



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

(Reunião 2006-12-07)

Pág. 1

Aos **SETE** de **DEZEMBRO** de **DOIS MIL E SEIS**, nesta Cidade de Sines e Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, teve lugar a **REUNIÃO ORDINÁRIA** da Câmara Municipal de Sines, estando presentes. -----

**PRESIDENTE:** - MANUEL COELHO CARVALHO, que presidiu aos trabalhos.

**VEREADORES:**-----

- CARLOS ALBERTO DA SILVA
- CARMEM ISABEL AMADOR FRANCISCO
- NUNO JOSÉ GONÇALVES MASCARENHAS
- MARISA FILIPA SANTOS RODRIGUES SANTOS
- ANTÓNIO JOSÉ NOGUEIRA DE ALMEIDA

**Faltas Justificadas:** -----

- Sr. Vereador Albino Manuel André Roque – Férias -----

**Ordem de Trabalhos:** -----

1. Associação de Municípios da Região de Setúbal – Tolerância de Ponto -----
2. CERCISIAGO – Pedido de espaço -----
3. EDP – Distribuição Energia S.A – Licenciamento de uma linha mista de 30 kV para a Estação Ferroviária do Porto de Sines -----
4. Sector de Turismo – Proposta de Animação de Natal 2006 -----
5. Associação Nacional de Municípios Portugueses – Comunicado referente à proposta da nova Lei de Finanças Locais -----
6. Departamento de Acção Social, Cultural e Económica – Alteração ao Fundo de Maneio -----
7. Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais – Alteração ao Fundo de Maneio -----
8. Despacho do Sr. Presidente referente à ocupação ilícita e conseqüente desocupação do imóvel sito no Bairro do Farol, nº 29, em Sines -----
9. Associação Nacional de Municípios Portugueses – Informação sobre o valor da quota para o ano de 2007 -----
10. Sector de Gestão Financeira – Proposta de Alteração Orçamental -----
11. Comissão Executiva das Festas de Nossa Senhora das Salvas – Agradecimento -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 2 de 26

12. Informação à CMS das reuniões efectuadas no âmbito da Candidatura ao Programa LIFE – Ambiente do Projecto GISA -----
13. Sr. Isménio Vidal Oliveira – Requerimento de alteração à operação de loteamento titulada pelo alvará nº 1/2006 -----
14. Sr. António Vilhena – Autorização para venda do imóvel sito na Rua Teófilo de Braga, nº 78, em Sines -----
15. DOMUSREHABITA, Lda – Proposta de licenciamento do projecto de arquitectura referente à recuperação do Monte do Fontanal -----
16. Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento Municipal da Courela da Cruz, em Sines -----
17. Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento Municipal da Quinta de João Mendes, em Sines -----
18. Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento da Cerca do Meio, em Porto Côvo -----
19. Sr. João José da Silva Raposo – Proposta de Projecto de Arquitectura relativo ao imóvel sito na Rua Cândido dos Reis, nº 16 e 16ª, em Sines -----
20. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo – Informação sobre a suspensão da publicação da REN do concelho de Sines -----
21. Invesfer – Promoção e Comercialização de Terrenos, S.A – Pedido de redução da Garantia Bancária -----
22. API Parques – Gestão de Parques Empresariais, S.A – Licenciamento das obras de urbanização em área não abrangida por loteamento, para execução do acesso à zona 7 da ZIL's -----
23. Mapa de Alvarás de Obras de Edificação emitidos no período de 08.11.2006 a 30.11.2006 -----

O Sr. Presidente da Câmara declarou aberta a reunião eram 15:30 horas. -----

**I – Aprovação da Acta:** -----

Foi lida e aprovada a acta nº 32/2006, de 07.11.2006, nos termos do nº 2 do artigo 92º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro (alterada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro), e assinada pelo Sr. Presidente e pela Secretaria que a lavrou. -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 3 de 26

## II – Período antes da Ordem do dia -----

- O Sr. Presidente transmitiu à Câmara que tinha tido uma reunião com o Presidente da Galp – Eng. Ferreira de Oliveira, onde reiterou perante este a posição da CMS de não aceitar a instalação da Central de Ciclo Combinado da Galp Power no local pretendido por estes, invocando também as razões pela qual a Câmara não admitia a instalação da fábrica naquele local, sendo que a concretização deste projecto, no local previsto, representa uma violação PDM, para além de que estaria junto dos depósitos de gás e zonas portuárias, implicando, também, um impedimento da expansão da cidade para sul, para além das questões ambientais, de segurança e tranquilidade da população e da imagem da Cidade. --

Nesta reunião, o Sr. Presidente, afirmou que esperava da parte da Galp, disponibilidade para estudarem, em conjunto, outras alternativas de localização. -----

Perante a posição da Câmara, o Presidente da Galp disse compreender a posição do Presidente da CMS e que iria procurar reunir com o Presidente da API a fim de encontrarem outras soluções alternativas. -----

O Sr. Presidente também mencionou que a CMS contratou peritos na área do ambiente e do direito para apoiar a Câmara na posição de defesa da legalidade, sendo que neste momento está nas mãos da Galp na procura de uma alternativa, caso contrário a CMS acciona os mecanismos jurídicos necessários para que não se verifique a instalação desta fábrica no local previsto pela Galp. -----

- O Sr. Vereador Carlos Silva questionou o Sr. Presidente sobre a retirada do ponto do mercado da ordem de trabalhos da última Sessão da Assembleia Municipal. -----

O Sr. Presidente explicou à Câmara o porquê da retirada do ponto do mercado da ordem de trabalhos da última Sessão da Assembleia Municipal, sendo que o Presidente da Câmara entendeu não existirem condições para a discussão e votação daquele ponto, pois houve munícipes e deputados que invocaram um deficiente esclarecimento sobre esta matéria. Informou que a Câmara irá fazer um esclarecimento escrito para ser distribuído a toda a população do Concelho. -----

Contudo a CMS continua a achar que a solução proposta para o espaço onde se encontra o mercado municipal é a melhor, sendo que tem que procurar elucidar e esclarecer melhor a população pelo que oportunamente a CMS fará uma nova proposta ao executivo e à Assembleia Municipal. -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 4 de 26

III – Ordem de Trabalhos -----

**Ponto 1 - Associação de Municípios da Região de Setúbal – Tolerância de Ponto -----**

Ofício da Associação de Municípios da Região de Setúbal, ref.ª 2121, de 27.11.2006, a informar da deliberação tomada em Assembleia intermunicipal referente à concessão de tolerância de ponto nos dias 26 de Dezembro de 2006 e 2 de Janeiro de 2007. -----

Uma vez que a CMS já tinha deliberado em reunião de câmara de 16.11.2006 conceder tolerância no dia 26 de Dezembro, é proposto que seja concedida tolerância de ponto para o dia 2 de Janeiro de 2007 em conformidade com a deliberação tomada pela Assembleia Intermunicipal da AMRS. -----

