const. Mendes e Teles; Lda.	OB/650/2006	Mira Sintra	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Constroventur-Const. Civil; Lda.	OB/1146/2004	Montelavar	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Eduardo Duarte Pardal; Lda.	OB/433/2009	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
António Manuel C. C. Martins e OUTRA	OB/706/2006	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Const. José Fernandes e Joaquim Santos; Lda.	OB/355/2008	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José M. S. Cândido	OB/612/2008	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
L .N. C- Premier Portugal	OB/503/2007	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Natália Faria Pereira Santos	OB/1347/2006	Pero Pinheiro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Pedro Pinto Cardoso e Outros	OB/152/2007	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Almor António Carneiro	OB/180/2011	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Boa Base; Lda.	OB/510/2009	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado

José António Filipe da Silva	OB/306/2007	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Leonor Cardoso Matos dos Santos Pinto	OB/929/2008	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Zinadis, Lda	OB/1217/2006	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Fundação António Manuel Figueiredo Sardinha	OB/497/2010	Rio de Mouro	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Sapina Duarte Claro	OB/326/2005	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Rustiquintas; Lda.	OB/334/2006	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Pentacirculo; Lda	OB/1008/2006	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Artur Manuel Silva Caetano	OB/861/2007	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Tamisa- Construções;Lda	OB/188/2007	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Assembleia de Deus da Amadora	OB/1400/2001	Santa Maria e São Miguel	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Tomásio Duarte; S.A.	OB/151/2009	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Carlos Manuel Ferreira Gomes Cruz	OB/941/2004	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Quiproquo - Const. e Prom. Imob.; Lda.	OB/456/2005	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Fernanda Vicente Barros	OB/1246/2006	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Maria do Pilar Domingues Valentim Lourenço	OB/229/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Hugo Alexandre Morais Barbosa	OB/687/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Fernando Parda Neves	OB/764/2009	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Amado Duarte Adrião	OB/937/2004	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Jorge Manuel Barreira Duarte	OB/85/2009	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Eugénio Rodrigues dos Reis	OB/374/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Alfredo Baleia Monteiro	OB/599/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Sofia Alexandra Marques Florêncio	OB/27/2011	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Zulmira Duarte Cardador	OB/427/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Maria L. R. A. Barreto	OB/1/2008	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Cabo das Palmas; Lda	OB/1290/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Fernando Parda Neves	OB/308/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Petróleos de Portugal - Petrogal; S.A.	OB/1320/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
João Carlos Alexandre Domingues	OB/365/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
C. Arq.; Lda.	OB/396/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José, Silvina & Ffilhos; Lda	OB/960/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
M.M.R.S.- Const. e Invest. Imob.; Lda.	OB/197/2010	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Const- Eira e Eiras; Lda	OB/1317/2006	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Monteroj - Lda	OB/1250/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Procópio Caetano Paulo	OB/1194/2007	São João das Lampas	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel António Rocha de Castro e Outro	OB/489/2011/CP	São Marcos	Processo de Obras de Edificação Aprovado

