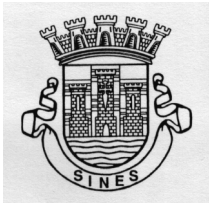




CESUR

Área Científica de Urbanismo, Dinâmicas Espaciais e Ambiente



CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

**PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO SUL-NASCENTE
DE SINES**

Relatório e Programa de Execução - Junho de 2005

(Versão Final)

Índice

Parte I - Caracterização e diagnóstico.....	7
1. Sistema de gestão territorial	8
2. Dinâmica económica e social.....	10
2.1 O novo papel de Sines como porto atlântico e zona de actividades logísticas e industriais ..	12
2.2 Avaliação do impacte demográfico dos investimentos previstos para Sines.....	13
2.2.1 Criação directa e induzida de postos de trabalho.....	13
2.2.2 Cenários de evolução do número de habitantes para 2011.....	17
3. Definição e caracterização da área de intervenção.....	20
3.1 Localização e definição da área de intervenção	20
3.2 Características biofísicas	22
3.3 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	24
3.4 Estrutura da propriedade fundiária e limitações da informação cadastral.....	24
Parte II - Proposta de Plano de Pormenor.....	28
4. Objectivos.....	29
5. Proposta urbanística	32
5.1 Estrutura urbana	32
5.1.1 Desenho Urbano	32
5.1.2 Estrutura Edificada.....	33
5.2 Regime de uso do solo	33
5.3 Parâmetros e índices urbanísticos.....	38
6. Espaços públicos e integração paisagística	41
7. Infra-estruturas de transportes, circulação e estacionamento.....	44
7.1 Hierarquia da rede viária proposta e ligações à envolvente.....	44

7.2 Estacionamento.....	46
8. Infra-estruturas urbanas	48
8.1 Distribuição de água e drenagem de águas residuais.....	48
8.1.1 Distribuição de água	48
8.1.2 Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.....	50
8.2 Energia eléctrica, iluminação pública, abastecimento de gás natural e rede fixa de telecomunicações.....	52
9. Avaliação de necessidades e programação de equipamentos colectivos	53
10. Sistema e instrumentos de execução	53
10.1 Definição e filosofia do sistema de execução.....	53
10.2 Instrumentos de execução do Plano	56
10.3 Princípios e mecanismo de perequação compensatória.....	59
10.4 Faseamento.....	64
10.4.1 Obras de urbanização	66
10.4.2 Edificações destinadas à habitação, comércio, serviços e hotelaria	66
10.4.3 Equipamentos de utilização colectiva	67
10.5 Plano de execução financeira.....	69
11. Referências bibliográficas	74
12. Anexo I – Proposta de estrutura do cadastro (planta)	77
13. Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade (quadro)	79
14. Anexo III – Referências legais e normativas.....	81
15. Anexo III – Cedências.....	87

Equipa Técnica do CESUR

Coordenador

Fernando Nunes da Silva
(Eng. Civil, Técnico Urbanista, Professor Associado com Agregação do IST)

Francisco Serdoura
(Arquitecto, Assistente da Fac. de Arquitectura da UTL)

Ricardo Veludo e Silva
(Eng. do Território)

Nuno Ventura
(Arquitecto de Gestão Urbanística,
Monitor da Faculdade de Arquitectura da UTL)

Vanda Calado Lopes
(Engenheira do Território)

Margarida Vale
(Arquitecta Paisagista)

Pedro Balejo
(Estagiário de Arquitecta de Gestão Urbanística)

Paula Brandão
Susana Mateus
(Estagiárias de Engenharia do Território)

Claudia Kast
(Estagiária de Arquitectura)

Rosa Nunes
(Secretariado)

Equipa Técnica de Acompanhamento da Câmara Municipal de Sines

António Cardoso
(Técnico Urbanista: Arquitecto, Assessor do Presidente)

Pedro Martins
(Técnico Urbanista: Engenheiro do Território, Divisão de Planeamento Urbanístico)

Introdução

O presente relatório constitui a fundamentação técnica para a proposta de Plano de Pormenor da Zona de Expansão Urbana Sul-Nascente da cidade de Sines, adiante designado por Plano, traduzida graficamente pela planta de implantação e pelo regulamento que a suporta.

Os conteúdos do relatório foram estruturados e definidos de modo a responder às exigências legais requeridas nos termos do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, bem como às questões que são de ordem específica da área de intervenção e do contexto urbanístico, económico e social em que esta se insere.

O relatório divide-se em duas partes. A primeira apresenta os elementos fundamentais de caracterização e diagnóstico, tendo sido dada particular atenção aos aspectos que permitem uma melhor compreensão da dinâmica social e económica que se está a desenvolver em Sines, permitindo ajustar o Plano à incerteza associada a estas intervenções. Na segunda parte do relatório são apresentados os elementos relevantes para uma boa compreensão e fundamentação dos objectivos, princípios, mecanismos e programação de todas as acções e normas regulamentares que decorrem do Plano.

Parte I - Caracterização e diagnóstico

1. Sistema de gestão territorial

O sistema municipal de gestão territorial existente em Sines é constituído essencialmente por dois instrumentos: o Plano Director Municipal de Sines (PDM) e as Normas Provisórias do Plano de Urbanização da Cidade de Sines (adiante designadas simplesmente por Normas Provisórias), aprovadas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/2000 de 26 de Maio.

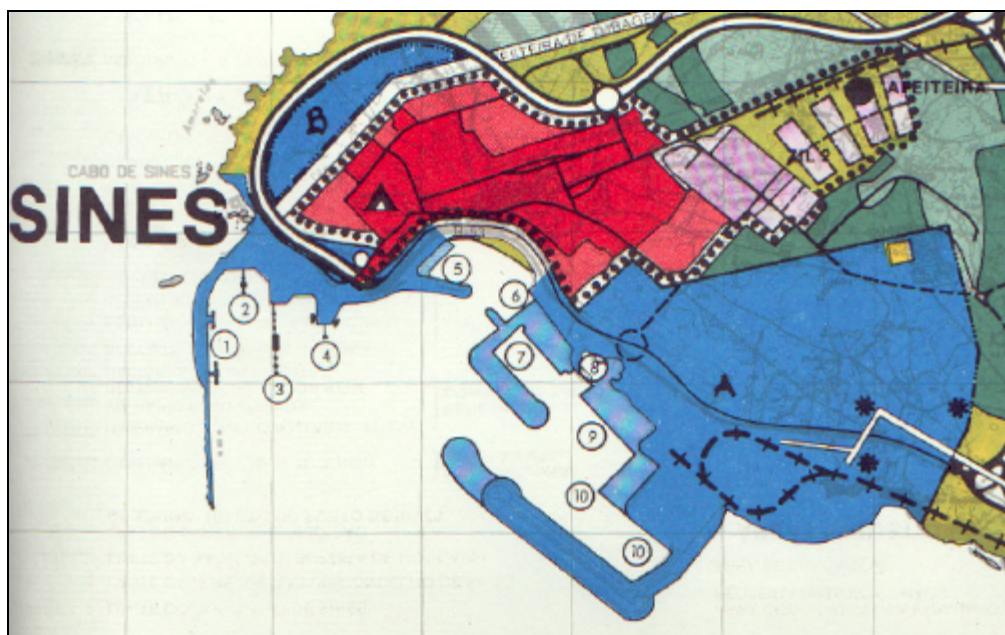


Figura 1- Extracto da Planta de Síntese do Plano Director Municipal de Sines (2ª Fase). A vermelho escuro os espaços urbanos; a vermelho claro os espaços urbanizáveis; a azul os espaços afectos à actividade portuária.

De acordo com as Normas Provisórias, a área de intervenção deste Plano de Pormenor corresponde a uma zona de expansão urbana da cidade de Sines, a qual é considerada prioritária para a realização de plano de pormenor.

Nos termos das Normas Provisórias e da sua Planta de Zonamento, a área de intervenção corresponde a um espaço habitacional constituído essencialmente pelas zonas 8 C, 10 e 11, as quais devem ter como uso dominante a habitação e como usos compatíveis, para as zonas 10 e 11: equipamentos, comércio, serviços, actividades artesanais e turismo; e para a zona 8 C: equipamentos, comércio, serviços e actividades artesanais

Os índices e parâmetros urbanísticos máximos previstos nas Normas Provisórias para estas três zonas são apresentados no Quadro 1.

Zona	Cércea máxima		Índice de Construção máximo (**)	Índice de Utilização máximo
	Nº de pisos	Altura (metros)		
Zona 8 C	4	12,5	1,25	0,50
Zona 10	4+1*	15,5	2,50	0,50
Zona 11	3	9,5	1,50	-

Quadro 1 - Índices e parâmetros urbanísticos máximos definidos pelas Normas Provisórias para as zonas 8 C, 10 e 11.

* - Último Piso Recuado

** - Índices Líquidos

2. Dinâmica económica e social

A história do desenvolvimento urbanístico, industrial e portuário de Sines está intimamente ligada a vários fenómenos exógenos de natureza económica, política e social.

As políticas de desenvolvimento regional que têm sido aplicadas neste concelho têm sido do tipo "top-down", caracterizando-se por um forte protagonismo de intervenção da Administração Central e, em alguns casos, por avultados investimentos de grandes empresas dos sectores industrial e portuário.

Uma breve análise da história mais recente permite clarificar a importância relativa que vários fenómenos exteriores tiveram no desenvolvimento de Sines.

Durante a primeira metade do século XX a evolução quantitativa da população ocorreu de uma forma gradual e equilibrada, tendo aumentado cerca de 5.500 habitantes durante 50 anos. No entanto, a segunda metade do século caracterizou-se por grandes oscilações, entre um período com perda de efectivos e um outro de crescimento muito acelerado. Na verdade, durante as décadas de 50 e 60 a população diminuiu 25% (cerca de 2400 habitantes) em consequência de vários fenómenos que se fizeram repercutir em todo o território continental: êxodo rural, emigração para outros países (por razões económicas e políticas) e a guerra nas ex-colónias ultramarinas.

Em 1971, ainda durante o período da ditadura, inicia-se um novo ciclo económico. O Conselho de Ministros para os Assuntos Económicos aprova um relatório sobre a localização de uma área concentrada de indústrias de base em Sines e, conseqüentemente, criou o Gabinete do Plano de Desenvolvimento da Área de Sines (1970) destinado a "promover o desenvolvimento urbano-industrial da respectiva zona" (Decreto-Lei nº270/71). Na sequência desta decisão, deu-se início a um período de forte crescimento da actividade portuária, industrial e urbana, o qual se traduziu num aumento demográfico de cerca de 70% durante um período de 10 anos. No entanto, com a crise petrolífera mundial de 1973, os sectores de actividade portuária e industrial ressentiram-se negativamente, pelo que a criação de novos postos de trabalho foi diminuindo progressivamente.

Na mesma altura, em 1974, o País viveu a revolução do 25 de Abril, tendo como consequência directa em Sines a fixação de muitos portugueses das ex-colónias e o progressivo abandono da execução do Plano Geral da Área de Sines.

Em 1978 deu-se o início da exploração do porto comercial e do terminal petrolífero que contribuíram, numa fase posterior à crise do petróleo, para o desenvolvimento populacional e económico de Sines.

Assim, foi parcialmente executada a primeira fase deste Plano e dos Planos Parciais: do Porto de Sines, do Centro Urbano de Sines e das Infra-estruturas e Serviços.

O número máximo de habitantes previsto nestes planos era de cerca de 5.000 habitantes para a Vila de Sines. Este valor foi ultrapassado em 1975, como resultado dos movimentos migratórios de população flutuante composta essencialmente por trabalhadores da construção civil e montagem de equipamentos, recenseando-se então uma população de 6.000 habitantes.

Em 1981, o concelho atingiu os 12 mil habitantes, mantendo-se a sua população praticamente constante durante essa década. Foi neste mesmo ano que entrou em funcionamento o terminal petroquímico e se iniciou o desenvolvimento do sector terciário, com o incremento dos serviços públicos.

O Gabinete da Área de Sines é então extinto em 1986. No ano seguinte concluem-se as obras do terminal de descarga de carvão.

Em 1991 o concelho e a freguesia de Sines apresentavam uma população de 12.400 e 11.250 habitantes, respectivamente, enquanto que Porto Covo tinha apenas 1.100 residentes.

Em 1993 entrou em serviço o terminal de carga geral do Porto de Sines.

Actualmente, assiste-se a um novo período de prosperidade e dinamismo económico, em resultado dos avultados investimentos privados e públicos no Porto de Sines, nas zonas industriais e de logística, bem como em várias infra-estruturas de transporte.

2.1 O novo papel de Sines como porto atlântico e zona de actividades logísticas e industriais

O modelo de crescimento proposto pelo Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social¹ pretende transformar a posição periférica de Portugal em relação à Europa numa vantagem comparativa no quadro de relacionamento entre a Europa e o Mundo, pretendendo-se que o território assuma uma nova centralidade no movimento de bens e pessoas.

Para este fim, o Programa Operacional de Acessibilidades e Transportes² (POAT) estabelece um conjunto de objectivos nacionais, onde o Porto de Sines passa a assumir uma importância estratégica, sobretudo quando combinado com as redes de transporte rodoviário, ferroviário e de vários tipos de energia (electricidade, gás natural e combustíveis fósseis).

As orientações do Livro Branco do Sector Marítimo-Portuário³ e os princípios de política do POAT, apontam para uma forte aposta no Porto de Sines como porto de transbordo (*transshipment*⁴) de mercadorias de longo curso, devendo ficar ligado por corredores multi-modais a Lisboa, a Espanha e ao resto da Europa.

Em termos de estratégia sectorial marítimo-portuária, o POAT preconiza para o Porto de Sines um papel essencial para o processo de internacionalização da economia portuguesa. Sines tem-se desenvolvido como grande porto vocacionado para produtos energéticos, devendo por isso reforçar as suas funções neste domínio no sentido da movimentação de carvão, com funções de baldeação; do reforço da movimentação de petróleo e seus derivados; e da intervenção nos abastecimentos de gás natural, desempenhando importantes funções na diversificação dos abastecimentos do país. Simultaneamente, a localização privilegiada do Porto de Sines na Fachada Atlântica da Europa e a profundidade das suas águas, poderão transformá-lo num importante porto de “transshipment” e conduzir ao desenvolvimento de uma zona de actividades logísticas com serviços de consolidação e desconsolidação, armazenagem, recolha e serviços de valor acrescentado de apoio à indústria.

¹ Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território (1998), “Portugal, uma visão estratégica para vencer o século XXI. Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social 2000-2006”, Departamento de Prospectiva e Planeamento, Lisboa.

² Ministério do Equipamento Social (2000), “Programa Operacional de Acessibilidades e Transportes 2000-2006”, Lisboa.

³ Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território (1998), “Política marítimo-portuária rumo ao século XXI. Livro Branco”, Lisboa.

⁴ Os portos de *transshipment* são especializados em operações de baldeação, normalmente situados nas rotas principais em ligação com rotas derivadas ou cruzadas.

A estratégia sectorial definida pelo POAT para o Sistema Logístico Nacional atribui a Sines um papel fundamental, assumindo neste sistema uma posição hierárquica do mesmo nível que Lisboa e Porto.

Neste quadro de crescente importância estratégica ao nível nacional e internacional, em que avultados investimentos privados e públicos já estão contratualizados, o Porto de Sines criou um expectativa legitimamente fundamentada – mas porventura excessiva - de poder funcionar como alavanca de crescimento económico e urbano da cidade de Sines. Esta expectativa conduziu a um aumento extraordinário da dinâmica imobiliária local, já traduzido em intenções concretas de construção estimadas em cerca de 1.000 fogos para os próximos 5 anos.

2.2 Avaliação do impacte demográfico dos investimentos previstos para Sines

2.2.1 Criação directa e induzida de postos de trabalho

Os investimentos públicos e privados previstos para o concelho de Sines têm subjacente a:

- geração directa de postos de trabalho temporários ligados à construção das novas infra-estruturas portuárias, logísticas e industriais;
- geração directa de postos de trabalho ligados às actividades de funcionamento regular do porto e das unidades industriais e de logística;
- geração de postos de trabalho induzidos pelas necessidades de aquisição de bens e serviços complementares da actividade portuária e industrial, bem como para satisfazer as necessidades do previsível aumento do número de habitantes.

Neste contexto, procurou-se fazer uma avaliação quantitativa, qualitativa e evolutiva dos postos de trabalho gerados directa ou indirectamente por estes investimentos. Para este efeito foram recolhidas informações junto dos principais agentes de desenvolvimento económico do concelho, designadamente: Administração do Porto de Sines, entidades gestoras dos pólos industriais e grandes empresas que estão, ou pretendem estar, instaladas em Sines. Estas informações foram recolhidas através de contactos directos com as administrações destas entidades.

O resultado desta recolha de informações permite concluir que, face aos números já definidos ou estimados por cada um dos “actores”, o complexo portuário e industrial deverá gerar cerca de 1.100 postos de trabalho directos até ao ano de 2011. Durante os próximos dez anos a realização destas obras deverá ocupar cerca de 1.500 trabalhadores temporários (com significativas flutuações entre 2001 e 2011). Em relação aos postos de trabalho induzidos⁵, estima-se que este valor deverá situar-se em cerca de 1.200 trabalhadores para o mesmo período.

Em relação à estimativa dos postos de trabalho induzidos deve referir-se o elevado grau de incerteza que lhe está associada, dado que depende quer dos fenómenos de percepção dos empresários das PME sobre as oportunidades de negócio geradas ao longo do tempo, quer dos efeitos de economia de escala, dificilmente mensuráveis, visto que não é conhecida a folga da capacidade de atendimento e adaptação das PME já instaladas em Sines (sem que para tal tenham de recorrer ao aumento do número de trabalhadores).

A estimativa e evolução do número postos de trabalho gerados até ao ano 2011 são apresentados no Gráfico 1. Este gráfico permite quantificar os postos de trabalho temporário, criados na fase de construção e os postos de trabalho regulares, que resultam da fase de operação das novas unidades industriais e de logística. É importante verificar os vários instantes de implementação, em particular, o início, o desenvolvimento e o fim da obra, assim como as oscilações previsíveis durante a fase de operação, que reflectem bem a sensibilidade da evolução demográfica a esta dinâmica económica.