**Deliberação: Aprovado, por unanimidade, a tolerância de ponto aos trabalhadores da autarquia, mantendo-se garantidos os serviços mínimos, e o funcionamento da Biblioteca e Centro de Artes e Piscinas Municipais. -----**

**Ponto 2 - CERCISIAGO – Pedido de espaço -----**

No âmbito da Candidatura do Projecto de Intervenção Precoce para o concelho de Sines foi remetido à CMS ofício pela Cercisiago, ref.ª 261/SA/06, de 31.06.2006, a solicitar a cedência de um espaço destinado ao Serviço de Intervenção Precoce de Sines, assim como as despesas de funcionamento e manutenção inerentes à utilização desse mesmo espaço, designadamente, água, luz, telefone e limpeza. -----

Mais foi solicitado ajuda para aquisição de um veículo ligeiro de passageiros. -----

O presente ofício mereceu despacho do Sr. Presidente da Câmara, datado de 3.11.2006, saída nº 008303, no sentido de a Câmara, na qualidade de parceira no referido projecto, disponibilizar o espaço pretendido, nomeadamente, uma sala nas antigas instalações da Ludoteca Municipal, como também garantir algumas despesas de funcionamento, como água, electricidade e limpeza do espaço. -----

**Deliberação: Ratificado, por unanimidade, o despacho do Sr. Presidente da Câmara. -----**

**Ponto 3 - EDP – Distribuição Energia S.A – Licenciamento de uma linha mista de 30 kV para a Estação Ferroviária do Porto de Sines -----**

Envio de éditos referente ao projecto relativo à instalação de linha mista a 30 kV (ST30-78-01), com 1171m com origem em apoio nº 19 da linha a 30 kV (ST30-78) SE Monte Feio – Terminal Multiusos e térmico em PTC-SNS-225-CB, Estação Ferroviária do Porto de Sines (REFER). -----

Em sequência do licenciamento supra foi elaborado parecer pelos serviços de Gestão Urbanística e Departamento de Obras e Ambiente, sendo que em termos de enquadramento, no PDM, a área proposta para a instalação da referida linha mista,



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 5 de 26

encontra-se inserida na classe de espaço – “Áreas afectas ao Porto de Sines”, sendo que do ponto de vista técnico, julga-se não existir inconveniente no traçado proposto, no entanto, e uma vez que se encontram abrangidas diversas entidades na passagem da linha, julga-se oportuno consulta das mesmas, nomeadamente, APS; EDP; Estradas de Portugal; Galp Atlantic Terminal de GNL e REFER. -----

No que se refere à análise técnica do projecto não existe qualquer inconveniente para a instalação da linha pretendida. -----

**Deliberação: A CMS emite, por unanimidade, parecer favorável ao pedido nos termos do parecer técnico.** -----

### **Ponto 4 - Sector de Turismo – Proposta de Animação de Natal 2006** -----

Na sequência da informação nº105/ST/2006, a qual mereceu o despacho favorável da Ex.ª Sr.ª Vereadora, Dr.ª Marisa Santos, bem como do Ex. Sr. Vice – Presidente, Eng.º Albino Roque, cumpre-me informar do seguinte: -----

- Relativamente aos custos estimados com as iniciativas de Animação de Natal, deste ano, elencam-se os seguintes: -----

1) Para os Pais Natal (2 jovens), que se propõe que circulem pelas principais artérias e zonas de comércio de Sines, no valor de 12,50 €/ dia (para 4 horas diárias) entre os dias 20 e 24 de Dezembro (5 dias), o custo total estimado, desta despesa é de 125,00 € (62,50 € por pessoa). -----

Os jovens farão a distribuição de balões (oferecidos pela Associação de Comércio e Serviços) e de doces. Estes doces (bombons e rebuçados) deverão ser adquiridos pela CMS, através de fundo de maneiço, se assim se entender. O custo estimado com esta aquisição é de 75,00 €. A Associação será responsável pelos fatos de Pai Natal. -----

Assim, para esta iniciativa prevê-se gastar 200,00 € (125,00 € com Pais Natal e 75,00 € com doces). -----

Relativamente à forma de pagamento aos Pais Natal, proponho que seja feita uma transferência da verba destinada a este efeito (125,00 €) à Associação, para esta entidade proceder ao pagamento respectivo. -----

2) Quanto ao Concurso de Montras de Natal, a CMS atribuirá o prémio à Instituição/ Associação vencedora, na categoria de Instituições, no valor de 250,00 € (conforme previsto no Regulamento aprovado por unanimidade, em reunião de Câmara de 2 de Novembro de 2006); -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 6 de 26

3) Por último, deverão ser elaborados pelo GIRP os prémios de participação (Calendário com fotos de Sines), bem como os restantes materiais de promoção e divulgação, para a iniciativa Concurso de Montras de Natal. -----

**Deliberação: Ratificado, por unanimidade, o despacho de aprovação das iniciativas de natal, sendo aprovada a atribuição de um subsídio extraordinário de 125,00€ (cento e vinte e cinco euros) à Associação de Comércio e Serviços do Distrito de Setúbal para fazer face às despesas de contratação dos animadores.** -----

**Ponto 5 - Associação Nacional de Municípios Portugueses – Comunicado referente à proposta da nova Lei de Finanças Locais** -----

Comunicado, da Associação Nacional de Municípios Portugueses, para conhecimento, referente à oposição desta entidade sobre a proposta da nova Lei de Finanças Locais. -----

A CMS tomou conhecimento. -----

**Ponto 6 - Departamento de Acção Social, Cultural e Económica – Alteração ao Fundo de Maneio** -----

Apresentada, para ratificação, alteração ao Fundo de Maneio do Departamento de Acção Social, Cultural e Económica, no valor de 400,00€, com fundamento na existência de rubricas com dotação insuficiente. -----

**Deliberação: Ratificado, por unanimidade.** -----

**Ponto 7 - Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais – Alteração ao Fundo de Maneio** -----

Apresentada, para ratificação, alteração ao Fundo de Maneio do Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais, no valor de 200,00€, com fundamento na existência de rubricas com dotação insuficiente. -----

**Deliberação: Ratificado, por unanimidade.** -----

**Ponto 8 - Despacho do Sr. Presidente referente à ocupação ilícita e consequente desocupação do imóvel sito no Bairro do Farol, nº 29, em Sines** -----

Presente despacho do Presidente da Câmara Municipal de Sines, sobre a ocupação ilícita do imóvel sito no Bairro do Farol, n.º 29, em Sines, tendo sido ordenado a respectiva desocupação.-----

**Deliberação: ratificado, por unanimidade, o presente despacho.** -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 7 de 26

**Ponto 9 - Associação Nacional de Municípios Portugueses – Informação sobre o valor da quota para o ano de 2007 -----**

Ofício da Associação Nacional de Municípios Portugueses, com ent. nº 22698, de 27.11.2006, a informar que o valor da quota para o ano de 2007 para o Município de Sines é de 5.113,00€. -----