Ricardo Manuel Alves Marinho	OB/404/2009	São Marcos	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Carlos Alberto Pimpão Almeida Palmeiro	OB/91/2010	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Francisco António Caetano	OB/1277/2005	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Christine A. Laballe	OB/343/2008	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José da Silva Madruga Martins	OB/1352/2006	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Armando Monteiro Soares C. Lencastre	OB/1/2007	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Joaquim Manuel B. Dias Moleiro	OB/608/2005	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Engesfil, Lda.	OB/576/2006/A1	São Martinho	Processo de Obras de Edificação Aprovado
APCA-Assoc. Prot. Cães Abandonados	OB/435/2008	São Pedro de Penaferrim	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Bastos Almeida, Lda	OB/535/2006	São Pedro de Penaferrim	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José António da Espinheira	OB/1099/2007	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Eugénia da Conceição S.S.V. Adrião Rosa	OB/1042/2004	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
XR - Empreendimentos Urbanísticos, Lda.	OB/635/2001	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Francisco G. Feliciano	OB/724/2008	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Laurindo Parcelas Pardal	OB/679/2010	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
João Manuel de Carvalho Dias	OB/343/2010	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel Domingos Monteiro Parcelas e outros	OB/97/2010	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Armandino Camarão da Costa	OB/61/2009	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Karim Asharaf Ali Rehemtula	OB/1333/2006	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
José Alfredo Casinhas Branco	OB/143/2010	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Ana Mafalda Gomes Roussado Ventura Filipe	OB/756/2009	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Metas Únicas - Compra e Venda de Imóveis, Lda.	OB/75/2010	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Sousa Duarte, Lda	OB/103/2006	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Laurindo P. Pardal	OB/223/2008	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Manuel João Borlinhas	OB/265/2009	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Raul M. R. Filipe	OB/965/2008	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Joana G. A. P. S. Thorbjornsen	OB/1316/2007	Terrugem	Processo de Obras de Edificação Aprovado
Diamantino António	OB/655/2010	São Marcos	Processo de Obras de Edificação Aprovado

Antonio Jesus Mota Girão; Lda.	LT200400853	Agualva	Alvará de Loteamento
Adelino Luís Morgado	LT199900080	Algueirão - Mem Martins	Alvará de Loteamento
Gertrudes Joaquim Antunes e outro	LT199600508	Algueirão - Mem Martins	Alvará de Loteamento
Manuel Martins Costa	LT199604710	Almargem do Bispo	Alvará de Loteamento
Traço Constroi e outros; Lda.	LT199800046	Colares	Alvará de Loteamento
José Luís Tavares da Silva e outros	LT199900103	Colares	Alvará de Loteamento
Antonio Duarte Rodrigues e outro	LT199502968	Rio de Mouro	Alvará de Loteamento
Penaferrim - Construções e Urbanizações; Lda.	LT200000139	Rio de Mouro	Alvará de Loteamento
Bonaci - Construções e Empreendimentos, Lda.	LT200000066	Rio de Mouro	Alvará de Loteamento
Longacabo - Imobiliária e Construções, SA.	LT199402098	Rio de Mouro	Alvará de Loteamento
Antonio Simões Miguel	LT199800080	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Eiras de Faião - Imobiliária; Lda.	LT197701396	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
José Elisário Camacho	LT200000215	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Habipraia - Construções; Lda.	LT200000054	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Construção Vimaia; Lda.	LT199707163	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Francisco Jorge de Oliveira	LT199502468	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Júlio José das Neves	LT199502357	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Sotripe Internacional; Lda.	LT200000048	São Marcos	Alvará de Loteamento
Américo Gomes Simões e outros	LT199204576	São Martinho	Alvará de Loteamento
Constroijanas, Construções, Lda.	LT200000121	São Martinho	Alvará de Loteamento
Proubel - Empreendimentos Urbanísticos, Lda.	LT200000098	São Martinho	Alvará de Loteamento
Pinhal dos Camareiros, Atividades Industriais, Lda.	LT200100107	São Martinho	Alvará de Loteamento
Bastos & Almeida; Lda.	LT199309408	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
Rosaimo; Lda.	ALV1999014	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
Imacape - Construções Civas; Lda.	LT199900017	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