⁵ O número de postos de trabalho induzidos pelas actividades industriais e portuárias foi calculado através de um índice de geração de emprego induzido, correspondente ao rácio entre o número de trabalhadores de pequenas e médias empresas e o número de trabalhadores das grandes empresas industriais e do sector portuário.

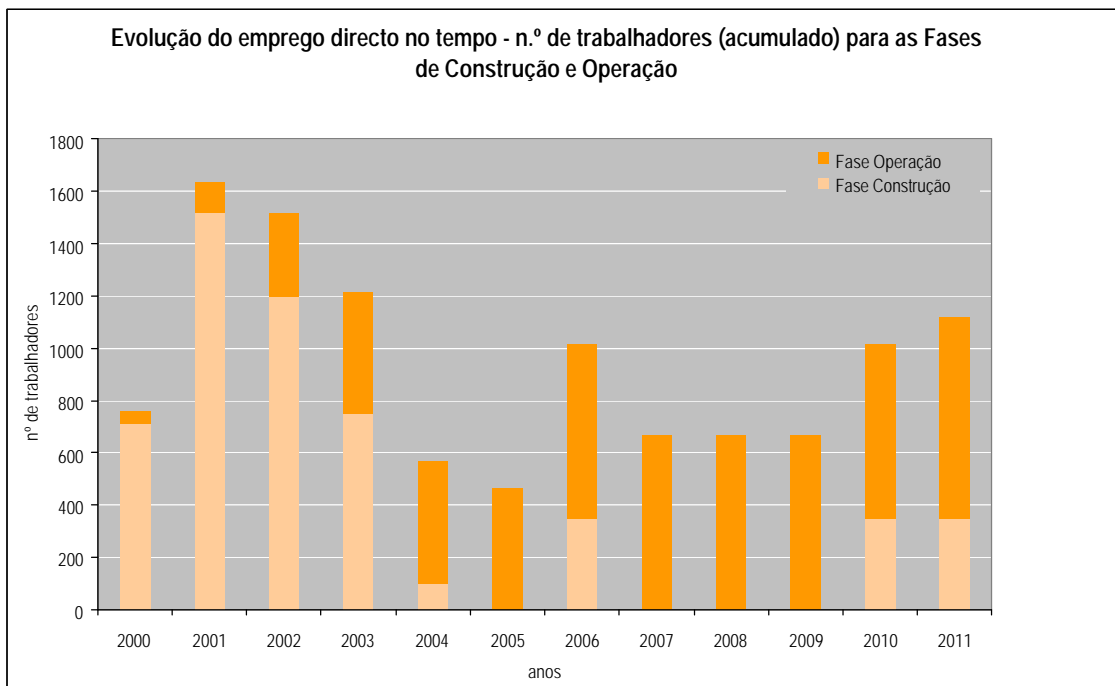


Gráfico 1 - Evolução do valor acumulado de postos de trabalho gerados directamente pelos investimentos e actividades portuárias, industriais e logísticas (Fonte: APS e empresas do sector instaladas ou com instalação prevista em Sines)

A fase de construção começou em 2000, na qual o Terminal XXI assume particular destaque, já que os máximos globais de empregoco incidem com as diferentes fases de construção desta infraestrutura (de 2001 a 2003, 2006 e 2010 a 2011). O Terminal de Gás Natural envolve também um número considerável de trabalhadores e, em menor grau, a Euroresinas, a Recipneus, e a Sigás.

Nesta fase poderão surgir algumas perturbações de ordem social e económica, designadamente a eventual construção de bairros de génese ilegal ou de barracas, bem como o aumento da economia paralela no mercado de arrendamento (que já existe actualmente, sobretudo no Centro Histórico da cidade). Estas situações são facilmente previsíveis dada a experiência que resulta da história recente da evolução urbanística de Sines e dos já habituais períodos de manutenção geral de algumas indústrias, que implicam o acolhimento de um número muito significativo de trabalhadores temporários durante algumas semanas.

Prevê-se que a fase de operação das novas infraestruturas portuárias e industriais arranque em 2002 e que aumente gradualmente o número de postos de trabalho (também com especial destaque para o Terminal XXI). Além das empresas referidas para a fase de construção, deve ser referida a importância da Ocean Vision.

No Gráfico 2 é apresentado o quantitativo global da evolução do número de postos de trabalho directos e induzidos pela dinâmica económica e social prevista para o concelho de Sines.

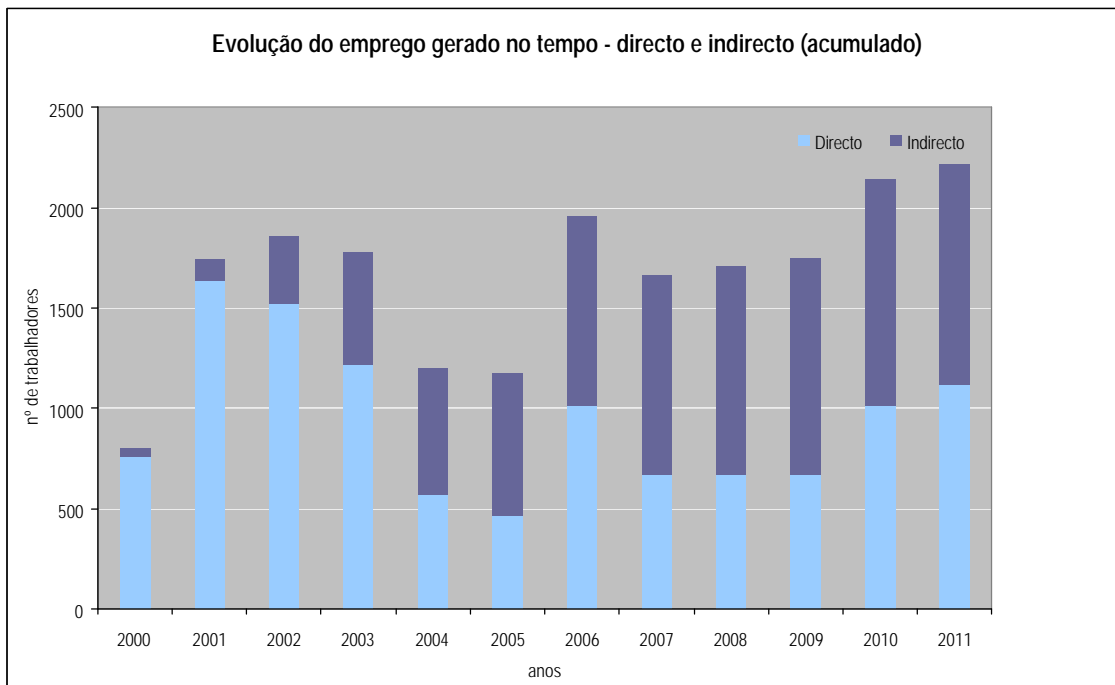


Gráfico 2 - Evolução do número de postos de trabalho (valor acumulado) gerados directa e indirectamente pelos investimentos e actividades portuárias, industriais e logísticas (Fonte: APS e empresas do sector instaladas ou com instalação prevista em Sines)

Em relação à evolução do emprego directo (valor acumulado) verifica-se que este resulta da soma das duas fases (construção e operação) atingindo o seu valor máximo em 2001, com cerca de 1.600 trabalhadores. O emprego induzido, cujo valor máximo ocorre em 2011 com cerca de 1.200 trabalhadores, irá resultar da instalação ou expansão de novas empresas no concelho face à procura de novos bens e serviços por parte destas ou dos novos trabalhadores, bem como dos fenómenos de concentração e de economias de escala que passam a viabilizar a instalação de novas actividades e serviços.

2.2.2 Cenários de evolução do número de habitantes para 2011

A construção de cenários permite balizar as alternativas de evolução da população, bem como o tipo de respostas que a cidade deve preparar para oferecer a melhor qualidade possível na satisfação das necessidades dos seus habitantes e das actividades que aí se desenvolvem.

Os cenários descritos foram desenvolvidos partindo de um método de projecção populacional comum, o *Cohort Survival*, que é aplicado à população estratificada por idades, sendo posteriormente incorporados os movimentos migratórios ocorridos e estimados.

A taxa de sobrevivência e a taxa de fertilidade (por classe etária) são integradas num processo de operações algébricas entre matrizes de valores que permitem gerar resultados sucessivos, estratificados em escalões etários e em função do sexo da população, no horizonte temporal pretendido. Para tal utilizaram-se os dados disponíveis da população residente por estratos etários para o concelho em 1981 e em 1991, e o número de nados vivos por estratos etários (mães em idade fértil), por concelho e freguesia desde 1981 até 1998 (valor mais recente existente no INE).

Os movimentos migratórios têm uma importância muito significativa em Sines, razão pela qual este modelo passou a considerar os valores já apresentados para a criação de postos de trabalho ao longo do horizonte do Plano.

As estatísticas dos Recenseamentos Gerais da População indicam que Sines é o maior pólo de atracção de trabalhadores na região em que se insere, o que se traduz num saldo migratório positivo, ao contrário do que se verifica na maioria dos concelhos da Sub-Região do Alentejo Litoral.

Esta situação tem tendência a prevalecer pelo facto de se verificarem condições favoráveis à fixação de nova população.

Os cenários apresentados resultam, num primeiro momento, de uma estimativa do número de novos trabalhadores que se irão fixar na cidade de Sines. As diferentes evoluções da população são geradas a partir da combinação de dois factores principais:

1. O valor da população estimado para 2001 foi apurado por dois métodos distintos:
 - a) projecção dos dados apurados pelo INE (CENSOS 91) através dos valores obtidos no Recenseamento Eleitoral realizado em Maio de 2000 (Cenários assinalados a vermelho e a amarelo no Gráfico 3);

- b) aplicação sucessiva do método de *Cohort Survival* aos dados dos CENSOS 91 (Cenários assinalados em azul no Gráfico 3);
2. A evolução da população a partir de 2001 considerou dois pressupostos distintos em relação à estrutura etária da população imigrante:
- a) a hipótese mais conservadora admitiu que os novos residentes teriam uma estrutura etária semelhante àquela que resulta da evolução natural da estrutura existente em 1991 (cenário minimalista);
 - b) a outra hipótese assumiu que os novos residentes teriam uma estrutura etária semelhante à dos trabalhadores que inicialmente se deslocaram para Sines durante a primeira fase de funcionamento do Complexo Portuário e Industrial (cenário maximalista).

Os cenários que minimizam e maximizam o quantitativo populacional previsto para 2011 definem um intervalo de variação que se situa, aproximadamente, entre os 18.000 e os 35.000 habitantes. A grande amplitude dos resultados obtidos para os cenários demográficos reflecte bem o grau de incerteza associado à evolução económica e social prevista para Sines. Neste contexto de incerteza, não é adequado adoptar um determinado cenário em prejuízo de qualquer outro, sendo mais correcto organizar a cidade para oferecer respostas diferenciadas e ajustadas a diferentes ritmos de aumento da população. Assim, o planeamento e a gestão urbanística da cidade devem apostar fortemente na monitorização e na capacidade de accionarem dispositivos de intervenção apropriados à evolução que se for definindo ao longo do tempo.

Nesta medida, os planos municipais de ordenamento do território da cidade de Sines devem incorporar um conjunto de dispositivos que possam ser accionados automaticamente em função de determinados indicadores urbanísticos, económicos e sociais, permitindo que se constituam como instrumentos eficazes devido à sua capacidade de adaptação, minimizando o risco de uma obsolescência administrativa precoce.

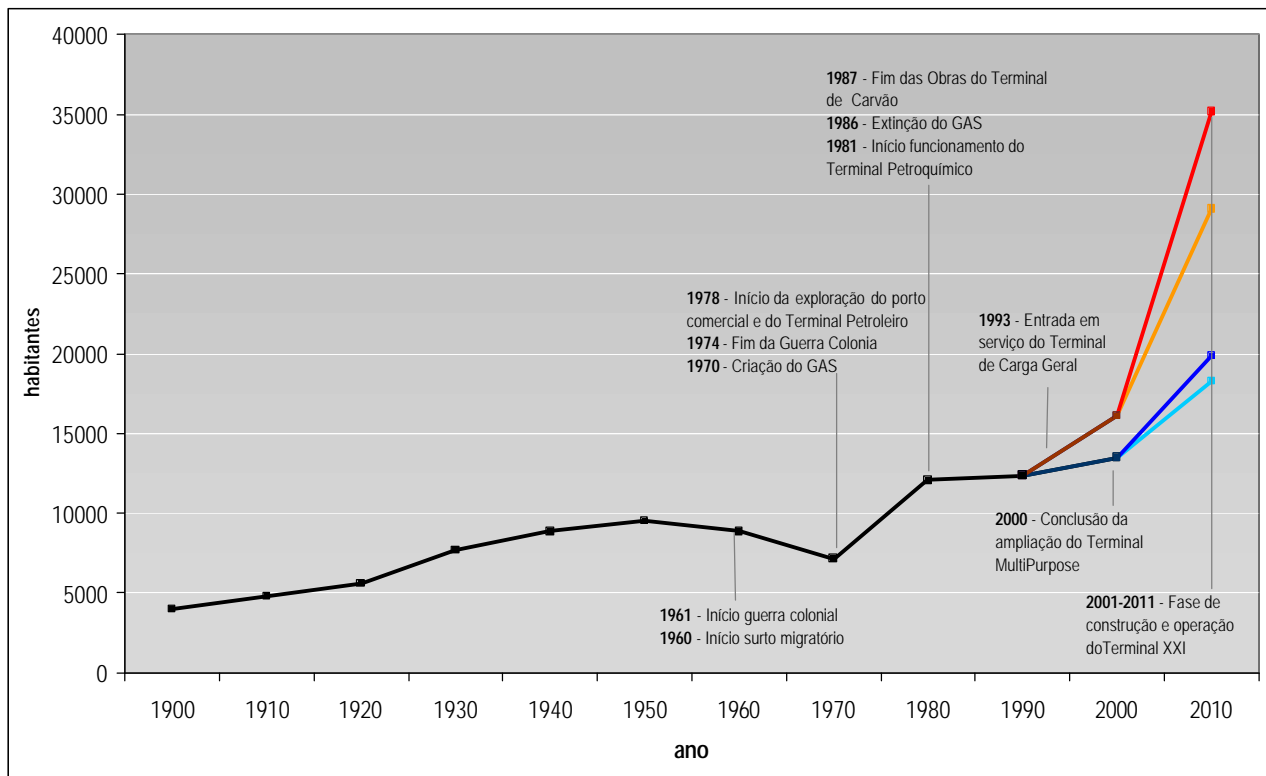


Gráfico 3 – Evolução da população e cenários demográficos.

3. Definição e caracterização da área de intervenção

A concepção e execução dos instrumentos de gestão territorial está normalmente sujeita a várias condicionantes exógenas e endógenas de natureza e importância diversa: ao nível do quadro legal e normativo em que operamos, dos fenómenos económicos, políticos e sociais que caracterizam o desenvolvimento das cidades e às reais capacidades técnicas, financeiras e políticas que existem no quadro das intervenções planeadas. No entanto, nesta secção do relatório trataremos apenas de fazer referência aquelas que são específicas da área de intervenção ou do contexto em que esta se insere, sem perder de vista a importância que alguns fenómenos exógenos têm em Sines, designadamente ao nível do investimento, da criação de emprego e em termos ambientais (ver Dinâmica económica e social, página 10).

A decisão de tratar este aspecto em sede de relatório do Plano não pretende constituir alibi para justificar qualquer erro, omissão ou falta de êxito deste instrumento face aos objectivos que lhe estão subjacentes. Antes pelo contrário, pretende identificar e sistematizar uma ordem de factores e variáveis que importa compreender para informar a solução urbanística adoptada e a forma de gerir a execução do Plano. Parte-se por isso do paradigma de que o conhecimento das dificuldades inerentes ao processo de planeamento é uma condição necessária, embora não suficiente, para a sua resolução.

Nesta medida, foram identificados ao longo deste capítulo os principais factores condicionantes (favoráveis e desfavoráveis) para a concepção e execução dos objectivos do Plano (ver Objectivos, página 29).

3.1 Localização e definição da área de intervenção

A área de intervenção do Plano está limitada a Sul-Poente, pela arriba e pela estrada marginal, a Norte-Nascente, pela estrada da ZIL 2, a Nascente pelo terreno livre situado a Nascente da Escola

Secundária; a Poente pelo Bairro da Quinta dos Passarinhos, pela Quinta do Meio, pela Urbanização das Caritas e pela Urbanização de Santa Catarina. A localização da área de intervenção é apresentada na Figura 2.

O área de intervenção do Plano abrange uma superfície com cerca de 58 hectares.



Figura 2 - Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte da Cidade de Sines. (CNIG, Ortofoto de 1995)

3.2 Características biofísicas

As características biofísicas dominantes da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul de Sines, resultam em grande parte da sua localização costeira.

A uma altitude média de aproximadamente 50 m, a presença relativamente perto do Atlântico, influência directa ou indirectamente, de uma forma marcada, a morfologia, o clima e a vegetação.

Do ponto de vista morfológico, a área preconizada encontra-se na unidade morfológica do relevo residual do Maciço Ígneo de Sines. A área em estudo é bastante variada em relação aos declives existentes, podendo-se encontrar declives da ordem dos 0 a 10% até superiores a 25% (inclinações fortes a sul, terminadas na fronteira com o mar por arribas).

Pela natureza das formações geológicas que lhe está associado - Areias de Dunas e Gabros e Dioritos - a área não apresenta, em princípio grande interesse hidrogeológico (apenas verificamos a existência de uma linha de água de carácter temporário), encontrando-se neste local os aquíferos muito profundos.

O clima tem um carácter mediterrânico acentuado, que a influência atlântica modera em alguns aspectos, nomeadamente devido à presença de nevoeiros (média de 28,2 dias por ano) e neblinas (média de 89,8 dias por ano) e uma humidade do ar sempre alta ao longo do ano (cerca de 80%).