**Deliberação: Aprovado, por unanimidade, o valor da quota para o ano de 2007. -----**

**Ponto 10 - Sector de Gestão Financeira – Proposta de Alteração Orçamental -----**

Apresentada, para ratificação, proposta de alteração orçamental nº 17/2006, de forma a se proceder à restituição do valor de 3.221,35€, que foi cobrado indevidamente a um munícipe na factura de água. -----

**Deliberação: Aprovada, por unanimidade, a ratificação da alteração orçamental nº 17/2006.**

**Ponto 11 - Comissão Executiva das Festas de Nossa Senhora das Salvas – Agradecimento --**

Ofício remetido à CMS pela Comissão executiva das Festas em Honra de Nossa Senhora das Salvas, com ent. nº 23064, de 29.11.06, a agradecer a colaboração da CMS na realização das festas acima mencionadas, que ocorreram nos dias 14 e 15 de Agosto. -----

**Deliberação: A Câmara tomou conhecimento. -----**

**Ponto 12 - Informação à CMS das reuniões efectuadas no âmbito da Candidatura ao Programa LIFE – Ambiente do Projecto GISA -----**

Presente informação do Presidente da Câmara, sobre as reuniões efectuadas no âmbito da Candidatura ao Programa LIFE – Ambiente do Projecto GISA, que se transcreve para os devidos efeitos: -----

*“Na sequência da não aprovação da candidatura ao programa LIFE – Ambiente do Projecto GISA (Gestão Integrada de Saúde e Ambiente), a Câmara Municipal de Sines, solicitou um conjunto de audiências a instituições nacionais e europeias, no sentido de sensibilizar os decisores para a problemática da monitorização necessária num concelho com grande concentração industrial.-----*

*Como resultado dessas diligências, a Câmara Municipal de Sines foi recebido pelos Eurodeputados eleitos pelo PCP, pela Eurodeputada Edite Estrela, eleita pelo PS, pela representante da Comissão Europeia em Portugal e, no dia 28 de Novembro, pela 7ª Comissão da Assembleia da República – Poder Local, Ambiente e Ordenamento do Território. -----*

*Considerando a alteração de circunstâncias desde o pedido de audiências, tanto no que se refere ao projecto GISA (em fase de reformulação por forma a avançar apenas com a participação nacional, num valor estimado de 1.300.000 euros), bem como os últimos*



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 8 de 26

*acontecimentos no que se refere à pretensão de instalação de indústrias em contradição com o PDM e o planeamento da cidade, o enfoque colocado na audiência com os deputados da 7ª Comissão foi mais abrangente e consta do documento em anexo, entregue na altura aos deputados.* -----

*Por parte de todos os partidos presentes (PS, PSD, PCP, CDS-PP), que elogiaram a forma construtiva como a Câmara Municipal de Sines se dirigiu ao parlamento com propostas que são válidas para as diferentes regiões do país com grande concentração urbana e/ou grande concentração industrial, houve o compromisso de seguir com atenção a evolução da situação em Sines e intervir no âmbito das suas competências para a procura de soluções para as questões de monitorização, de planeamento estratégico ao nível nacional e da jurisdição sobre as áreas portuárias.* -----

*Perante a Comissão, o Presidente da Câmara assumiu a posição de que não há PIN (Projecto de Interesse Nacional) ou declaração de interesse público que leve a autarquia a aceitar a localização de indústrias em desrespeito pelo planeamento e ordenamento do território, designadamente pelo PDM.”* -----

**Deliberação: Tomámos conhecimento.** -----

**Ponto 13 - Sr. Isménio Vidal Oliveira – Requerimento de alteração à operação de loteamento titulada pelo alvará nº 1/2006** -----

Presente requerimento com o registo de entrada n.º 2300/ob, datado de 15-11-2006, no qual é solicitado a alteração à licença de operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 1/2006, e no qual recaiu o parecer da Divisão de Gestão Urbanística que a seguir se transcreve para os devidos efeitos: -----

*“ 1 . O pedido apresentado, enquadra-se num pedido de alteração ao licenciamento da operação de loteamento, encontrando-se devidamente instruído de acordo com o art.º 8º da Portaria 1110/01 de 19 de Setembro.* -----

*Pretende o requerente proceder às seguintes alterações ao lote 16:* -----

- Alteração da área bruta de construção em cave, de 250 m<sup>2</sup> para 299.95 m<sup>2</sup>;*-----
- Alteração da área bruta de construção acima da cota de soleira, 280.00 m<sup>2</sup>, para 309.40 m<sup>2</sup>;*-----

*2. No que respeita à alteração proposta, cumpre informar que não se vê inconveniente tendo em conta:* -----

- A variação das áreas de implantação e de construção se encontram nos 3%;*-----
- Não se verifica aumento do n.º dos fogos;*-----





## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 9 de 26

- Não se verifica alteração dos parâmetros urbanísticos constantes de plano municipal de ordenamento do território; -----

*Assim poderão as alterações ser aprovadas por simples deliberação da Câmara Municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (ponto 8 do art.º 27º do DL 555/99 de 16 de Dezembro)”. -----*

**Deliberação: Aprovado por unanimidade a alteração à Operação de Loteamento, nos termos propostos. -----**

**Ponto 14 - Sr. António Vilhena – Autorização para venda do imóvel sito na Rua Teófilo de Braga, nº 78, em Sines -----**

Presente requerimento com o registo de entrada n.º 2164 datado de 26-10-2006, no qual o requerente António Vilhena solicita autorização para vender o imóvel sito na Rua Teófilo Braga, n.º 78, em Sines, à Firma Romão Vaz, Lda, pelo valor de 67.500,00 €.-----

**Deliberação: Aprovado por unanimidade a pretensão do requerente. A Câmara Municipal delibera pelo não exercício do direito de preferência. -----**

**Ponto 15 - DOMUSREHABITA, Lda – Proposta de licenciamento do projecto de arquitectura referente à recuperação do Monte do Fontanal -----**

Presente ofício com o registo de entrada 2361/ob datado de 23-11-200, referente ao licenciamento do projecto de arquitectura para recuperação do Monte do Fontanal. -----

Na sequência do pedido de licenciamento acima descrito foi elaborado parecer jurídico o qual se transcreve para os devidos efeitos: -----

“Considerando a questão submetida a análise jurídica e que se consubstancia em saber se a al. d) do n.º 1 do artº 82º do PDM de Sines (Portaria nº 623/90, de 4 de Agosto), confere à Câmara Municipal de Sines um poder discricionário no sentido de permitir o licenciamento ou autorização da construção de novos edifícios em propriedades com área inferior a 2,5 ha (integradas em áreas rurais, inseridas na RAN) ou se, pelo contrário, tal norma consubstancia uma proibição de construção de carácter imperativo e necessariamente impositivo, inexistindo margem para uma actividade discricionária por parte da Câmara Municipal de Sines, saliento o seguinte: -----

1- De acordo com o PDM de Sines (Portaria nº 623/90, de 4 de Agosto), os terrenos que se encontrem inseridos em “áreas rurais” e integrando áreas abrangidas pela RAN (Reserva Agrícola Nacional), estão sujeitos, quanto ao respectivo uso e em termos gerais, às prescrições constantes dos artºs 73º al. a), a 84º, artº 122º, todos do citado Plano. -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 10 de 26