Dolores Duarte de Jesus e outros	LT199703525	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
Mito-Investimento e Gestão Imobiliária	LT199707044	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
Larjoconstroi - Imóveis e Construções, SA.	LT200000186	São Pedro de Penaferrim	Alvará de Loteamento
António José Boita Paulino	LT199402094	Terrugem	Alvará de Loteamento
Arnaldo Rodrigues Grilo	LT200501097	Pero Pinheiro	Alvará de Loteamento
José Carlos Appleton Moreira Rato e outro	LT200000114	Sta Maria e São Miguel	Alvará de Loteamento
Eira Nova; SA	LT200000185	Sta Maria e São Miguel	Alvará de Loteamento
Manuel Botelho Dias	LT200000023	Sta Maria e São Miguel	Alvará de Loteamento
Pinhal das Fontainhas; Promoção e Gestão de Imóveis; SA	LT200000203	São João das Lampas	Alvará de Loteamento
Maxiobra - Soc. de Construções; Lda	LT200000125	Algueirão - Mem Martins	Processo de Loteamento Aprovado
Mário Ambrósio Loureiro	LT200100008	Algueirão - Mem Martins	Processo de Loteamento Aprovado
José Oliveira de Sousa	LT200100010	Almargem do Bispo	Processo de Loteamento Aprovado
Paulo Fernando de Matos Rodrigues	LT200100016	Almargem do Bispo	Processo de Loteamento Aprovado
Quasi - Arrematações Judiciais; Lda e outra	LT199900008	Almargem do Bispo	Processo de Loteamento Aprovado
Antonio Nunes da Costa e outro	LT200401193	Almargem do Bispo	Processo de Loteamento Aprovado
Rui M.L. Ribeiro de Albuquerque; João A. Brioso Pina de Jesus e outro	LT200000082	Colares	Processo de Loteamento Aprovado
Cesar de Matos Mendes	LT200200001	Colares	Processo de Loteamento Aprovado
Câmara Municipal de Sintra	LT199900093	Monte Abrão	Processo de Loteamento Aprovado

Domingos Jorge Vicente	LT200100068	Montelavar	Processo de Loteamento Aprovado
Ribeiril - Mármore e Const.; Lda	LT200000188	Pero Pinheiro	Processo de Loteamento Aprovado
Eventual - Soc. de Construções; Lda	LT200600281	Pero Pinheiro	Processo de Loteamento Aprovado
Construções António Guerreiro	LT200401587	Queluz	Processo de Loteamento Aprovado
Aurégio da Cruz e Companhia; Lda	LT200600377	Rio de Mouro	Processo de Loteamento Aprovado
Sabino dos Santos Ramalho e outros	LT200400520	Rio de Mouro	Processo de Loteamento Aprovado
Norivo	LT200800169	Rio de Mouro	Processo de Loteamento Aprovado
PIM-Prop. e Gestão Imobiliária; SA	LT200300754	Sta Maria e São Miguel	Processo de Loteamento Aprovado
Vittorio Bruno Antonio T. Ferreira David	LT199900073	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Armando Pedro das Neves	LT200100054	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Anónio Eduardo L. R. Andruz	LT200100102	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Carlos Maria Homem Valadares	LT200300540	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Silvina Maria Eufrásia Azenha	LT200300242	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Raul Neves Dente	LT200200022	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Palmira Cristovão	LT200100040	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Habitasintra; Lda	LT200000084	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Diniz Jose de Almeida Melo e Castro e outro	LT200000099	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Lucio Tom-Sio Duarte	LT200000005	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Manuel Fernando dos Santos Silva	LT200000227	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Carlos Alberto Pires Pimenta	LT200000181	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Planisintra-Gestão de Projetos e constr.;Lda	LT200000118	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Amado Maceira Clemente	LT200100099	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
Capitalganho; Lda	LT199900023	São João das Lampas	Processo de Loteamento Aprovado
José Francisco Madeira Costa	LT200000208	São Marcos	Processo de Loteamento Aprovado
Francisco Batista Miranda	LT199900083	São Marcos	Processo de Loteamento Aprovado
Hillário Miguel Paulo	LT200300451	São Martinho	Processo de Loteamento Aprovado
António Luís Vieira Miranda	LT200200018	São Martinho	Processo de Loteamento Aprovado
Maria João Tavares Carvalho Mello e Castro	LT200000091	São Martinho	Processo de Loteamento Aprovado
Escoa-Soc. Agrícola; Lda	LT200000070	São Martinho	Processo de Loteamento Aprovado
Maria Conceição C. L. G. Soares	LT200000175	S. Pedro de Penaferrim	Processo de Loteamento Aprovado
Amberpro-Propriedades; Lda	LT200300262	Terrugem	Processo de Loteamento Aprovado
Paiva e Mota; Lda	LT200100094	Terrugem	Processo de Loteamento Aprovado
António Duarte Rodrigues & João D. Rodrigues; Lda	LT200000094	Terrugem	Processo de Loteamento Aprovado