O regime pluviométrico é tipicamente mediterrânico, concentrado nos meses invernosos (precipitação média anual de 500 mm).

Por outro lado, a regulação térmica criada pelo oceano origina uma fraca oscilação anual das temperaturas. Segundo S. Daveau (1979), o concelho de Sines "...tem um clima térmico ainda muito suave, mas com alguns dias de forte calor ou de frio sensível, que em breve cedem à brisa marítima ou à chegada de uma frente depressionária...".

Os ventos predominantes são o N, dominante no Outono e NW. no resto do ano, sendo os ventos secos do interior (frios no Inverno e quentes no Verão) os menos frequentes. Determinantes nas características climáticas da área, os rumos de NW destacam-se por transportarem consigo massas de ar marítimo carregadas de humidade, determinando os valores elevados que se verificam desta no local.

Os recursos pedológicos, tal como acontece para resto do concelho de Sines, são pobres devido ao material originário. Da análise da Carta de Solos, à escala 1:50 000, observa-se que a área em estudo é caracterizada pela presença de solos incipientes e pouco evoluídos: Ap - Podzois não hidromórficos, sem surraipa, de areias ou arenitos e Rg - Regossolos psamíticos não húmidos. Solos que apresentam grandes condicionantes a um uso produtivo, devido à sua susceptibilidade à erosão (embora esta não seja condicionante para o local) e reduzida espessura efectiva.

Assim, de acordo com a Carta de Capacidade de Uso do Solo, à escala 1:50 000, estão associados à área de intervenção solos de capacidade de uso Ds, isto é, que tem implicações de uso a nível radicular e que apresentam grandes restrições a serem agricultados.

Dado estes condicionalismos a um uso agrícola, verifica-se que é uma área com um solo destruído, sem impedimentos ou condicionantes para a ocupação urbana e industrial, mesmo implicando movimento de terras.

Em virtude de uma presença marítima tão forte, das condições climáticas e do tipo de solos predominantes, a vegetação existente e observada no terreno está sujeita a condições ecológicas muito difíceis. Assim, predomina o mato (*Cistus* spp., *Citrus* spp., *Daphne* spp., *Halimium* spp., *Thymus* spp., ...), muito pouco denso, que invade os terrenos abandonados e vegetação herbácea típica das zonas dunares. A vegetação arbórea é escassa, no entanto, verificam-se no local a presença de alguns elementos de *Pinus pinea* (pinheiro manso). Na arriba costeira, que delimita a sul a área de intervenção verificamos a existência de *Arundo donax* (cana comum) e de mato.

3.3 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões administrativas a considerar na área de intervenção do Plano dizem respeito à área imediatamente envolvente ao recinto da escola secundária, onde não devem existir quaisquer obstáculos volumosos, naturais ou edificados, que produzam o seu ensombramento. A legislação em vigor estabelece a proibição de erigir qualquer construção cujo afastamento a um recinto escolar seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 metros.

A antiga pedreira, localizada a Sul-Nascente da área do Plano, embora se encontre desactivada, deverá constituir advertência relativamente à construção de edifícios (5 m) e aos caminhos públicos (15 m).

A arriba e a linha de água, não constituem servidão da Reserva Ecológica Nacional pois estão incluídas em área urbanizável. Contudo, tanto num caso como noutro, não deverão ser construídas edificações, nas respectivas faixas de protecção.

A EN 120, que atravessa a área de intervenção no sentido Noroeste/Sudeste, fica sujeita a uma faixa de 5 m da zona da estrada, via esta que será desclassificada por estar inserida em zona urbana.

3.4 Estrutura da propriedade fundiária e limitações da informação cadastral

Tal como na generalidade dos aglomerados urbanos do território nacional, a cidade de Sines não possui um sistema de informação actualizado sobre a estrutura da propriedade fundiária e cadastral. Assim, um dos primeiros problemas a resolver foi a recolha e sistematização de informação actualizada sobre a estrutura da propriedade e do cadastro.

Para este efeito foram recolhidas informações junto da Câmara Municipal de Sines, Conservatória do Registo Predial e directamente junto dos proprietários das várias parcelas abrangidas pelo perímetro do Plano. O resultado desta recolha de informação permitiu a criação de uma base de dados actualizada sobre a estrutura da propriedade e a definição do cadastro, embora este tenha um carácter indicativo, dada a falta de rigor e legibilidade dos registos e títulos de propriedade. Nesta medida, a distribuição de encargos e benefícios pelos proprietários assentou essencialmente

sobre esta base de dados da estrutura da propriedade, cujas informações foram recolhidas a partir dos títulos de propriedade fornecidos pelos próprios proprietários.

A análise da base de dados da estrutura da propriedade fundiária permite concluir que a dimensão média das parcelas, ou da parte das parcelas contida na área de intervenção do Plano, é de cerca de 9315 m² (ver Gráfico 1), verificando-se um desvio padrão aproximadamente igual (9610 m²), do que se poderia concluir existirem grandes discrepâncias na maior parte das parcelas. Há ainda a realçar que a maior parcela, com uma dimensão de 57 250 m², é posse de uma sociedade comercial de responsabilidade limitada.

A Câmara Municipal de Sines é proprietária de cerca de 45% da área de intervenção do Plano (ver Gráfico 2) o que somado às áreas das parcelas de 3 proprietários representa cerca de 90% da área de intervenção. Este conjunto de proprietários, para além da autarquia local, também é constituído por outro proprietário público - Direcção Geral do Património, com 6% - e duas sociedades comerciais – Administração do Porto de Sines, com 27,2% e uma outra sociedade comercial de responsabilidade limitada, com 12,8%. Os restantes, proprietários particulares e uma sociedade comercial, detêm cerca de 9% da área do Plano.

A área de intervenção abrange, portanto, parcelas de 8 proprietários, dos quais 2 são públicos (com cerca de 51% da superfície do Plano), 3 são sociedades comerciais (na posse de cerca de 44% da área de intervenção) e 3 correspondem a particulares que partilham a posse de terrenos (5% da área de intervenção). A distribuição percentual da área de intervenção em razão da natureza dos seus proprietários é apresentada no Gráfico 3.

Num quadro de cooperação entre a Administração Pública e os privados, esta concentração da quase totalidade do terreno na posse de poucos proprietários constitui um factor de agilização do processo de execução, facilitando a participação de todos os intervenientes.

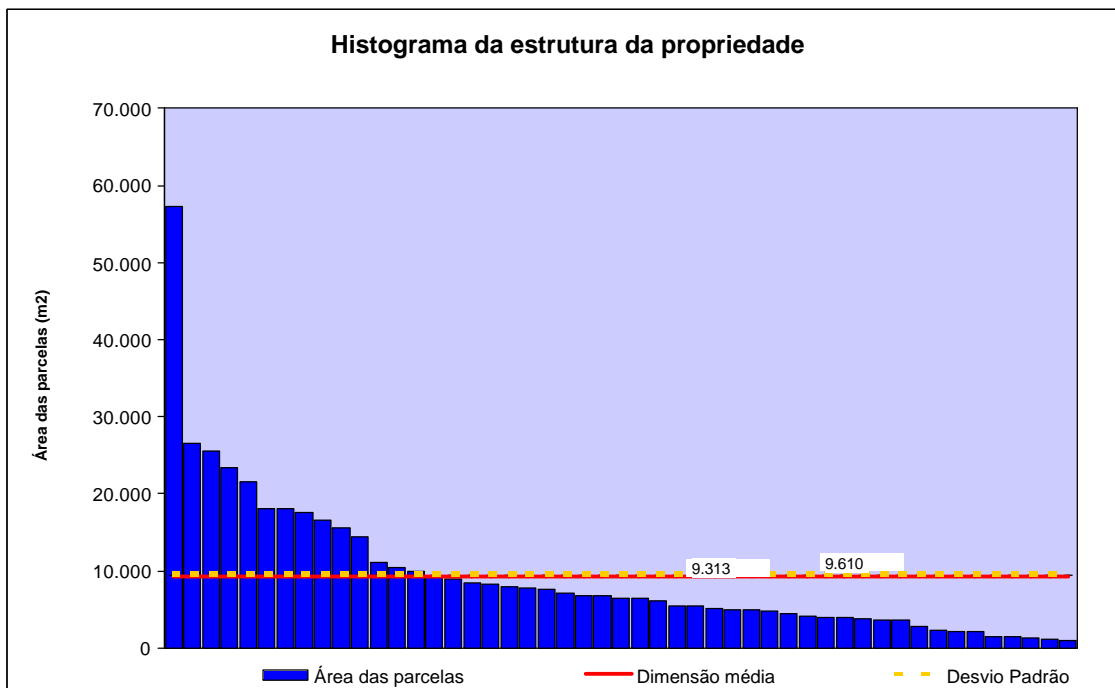


Gráfico 1 - Histograma da estrutura da propriedade das parcelas contidas dentro do perímetro da área de intervenção do Plano (Fonte: cadernetas prediais dos proprietários, 2000)

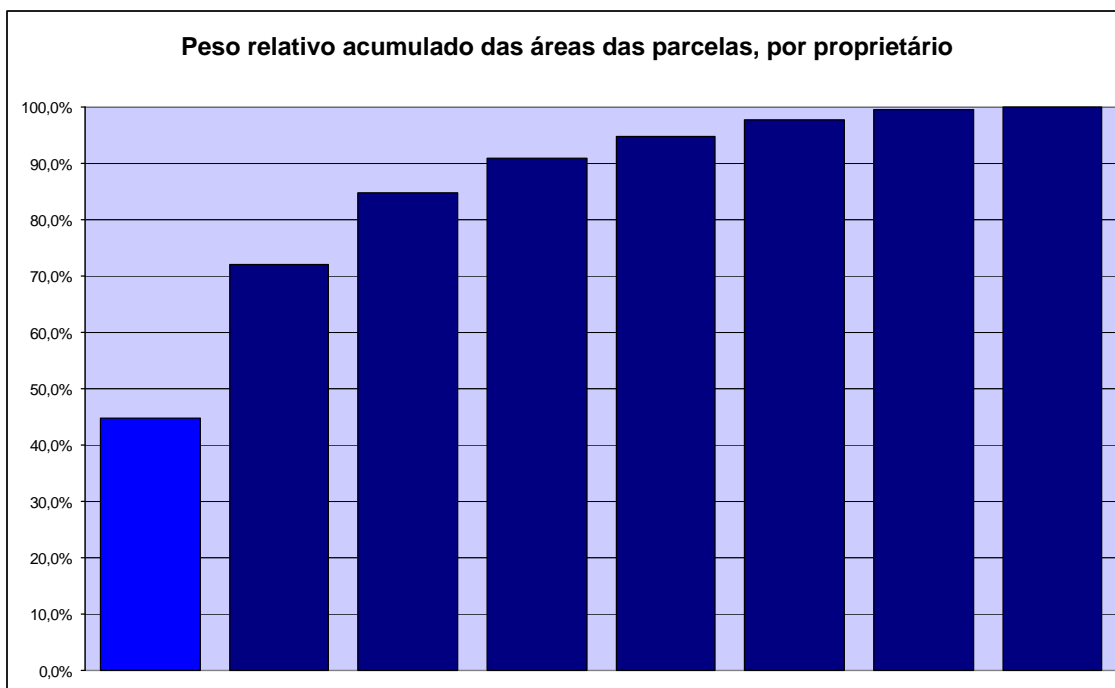


Gráfico 2- Peso relativo acumulado da área de todas as parcelas de cada proprietário, por ordem decrescente desse total (fonte: cadernetas prediais e cadastro). A azul mais claro está representado o peso relativo da área das parcelas na posse da Câmara Municipal de Sines (domínio público e privado municipal).

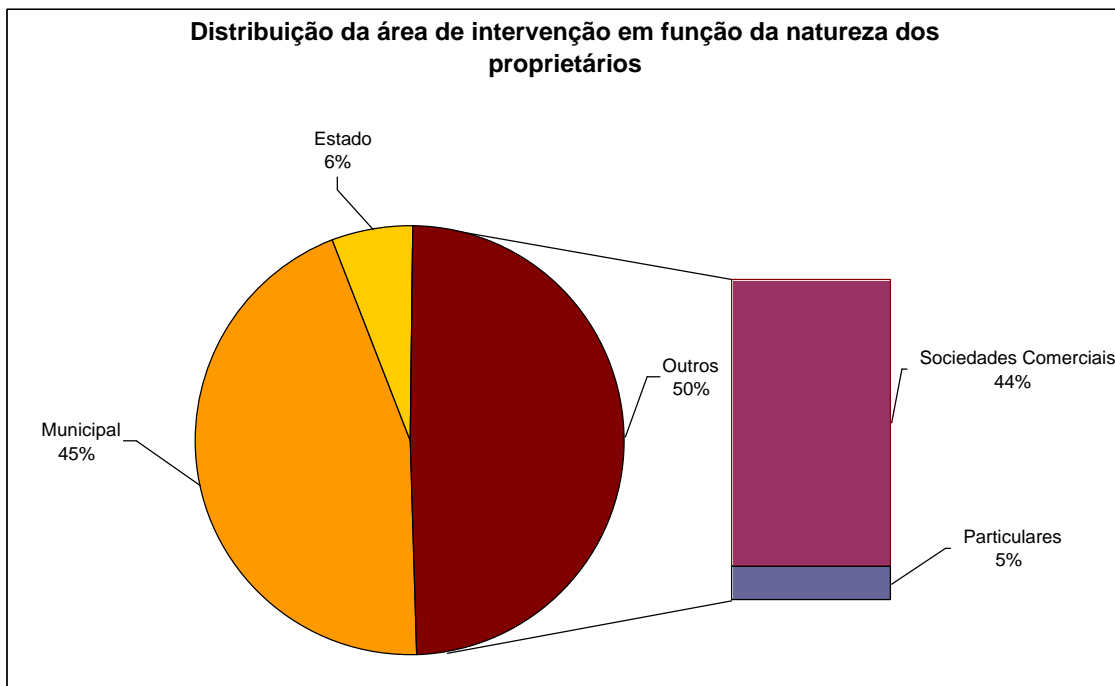


Gráfico 3 - Distribuição da área de intervenção em função da natureza dos proprietários (fonte: cadernetas prediais e cadastro).

Parte II - Proposta de Plano de Pormenor

4. Objectivos

O Plano de Pormenor tem um carácter essencialmente instrumental e programático no quadro dos objectivos gerais de desenvolvimento de Sines, nomeadamente em relação aos que estão definidos nas propostas do Plano Estratégico do Concelho de Sines e do Plano de Urbanização da Cidade de Sines (ambos em elaboração). Neste sentido, o Plano é informado e informa os restantes instrumentos de gestão territorial na sua fase de concepção, proporcionando desta forma uma melhor articulação entre os diferentes níveis de planeamento municipal.

Adicionalmente, a concepção da solução urbanística, o programa de usos do solo e o faseamento da execução do Plano têm em boa conta as importantes transformações previstas em planos e programas operacionais nacionais⁶, as quais já estão a decorrer nos sectores portuário, logístico e industrial de Sines. Assim, também aqui o Plano assume a sua dimensão operativa, procurando dar uma resposta adequada à emergência de solicitações específicas das famílias, indivíduos e empresas, induzidas na área de intervenção pela realização de vários investimentos públicos e privados no concelho.

As necessidades emergentes de mais (e novos) recursos urbanos levaram a que o Plano procurasse oferecer, de forma equilibrada e adequada, um programa de espaços com diversas categorias de uso, as necessárias infra-estruturas urbanas, os equipamentos de utilização colectiva e serviços urbanos adequados à população prevista e à superação de carências que hoje se fazem sentir na cidade.

Por outro lado, este instrumento de gestão territorial pretende contribuir para um melhor desempenho de funções com expressão territorial e que são cometidas à Administração Pública Local, designadamente na efectivação de vários princípios, direitos e obrigações que se encontram no âmbito da protecção de direitos difusos; harmonização dos interesses dos particulares com os

⁶ Consultar a este propósito o capítulo Dinâmica económica e social, página 10.

da comunidade e os da boa administração autárquica; protecção dos “vizinhos urbanísticos”; participação pública e cidadania; maior eficácia, eficiência e transparência na administração da cidade.

Em termos conclusivos, este Plano concorre para os seguintes objectivos:

Objectivo estratégico / vector de suporte ao desenvolvimento concelhio

- Qualificar o ambiente urbano como forma de afirmação positiva da cidade de Sines, contribuindo-se também por esta via para a captação de investimento, visitantes e novos residentes.

Objectivos económicos

- Realização de receitas através da tributação urbanística e alienação de património integrado no domínio privado municipal, de modo a viabilizar a oferta de novos equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas, bem como contribuir para um maior equilíbrio das finanças locais.
- Racionalização e programação dos investimentos e do aumento da despesa pública municipal decorrentes da construção, exploração, gestão e conservação de novos equipamentos de utilização colectiva, infra-estruturas e serviços municipais.

Objectivos urbanísticos

- Dar resposta adequada e flexível à procura habitacional existente e emergente, bem como às carências de equipamentos de utilização colectiva existentes ou previstas para médio prazo.
- Organizar e programar com maior racionalidade, equilíbrio e integração, o crescimento urbano da cidade.

Objectivos de política

- Definir normas claras e uma solução urbanística que contribuam para a protecção de direitos difusos, tais como o direito ao bom ambiente, qualidade de vida e segurança.
- Harmonizar e dirimir os conflitos entre os interesses dos particulares, os da comunidade e os da boa administração autárquica, garantindo a protecção dos “vizinhos urbanísticos”.

- Propiciar o exercício dos direitos de participação pública e cidadania através do diálogo com os principais “actores” do sistema urbano local, da clarificação e divulgação de normas, critérios e procedimentos de gestão urbanística;
- Introduzir maior transparência, eficácia e eficiência na administração da cidade, fornecendo instrumentos à administração autárquica que lhe permitam ser mais célere e rigorosa na apreciação de projectos e pretensões dos particulares.

5. Proposta urbanística

5.1 Estrutura urbana

5.1.1 Desenho Urbano

A estrutura urbana proposta para a área de intervenção é bastante simples, consubstanciando-se num tecido coeso e hierarquizado.