2- Da análise dos citados normativos é de concluir, de forma sumária e no que interessa ao caso *sub judice* pela inadmissibilidade de construção de novos edifícios nas áreas rurais (com excepção das situadas nos aglomerados rurais) em propriedades com área inferior a 2,5 ha (25.000 m<sup>2</sup>) (salvaguardando-se, no entanto, os direitos validamente constituídos dos particulares, em face do pré-existente<sup>1</sup>). -----

3- Ora, dispõe a al. d) do n.º 1 do art.º 82.º do PDM de Sines, o seguinte: -----

*“Em princípio, não serão permitidas novas construções nas propriedades com área inferior a 2,5 ha;”*  
– *Sublinhado nosso.* -----

- É precisamente a expressão *“Em princípio”* utilizada no texto do supra citado normativo que vem sendo objecto de uma interpretação, por parte do ilustre causídico que subscreve o parecer jurídico em apreço, no sentido de que tal expressão deve ser entendida por um lado, como o estabelecimento de uma *“orientação comportamental normal, ou seja, em circunstâncias normais, ou não justificadas (...)”* e por outro lado, no sentido de que através da mesma não resulta um regime de absoluta proibição, pelo contrário, exigindo antes uma ponderação de interesses (públicos e privados), o que equivale a dizer que através da al. d) do n.º 1 do art.º 82.º do PDM é conferido à Câmara Municipal de Sines um poder discricionário, susceptível de ser exercido por via da prática de um acto administrativo inserido num procedimento administrativo de licenciamento, o qual definirá a situação jurídica individual e concreta do respectivo interessado, através do deferimento (ou indeferimento) da respectiva pretensão (de autorização ou licença administrativa). -----

- A entender-se assim, coloca-se de imediato outra questão que é a de saber quais os limites do exercício de tal poder discricionário (discricionariedade técnica) uma vez que estes deverão encontrar-se balizados, desde logo pelo princípio da legalidade, mas também pelos princípios da igualdade, da proporcionalidade e da justiça. Ou seja, considerando que a al. d) do n.º 1 do art.º 82.º do PDM nada diz quanto à forma como tal poder discricionário poderá ser exercido, na esteira do raciocínio supra referido (ou seja, admitindo-se essa discricionariedade) quais os pressupostos e requisitos que

---

<sup>1</sup> *Princípio da protecção do existente – tal princípio impõe a necessidade de salvaguardar um mínimo que garanta que o direito de propriedade privada não poderá sofrer restrições ou até vir a ser suprimido por normas legais e regulamentares supervenientes, salvo as excepções legalmente previstas e que envolvem um dever de indemnizar – assim, ao proprietário é, via de regra, permitida a manutenção dos direitos de edificabilidade constituídos, máxime o direito de reconstrução bem como de realização de obras de alteração as quais se afiguram compatíveis com o princípio da protecção do existente, desde que observados determinados requisitos que terão de se verificar em face de uma relação de conflitualidade de direitos e interesses a salvaguardar em face do ordenamento do território e da gestão urbanística).*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 11 de 26

permitem a excepção à regra, no sentido de a Câmara Municipal de Sines formar a sua vontade e consequentemente conformar o uso do solo nos casos em que se pretenda permitir construções novas em propriedades com área inferior a 2,5 ha. -----

- É que o legislador estabeleceu expressamente um índice máximo de construção para as propriedades com área superior a 7,5ha, optando, no que diz respeito às propriedades com área igual ou superior a 2,5 ha e inferiores ou iguais a 7,5ha, por fixar a área máxima de construção. Na verdade, da análise da al. e) do nº 1 do artº 82º do PDM de Sines, resulta que serão de admitir novas construções, bem como obras de ampliação em propriedades com área igual a 2,5ha, até ao limite estabelecido no citado normativo. -----

- Porém a admitir-se que nas propriedades com área inferior a 2,5ha é possível, a título excepcional, autorizar a construção de novos edifícios, inexistindo quaisquer indicadores quanto à área máxima de construção, *Quid juris?* -----

- Estar-se-á perante uma omissão de regulamentação? A qual deve ser suprida através do recurso à analogia (o que pressupõe a existência de caso análogo) ou pelo recurso à criação de uma norma “ad hoc” (norma que o interprete criaria, se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema) – artº 10º do C.C.? É que, se atendermos ao estatuído nas als. c) e e) do nº 1 do artº 82º do PDM de Sines, teremos de concluir que tais normativos não podem ser considerados como casos análogos para os devidos efeitos<sup>2</sup>. -----

- Então a solução terá de ser resolvida segundo a norma que o intérprete criaria se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema a qual consubstancia o último recurso? Ora, se atendermos que tal norma “ad hoc” embora deva revestir um carácter geral e abstracto, isenta de qualquer subjectividade, a verdade é a mesma não tem a virtualidade de assumir um carácter vinculante para futuros casos bem como para qualquer julgador, pela sua própria natureza. -----

- No entanto, importa previamente proceder à interpretação do citado normativo, de forma a podermos extrair uma conclusão, ainda que a mesma seja susceptível de opinião discordante. -----

- A expressão “*em princípio*”, caracteriza-se por consubstanciar uma locução adverbial de modo, significando “*sem entrar em casos concretos e particulares, antes de qualquer consideração, de maneira geral, de forma geral*”, podendo ser entendida como algo que se estatuí de base, como

---

<sup>2</sup> A aplicabilidade da lei por analogia funda-se em ser de presumir que, se a lei prevê determinado caso e o regula de certa maneira, da mesma maneira teria regulado os outros casos relativamente aos quais procedam as razões justificativas daquela regulamentação e em que devesse evitar-se dissonâncias no sistema jurídico (RLJ, 103º-360).



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 12 de 26

sendo a base de ou para, ou dito de outra forma, aquilo de que decorrem outras coisas, ou lhes serve de directriz, ou ainda, do ponto de vista da lógica, aquilo que está na origem de uma operação dedutiva como sua condição necessária. -----

- Sem querer nesta sede fazer uma exposição minuciosa sobre o alcance etimológico, morfológico e semântico das palavras que formam a aludida expressão, sempre a mesma terá de ser entendida, de *per si*, como um preceito orientador ou o indicativo de uma norma de orientação comportamental a partir da qual se regerá, no caso concreto, a actividade administrativa que se consubstancia quer no planeamento e organização do território, mas em particular ao nível da gestão urbanística bem como de forma mais concreta, na actividade administrativa que se consubstancia no procedimento de autorização ou licença de operações urbanísticas, momento em que o direito de construção assume especial protecção. -----

- Porém, não basta a análise literal para, sem mais, se poder concluir que a al. d) do n.º 1 do art.º 82.º do PDM visa atribuir à Administração Pública um poder discricionário susceptível de ser exercido, posto em prática, através da prolação de actos administrativos, pelo contrário. -----