Os princípios estruturantes propostos no Plano conduzem à concepção de um trecho urbano de elevada qualidade urbanística e ambiental, onde é claramente perceptível e identificável um conjunto de espaços de apropriação pública.

A organização do novo espaço urbano estrutura-se segundo dois eixos fundamentais, definidos pela Alameda proposta que atravessa o Plano na direcção Nordeste/Sudeste, e o prolongamento da EN 120-1 perpendicular ao eixo anterior. As funções urbanas estão concentradas exclusivamente ao longo da Alameda.

O modelo de desenho urbano proposto cria um espaço de cidade mais integrada, onde as zonas exteriores (não edificadas) são públicas e semi-públicas, e define um conjunto de quarteirões regulares que se articulam entre si e com a envolvente imediata. São excepção a este pressuposto, os quarteirões que integram as moradias unifamiliares isoladas entre a Alameda e a arriba.

Junto à estrada da ZIL, o tecido urbano segue uma estrutura linear organizada, para o qual o Plano propõe uma acentuada dignidade e qualidade formal.

Este modelo é concordante com o modelo de cidade cujo conceito privilegia o espaço público enquanto elemento gerador de vida colectiva, onde a rede hierarquizada de espaços se relaciona e articula de forma a evitar conflitos entre o peão e o automóvel.

5.1.2 Estrutura Edificada

A massa edificada proposta permite a construção de diferentes tipologias edificatórias. Esta diversidade enfatiza o planeamento do espaço urbano segundo uma lógica que lhe é própria e que valoriza o objecto arquitectónico e a sua relação quer com o espaço público envolvente, quer com os outros edifícios que o definem e delimitam. Além disso, permite atrair uma população social, cultural e economicamente heterogénea.

São propostas duas tipologias edificatórias: edifícios colectivos e moradias unifamiliares. Os primeiros têm entre 3 e 5 pisos e podem ser agrupados em quarteirões fechados ou bandas, cujo contorno no solo define formas abertas em "I", "L" e "U". As moradias unifamiliares podem ser isoladas ou em banda, formando quarteirões.

Os edifícios colectivos são, nalguns casos, constituídos por galerias que estão ligadas a espaços de terciário (comércio e serviços), que fazem a ligação entre os espaços públicos e semi-privados.

5.2 Regime de uso do solo

A solução urbanística definida pelo Plano (incluindo o loteamento de São Marcos) prevê uma afectação do espaço construído por várias categorias de uso (consultar Gráfico 4), no entanto, tendo em conta as carências habitacionais existentes e previstas para o curto e médio prazo foi dada uma clara prioridade ao uso habitacional (correspondendo a 80% da área bruta de construção total, isto é 198.282 m²). Nesta medida, a zona de expansão urbana Sul-Nascente é essencialmente residencial, apesar de num dos troços da Alameda principal existir uma concentração significativa de espaços reservados para actividades comerciais ou serviços (9.294 m², correspondendo a cerca de 4% da área bruta de construção total). Estas duas categorias de espaços visam dar resposta às necessidades de bens e serviços geradas pelos novos residentes.

No caso dos espaços comerciais/serviços, foi considerado um conjunto de princípios e características que se julga contribuir muito significativamente para uma boa utilização e rentabilização desta categoria espaços e actividades, nomeadamente:

- a) Oferecer uma boa localização face ao mercado potencial de consumidores, garantindo boas condições de acessibilidade a clientes e fornecedores através de vias da rede principal e secundária.
- b) Privilegiar a solução do comércio de rua em detrimento da solução em centro comercial, visto que aquela favorece uma melhor vivência e apropriação do espaço público, contribuindo para uma melhor integração urbanística e social (aspecto fundamental para o comércio de proximidade e como medida preventiva de segurança).
- c) Atender às actuais exigências dos consumidores em termos de acessibilidade, conforto, segurança e diversidade da oferta disponível. Nesta medida, os espaços comerciais foram localizados, ao nível do piso térreo, nos quarteirões B, C, D, E, H, J e no loteamento de São Marcos os quais oferecem as melhores condições de centralidade em relação à área de intervenção do Plano e à zona envolvente. As lojas têm acesso directo através da rua, existindo sempre uma protecção contra condições climatéricas desfavoráveis, garantida pelas galerias que acompanham em contínuo a frente de lojas. O dimensionamento dos passeios é mais generoso e o seu arranjo paisagístico mais cuidado de modo a oferecer mais conforto aos utilizadores destes espaços.

Beneficiando de excelentes condições paisagísticas e ambientais, foram reservados dois espaços no quarteirão J para a instalação de duas unidades hoteleiras e ainda um espaço destinado a restauração/turismo. Esta opção resulta da conjugação de duas condições essenciais: a carência de unidades hoteleiras no concelho e a existência de investidores interessados neste sector. Assim, o programa de usos reservou para este uso cerca de 6% (correspondendo a 12.565 m²) da área bruta de construção total prevista no Plano.

Por outro lado, o Plano determina a construção de vários equipamentos de utilização colectiva⁷, públicos e privados, os quais (públicos) representam cerca de 12% da área bruta de construção (sem contar com o espaço reservado para o Jardim, cuja área é de cerca de 21.000m²).

Os equipamentos propostos foram localizados e dimensionados em função das suas características e exigências específicas, tendo sido reservada uma posição de maior centralidade para os

⁷ Os equipamentos colectivos propostos são **recomendados** com base nas projecções demográficas da população, nos critérios de dimensionamento e nas necessidades referidas pela Câmara Municipal. Estas tipologias não são, de forma alguma, impositivas.

equipamentos recomendados como cívico/assistência social, centro Infantil, equipamento cultural e equipamentos de Ensino.

A escola básica 1 e ATL, assim como a escola básica 2,3 foram integradas junto da Escola Secundária, embora com entradas e perímetros vedados distintos, permitindo a utilização dos mesmos equipamentos desportivos em horários diferentes, já que a área de terreno é suficiente para a implantação destes equipamentos, considerando uma área de recreio aceitável.

A piscina proposta, localizada no quarteirão B, vem reduzir as carências relativamente a este tipo de equipamento, propondo-se também a reconversão do campo de tiro, num grande campo de jogos.

As tipologias de equipamentos propostos como cívicos/administrativos, cívicos/assistência social ou cívicos/administrativos/assistência social, permitirão uma maior flexibilidade para as carências que possam vir a surgir, neste domínio.

Em relação aos edifícios de habitação, são oferecidas as seguintes tipologias construtivas: edifícios de habitação colectiva, moradias em banda e moradias isoladas (consultar Gráfico 5 e Gráfico 6).

Os edifícios de habitação colectiva localizam-se maioritariamente a Nordeste da Estrada Nacional 120-1. Cerca de 90% dos fogos são oferecidos em edifícios de habitação colectiva, utilizando para este efeito 81% da área bruta de construção reservada para uso habitacional, isto é 160.280m².

As moradias localizam-se a Sudoeste da Estrada Nacional 120, em zonas mais tranquilas, sendo normalmente servidas por vias da rede local. O Plano prevê a construção de 166 fogos em moradias (correspondendo a 10% do total de fogos e a cerca de 19% do total de área bruta de construção em habitação).

Há ainda a referir que dentro da categoria dos espaços habitacionais, na zona Nordeste do Plano, imediatamente a Sudoeste da Estrada da ZIL, estão previstos edifícios de habitação colectiva reservados para CDHs (Contrato de Desenvolvimento Habitacional). Estes edifícios, de 4 pisos, num total de 320 fogos, serão adequados ao realojamento de famílias carenciadas e para venda a custos controlados. Este último grupo de fogos destina-se maioritariamente a funcionários públicos que trabalham no município.

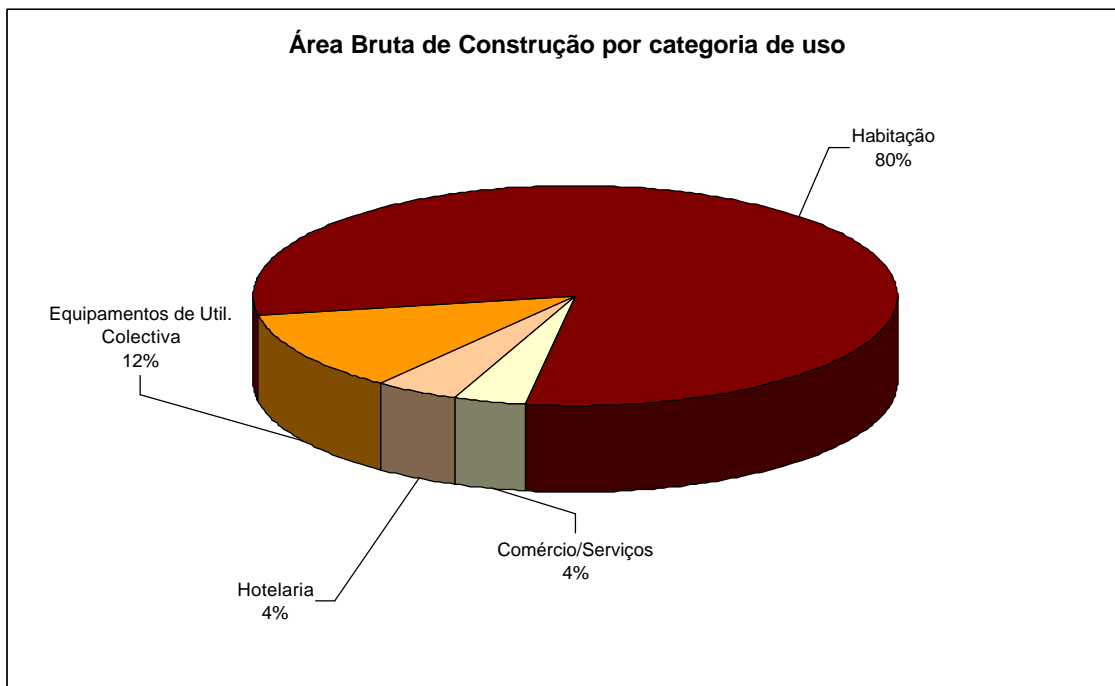


Gráfico 4 - Distribuição da área bruta de construção pelas categorias de uso do espaço urbano

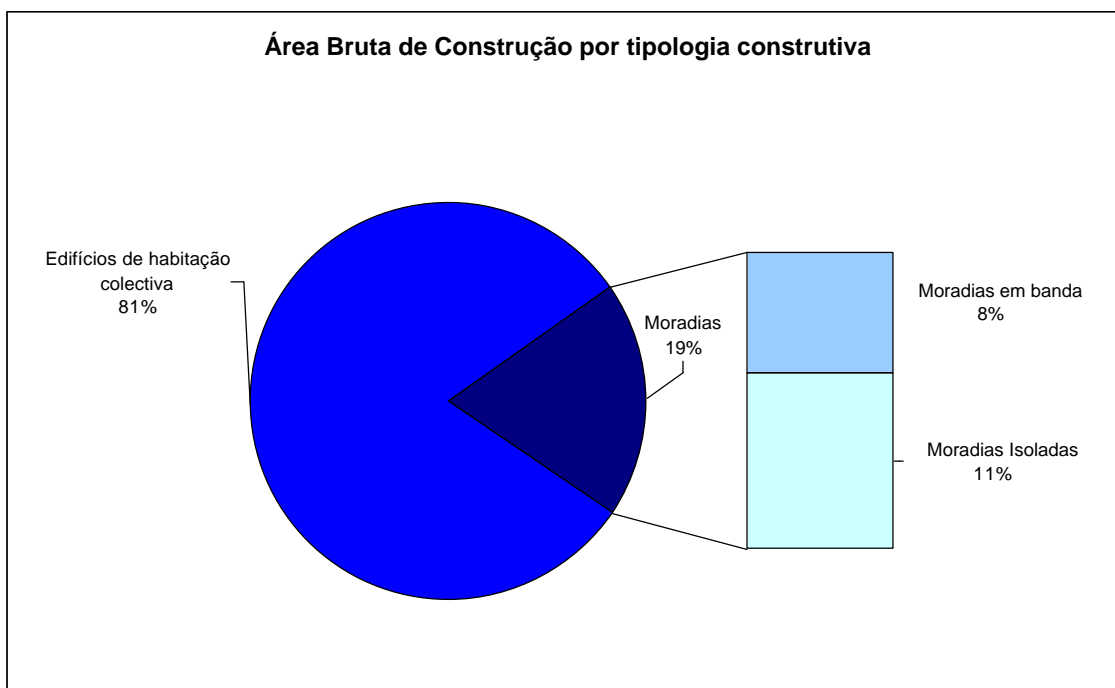


Gráfico 5 - Distribuição da área bruta de construção por tipologia construtiva de habitação

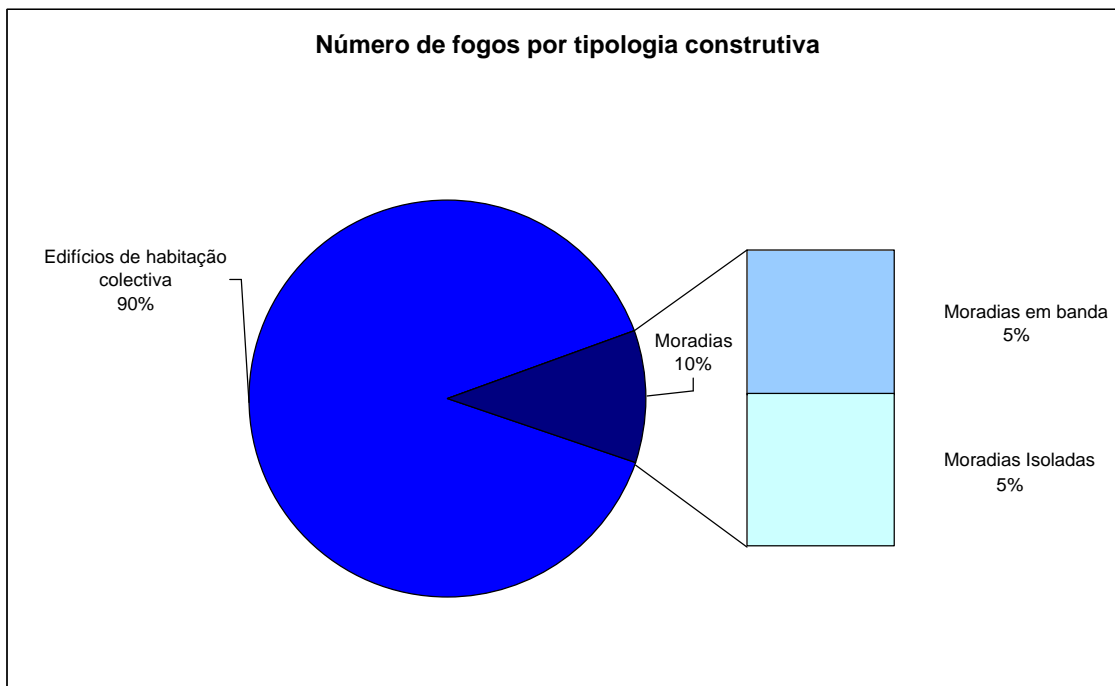


Gráfico 6 -Número de fogos por tipologia construtiva de habitação

5.3 Parâmetros e índices urbanísticos

Os parâmetros e índices urbanísticos propostos pelo Plano assumem valores característicos de espaços urbanos de média densidade (ver

Quadros 1). Como resultado da solução urbanística, e dos compromissos já assumidos pela autarquia, são considerados três índices de utilização bruto, para as diferentes zonas do Plano, em resultado de:

- **0,38⁸** para a área total do Plano, que corresponde à área a Nordeste da EN 120-1 e à área a Sudoeste da EN 120-1, incluindo o loteamento da Urbanização de São Marcos (que já está aprovado);
- **0,3** para a área a Sudoeste da EN 120-1, não sendo aplicado ao loteamento da Urbanização de São Marcos;
- **0,5** para a área a Nordeste da EN 120-1, visto estarem já assumidos compromissos com a Autarquia, que não permitem reduzir a sua ocupação urbana.

Superfície Global/ Índice de Utilização Bruto=0,38		
Parâmetros e índices urbanísticos	Abreviatura	Valores
Superfície Global (em ha)	S _g	58,3
Área de Implantação (m2)	A ₀	73.264
Área Bruta de Construção (m2) ^(*)	ABC	221.801
Área Bruta de Construção em habitação (m2)	ABC _{hab}	198.282
Área Bruta de Construção em comércio/serviços (m2)	ABC _{com}	9.294
Área Bruta de Construção em hotelaria (m2)	ABC _{hot}	12.565
Área Bruta de Construção em equipamentos colectivos (m2)(**)	ABC _{eq}	31.699
Área Bruta de Construção em caves/garagens/arrumos (m2)	ABCCV+GAR	82.737
Índice de Utilização Bruto (ABC/Sb) ou Índice de Construção Bruto	I _b	0,38
Cércea máxima (em nº de pisos)		5
Capitação de equipamentos (m2 de Seq/ habitante)	C _{eq}	22
Capitação de espaços verdes (m2 de Sev/ habitante)	C _{ev}	18
População prevista	P	4.072
N.º de Fogos	F	1.655
Densidade Populacional Bruta (P/Sb) (Hab./ha)	db	70
Densidade Habitacional (F/Sg) (fogos/ha)	D	28
Número médio de pessoas por fogo (d/D)	f	2,4

(*) habitação, comércio/serviços, hotelaria e equipamentos colectivos privados

nota - Este quadro é relativo à superfície global do Plano, incluindo o loteamento de São Marcos

(**) não se incluem os equipamentos colectivos privados

⁸ Este índice é meramente indicativo como índice bruto da área total do Plano, não sendo aplicado para efeitos de perequação.

Superfície Sudoeste/ Índice de Utilização Bruto=0,3		
Parâmetros e índices urbanísticos	Abreviatura	Valores
Superfície Global (em ha)	S_g	24,7
Área de Implantação (m ²)	A_0	31.294
Área Bruta de Construção (m ²)	ABC	72.691
Área Bruta de Construção em habitação (m ²)	ABC_{hab}	59.233
Área Bruta de Construção em comércio/serviços (m ²)	ABC_{com}	893
Área Bruta de Construção em hotelaria (m ²)	ABC_{hot}	12.565
Área Bruta de Construção em equipamentos colectivos (m ²)	ABC_{eq}	4.420
Área Bruta de Construção em caves/garagens/arrumos (m ²)	ABC_{CV+GAR}	25.332
Índice de Utilização Bruto (ABC/S_g) ou Índice de Construção Bruto	I_b	0,3
Cércea máxima (em nº de pisos)		5
População prevista	P	818
N.º de Fogos	F	341
Densidade Populacional Bruta (P/S_b) (Hab./ha)	d_b	33
Densidade Habitacional (F/S_g) (fogos/ha)	D	14
Número médio de pessoas por fogo (d/D)	f	2,4

(*) habitação, comércio/serviços, hotelaria e equipamentos colectivos privados

Superfície Nordeste/ Índice de Utilização Bruto=0,5		
Parâmetros e índices urbanísticos	Abreviatura	Valores
Superfície Global (em ha)	S_g	27,5
Área de Implantação (m ²)	A_0	36.757
Área Bruta de Construção (m ²) ^(*)	ABC	139.805
Área Bruta de Construção em habitação (m ²)	ABC_{hab}	130.576
Área Bruta de Construção em comércio/serviços (m ²)	ABC_{com}	7.568
Área Bruta de Construção em hotelaria (m ²)	ABC_{hot}	-
Área Bruta de Construção em equipamentos colectivos (m ²)	ABC_{eq}	24.593
Área Bruta de Construção em caves/garagens/arrumos (m ²)	ABC_{CV+GAR}	57.405
Índice de Utilização Bruto (ABC/S_b) ou Índice de Construção Bruto	I_b	0,5
Cércea máxima (em nº de pisos)		5
População prevista	P	2.894
N.º de Fogos	F	1.206
Densidade Populacional Bruta (P/S_b) (Hab./ha)	d_b	105
Densidade Habitacional (F/S_g) (fogos/ha)	D	44
Número médio de pessoas por fogo (d/D)	f	2,4

(*) habitação, comércio/serviços, hotelaria e equipamentos colectivos privados

Quadros 1 - Síntese de apresentação de parâmetros e índices urbanísticos para a superfície total e superfícies parciais do Plano

Nota – A área bruta de construção relativa ao loteamento da urbanização de São Marcos (abc = 9.305 m²) não está contemplada no total das áreas brutas de construção relativas às superfícies parciais do Plano (139.805 m² e 72.691 m², respectivamente para a superfície nordeste do Plano e

para a superfície sudoeste, que somam no total 212.496 m²), dado que este loteamento não conta para efeitos de perequação (porque já tinha sido aprovado anteriormente), pelo que apenas é contemplada a sua área bruta de construção na superfície global do Plano de Pormenor Sul Nascente – 221.801 m²).

Assim, para efeitos de cálculo dos índices de utilização brutos de cada uma das superfícies (sudoeste e nordeste) não foi contemplado o loteamento de São Marcos (quer relativamente à área bruta de construção, quer relativamente à superfície ocupada), nem a superfície da zona da pedreira.

O índice de utilização bruto para a superfície global constitui um índice indicativo e que não é considerado para efeitos de perequação, sendo apenas considerados os índices de utilização brutos relativos a cada uma das superfícies parciais do Plano.

6. Espaços públicos e integração paisagística

A proposta de integração paisagística para a área em estudo pretende não só proporcionar o enquadramento estético e ambiental dos núcleos habitacionais (existentes e propostos) com a paisagem envolvente, mas igualmente criar zonas de vivência urbana atractivas e funcionais.

Com o objectivo de criar uma estrutura verde coerente que integre e articule toda a área habitacional, foram estabelecidas zonas verdes de convívio comuns (alamedas, jardins, logradouros tratados, etc.) que integram diferentes actividades e equipamentos e visam satisfazer as necessidades da população em geral.

Em termos da estrutura verde proposta, as soluções preconizadas pretendem minimizar as necessidades de manutenção, garantindo simultaneamente uma boa qualidade estética do conjunto.

São ainda preservados e estabelecidos eixos visuais em todo o Plano, com o objectivo de proporcionar vistas panorâmicas e momentos cénicos interessantes, nomeadamente sobre a baía de Sines. Assim, criam-se espaços especialmente atractivos e agradáveis para quem usa e vive esta zona da cidade.

Jardim Central

Localizado sensivelmente ao centro do Plano, beneficia de uma excelente posição, tornando-o privilegiado quer em termos de acessos pedonais e de automóvel, como também em termos de vistas e cenários.

Com uma área aproximada de 21.000 m², este espaço verde de recreio e lazer, tem como objectivo principal ser um espaço de uso intensivo.

No topo do jardim, junto do equipamento aí existente, propõe-se uma área de carácter mais formal, que se traduzirá no desenho do jardim e nos materiais vivos e inertes a utilizar. Propõe-se ainda para este espaço um elemento de água (um pequeno lago, um espelho de água, etc.) e um

anfiteatro para diversos espectáculos e outros eventos, aproveitando a modelação artificial do terreno.

Sendo um espaço único em toda a área de intervenção, deverá constituir um pólo de atracção e animação. Assim, aproveitando a existência de uma linha de água de carácter temporário, propõe-se que se tire partido das suas potencialidades como zona húmida. Regularizando, definindo e desenhando as suas margens, propõe-se que seja recuperada com vegetação típica das linhas de água. Percorrendo quase todo o jardim, esta linha de água terá também o seu carácter lúdico e pedagógico, traduzindo-se esta intenção na presença ao longo do seu percurso de jogos de água e placas informativas sobre a fauna e a flora aí existentes.

O jardim, como já foi referido, beneficia de excelentes vistas, nomeadamente a sul, a parte mais junto ao mar. Propõe-se que a zona central tenha um carácter de clareira (relvada ou com prado de sequeiro), não criando obstáculos ao eixos que se pretendem favorecer. Funcionará também como uma área soalheira para um recreio passivo e contemplativo, permitindo a prática de jogos informais. No limite do jardim, a vegetação proposta de árvores e arbustos deverá ser mais densa, de modo a diferenciá-lo do espaço envolvente, constituindo também uma barreira para o ruído de tráfego automóvel.

O jardim deverá ainda ser equipado com mobiliário urbano, indispensável ao usufruto do espaço, tais como mesas de merendas, bancos, etc..

O jardim é ainda constituído por uma rede de percursos, que o atravessam longitudinalmente, de modo a responder o mais possível às intenções dos utentes deste espaço.

Arriba

A área de arriba presente a sul do Plano, é uma faixa caracterizada pelo seu declive, por vezes muito acentuado, e localização junto ao mar.

Como área delicada que é, o uso proposto é bastante restrito, no entanto visa-se tirar o maior partido possível das suas potencialidades.

A proposta de intervenção paisagística preconizada passa essencialmente pela recuperação da vegetação existente e pela estabilização de algumas zonas mais degradadas.

É ainda proposto no topo da arriba um percurso alternativo, com aproximadamente 250 m, para peões e ciclistas, devidamente sinalizado e equipado, que parte da marginal, com entradas e

ligações aos percursos do Jardim Central, terminando num miradouro que dá acesso às áreas residenciais.

Logradouros

Os logradouros, constituem áreas verdes de utilização pública ou privada, podendo ser abertos ou fechados, zonas de estadia privilegiadas que permitirão uma utilização polivalente.

Estas áreas deverão ser relvadas (o relvado poderá funcionar como prado de sequeiro, de forma a minimizar as necessidades de rega) ou revestidas com saibro ou outro material inerte. Prevê-se ainda que sejam equipados com mobiliário urbano.

Consoante a sua localização e dimensão, poderão ser equipados com equipamentos desportivos (placas polivalentes, aparelhos de manutenção, etc.) ou equipamentos de recreio infantil.

Alamedas centrais e área verde das Piscinas Municipais

Estas áreas verdes de grande dimensão pretendem enquadrar os equipamentos propostos para o mesmo local (Equipamento Cívico/Administrativo, Piscinas Municipais e Campo de Futebol) e constituir áreas verdes de recreio para os núcleos habitacionais envolventes.

Com uma função mais urbana e funcional, deverão constituir amplas zonas de prado em termos de vegetação, acompanhadas por uma simples plantação arbórea e arbustiva, com baixos custos de manutenção.

Prevê-se ainda que estejam equipadas com mobiliário urbano.

7. Infra-estruturas de transportes, circulação e estacionamento

7.1 Hierarquia da rede viária proposta e ligações à envolvente

As características funcionais, geométricas, de traçado e hierarquia dos arruamentos que constituem a rede viária da zona de expansão urbana Sul Nascente da cidade de Sines, foram concebidas de forma a garantir um conjunto de objectivos operacionais e de vivência do espaço público que passamos a enumerar:

- a) Promover uma boa integração urbanística dos novos espaços urbanos na sua envolvente e na zona consolidada da cidade;
- b) Garantir boas condições de acessibilidade interna e de ligação à rede viária existente;
- c) Promover a segurança da circulação de veículos e peões, designadamente através do correcto dimensionamento e zonamento dos arruamentos e da minimização de pontos e movimentos de conflito;
- d) Promover a qualificação do espaço público de circulação através da adequação das características geométricas dos arruamentos às suas funções e importância, bem como através de um tratamento paisagístico adequado.

Tendo presente os objectivos acima referidos, a rede viária foi hierarquizada e ordenada em vias principais, secundárias e de acesso local, cujas características e funções são apresentadas no Quadro 2.

Os nós viários classificam-se em três níveis, consoante a hierarquia de ligações que estabelecem, nomeadamente:

- Nível 1- quando estabelecem ligações entre vias principais;
- Nível 2- quando estabelecem ligações entre vias principais e vias secundárias;
- Nível 3- quando estabelecem ligações entre vias secundárias.

Hierarquia, características e funções das vias rodoviárias			Rede principal	Rede secundária	Rede local	
			Vias principais	Vias colectoras e distribuidoras	Vias de distribuição local	Vias de acesso local
F u n ç õ e s	Dominante		Ligações urbanas estruturantes	Colecta e distribuição do tráfego dos sectores urbanos	Acesso local e à ocupação marginal	Acesso às actividades
	Supletiva		Ligações entre os sectores da cidade	Acesso local	Acesso às actividades	----
C a r a c t e r í s t i c a s	Perfil transversal	Nº de vias	4/6	2	2	2
		Largura mínima (m)	32/40	20	20	14/20
	Acessos		Intersecções de nível ordenadas e com eventual regulação de tráfego	Livres	Livres	Livres
	Tipo de nós		Nível	Nível	Nível	Nível
	Estacionamento		Condicionado ou, se autorizado, em espinha	Livre, de preferência em espinha	Livre	Livre
	Paragens de transportes colectivos		Fora da faixa de rodagem ou em sítio próprio	Fora da faixa de rodagem, sempre que possível	Circulação e paragem de transportes colectivos a evitar	Interdita

Quadro 2 - Hierarquia, características e funções das vias rodoviárias

7.2 Estacionamento

O dimensionamento do espaço afecto a estacionamento teve em consideração o facto de não existir qualquer serviço de transporte colectivo urbano na cidade de Sines, pelo que as deslocações dentro da cidade são normalmente realizadas a pé ou em transporte individual, sendo previsível que esta situação se venha a manter (pelo menos a médio prazo).

Por outro lado, o aumento que se tem vindo a verificar na taxa de motorização aconselha a adopção de parâmetros de dimensionamento que previnam situações de desequilíbrio entre a oferta e procura de estacionamento. Assim, foram definidos os seguintes parâmetros de dimensionamento do número de lugares:

- a) 2 lugares por fogo, em estrutura edificada enterrada, nos edifícios de habitação colectiva;
- b) 3 lugares por fogo, nas moradias isoladas, em estrutura edificada, (enterrada ou não); 1 lugar por fogo nas moradias em banda;
- c) mínimo de 4 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção de espaços comerciais ou de serviços (em estrutura edificada enterrada);
- d) mínimo de 2 lugares por cada 100 m² de área bruta de construção de equipamentos de utilização colectiva, públicos ou privados (preferencialmente em estrutura edificada).

Em relação à área bruta de construção a reservar para os lugares de estacionamento em estrutura edificada, o Plano determina o valor mínimo de 25m² por lugar de estacionamento para veículos ligeiros. No caso das habitações em moradia isolada, cujos lugares de estacionamento são construídos em edificação anexa à moradia, o parâmetro mínimo de dimensionamento é de 15m² de área líquida de construção por cada lugar para veículos ligeiros, podendo atingir no máximo 10% da área bruta de construção permitida nesse lote.

Sem prejuízo das condições gerais acima indicadas, verificam-se as seguintes situações particulares:

- a) Equipamento Cívico/Administrativo/Assistência Social (EQI): reserva de 15 lugares de estacionamento em superfície para uso exclusivo dos funcionários, localizados junto das fachadas Noroeste e Nordeste do edifício ou, preferencialmente, em estrutura edificada.

- b) Grande Campo de Jogos (EQ-III): construção de parque de estacionamento em superfície, junto do campo, com cerca de 290 lugares e 7 lugares para autocarros;
- c) Centro Infantil (EQ-V): localizado no lote 8 do quarteirão E, partilha a cave com os lotes 5, 6, 7, 8 e 9, num total de 83 lugares dos quais 5 serão de uso exclusivo dos funcionários do centro infantil, podendo ser reservados 5 lugares de estacionamento em superfície para tomada e largada de passageiros, localizados junto da fachada Sudoeste do edifício;
- d) Escolas (Secundária, Básica 2,3 e Básica 1) (EQ-VI, VII e IX): reserva de cerca de 60 lugares à superfície (em função do número de funcionários das escolas), incluindo a tomada e largada de passageiros, junto da fachada Noroeste das escolas;
- e) Cívico/Administrativo (EQ-XIII): construção de parque de estacionamento, preferencialmente, em estrutura edificada, podendo ser reservados 10 lugares de estacionamento em superfície para uso exclusivo de funcionários e utilizadores, localizados junto da fachada Nordeste do edifício;
- f) Hotéis: construção de um parque de estacionamento em estrutura edificada, com 60 lugares para o hotel maior e 52 lugares para o hotel menor. Devem ser reservados lugares de estacionamento para veículos pesados de passageiros, junto aos mesmos;
- g) Restauração: construção de um parque de estacionamento em estrutura edificada, com cerca de 20 lugares. Devem ser reservados lugares de estacionamento para veículos pesados de passageiros, junto ao mesmo;

Na área de intervenção do Plano está prevista a criação obrigatória de pelo menos 5.757 lugares, dos quais 3.065 são construídos em estrutura edificada (53%) e 2.692 são em superfície (47%).

Em relação ao estacionamento localizado ao longo dos arruamentos, deverá garantir-se que os passeios que não disponham de espaço próprio para estacionamento sejam protegidos contra a ocupação abusiva por veículos.

8. Infra-estruturas urbanas

8.1 Distribuição de água e drenagem de águas residuais

A concepção, construção e exploração de sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais compete à Câmara Municipal de Sines (entidade gestora).

No quadro de competências desta entidade gestora, definido pelo Decreto-Lei nº 207/94, de 6 de Agosto, cabe-lhe promover a elaboração de um plano geral de distribuição de água e drenagem de águas residuais, o qual ainda não existe para a cidade de Sines. Nesta medida, o objectivo de conformar os projectos de sistemas públicos de abastecimento de água e drenagem de águas residuais (previstos no âmbito dos planos municipais de ordenamento do território) com o plano geral fica fortemente condicionado. O tratamento desta matéria no presente Plano limita-se assim às seguintes componentes (aplicáveis à área de intervenção):

- a) traçado esquemático da rede de distribuição de água; estimativa das necessidades de consumo de água para consumo doméstico; estimativa dos custos associados à construção, conservação e gestão das infra-estruturas do sistema público de distribuição de água;
- b) traçado esquemático da rede de drenagem de águas residuais; estimativa das geração de efluentes domésticos; estimativa dos custos associados à construção, conservação e gestão das infra-estruturas do sistema público de drenagem de águas residuais.

De referir que o dimensionamento efectuado inclui o loteamento de São Marcos.

8.1.1 Distribuição de água

Tendo em conta a solução urbanística e o regime de uso do solo propostos, foi definida uma rede de distribuição cujo traçado é assinalado de forma indicativa nas peças desenhadas complementares.

O dimensionamento do diâmetro das condutas deve garantir um bom nível de atendimento para os consumos domésticos, de actividades terciárias, do serviço de combate a incêndios e dos serviços municipais de rega e higiene urbana.

O consumo total de água previsto para os diferentes tipos de utilização da área de intervenção do Plano deverá situar-se entre cerca de 592 mil litros/dia e 770 mil litros/dia, conforme resulta dos cálculos apresentados no Quadro 3, considerando que a capacidade de alojamento programada é de cerca de 3.800 habitantes. As estimativas de consumo máximo e mínimo foram obtidas pela adopção de capitações de referência⁹ máximas e mínimas, respectivamente. Estas estimativas de consumo de água poderão ser corrigidas em função dos dados de exploração do sistema de distribuição de água de Sines, bem como o factor de ponta instantâneo a considerar para a população da área de intervenção, o qual é aqui estimado em 3,13.

O volume de água necessário para combate a incêndios exige um caudal instantâneo¹⁰ de 30 litros/s, visto que o risco de ocorrência e propagação de incêndios considerado para a área de intervenção é de grau 3, isto é, corresponde a uma “zona urbana de moderado grau de risco, constituída predominantemente por construções com um máximo de 10 pisos acima do solo, destinadas à habitação, eventualmente com algum comércio e pequena indústria”.

Tendo em conta os consumos acima indicados, bem como o grau de risco de incêndio, o dimensionamento do diâmetro das condutas do sistema público de distribuição de água não deve ser inferior a 100 mm.

A localização de marcos de água deve obedecer ao critério máximo de afastamento de 130 metros, podendo vir a ser adoptado um critério mais restritivo na zona onde se localizam os hotéis.