- Na verdade, a tarefa que se consubstancia na interpretação jurídica tem por objecto descobrir, de entre os sentidos possíveis da lei, o seu sentido prevalente ou decisivo, assumindo relevância “*ab initio*” o que vai disposto no artigo 9.º do Código Civil<sup>3</sup> que se caracteriza por ser a norma fundamental que proporciona uma orientação legislativa para tal tarefa. E, é certo que a apreensão literal do texto consubstanciando um ponto de partida de toda a interpretação, é já interpretação, embora incompleta, uma vez que será sempre necessária uma «*tarefa de interligação e valoração, que excede o domínio literal*» (cf. JOSÉ OLIVEIRA ASCENSÃO, O Direito, Introdução e Teoria Geral, 11.ª edição, revista, Almedina, 2001, p. 392), sendo que, nesta tarefa (interligação e valoração que acompanha a apreensão do sentido literal), intervêm elementos lógicos, apontando a doutrina elementos de ordem sistemática, histórica e racional ou teleológica (sobre este tema, cf. KARL LARENZ, Metodologia da Ciência do Direito, 3.ª edição, tradução, pp. 439-489; BAPTISTA

---

<sup>3</sup> *Em matéria de interpretação das leis, o artigo 9.º do Código Civil consagra os princípios a que deve obedecer o intérprete ao empreender essa tarefa, começando por estabelecer que «[a] interpretação não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada» (n.º 1); o enunciado linguístico da lei é, assim, o ponto de partida de toda a interpretação, mas exerce também a função de um limite, já que não pode «ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso» (n.º 2); além disso, «[n]a fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados» (n.º 3).*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 13 de 26

MACHADO, Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador, 12.ª reimpressão, Coimbra, 2000, pp. 175-192; FRANCESCO FERRARA, Interpretação e Aplicação das Leis, tradução de MANUEL ANDRADE, 3.ª edição, 1978, pp. 138 e seguintes), a saber: -----

- O *elemento sistemático* compreende a consideração de outras disposições que formam o complexo normativo do instituto em que se integra a norma interpretada, isto é, que regulam a mesma matéria (contexto da lei), assim como a consideração de disposições legais que regulam problemas normativos paralelos ou institutos afins (lugares paralelos). Compreende ainda o lugar sistemático que compete à norma interpretada no ordenamento global, assim como a sua consonância com o espírito ou unidade intrínseca de todo o ordenamento jurídico.

- O *elemento histórico* abrange todas as matérias relacionadas com a história do preceito, as fontes da lei e os trabalhos preparatórios. -----

- O *elemento racional* ou *teleológico* consiste na razão de ser da norma (*ratio legis*), no fim visado pelo legislador ao editar a norma, nas soluções que tem em vista e que pretende realizar. -----

Ora, considerando a doutrina tradicional, o intérprete, socorrendo-se dos elementos interpretativos a que supra se fez referência, acabará por chegar a um dos seguintes resultados ou modalidades de interpretação: interpretação declarativa<sup>4</sup>, interpretação extensiva<sup>5</sup>, interpretação restritiva<sup>6</sup>, interpretação revogatória<sup>7</sup> e interpretação enunciativa<sup>8</sup>. -----

---

<sup>4</sup> Na interpretação declarativa, o intérprete limita-se a eleger um dos sentidos que o texto directa e claramente comporta, por ser esse o que corresponde ao pensamento legislativo. Por sua vez, a interpretação declarativa pode ser restrita ou lata, segundo toma em sentido limitado ou em sentido amplo as expressões que têm vários significados sendo que tal distinção não deve confundir-se com a interpretação extensiva ou restritiva, pois nada se restringe ou se estende quando entre os significados possíveis da palavra se elege aquele que parece mais adaptado à mens legis.

<sup>5</sup> - A interpretação extensiva aplica-se quando «o intérprete chega à conclusão de que a letra do texto fica aquém do espírito da lei, que a fórmula verbal adoptada peca por defeito, pois diz menos do que aquilo que se pretendia dizer. Alarga ou estende então o texto, dando-lhe um alcance conforme ao pensamento legislativo, isto é, fazendo corresponder a letra da lei ao espírito da lei. Não se tratará de uma lacuna da lei, porque os casos não directamente abrangidos pela letra são indubitavelmente abrangidos pelo espírito da lei.

Como sublinha BAPTISTA MACHADO (ob. cit., pp. 185-186), «a interpretação extensiva assume normalmente a forma de extensão teleológica: a própria razão de ser da lei postula a aplicação a casos que não são directamente abrangidos pela letra da lei mas são abrangidos pela finalidade da mesma».

<sup>6</sup> Na interpretação restritiva, pelo contrário, «o intérprete chega à conclusão de que o legislador adoptou um texto que atiraçoa o seu pensamento, na medida em que diz mais do que aquilo que se pretendia dizer. Também aqui a ratio legis terá uma palavra decisiva» (cf. BAPTISTA MACHADO, ob. cit., p. 186).

<sup>7</sup> A interpretação revogatória terá lugar apenas quando entre duas disposições legais existe uma contradição insanável.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 14 de 26

- Na sequência do supra exposto importa desde logo referir que o PDM de Sines procurou, desde logo, acautelar o correcto ordenamento do território, evitando que em espaços agrícolas, florestais, agropecuárias, silvo-pastoris, (os quais integram as áreas rurais), considerando que são áreas sem vocação edificatória e como tal desprovidas de infra-estruturas, se proceda à construção desordenada das edificações e “*desqualificação*” do uso dominante característico das áreas rurais em geral e ainda para cada categoria de solo. -----

- Nesse sentido, estabelece-se desde logo a regra geral de proibição de fraccionamento dos prédios (rústicos), nos termos estabelecidos no artº 80º do referido Plano. -----

- Por sua vez, estatui que nas áreas rurais só se admitem edifícios destinados “*exclusivamente*”- sic - à residência dos agricultores e respectivas famílias, bem como dos trabalhadores permanentes afectos a exploração agrícola (artº 81º), salvo os edifícios situados nos aglomerados rústicos e nas áreas turísticas ou de apoio ao turismo previstas no PDM. -----

- Para além da admissibilidade de construção de edifícios destinados a habitação, permite-se a construção de edifícios de apoio às actividades agrícolas, agropastoris, agropecuárias, silvícolas ou silvopastoris, bem como a implantação, construção, de outros equipamentos destinados à prossecução daquelas actividades (artº 82º do PDM Sines). -----

- No entanto em termos de capacidade edificatória a mesma está delimitada em função da área mínima das parcelas, sendo que aquilo que se pretendeu e pretende foi e é estabelecer um parâmetro a ser utilizado para condicionar, limitar a transformação do uso do solo para fins de construção, sendo que, tal condicionamento só faz sentido quando estamos perante a realização de obras de construção que se consubstanciem na criação de novas edificações (ou perante obras de alteração do uso de construções existentes na medida em que o condicionamento da área mínima foi determinado em função do uso do solo). -----