⁹ Decreto Regulamentar n.º23/95, de 23 de Agosto (Regulamento Geral dos Sistemas Públicos Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais).

¹⁰ Artigo 18.º do Decreto Regulamentar n.º23/95, de 23 de Agosto.

Tipo de consumo	Consumo mínimo (litros/dia)	Consumo máximo (litros/dia)
Doméstico	480.300	576.360
Comercial e serviços (consumo localizado)	38.339	46.007
Públicos (rega e higiene urbana)	19.212	76.848
Fugas e perdas (10%)	53.785	69.922
Valor de Projecto	592.000	770.000

Quadro 3 - Estimativas do consumo de água, por tipo de utilização, tendo em conta as captações de referência definidas no Capítulo II do Decreto Regulamentar nº23/95, de 23 de Agosto (Elementos base para dimensionamento do Regulamento Geral dos Sistemas Públicos Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais).

8.1.2 Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

O sistema público de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais de Sines encontra-se numa situação de rotura, devido ao facto de não ter sido completado o sistema de bombagem para a estação de tratamento construída pelo então Gabinete da Área de Sines. Em sequência desta situação verifica-se a descarga directa dos efluentes de parte da cidade para a baía de Sines, sem que estes tenham sofrido qualquer tratamento.

Apesar de já existirem projectos municipais que permitiriam a resolução deste problema, ainda não existe uma solução para o curto prazo, visto que se mantém um diferendo entre o Governo e a Câmara Municipal sobre o tipo de sistema a adoptar (municipal ou supramunicipal). Assim, a sobrecarga adicional gerada pela construção prevista na área de intervenção do Plano só não constituirá um factor agravante em relação à situação actual se for possível drenar para uma estação de bombagem a Poente do Plano, o que é viável com a construção da futura conduta principal da cidade de Sines.

O sistema de drenagem proposto insere-se na Bacia 8 do Sistema de Intercepção de Águas Residuais de Sines¹¹, devendo ser do tipo separativo, isto é, constituído por duas redes de colectores distintas, uma destinada às águas residuais domésticas e outra à drenagem das águas pluviais ou similares.

¹¹ Administração do Porto de Sines, "Planta de localização das bacias da zona urbana, Sistema de Intercepção de Águas Residuais de Sines".

A produção de águas residuais domésticas é apresentada no Quadro 4, devendo ser afectada por um factor de ponta instantâneo calculado a partir dos dados de exploração do sistema ou supletivamente por 2,47.

Em relação às águas pluviais, foi considerada para a área de drenagem (cerca de 445.000 m²) a curva intensidade/duração/frequência da região pluviométrica¹² "A", cuja intensidade de precipitação é de 1,63X10⁻² litros/s.m² (correspondente à chuvada de Lisboa de 15 minutos), para um período de retorno de 15 anos.

O critério para a escolha dos diâmetros dos colectores resulta da aplicação das normas técnicas previstas no Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais.

Produção de efluentes	Mínimo (litros/s)	Máximo (litros/s)
Águas residuais		
Domésticas	5,0	6,0
Espaços comerciais e serviços	0,4	0,4
Rega e higiene urbana	0,2	0,6
Total	5,5	7,1

Quadro 4 – Produção de águas residuais domésticas (sem considerar os caudais pluviais e de infiltração) Resíduos sólidos urbanos

O sistema de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos de Sines é gerido através de uma estrutura associativa supramunicipal, no entanto, dado o número de habitantes a instalar na área de intervenção do Plano estima-se que a produção¹³ atinja pelo menos 5,7 toneladas por dia.

A solução urbanística deverá acautelar a possibilidade da instalação de uma rede de eco-pontos preferencialmente enterrados (tipo "Subtainer" ou modelo similar) de modo a permitir o funcionamento de um sistema de recolha separativa na origem.

¹² Artigo 128º e Anexos IX e X do Decreto Regulamentar nº23/95, de 23 de Agosto (Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais).

¹³ Valor estimado a partir da capitação de produção de RSU de Sines (1,5 Kg/hab.dia) apresentada no Plano Estratégico dos Resíduos Sólidos Urbanos do Ministério do Ambiente (1996).

8.2 Energia eléctrica, iluminação pública, abastecimento de gás natural e rede fixa de telecomunicações

O traçado e dimensionamento destas infra-estruturas cabe aos respectivos operadores, no entanto, a equipa do Plano e a Câmara Municipal de Sines devem promover a necessária articulação com estes intervenientes no processo de urbanização da área de intervenção.

9. Avaliação de necessidades e programação de equipamentos colectivos

A avaliação de necessidades, dimensionamento e programação de equipamentos de utilização colectiva para a área de intervenção do Plano foi realizada em articulação com os organismos públicos competentes em cada sector e visou responder a necessidades que se colocam em dois níveis distintos. Por um lado resolver carências já existentes em determinado tipo de equipamentos (Assistência Social, Cívicos e Administrativos) e, por outro lado, satisfazer as necessidades da população prevista para a área de intervenção do Plano, instalando os chamados equipamentos de proximidade (creches, jardins de infância, escolas básicas, centros de actividades de tempos livres).

Como já foi anteriormente referido, o Plano, em particular este relatório, sugere recomendações relativamente às diferentes tipologias de equipamentos. Estas tipologias não são impositivas, apesar do dimensionamento efectuado ter sido feito com base nos critérios de programação que estão de acordo com essas tipologias.

O dimensionamento de equipamentos, nomeadamente dos escolares e desportivos exige o conhecimento da previsão da população estratificada por escalões etários. A diferentes estratos etários da população correspondem necessidades específicas, pelo que os resultados finais do modelo do *Cohort Survival* (consultar página 17 e seguintes) são essenciais para esta avaliação.

Assim, tendo em conta as necessidades da população a instalar na área de intervenção do Plano foram propostos e dimensionados os equipamentos de proximidade apresentados no Quadro 2. Estes equipamentos foram localizados em zonas de maior centralidade e junto de percursos de rotina diária, sem tráfego muito intenso. Foi com base neste critério que se definiu a sua localização em planta.

Avaliação de necessidades e programação de equipamentos de utilização colectiva							
COD. Lote Equip.	Equipamentos propostos	População alvo estimada (hab.)	Capacidade máxima recomendada (nr. Utentes)	Área Bruta de Construção (m2)	Superfície bruta do terreno (m2)	Irradiação	Observações
EQ-I	Cívico/Administrativo/assistência social	----	----	2000	1.750	Concelho	Em função das necessidades do concelho poderá ser cívico, administrativo ou de assistência social.
EQ-II	Piscina Municipal	15000	----	4.200	7472.5	Concelho	
EQ-III	Grande Campo de Jogos (sup. Standard)	4000	----	2.000	18.666	Concelho	A superfície desportiva útil são 7560 m2, ao que corresponde uma superfície de implantação de 11340 m2. Os 2000 m2 correspondem à área bruta de construção (por exemplo para balneários)
EQ-IV	Assistência Social (apoio à juventude)	----	----	693	2.077	Concelho	
EQ-V	Centro Infantil: Creche + Jardim Infantil	100	50	968		Local de proximidade	25 em creche + 25 em jardim infantil
EQ-VI	Escola Secundária de Sines (existente)	1050	816	9.022	53.112	Concelho	Superfície bruta de terreno necessária: 21600 m2
EQ-VII	Escola Básica 2,3	1.476	516	4.320		Local de proximidade	Superfície bruta de terreno necessária: 16000 m2
EQ-VIII	Pavilhão de desporto	1.452	----	620		Local de proximidade	Previsto para 2001
EQ-IX	Escola Básica 1 + ATL	75	120	770		Local de proximidade	Superfície bruta de terreno necessária: 3000 m2
EQ-X	Cívico/Administrativo*	----	----	1.545,5	872,5	Concelho	
EQ-XI	Cívico/assistência social	----	130	2.200	1.113	Concelho/Local de proximidade	Capacidade para 65 crianças e 65 idosos
EQ-XII	Cívico/assistência social/cultural	----	----	800	2.450	Concelho	
EQ-XIII	Cívico/Administrativo	----	----	350	678,5	Concelho	
EQ-XIV	Religioso	----	----	1.070	1.545,5	Concelho	
EQ-XV	Jardim Público	7.500	----	----	21.004	Local	
EQ	Privado - Health Clube	----	----	1.661	1.661	Local de proximidade	

Quadro 2 - Avaliação das necessidades e programação de equipamentos de utilização colectiva.

10. Sistema e instrumentos de execução

10.1 Definição e filosofia do sistema de execução

O sistema de execução deste Plano foi definido nos termos da Lei¹⁴, tendo sido adoptado o sistema de cooperação, cuja iniciativa de execução pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal de Sines e nos termos de instrumentos contratuais adequados.

Dado o carácter inovador que os sistemas de execução têm entre nós e a forma como estão apresentados na lei os seus princípios, força jurídica e procedimentos, a equipa do Plano e a CMS entenderam ser adequado atribuir um sentido mais abrangente ao conceito de cooperação definido na lei, embora dentro do seu espírito e no respeito pela sua letra. Apesar do carácter experimental do sistema de cooperação, já existe alguma doutrina filosófica, social e jurídica sobre esta matéria, bem como uma vasta experiência comparada (sobretudo em Espanha, na Alemanha e no Reino Unido) que permitiram à equipa desenvolver uma reflexão crítica e propostas de execução adequadas à realidade jurídica nacional, ao contexto socioeconómico do concelho e às características específicas da área de intervenção.

Nesta medida, para além do recurso aos instrumentos de execução previstos no Plano (e que são apresentados na secção seguinte, página 56) foram realizadas várias actuações informais em matéria de urbanismo com o objectivo de efectivar a participação de “actores” do sistema urbano, cuja importância foi considerada de maior relevo para um correcto diagnóstico, uma boa concepção, monitorização e execução do Plano.

¹⁴ Lei nº 48/98 de 11 de Agosto, Decreto Leiº 380/99 de 22 de Setembro e Código do Procedimento Administrativo.

Desde logo, foram efectiva e continuamente envolvidos os serviços técnicos e os políticos responsáveis pelos pelouros do urbanismo, licenciamento de obras, ambiente e finanças da autarquia, bem como os titulares de outros cargos políticos com assento em órgãos autárquicos. Desta forma foi garantida a possibilidade de incorporar no Plano o seu conhecimento da realidade local e, por outro lado, uma responsabilização progressiva das várias forças políticas do município e dos técnicos dos serviços municipais face à proposta de Plano.

Fora do âmbito da administração local, e ainda durante a fase de concepção do Plano, foram consultados vários órgãos da Administração Central (Ministérios e respectivos serviços desconcentrados) responsáveis pela tutela e execução de políticas sectoriais, designadamente em relação à avaliação de necessidades, dimensionamento e programação de investimentos para a construção de equipamentos de utilização colectiva (sobretudo de ensino, assistência social, desporto, cívicos e administrativos). O relacionamento com estes órgãos da Administração Central visou a avaliação de possibilidades reais de apoio técnico e financeiro para a realização e funcionamento de novos equipamentos de utilização colectiva, a partilha de responsabilidades no diagnóstico e avaliação de necessidades e a procura de indicadores urbanísticos reconhecidos por todas as partes como mecanismos de activação automática de determinadas acções previstas no Plano. Crê-se que a possibilidade do Plano poder incorporar contribuições da Administração Central na fase de concepção constitui uma mais valia para a execução do Plano, quer seja por via da co-responsabilização institucional e articulação com instrumentos de planeamento de âmbito regional e nacional, quer pelas possibilidades de diálogo e cooperação geradas neste processo.

Os proprietários foram encarados, logo à partida, como potenciais parceiros para a execução do Plano, tendo-se realizado inúmeras reuniões de apresentação da versão preliminar da solução urbanística proposta, bem como dos mecanismos de perequação¹⁵ que estavam a ser desenvolvidos. Foram ouvidas as preocupações, dúvidas e expectativas de todos os que se mostraram interessados em colaborar na execução do Plano. O contacto com os proprietários permitiu ainda ajustar a solução urbanística e a programação da execução do Plano às reais expectativas e intenções de investimento que foram transmitidas à equipa.

¹⁵ Sobre mecanismos de perequação consultar secção sobre Princípios e mecanismo de perequação compensatória na página 59.

A partilha de informação sobre as intenções e expectativas dos particulares e da autarquia permitiu a criação de um crescente espírito de cooperação, de redução da desconfiança e do risco associado à actividade de ambas as partes, levando à progressiva adesão dos particulares à proposta de solução urbanística que foi sendo desenvolvida, apesar de esta ter subjacente a adopção de um índice de utilização inferior ao máximo estabelecido nas Normas Provisórias do Plano de Urbanização da Cidade de Sines. Para este efeito muito contribui a apresentação de fundamentação técnica para a justificação das várias opções que foram sendo tomadas na concepção da solução urbanística, bem como para justificar o deferimento ou indeferimento de licenças de construção dentro da área de intervenção. Desta forma, a autarquia conseguiu garantir a protecção de interesses colectivos difusos, nomeadamente não onerando a execução do Plano, sem que com isso implicasse a paralisação total da actividade imobiliária dentro da área de intervenção.

Em relação aos cidadãos, aos agentes sociais e culturais, bem como aos “vizinhos urbanísticos”, a CMS promoveu a divulgação, apresentação e discussão da versão preliminar da proposta de solução urbanística, designadamente através de uma exposição inaugurada a 25 de Abril de 2000. Por outro lado procedeu-se à divulgação da proposta de Planta de Implantação junto da comunicação social local e regional por forma a permitir o mais amplo conhecimento público das propostas do Plano. Desta forma promoveu-se a informação e tomada de consciência das propostas de intervenção que estavam a ser equacionadas, possibilitando a participação efectiva de todos os interessados ainda durante a fase de concepção do Plano.

Paralelamente, foram ouvidos os principais agentes económicos do sector portuário, industrial e imobiliário de modo a recolher e tratar de forma sistematizada as informações sobre a evolução previsível da procura de espaços para habitação, comércio e serviços, bem como sobre a situação dos preços praticados mercado imobiliário local. Com esta actuação procurou-se testar e dotar o Plano de elementos orientadores para a oferta de habitação, comércio e serviços, contribuindo para uma maior informação e adequação dos investimentos a realizar pelos particulares, diminuindo assim a incerteza associada ao planeamento e o risco financeiro dos investimentos.

Em conclusão, pode dizer-se que o entendimento e concepção deste sistema de execução resulta em dois domínios de natureza distinta. Um deles assenta na assunção de uma atitude, ou postura, do município e da equipa do Plano em relação ao objecto de planeamento: o território, as pessoas e as actividades. Neste domínio foi definido o **sistema de relacionamento institucional**, formal

e informal, do município com outros níveis da administração pública, com os particulares e com os agentes económicos e sociais de âmbito local. Num outro domínio, de natureza essencialmente técnica nas áreas da engenharia, arquitectura e jurídica, foi definido o **sistema técnico-jurídico** cujos instrumentos permitem ao município medir, calcular e programar acções, encargos e benefícios resultantes do Plano e que têm, em última análise, efeitos directos sobre a administração municipal e carácter impositivo sobre os particulares.

Desta forma, a administração municipal garante a existência de mecanismos efectivos de diálogo e de participação pública, inclusive durante a fase de concepção do Plano, bem como a disponibilidade de instrumentos que permitem garantir a sua boa execução, quer por via da cooperação contratualizada com plena força jurídica, quer por via de imposição administrativa que resulta da utilização da reserva de competência específica nesta matéria.

10.2 Instrumentos de execução do Plano

O sistema de execução do Plano prevê vários instrumentos que permitem à autarquia e aos particulares efectivar as disposições que constam da solução urbanística, do regime de uso do solo e das respectivas disposições regulamentares, designadamente:

- a) **Expropriação e reestruturação da propriedade:** estes instrumentos legais¹⁶ serão accionados pela autarquia sempre que tal se mostre necessário para garantir, por imposição administrativa¹⁷, a execução do Plano, como por exemplo para a construção de infra-estruturas urbanas, de equipamentos de utilização colectiva ou nos casos em que os proprietários não iniciem o processo de edificação nos terrenos urbanizados, sem motivo legítimo, procurando deste modo inflacionar os preços dos terrenos. A expropriação deverá igualmente ocorrer nos casos em que os proprietários não subscrevam o acordo de urbanização proposto ou outro alternativo, no prazo fixado ou ainda quando os mesmos não derem início às obras ou não as concluírem nos prazos fixados.

Nesta matéria deverá a Câmara Municipal acautelar a salvaguarda do princípio da equidade na distribuição dos benefícios privados que resultam da aplicação da solução urbanística. Assim, a

¹⁶ Previstos nos artigos 128º e 129º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro (Sistema de gestão territorial).

¹⁷ Artigo 124º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro.

classificação de parcelas na posse de particulares com uma categoria de uso do solo que implique a sua saída do mercado fundiário (por exemplo nos casos em que o Plano classificar essas parcelas como sendo destinadas à construção de arruamentos ou equipamentos de utilização colectiva) deve garantir ao particular a sua expropriação ou a permuta por lotes edificáveis, procedendo ao pagamento das compensações devidas nos termos da lei¹⁸ e de acordo com o mecanismo de perequação aqui previsto.

- b) **Reparcelamento do solo urbano:** este instrumento legal constitui a principal via de intervenção da administração local na área abrangida por este Plano, visto que possibilita o agrupamento dos terrenos aí localizados, procedendo-se posteriormente à sua divisão, ajustada à solução urbanística proposta. A adjudicação dos lotes daí resultantes aos proprietários originais deverá então respeitar o mecanismo de perequação proposto. As relações entre os proprietários e o município são reguladas por contrato de desenvolvimento urbano, garantindo a força jurídica dos convénios celebrados para a boa execução do Plano.