- Esta consideração resulta desde logo do corpo do nº 1 do artº 82º do PDM de Sines, que se dirige “*ab initio*” à construção de (novos) *Edifícios*, sendo que, desta definição (Edifício) se excluem, entre outros, a construção ou implementação de estufas, instalações agropecuárias (nesta se incluem

---

<sup>8</sup> A interpretação enunciativa é aquela pela qual o intérprete deduz de uma norma um preceito que nela está virtualmente contido, utilizando, para tanto, certas inferências lógico-jurídicas alicerçadas nos seguintes tipos de argumentos: (i) argumento a maiori ad minus, a lei que permite o mais, também permite o menos; (ii) argumento a minori ad maius, a lei que proíbe o menos, também proíbe o mais; (iii) argumento a contrario, que deve ser usado com muita prudência, em que, a partir de uma norma excepcional, se deduz que os casos que ela não contempla seguem um regime oposto, que será o regime—regra.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 15 de 26

em termos gerais, com as necessárias adaptações, estábulos, tanques, cercas, comedouros, silos, banhos carrapaticidas, casa de bombas, armazéns flexíveis, etc), vedações, poços, etc. Esta distinção resulta desde logo da al. e do nº 1 do artº 82º do PDM de Sines, mas também resultará da significação da palavra edifício (*do lat. Aedificiu-*,) a qual se dirige a construções de certa dimensão, características, não se confundindo com aquilo que o legislador, em especial, considera como edificação, pois aqui estamos perante o acto ou o efeito de edificar, no sentido de construir, de erigir, de actividade propriamente dita (vd. artº 2º, al. s) do DL nº 555/99, de 16 de Dezembro) conducente a um determinado resultado. -----

- Regressando agora à análise da al. d) do nº 1 do artº 82º do PDM, desde logo será de entender que a mesma é passível de uma interpretação correctiva, na medida em que quando se refere à proibição de novas construções decerto que se pretendeu estabelecer o princípio da proibição de construção de novos edifícios, entendidos estes na acepção a que supra se fez referência. -----

- Por outro lado, em face da expressão “*em princípio*” colocada no início da frase, pergunta-se se, efectivamente, o legislador pretendeu proibir pura e simplesmente a construção de novos edifícios, ou se, pelo contrário, pretendeu conferir à Administração um poder de conformação das situações individuais e concretas dos particulares. Se é certo que não parece ser possível concluir no primeiro sentido (o que resultaria numa interpretação restritiva do citado normativo, e que não me parece merecer acolhimento não só do ponto de vista literal, mas também ao nível sistemática e histórico e teleológico), a verdade é que o recurso à excepção à regra (proibição de construção de novos edifícios) terá de ser efectuado com a devida cautela. -----

- Desde logo, se entendermos que a al. d) do nº 1 do artº 82º do PDM confere um poder discricionário à Câmara Municipal a exercer através da actividade administrativa que culminará na prolação de actos administrativos, tal “atribuição” terá necessariamente de ser interpretada de forma restrita, ou seja, a excepção à regra há-de operar somente quando o interesse público subjacente à limitação de construção na respectiva parcela de terreno, entre em conflito, não com o direito de propriedade privada, máxime com o direito de construção, mas antes com outros interesses igualmente públicos (ainda que coincidentes com os interesses privados dos particulares). -----

- É que, como já supra referi o fim último do artº 82º do PDM é o de limitar a transformação do uso do solo, de forma a não lhe conferir vocação edificatória. E, estando em causa por exemplo uma edificação (destinada a habitação) pré-existente, será de permitir a respectiva ampliação?



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 16 de 26

Consustanciam obras de ampliação, aquelas de que resulta o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou da volumetria de uma edificação existente (artº 2º, al. d) do DL nº 555/99, de 16 de Dezembro). Portanto, não estamos aqui no âmbito de obras de construção no sentido de criação de novas edificações ou de novas construções, pelo contrário. Na verdade, nas edificações pré-existentes a transformação do solo para fins de construção já ocorreu. -----

- Ora, então a admitir-se a ampliação de edifício pré-existente à entrada em vigor do PDM desde que respeite o uso do solo definido, a questão que se coloca é a de saber quais os limites dessa ampliação. Por exemplo, na hipótese de um edifício destinado à habitação inserido numa parcela de terreno com a área de 1,2 ha, que possui por exemplo, 150 m2 de construção dispostos num piso, será ou não admissível permitir a respectiva ampliação através da construção de um segundo piso, respeitando obviamente a cércea máxima, em face do disposto na al. b) do nº 1 do artº 82º do PDM? (imaginemos por exemplo, a necessidade de dotar a edificação das necessárias condições de salubridade, higiene e segurança) E o que dizer do disposto no nº 2 do artº 82º o qual estatui que “Nas propriedades rústicas já construídas, com área inferior a 0,5ha, os afastamentos referidos na alínea a) do número anterior poderão ser reduzidos até ao mínimo de 10 metros? Esta norma só faz sentido se entendermos ser admissível que nas propriedades de área inferior a 0,5 ha seja admissível a realização de obras de ampliação. Ora, se neste caso, tal é permitido, por maioria de razão, tal lógica deverá ser aplicada às edificações existentes implantadas em propriedades com área inferior a 2,5 ha. -----

- **Questão diferente** é a que se apresenta no caso concreto uma vez que os interessados pretendem efectivamente promover pela realização de uma nova edificação e, não obstante a mesma se destinar a apoio agrícola, e nesse sentido se conformar com o uso do solo, a verdade é que a mesma não perde essa caracterização, pelo contrário. -----

- Por outro lado, caso estivesse em causa, por exemplo, a existência prévia de um determinado apoio agrícola, como seja um pavilhão, em que o interessado pretendia a respectiva ampliação bem como a construção de um novo, contíguo ao primeiro, será de entender que, não obstante o novo pavilhão se caracterizar como uma nova edificação, se o mesmo se afigurar indissociável da unidade onde se integra (unidade de exploração agrícola), porque ter-se-á de considerar como uma ampliação





# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 17 de 26

do respectivo empreendimento e não uma nova afectação do solo, tal construção deverá ser, em princípio, permitida. -----

- Na ausência de indicadores, critérios, a admissibilidade de construção de novos edifícios terá necessariamente de ter em consideração o pré-existente e da susceptibilidade de tal obra não conflitar com o uso dominante do solo. -----

**Em jeito de conclusão,** -----

A al. d) do nº 1 do artº 82º do PDM de Sines não estabelece uma proibição de construção em propriedades com área inferior a 2,5 ha. -----

O citado normativo deve ser objecto de uma interpretação correctiva no sentido de que só se refere à construção de novos edifícios, ou dito de outra forma, obras de criação de novos edifícios. ----

O que deriva da al. d) do nº 1 do artº 82º do PDM é que, sem prejuízo de situações concretas e particulares, a analisar necessariamente caso a caso (e que terão de ser devidamente fundamentadas) não são permitidas a realização de obras que se consubstanciem na criação de novos edifícios. -----