O reparcelamento teve como critério de repartição de direitos entre os proprietários a função que relaciona directa e proporcionalmente a área potencialmente *edificandi* das suas parcelas (isto é a parte que não era afectada por restrições ou servidões de utilidade pública ou por outro tipo de impedimento à realização de edificações) com os direitos de construção que resultam da solução urbanística e regime de uso do solo proposto pelo Plano, traduzidos em área bruta de construção. Adicionalmente, a adjudicação de lotes obedeceu continuamente ao esforço de os fazer coincidir com a localização dos antigos prédios rústicos dos mesmos titulares ou, pelo menos, na sua proximidade, bem como a agregação contígua de lotes do mesmo proprietário, de modo a facilitar a programação e execução das edificações aí previstas.

- c) **Direito de preferência:** este instrumento, já previsto no Plano Director Municipal¹⁹ e na legislação em vigor ²⁰, pode aplicar-se a todas as transmissões por título oneroso, entre particulares de terrenos ou edifícios localizados na área de intervenção do Plano;

¹⁸ Artigo 130º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro e Decreto-Lei nº 168/99 de 18 de Setembro (aprova o Código das Expropriações).

¹⁹ Artigo 44º do Regulamento do Plano Director Municipal de Sines.

²⁰ Artigo 126º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro.

- d) **Demolição de edifícios**²¹: o recurso a esta forma de intervenção do município deverá ocorrer em complementaridade com os outros instrumentos aqui previstos (expropriação, reestruturação da propriedade e reparcelamento) em relação às edificações pré-existentes, de modo a viabilizar a urbanização dos terrenos e a eventualidade da sua posterior edificação. Numa primeira fase só serão demolidos os edifícios estritamente necessários para a realização de infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, reservando-se, preferencialmente, para o funcionamento do mercado imobiliário a progressiva substituição de algumas das edificações existentes por outras que se enquadrem na solução urbanística do Plano;
- e) **Convénios**: a execução do Plano através do sistema de cooperação assentou na celebração de diferentes tipos de convénios, com características e utilidades distintas, ao longo do processo de elaboração e execução do Plano.

Um dos tipos de convénios utilizados no sistema de execução foi o protocolo. A celebração de protocolos entre particulares e o município assume um papel fundamental na primeira fase de desenvolvimento do sistema de cooperação para a execução do Plano. Na verdade, apesar deste tipo de documento não produzir *per si* a constituição de direitos e obrigações com força jurídica eficaz para nenhuma das partes (isto é, não são reclamáveis num tribunal competente) permite explicitar as intenções de ambas as partes em transmitirem direitos ou sujeitarem-se a obrigações para prosseguirem objectivos sobre os quais existe um acordo. Desta forma, foi possível construir um espírito de maior confiança e cooperação em relação a operações urbanas, normalmente de maior risco de capital para o proprietário ou de grande interesse público para o município, como por exemplo a urbanização e edificação das maiores parcelas da área de intervenção.

Em relação aos contratos, neste caso denominados contratos de desenvolvimento urbano²², a sua utilidade ocorre numa fase mais adiantada (depois de estabilizada a proposta de Plano ou após a sua entrada em vigor). No essencial, o espírito que preside à celebração do protocolo mantém-se aqui, embora neste caso exista força jurídica eficaz, constituindo-se os signatários em obrigações e direitos. Este instrumento, apesar de pouco utilizado em Portugal, é da maior utilidade para a boa execução do Plano, sobretudo se acautelar a monitorização do seu

²¹ Artigo 127º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro.

cumprimento, fixar prazos e penalizações em caso de incumprimento total ou parcial por qualquer uma das partes. A sua utilização e publicitação constitui ainda um factor de transparência no processo de construção e administração da cidade, podendo introduzir-se por esta via maior celeridade na concessão de autorizações e licenças que possam substituir a necessidade da prática de actos administrativos, que resultam do exercício da autoridade que está cometida à Câmara Municipal em matéria de gestão urbanística.

- f) **Actuações informais:** este instrumento consiste na realização de reuniões de trabalho e contactos informais com diversos "actores" do sistema urbano, cuja actividade tenha sido considerada relevante para a concepção e execução do Plano. Os dois principais objectivos destas actuações informais são a troca de informações e, em alguns casos, a prospecção de oportunidades de cooperação que poderiam vir a ser contratualizadas posteriormente no quadro do sistema de execução do Plano. Os interlocutores destas iniciativas foram, desde logo, os técnicos e políticos autárquicos com responsabilidade directa e indirecta nesta matéria, bem como os proprietários, vários organismos do Estado com responsabilidade na avaliação, programação e financiamento de equipamentos de utilização colectiva e vários agentes económicos locais.

10.3 Princípios e mecanismo de perequação compensatória

O princípio do direito e dever da distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares é consagrado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, o qual estabelece os seguintes objectivos da perequação:

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelos municípios de meios financeiros para a realização das infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva,

²² Sobre estes contratos consultar o Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro e a doutrina jurídica produzida sobre esta matéria (ver referências bibliográficas).

designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;

- d) Estímulo à oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos;
- e) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

Tendo em conta os objectivos da perequação, importa compreender algumas das características e fenómenos subjacentes à aplicação da perequação a uma realidade territorial específica.

Desde logo devem ter-se presentes dois factos de grande evidência física: o solo não é normalmente isotrópico, isto é, não tem as mesmas propriedades qualquer que seja a parcela considerada e, por outro lado, o plano urbanístico só introduz uma desigualdade adicional entre proprietários de parcelas integradas num mesmo espaço urbano ou urbanizável de características homogéneas.

A consideração destas duas premissas permite definir 4 tipos de situações distintas em que se pode colocar a aplicação dos mecanismos de perequação e que resultam da combinação da situação urbanística com a morfologia do terreno (ver Quadro 5). Cada tipo de situação combinada pode ser descrita da seguinte forma:

- **Tipo I (2xHomo):** Solução a partir de um índice de aproveitamento médio e repartição dos benefícios e encargos em função da superfície da parcela inicial;
- **Tipo II (Homo\Hetero):** Implica a ponderação pelo valor do terreno (para efeitos de expropriação ou valor de mercado antes da aplicação do plano ou como percentagem do valor de venda da edificação prevista).
- **Tipo III (Hetero\Homo):** Não consideração dos espaços não urbanizáveis (solução a partir da cedência média) e solução do tipo I.
- **Tipo IV (2xHetero):** Combinação de III e II.

Tipologia de situações para a aplicação de mecanismos de perequação		Situação urbanística	
		Homogénea	Heterogénea
Morfologia do terreno	Homogénea	Tipo I	Tipo II
	Heterogénea	Tipo III	Tipo IV

Quadro 5 - Tipologia de situações para a aplicação de mecanismos de perequação

Para além da tipificação acima apresentada devem ainda ponderar-se os seguintes factores:

- a) Exposição e localização urbana de cada parcela original (antes da operação);
- b) Localização urbana de cada lote construído após a operação de reparcelamento;
- c) Usos e construções pré-existentes;
- d) Usos admitidos pelo Plano em cada lote.

A garantia da equidade na distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários pode ser realizada e medida através dos seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- a) O “Índice de utilização médio”, também designado “índice médio”, o qual é determinado através do quociente entre a totalidade de STP destinada à habitação, terciário e indústria admitida pelo Plano, e a superfície a que o mesmo se aplica.
- b) A “área de cedência média”, também designada de “cedência média” que é determinada através do quociente entre a totalidade das áreas destinadas a zonas verdes equipamentos e vias de hierarquia superior sem construção adjacente, pela totalidade de STP, existente e admitida, destinada a habitação, terciário e indústria.
- c) O direito abstracto de construir de cada propriedade é calculado através da aplicação do “índice médio” à parte da propriedade incluída no Plano.

Sendo ainda de referir outros tipos de encargos a suportar pelos promotores imobiliários, nomeadamente:

- a) o das cedências de parcelas de terreno destinadas à realização de infra-estruturas e pequenos espaços públicos que irão servir directamente o conjunto a edificar;
- b) o das obras de urbanização correspondentes, cujo valor será fixado a partir de uma percentagem do custo unitário de construção a realizar por cada promotor, devendo ainda ter em conta os custos associados à preparação do terreno para a urbanização;
- c) o que resulta de uma “cedência média” de parcelas de terreno destinadas a vias sem construção adjacente, equipamentos de utilização colectiva e zonas verdes urbanas de dimensão significativa.

No caso concreto da área de intervenção deste Plano, no que respeita à zona Sudoeste, verifica-se a situação tipo I já apresentada no Quadro 5 (página 61), visto que o terreno tem características razoavelmente homogéneas em termos de morfologia e situação urbanística. Assim, o processo de perequação resulta mais simplificado. Em relação à zona Nordeste não se aplicou o mecanismo de perequação em virtude dos compromissos urbanísticos já assumidos pela Câmara Municipal abrangerem praticamente toda a área a urbanizar nesta zona do Plano.

Em termos operativos, o mecanismo de perequação utilizado resultou em duas situações distintas:

1ª - Zona Nordeste do Plano – considerando os compromissos assumidos pela Autarquia, foi calculado:

- a) índice médio de utilização ($i=0,5$), dando expressão mensurável ao direito abstracto de construção para as parcelas ainda disponíveis, isto é, aquelas para as quais não se verificam quaisquer compromissos da Câmara Municipal quanto à sua edificabilidade, correspondente a uma edificabilidade média que é determinada pelo quociente entre a área de construção total, incluindo a dos compromissos assumidos, e a sua superfície;
- b) estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) repartição dos custos de urbanização.

2ª - Zona Sudoeste do Plano – não existiam quaisquer compromissos com a Autarquia, sendo calculado:

- a) índice médio de utilização ($i=0,3$), dando expressão mensurável ao direito abstracto de construção, correspondente a uma edificabilidade média que é determinada pelo quociente entre a área de construção total admitida para a totalidade das propriedades abrangidas pelo Plano e a sua superfície;
- b) estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) repartição dos custos de urbanização.

O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação é apresentado no Anexo I – Proposta de estrutura do cadastro (planta) e no Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade (quadro).

10.4 Faseamento

Tendo em conta que a oferta de espaços para habitação e actividades do sector terciário é actualmente deficitária, registando-se uma tendência de agravamento no curto prazo²³, urge definir e planear zonas prioritárias de expansão urbana para a cidade de Sines.

O crescimento urbano programado é, à partida, mais equilibrado e gerador de um melhor ambiente urbano e qualidade de vida, permitindo adicionalmente uma maior eficiência na gestão dos recursos municipais, quer em termos de investimento público, quer em termos dos encargos decorrentes deste investimento nas despesas de administração, conservação e exploração de infra-estruturas urbanas e equipamentos de utilização colectiva que estejam a seu cargo. Nesta medida, torna-se claro o interesse público em concentrar nestes espaços todas as iniciativas de construção do sector privado ou público, evitando a construção dispersa em meio urbano, a qual representa um dos principais fenómenos de desqualificação ambiental das cidades e do agravamento da despesa pública das autarquias.

Assim, a área de intervenção constitui-se, no momento da aprovação do Plano, como uma zona prioritária de expansão urbana da cidade de Sines.

Adicionalmente, este Plano reconhece e dá expressão normativa e regulamentar à reconhecida dualidade do interesse público e privado do sector da construção e do imobiliário, contribuindo para tirar o melhor partido da importância dos interesses em presença. Por outro lado, este mesmo sector dá suporte físico a actividades humanas de indiscutível interesse público, tais como a habitação e a transacção de bens e serviços necessários à vida e actividade de empresas e

²³ Sobre este assunto consultar elementos da Avaliação do impacte demográfico dos investimentos previstos para Sines, página 13 e seguintes.

peçoas, não só em termos de quantidade e diversidade tipológica das construções, mas também a preços compatíveis com os diferentes níveis de rendimento das famílias.

Como consequência desta dualidade, o Plano procura salvaguardar e harmonizar os interesses em causa, designadamente através da:

- a) transparência dos processos de crescimento urbano, parcerias, clarificação de objectivos, regras e programação de investimentos municipais que interessam conhecer aos cidadãos em geral e, em particular, aos privados que operam no sector imobiliário, reduzindo assim o risco dos seus investimentos;
- b) estímulo à construção privada de habitação, com subordinação ao interesse geral, através da celebração de contratos e apoio à promoção de habitação de cooperativas e auto-construção;
- c) colaboração com organismos do Estado ou parcerias com entidades privadas para a promoção de programas de habitação a custos controlados;
- d) fixação da obrigatoriedade de edificar e realizar obras de urbanização nos prazos e condições adequadas à satisfação de necessidades individuais e colectivas de interesse público, conforme decorre dos direitos fundamentais consagrados na Constituição da República Portuguesa²⁴ e das disposições e princípios estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 380/99.

²⁴ Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa (Habitação e urbanismo):

“1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a auto-construção. [...]

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.[...]”

10.4.1 Obras de urbanização

A realização das obras de urbanização deve iniciar-se pelos arruamentos de hierarquia superior da rede viária e, a partir destes, para os de hierarquia inferior. A construção dos arruamentos deverá processar-se de modo a garantir, sempre que possível, que cada rua ou avenida seja preferencialmente construída de uma só vez, coordenando adequadamente as acções dos vários intervenientes na sua realização, designadamente dos vários prestadores de serviços urbanos (telecomunicações, electricidade, tv-cabo, gás, águas e esgotos). Cumulativamente, deverá garantir-se a prioridade da realização das obras de urbanização que sirvam directamente os equipamentos de utilização colectiva.

A título indicativo, propõe-se que a realização das obras de urbanização de iniciativa municipal obedeça à seguinte ordem de precedências:

1. Alameda Principal (entre a rotunda da EN 120-1, até à rotunda da estrada da ZIL) e respectivas ligações a esta Alameda; prolongamento da EN 120-1, na direcção Sudeste.
2. Alargamento da Estrada da ZIL.
3. Abertura dos arruamentos X, U, T, S, M, L, Y e Z.
4. Abertura dos arruamentos N, R, P e Q.

10.4.2 Edificações destinadas à habitação, comércio, serviços e hotelaria

As empreitadas de construção das edificações destinadas à habitação colectiva, comércio, serviços e hotelaria deverão ser organizadas de modo a permitirem a realização, em simultâneo, de todos os edifícios assentes no mesmo embasamento de caves (garagens e arrumos partilhados por dois ou mais edifícios), devendo os proprietários e/ou a Câmara Municipal organizar-se nesse sentido, designadamente através da celebração de contratos de urbanização ou de desenvolvimento urbano, conforme aplicável.

A construção de moradias não está sujeita ao faseamento acima referido, no entanto, não deverá ultrapassar o tempo máximo admissível para a construção de edificações previstas para a área de intervenção do Plano.

O Plano não estabelece quaisquer outras normas de precedência no faseamento da edificação, com a excepção da que a seguir se estabelece para os equipamentos de utilização colectiva, no entanto, os proprietários devem realizar as obras de urbanização e de edificação dentro do prazo máximo fixado pelo Regulamento do Plano ou nos alvarás de loteamento e construção que vierem a ser emitidos.

10.4.3 Equipamentos de utilização colectiva

Os equipamentos de utilização colectiva, com a excepção do Equipamento Desportivo privado de "*Health Club*", deverão ser construídos em função das necessidades existentes e previstas no horizonte do Plano, estando por isso dependentes da evolução de determinados indicadores demográficos e urbanísticos, que permitem determinar o momento em que devem iniciar-se as suas obras de construção. Adicionalmente, a construção destas edificações e a sua entrada em funcionamento está igualmente dependente da disponibilidade de recursos financeiros das entidades públicas responsáveis pelo seu financiamento.

Como foi referido no capítulo sobre Avaliação de necessidades e programação de equipamentos colectivos, a área de intervenção do Plano está preparada para receber equipamentos de irradiação local (de proximidade) e concelhia.

No primeiro caso (creches, jardins de infância, escola básica, centros de actividades de tempos livres), trata-se de equipamentos que visam responder prioritariamente a necessidades directas dos novos residentes, pelo que a realização das suas obras de construção devem iniciar-se com o arranque da construção das edificações destinadas à habitação. No entanto, as carências já existentes na cidade de Sines em relação a este tipo de equipamentos suscita um maior grau de urgência na sua realização, visto que as folgas na capacidade instalada dos equipamentos já existentes é muito baixa e, em alguns casos, nula. Neste contexto, é necessário garantir o mais cedo possível a oferta destes equipamentos aos primeiros residentes desta zona de expansão da cidade.

Em relação aos equipamentos de irradiação concelhia ou regional (piscina municipal, cívicos/assistência social, administrativos e culturais), a sua realização está fundamentalmente dependente da iniciativa dos organismos do Estado que são responsáveis pelo seu financiamento, visto que a disponibilidade de terrenos para a sua construção fica desde já assegurada pelo

município através da aprovação deste Plano e é a esses organismos que compete a elaboração dos projectos e o financiamento da sua construção.

10.5 Plano de execução financeira

O plano de execução financeira é constituído pela estimativa do custo das realizações relativas às obras de urbanização (onde se incluem as infra-estruturas e equipamentos de serviço directo à área do Plano) bem como a menção, de forma indicativa, das respectivas fontes de financiamento e sua programação ao longo do tempo.

A programação da execução do Plano ao longo do tempo está directamente dependente da iniciativa de edificação pelos proprietários, em coordenação com a Câmara Municipal (ela própria proprietária), dado que o sistema de execução proposto é o de cooperação. Deste modo, a programação da execução do Plano carece da prévia contratualização com os vários proprietários e promotores envolvidos, e posterior integração dos vários contratos de desenvolvimento urbano que vierem a ser celebrados.

A estimativa dos custos da urbanização e a sua distribuição pelos vários intervenientes no processo de urbanização deverá obedecer aos seguintes pressupostos:

- a) a distribuição dos encargos deve ser equitativa, isto é, deve ser feita na proporção aproximada dos respectivos benefícios, medidos em área bruta de construção;
- b) a urbanização resulta da contratualização destas operações entre particulares e a administração, pelo que devem ser bem explicitadas as parcelas de encargos, bem como as bases utilizadas para o cálculo dos seus valores.

A avaliação dos encargos de operações de urbanização é complexa e tem dificuldades específicas que resultam de vários factores, nomeadamente:

- a) sobreposição da intervenção de entidades de direito público e privado;

- b) dificuldade em delimitar com objectividade o âmbito dos fenómenos que são objecto de avaliação, designadamente o impacte das novas urbanizações nos custos de investimento e de funcionamento das infra-estruturas gerais da cidade;
- c) dificuldade em quantificar vários desses custos e vários desses benefícios.