Na admissibilidade de construção de novos edifícios em propriedades com área inferior a 2,5 ha, ter-se-á de ter em consideração ao pré-existente e à susceptibilidade da obra não colocar em causa o uso dominante do solo, designadamente por a mesma se integrar no desenvolvimento do respectivo “empreendimento”, critérios estes que consubstanciam um mínimo”. -----

Nestes termos a CMS considera ter provimento a exposição apresentada pelo requerente, pelo que, em conformidade com o parecer jurídico, propõe-se a aprovação do projecto de arquitectura, incluindo a construção de dependência agrícola, tendo em consideração a pré-existência e o ... de obra em causa não conflitar com o uso dominante do solo, designadamente por a mesma se integrar no desenvolvimento do respectivo empreendimento. -----

**Deliberação: Aprovada, por unanimidade, a proposta apresentada.** -----

**Ponto 16 - Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento Municipal da Courela da Cruz, em Sines** -----

Informação nº 68 dos Serviços Administrativos de Urbanismo a informar do terminus do período de discussão pública da alteração do Loteamento Municipal da Courela da Cruz,



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 18 de 26

em Sines, cuja proposta foi aprovada, por maioria, em Reunião de Câmara, de 20.04.2006, e que consta do seguinte: -----

Alteração ao Loteamento Municipal da Courela da Cruz, em Sines, nomeadamente a reconversão de espaços urbanos de forma a que se contribua para uma melhor imagem de sines, sendo para tal necessário que se proceda à desafecção de espaços públicos definidos na operação de loteamento, mais concretamente de uma área de cerca de 870,700 m<sup>2</sup>, aprovada em Sessão da Assembleia Municipal de 25.06.2006, de acordo com a planta de síntese que contém os elementos a seguir transcritos: -----

- a) - Área total de terreno: 17.339,500 m<sup>2</sup> -----
- b) - Área total dos lotes: 10.217,900 m<sup>2</sup> -----
- c) - Área total de arruamentos: 2.339,140 m<sup>2</sup> -----
- d) - Área total de estacionamento: 666,060 m<sup>2</sup> -----
- e) - Área total de passeios: 3.276,820 m<sup>2</sup> -----
- f) - Área total de zonas verdes: 689,580 m<sup>2</sup> -----
- g) - Área total do parque infantil: 150,000 m<sup>2</sup> -----
- h) - Confrontações Lote B (área total de 870,700 m<sup>2</sup>): -----
  - Norte - Espaço Público -----
  - Sul - Espaço Público -----
  - Nascente - Via Pública -----
  - Poente - Via Pública -----

Assim sendo a área de 870,700 m<sup>2</sup> integra a área total dos lotes (10.217,900m<sup>2</sup>), sendo constituído naquela 7 lotes para habitação unifamiliar, com as seguintes áreas: -----

**B1 - 117,000m<sup>2</sup>** -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B2 -----

**Poente:** Via Pública -----

**B2 - 117,000m<sup>2</sup>** -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 19 de 26

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B3 -----

**Poente:** Lote B1 -----

**B3 – 117,000m<sup>2</sup>** -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B4 -----

**Poente:** Lote B2 -----

**B4 – 117,000m<sup>2</sup>** -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B5 -----

**Poente:** Lote B3 -----

**B5 – 117,000m<sup>2</sup>** -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B6 -----

**Poente:** Lote B4 -----

**B6 – 117,000m<sup>2</sup>** -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Espaço Público -----

**Sul:** Espaço Público -----

**Nascente:** Lote B7 -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 20 de 26

Poente: Lote B5 -----

B7 – 168,700m2 -----

Confrontações: -----

Norte: Espaço Público -----

Sul: Espaço Público -----

Nascente: Via Pública -----

Poente: Lote B6 -----

**Deliberação: Aprovada, por maioria, a alteração ao presente loteamento, com os votos contra dos Srs. Vereadores do PS. Proceder aos respectivos registos na Repartição de Finanças e Conservatória do Registo Predial.** -----

**Ponto 17 - Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento Municipal da Quinta de João Mendes, em Sines** -----

Informação nº 69 dos Serviços Administrativos de Urbanismo a informar do terminus do período de discussão pública da alteração do Loteamento Municipal da Quinta de João Mendes, em Sines, cuja proposta foi aprovada, por maioria, em Reunião de Câmara, de 20.04.2006, e que consta do seguinte: -----

a) Área total do Terreno: 13.159,990 m2 -----

b) Área total dos lotes: 3.986,831 m2 -----

c) Área total de arruamentos: 3.827,469 m2 -----

d) Área total de estacionamento: 512,960 m2 -----

e) Área total de passeios: 3.192,580 m2 -----

f) Área total de zonas verdes: 1.640,150 m2 -----

g) Confrontações Lotes AA (área total de 391,065 m2): -----

• Norte – Via Pública -----

• Sul – Via Pública -----

• Nascente – Lote 0 (zero) -----

• Poente - Lote I -----

h) Confrontações Lotes BB (área total de 545,569 m2): -----

• Norte – Lotes J a R e Via Pública -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 21 de 26

- Sul – Via Pública -----
- Nascente – Via Pública -----
- Poente - Lote 10 -----

A área de 936,634 m2 integra a área total dos lotes (3.986,831m2), sendo constituído naquela 10 lotes para habitação unifamiliar, com as seguintes áreas: -----

**Lotes que integram os denominados Lotes AA:** -----

- Lote 16 – 85,840 m2 -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----

**Nascente:** Lote 17 -----

**Poente:** Lote I -----

- Lote 17 – 100,995 m2 -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----

**Nascente:** Lote 18 -----

**Poente:** Lote 16 -----

- Lote 18 – 102,115 m2 -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----

**Nascente:** Lote 19 -----

**Poente:** Lote 17 -----

- Lote 19 – 102,115 m2 -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 22 de 26

Nascente: Lote 0 (zero) -----

Poente: Lote 18 -----

**Lotes que integram os denominados Lotes BB:** -----

- **Lote 20 – 86,019 m2** -----

**Confrontações:** -----

Norte: Lotes J e L -----

Sul: Via Pública -----

Nascente: Lote 21 -----

Poente: Lote 10 -----

- **Lote 21 – 86,019 m2** -----

**Confrontações:** -----

Norte: Lotes M e N -----

Sul: Via Pública -----

Nascente: Lote 22 -----

Poente: Lote 20 -----

- **Lote 22 – 86,019 m2** -----

**Confrontações:** -----

Norte: Lotes O e P -----

Sul: Via Pública -----

Nascente: Lote 23 -----

Poente: Lote 21 -----

- **Lote 23 – 86,019 m2** -----

**Confrontações:** -----

Norte: Lotes Q e R -----

Sul: Via Pública -----

Nascente: Lote 24 -----

Poente: Lote 22 -----

- **Lote 24 – 109,210 m2** -----



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 23 de 26

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----

**Nascente:** Lote 25 -----

**Poente:** Lote 23 -----

- Lote 25 – 92,283 m2 -----

**Confrontações:** -----

**Norte:** Via Pública -----

**Sul:** Via Pública -----

**Nascente:** Via Pública -----

**Poente:** Lote 24 -----

**Deliberação:** Aprovada, por maioria, a alteração ao presente loteamento, com os votos de abstenção dos Srs. Vereadores do PS. Proceder aos respectivos registos na Repartição de Finanças e Conservatória do Registo Predial. -----

**Ponto 18 - Secção Administrativa de Urbanismo – Informação sobre o terminus do período de discussão pública referente à alteração do Loteamento da Cerca do Meio, em Porto Côvo** -----

Informação nº 67 dos Serviços Administrativos de Urbanismo a informar do terminus do período de discussão pública da alteração do Loteamento Municipal da Quinta de João Mendes, em Sines. -----

**Deliberação:** Aprovada, por unanimidade, a operação de loteamento. -----

**Ponto 19 - Sr. João José da Silva Raposo – Proposta de Projecto de Arquitectura relativo ao imóvel sito na Rua Cândido dos Reis, nº 16 e 16ª, em Sines** -----

Apresentado projecto de arquitectura, com ent. nº 1642/ob, de 08.08.2006, referente ao edifício sito na Rua Cândido dos Reis, nº 16 e nº 16ª, de propriedade do Sr. João José da Silva Raposo. -----

Após analisado o presente projecto a CMS propõe que: -----

Considerando que: -----

1º - O plano de urbanização prevê um máximo de 2 pisos para o núcleo histórico de Sines, por ser esse o modo da cércea geral na zona, muito embora existam edifícios de 3 e 4 pisos no centro histórico. Tal previsão faz-se no pressuposto de que entraria em vigor o plano de



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 24 de 26

pormenor para a área em causa, o que definiria em concreto e caso a caso, o número de pisos permitido; -----

2º - Que a proposta de plano de pormenor elaborada para a zona prevê a existência de pisos recuados quando tal se revela necessária para dotar os edifícios de condições de habitabilidade mínimas, designadamente para cumprimento das dimensões mínimas dos compartimentos; -----

3º - A não existência de plano de pormenor em vigor para a zona determina a análise casuística dos processos sujeitos a licenciamento; -----

4º - A CMS considera de extrema importância o incentivo à iniciativa privada para reabilitação de edifícios devolutos no centro histórico, como é o caso deste edifício que se encontra bastante degradado e devoluto há vários anos; -----

5º - As soluções alternativas (A e B) relativamente à métrica dos vãos distanciam-se da métrica original dos vãos tradicionais, como solução inicial, a qual merece a preferência quer do promotor, quer do técnico autor. -----

Deste modo, a CMS propõe a aprovação do projecto de arquitectura, ressaltando que o faz num contexto de excepção por não se encontrarem vigentes normas e mecanismos que permitam encarar a reabilitação do centro histórico no seu todo, os quais se encontram em elaboração por parte da autarquia. -----

**Deliberação: Aprovada, por unanimidade, a proposta apresentada.** -----

**Ponto 20 - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo – Informação sobre a suspensão da publicação da REN do concelho de Sines** -----

Fax com ent. nº 742/ob, de 23.11.2006 da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, a informar da suspensão da publicação da REN do concelho de Sines. -----

**A Câmara tomou conhecimento.** -----

**Ponto 21 - Invesfer – Promoção e Comercialização de Terrenos, S.A – Pedido de redução da Garantia Bancária** -----

Requerimento da Invesfer, com ent. nº 8772, datado de 16.10.2006, solicitar a redução do valor da caução prestada para garantia da boa e regular execução das obras de urbanização referentes ao alvará de loteamento nº 1/2005, no valor de 2.235.168,00€, para o montante de 1.304.441,62€, correspondendo esta redução ao valor respeitante á execução integral das fases 1, 2.1A e 2.1B e à execução parcial da fase 2.2A, calculando-se para esta última o valor proporcional às áreas já executadas. -----





## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 25 de 26

Na sequência do requerimento apresentado foi elaborado parecer pelos serviços técnicos da CMS, nos seguintes termos: -----

“Face ao pedido de redução da caução prestada pela Invesfer como garantia da boa e regular execução das obras de urbanização em título, no valor de (2.235.168,00€ - 1.304.441,62€) = 930.726,38€, somos a informar que: -----

1-As fases 1, 2.1A e 2.1B estão integralmente executadas, assim como se confirma a execução parcial da fase 2.2A; -----

2-Não foram recebidos os trabalhos referentes à pavimentação da zona adjacente à antiga estação ferroviária. O valor desta pavimentação é de 9.045,00€; -----

3-Ainda não foram retirados os postes antigos de iluminação faltando consequentemente a reposição de pavimento inerente. -----

O auto estimado desta operação é de 3.000,00€. -----

Pelo exposto somos de parecer favorável à redução da caução, mas deduzindo ao valor solicitado  $9.045,00€ + 3.000,00€ = 12.045,00€$ , ou seja  $930.726,38€ - 12.045,00€ = 918.681,38€$ . Ter-se-ia uma redução para  $2.235.168,00€ - 918.681,38€ = 1.316.486,62€$  do valor remanescente da caução. -----

**Deliberação: Deferido, por unanimidade, o pedido de redução da garantia bancária, nos termos do parecer.** -----

**Ponto 22 - API Parques – Gestão de Parques Empresariais, S.A – Licenciamento das obras de urbanização em área não abrangida por loteamento, para execução do acesso à zona 7 da ZIL's** -----

Encontrando-se pendentes a entrega de elementos para que se procedesse à aprovação do licenciamento das obras de urbanização em área não abrangida pelo loteamento, para a execução do acesso à zona 7 da Zil's, foram entregues nos serviços técnicos da Câmara todos os elementos necessários para que procedesse ao referido licenciamento, encontrando-se desta forma reunidas as condições técnicas necessárias ao deferimento das obras de urbanização em área não abrangida por loteamento, para a execução do acesso à zona 7 da Zil's. Não obstante se encontrarem reunidas todas as condições técnicas necessárias, deverá ser dado cumprimento a todas as condicionantes constantes nos pareceres técnicos emitidos pelas entidades externas, nomeadamente, a AdSA e CCDRA. --

**Deliberação: Aprovado, por unanimidade, o projecto de obras de urbanização de acesso à zona 7, devendo constar do alvará as condicionantes decorrentes dos pareceres da AdSA e CCDRA.** -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 35/2006

Reunião (2006-12-07)

Pág. 26 de 26

**Ponto 23 - Mapa de Alvarás de Obras de Edificação emitidos no período de 08.11.2006 a 30.11.2006** -----

A Câmara tomou conhecimento do mapa de alvarás de obras de edificação emitidos no período de 08.11.2006 a 30.11.2006. -----

**IV - ENCERRAMENTO:** -----

E, não havendo mais assuntos a tratar, o Exmº. Sr. Presidente declarou encerrada a reunião.

Eram 17:10 horas.-----

E eu, \_\_\_\_\_,  
Helena Isabel Silva Santos Leal, Secretária, que lavrei a presente acta, a subscrevo. -----

O Presidente,

\_\_\_\_\_