Neste contexto, a estimativa dos encargos internos de urbanização permite definir os valores que deverão ser considerados para efeitos de compensação nos casos em que uma das partes tenha de realizar obras de urbanização a mais (ou a menos), do que as que lhe cabem directamente em função da área bruta de construção que pretende edificar, tendo ainda em conta a localização destas edificações em relação às infra-estruturas existentes e programadas no Plano.

Estes casos podem ocorrer em diversas situações, por exemplo, quando se pretende realizar um loteamento em terrenos já urbanizados (servidos por infra-estruturas urbanas), devendo o promotor pagar em numerário ou em espécie o equivalente ao custo que lhe caberia pela realização dessas infra-estruturas, entretanto já construídas. Este pagamento é devido à Câmara Municipal ou a terceiros, conforme tenham sido estes ou aquela a financiar as infra-estruturas existentes.

Outra aplicação possível pode ocorrer quando um arruamento previsto no Plano serve duas parcelas de proprietários distintos e apenas um deles pretende avançar com uma operação de loteamento. Neste caso, o primeiro proprietário a ter a iniciativa de edificar deverá realizar a totalidade do arruamento, incluindo as partes que caberiam a outros proprietários, devendo ser compensado pelos restantes, ou pela Câmara Municipal por conta destes, pelas obras de urbanização que foram realizadas a mais do que seria a sua participação na sua realização.

A forma de quantificar este tipo de compensações deve estar definida à partida e resulta da repartição dos encargos das obras de urbanização pelos vários proprietários em função da área bruta de construção que couber a cada um deles em consequência da aplicação do Plano. O custo unitário das obras de urbanização por metro quadrado de área bruta de construção é calculado através do rácio entre os encargos de urbanização internos e a área bruta de construção prevista para a área de intervenção do Plano.

O valor total dos custos internos de urbanização, ou seja das infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de proximidade que servem directamente os novos moradores e actividades previstas para a área de intervenção, é estimado em cerca de 3,5 milhões de contos (consultar Quadro 3 na página 73). Este valor foi estimado a partir de medições efectuadas sobre os

elementos desenhados do Plano, tendo sido considerados custos unitários de referência obtidos através da Câmara Municipal de Sines pelo orçamento das obras de urbanização da operação de loteamento conjunta da Quinta do Meio (VALVAZ e CMS, Sines 2001) e orçamentos de operações de loteamento e empresas de projecto e construção de infra-estruturas urbanas e espaços verdes.

Dadas as dificuldades existentes na obtenção de valores de referência para outro tipo de custos internos e externos, apenas foram considerados os que constam do Quadro 3, ficando por isso excluídos vários e gravosos custos, tais como:

- aquisição ou expropriação de parcelas;
- despesas de investimento no reforço das infra-estruturas gerais e dos equipamentos de utilização colectiva que servem o município;
- diversos encargos de funcionamento com a operação e manutenção de sistemas urbanos de infra-estruturas (água, esgotos, limpeza urbana, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, manutenção de arruamentos e espaços verdes);
- despesas de funcionamento relativas aos equipamentos de utilização colectiva de proximidade ou de irradiação municipal;
- aquisição de planos, estudos e projectos;
- encargos administrativos, financeiros e fiscais;
- custos de administração do território (licenciamentos, fiscalização, coordenação de obras de urbanização);
- custos do financiamento das operações.

Todavia, boa parte destes encargos são actualmente cobertos pelas taxas cobradas pela CM de Sines, bem como aplicação da taxa de urbanização prevista no regulamento do PDM de Sines. Tendo em consideração os encargos de urbanização internos, o seu custo unitário é de 19.668\$00 PTE por metro quadrado da área bruta de construção que couber edificar a cada proprietário.

Em relação aos custos externos de urbanização, onde se poderão incluir as alterações às características geométricas do Jardim Central, bem como os equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal que são previstos no Plano (cívicos/administrativos, cultural, cívico/assistência social, religioso, desportivos - piscina municipal e grande campo de jogos - e

assistência social de apoio à juventude), não foram considerados para o cálculo dos encargos de urbanização internos. No entanto, a sobrecarga que cada loteamento representa para os sistemas gerais de infra-estruturas da cidade e para a capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal devem ser parcialmente financiados pelos respectivos promotores através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização em vigor no município. Os encargos externos em equipamentos colectivos e arruamentos directamente associados à concretização do Plano são estimados em cerca de um milhão e seiscentos mil contos (consultar Quadro 3), os quais também deverão ser financiados pela Autarquia e pela Administração Central.

O facto de o Plano permitir estimar os custos efectivos dos encargos de urbanização de forma realista, leva-nos a concluir que a Taxa Municipal de Urbanização definida no Regulamento de Taxas e Licenças aprovado pela Câmara Municipal de Sines para o ano 2000 (3.452\$00/m² de área bruta de construção) é manifestamente insuficiente para fazer face aos custos de urbanização pelo que se recomenda a sua revisão urgente. Desta forma poderá minimizar-se o risco de os particulares transferirem indevidamente para o município, e por assim dizer para os contribuintes, os encargos relativos ao reforço de infra-estruturas, equipamentos e serviços públicos de administração do território que decorrem dos negócios imobiliários de natureza privada.

Alguns trabalhos de investigação²⁵ muito recentes efectuados sobre a Taxa Municipal de Urbanização apontam para valores significativamente superiores ao fixado por este Regulamento de Taxas e Licenças em aplicação em Sines. Com efeito, nesses estudos chega-se a valores da ordem dos 6.000\$00 por m² de área bruta de construção, quase o dobro do que vigora em Sines. A aplicação hipotética desta última indexação à área bruta de construção programada para a área de intervenção do Plano resultaria em cerca de 1,3 milhões de contos o que, ainda assim, não seria suficiente para fazer face aos encargos acima indicados para a concretização deste Plano.

A aplicação das taxas municipais de urbanização destina-se a financiar os municípios para que estes possam fazer face aos custos externos de urbanização, nomeadamente o reforço e manutenção das infra-estruturas gerais da cidade, aumento da capacidade e funcionamento dos equipamentos de utilização colectiva, entre outras, sendo por isso uma receita essencial para assegurar uma adequada qualidade do ambiente urbano.

Tipo de custos	Medições	Unid.	Custo Unit.	Total (unid. 1.000 PTE)	Total (unid. 1.000 EUR)
Total				6.152.189	30.686,99
Custos internos				4.136.952	17.637
Custos internos (excluindo estaleiro e movimentação de terras)				3.535.857	17.637
Estaleiro				35.359	176
Movimentação de terras				565.737	2.822
Infra-estruturas					
Abastecimento de água	8.270	m	5,5	45.485	227
Drenagem de águas residuais domésticas	5.627	m	10,0	56.270	281
Drenagem de águas residuais pluviais	6.139	m	26,5	162.684	811
Faixa de rodagem	69.323	m2	5,0	346.614	1.729
Estacionamento	20.352	m2	5,0	101.761	508
Passeios	95.934	m2	6,0	575.604	2.871
Abastecimento eléctrico	11.090	m	35,0	388.159	1.936
Iluminação pública	11.090	m	40,0	443.610	2.213
Telecomunicações	11.090	m	20,0	221.805	1.106
Gás Natural (sem reservatórios)	11.090	m	30,0	332.708	1.660
Espaços verdes					
Elementos arbóreos e caldeiras	1.919	unid.	90,0	19.411	97
Espaços verdes (em arruamentos)	26.378	m2	5,0	118.701	592
Jardim Urbano	21.004	m2	8,5	90.802	453
Parque da Alameda	5.836	m2	13,0	37.364	186
Construção de equipamentos colectivos de proximidade	5.408	m2	110,0	594.880	2.967
Custos externos				2.015.236	10.052
Reforço/construção das infra-estruturas gerais					
Beneficiação/alargamento da Estrada da ZIL	19.337	m2	5,6	109.220	545
Beneficiação/alargamento da Estrada Nacional 120-1	19.401	m2	5,5	105.975	529
Construção do Arruamento A	12.180	m2	5,4	65.451	326
Reforço de equipamentos colectivos da cidade					
Cívico/Administrativo	2.000	m2	110,0	220.000	1.097
Piscina Municipal	4.200	m2	110,0	462.000	2.304
Cívico/Assistência Social	3.000	m2	110,0	330.000	1.646
Grande Campo de Jogos	2.000	m2	110,0	220.000	1.097
Ass. Social (apoio juventude)	693	m2	110,0	76.230	380
Cívico/Administrativo	1.456	m2	110,0	160.160	799
Cultural	1.000	m2	110,0	110.000	549
Cívico/Administrativo	350	m2	110,0	38.500	192
Religioso	1.070	m2	110,0	117.700	587

Quadro 3 - Estimativa dos encargos internos de urbanização na área de intervenção do Plano, bem como dos encargos externos por ele gerados mais directamente (valores em milhares de escudos e em milhares de euros). Fontes dos preços unitários: Câmara Municipal de Sines pelo orçamento das obras de urbanização da operação de loteamento conjunta da Quinta do Meio (VALVAZ e CMS, Sines 2001), empresas de infra-estruturas urbanas e orçamentos de operações de loteamentos. Fonte de medições: elementos desenhados do Plano.

²⁵ Carvalho, Jorge (2000), "Os custos do urbanismo", artigo apresentado no 1º Colóquio Internacional sobre "O sistema financeiro e fiscal do urbanismo", CEDOUA / Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra / Associação Portuguesa do Direito do Urbanismo, Coimbra, 13 e 14 de Outubro.

11. Referências bibliográficas

AD-URBEM, Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e da Construção (1996), Actas do encontro anual "**Financiamento da urbanização e fiscalidade urbanística**", Lisboa;

Brandão, Paula; Mateus, Susana (2000), "**Avaliação do Impacte dos novos terminais portuários no desenvolvimento urbano de Sines. Elementos para uma política municipal de habitação**", Projecto final de curso de Engenharia do Território, Instituto Superior Técnico, Lisboa;

Câmara Municipal de Sines (1985), "**Plano Director Municipal de Sines. 1ª fase: Estudos Prévios. Volume 2**", Sines;

Câmara Municipal de Sines (1988), "**Sines. Plano Director Municipal**", Sines;

Campos, Vitor; Dionísio, Ângela (1996), "**A avaliação dos custos da urbanização**", in Actas do Encontro Anual da AD URBEM sobre Financiamento da Urbanização e Fiscalidade Urbanística, Lisboa, 21 e 22 de Junho de 1996;

Carvalho, Jorge (2000), "**Os custos do urbanismo**", artigo apresentado no 1º Colóquio Internacional sobre "O sistema financeiro e fiscal do urbanismo", CEDOUA / Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra / Associação Portuguesa do Direito do Urbanismo, Coimbra, 13 e 14 de Outubro;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano / Universidade Técnica de Lisboa (1995), "**Normas urbanísticas - Volume I. Princípios e conceitos fundamentais**", DGOTDU / UTL, 2ª edição, Lisboa;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano / Universidade Técnica de Lisboa (2000), "**Normas urbanísticas - Volume IV. Planeamento integrado do território. Elementos de Teoria Crítica**", DGOTDU / UTL, 1ª edição, Lisboa;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (1996), "**Servidões e restrições de utilidade pública**", DGOTDU, 2ª edição, Lisboa;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (1995), "**Dinâmicas e perspectivas demográficas**", , DGOTDU, Lisboa;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (1995), "**Equipamentos colectivos – Normas para programação e caracterização de redes**", Colecção divulgação nº9, DGOTDU, Lisboa;

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (1995), "**Atlas demográfico do Continente. Colecção divulgação nº 7**", DGOTDU, Lisboa;

Field, Brian; Macgregor, Bryan (1993), "**Forecasting techniques for urban and regional planning**", University College London Press;

Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território, Ministério do Planeamento e da Administração do Território (1990), "**Normas para a programação de equipamentos colectivos – Cultura e Recreio, Culto, Desporto, Espaços Verdes. Volume III**", Lisboa;

Instituto Nacional de Estatística (1995), "**Inventário Municipal, 1995**", Lisboa;

Instituto Nacional de Estatística (1996), "**CENSOS 91. Resultados definitivos – Região Alentejo**", Lisboa;

Instituto Nacional de Estatística (1999), "**As gerações mais idosas**", Série de Estudos nº 83, Lisboa;

Instituto Nacional de Estatística (1999), "**Indicadores urbanos do Continente 1999**", Lisboa;

Instituto Nacional de Estatística (2000), "**Ficheiro síntese dos CENSOS 91 – Concelho de Sines**", Lisboa;

Laboratório Nacional de Engenharia Civil / Direcção Geral do Ambiente (1995), "**Gestão de Sistemas de Saneamento Básico, Volume 9 - Custos de Construção e Exploração**", LNEC, Lisboa.

Maças, Maria Fernanda (2000), "**Os acordos sectoriais como um instrumento da política ambiental**", in CEDOUA – Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do urbanismo e do ambiente, nº 5, Ano III_1.00, Coimbra;

Martins Barata, J.P. (1986), "**Eficácia e incerteza na intervenção planeada**", Instituto Nacional de Administração e Instituto de Estudos para o Desenvolvimento, 1ª edição, Lisboa;

Ministério da Educação, "**Educação, Integração, Cidadania – Documento orientador das políticas para o Ensino Básico**" [online] [citado em 17/5/1999] Disponível na Internet <URL: <http://www.min-edu.pt/seei/doc-orient-eb.html>>;

Ministério do Planeamento e da Administração do Território, Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território (1990), "**Normas para a programação de equipamentos colectivos. Volume III**", GEPAT, Lisboa;

Ministério do Trabalho e da Solidariedade, "**Lei de Bases da Segurança Social**" [online] [citado em 18/6/2000] Disponível na Internet <URL: <http://www.mts.gov.pt>>;

Ministério do Trabalho e da Solidariedade, "**Plano Avô – Investir na qualidade do apoio social para idosos**" [on line] [citado em 18/6/2000] Disponível na Internet <URL: http://www.mts.gov.pt/actualidade_avo.html>;

Newton, Norman (1971), "**Design on the Land. The development of landscape Architecture**", Ed. The Belknap Press of Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts;

Pardal, Sidónio (1997), "**Parque da Cidade de Almada – Arquitectura de uma paisagem**", Ed. Câmara Municipal de Almada e CESUR - Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa;

Presidência do Conselho, Gabinete da Área de Sines (1973), "**Plano Geral da Área de Sines**", Imprensa Nacional – Casa da Moeda, Lisboa;

Rocha, Isabel; Vieira, Duarte Filipe (1996), "**Água**", Ed. Porto Editora, Porto;

Tavares da Silva, Susana (2000), "**Actuações urbanísticas informais e "medidas de diversão" em matéria de urbanismo**", in CEDOUA – Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do urbanismo e do ambiente, nº 5, Ano III_1.00, Coimbra;

12. Anexo I – Proposta de estrutura do cadastro (planta)

13. Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade (quadro)

Art.	Superfície da parcela inscrita na caderneta	Índice de Construção Bruto (médio)	Direito abstracto de construção (m2)	Direito real de construção (m2)	Diferença (J-I)	Reparcelamento: lotes atribuídos a cada proprietário
6	15.529	0,505	7842,145	7700	-142,15	A01.1; A01.2; A02.a; A02.2; A03.1;A03.2;A04.1
7	5.435	0,505	2744,675	2200	-544,68	A04.2; A05.1
8	6.442	0,505	3253,21	3300	46,79	A05.2; A06.1; A06.2
9	8.433		0	0	0	
13	1.500		0	0	0	
14	10500		0	0	0	
16	5500	0,279	1534,5	1344	-190,5	H02.1; H03.1; H04.1; H05.1; H06.1; H07.1; H08.1
18	6000	0,279	1674	1344	-330	G19.1; G20.1; G21.1; G22.1; G23.1; G24.1; G25.1
39	5500		0	0	0	
47	12800	0,98	12544	13301	757	B07.1 a B07.10; C03.1; D01.1 a D01.3
48	18.097		0	0	0	
49	8034	0,279	2241,486	2112	-129,49	G08.1; G09.1; G10.1; G11.1; G12.1; G13.1; G14.1; G26.1; G27.1; G28.1; G29.1
50	10740	0,279	2996,46	2252	-744,46	G01.1; G02.1; G03.1; G04.1; G05.1; G06.1; G07.1
52	57250	0,89	50952,5	54079	3126,5	C08.1 a C08.3; C07.1 a C07.5; D02.1 a D02.8; D07.1 a D07.4; D10.1; D10.2; D11.1 a D11.4; E02.1 a E02.5; E03.1 a E03.5; E04.1 a E04.4; E06.1 a E06.4; E07.1 a E07.7
53	16.634		0	0	0	
162	9000	0,279	2511	2721	210	K39.1; K40.1; K41.1; K42.1
163	17250	0,54	9305	9305,00	0	
167	26000		0	0	0	
168	22000		0	0	0	
169	6.700		0	0	0	
170	3000	0,279	837	766	-69	H10.1; H11.1; H12.1; H13.1
171	1500	0,279	418,5	384	-34,5	H14.1; H15.1
172	9250		0	0	0	
173	4000	0,279	1116	912	-204	J06.1; J09.1; J10.1; J11.1
174	3000	0	0	0	0	O lote mantém o edificado apenas altera a configuração
175	4250	0,279	1185,75	912	-273,75	J15.1; J16.1; J22.1; J21.1
176	11250		0	0	0	
178	5500	0,279	1534,5	1284	-250,5	H32.1; H42.1; H43.1; H49.1; H50.1
179	4000	0,279	1116	826	-288	H29.1; H30.1; H31.1
180i	23.398		0	0	0	
180h	4000	0,279	1116	1104	-12	H21.1; H22.1; H27.1; H28.1
181	2000	0,279	568	552	-6	H33.1; H34.1
182	4500	0,279	1255,5	1104	-151,5	H17.1; H18.1; H19.1; H20.1
183	4348	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
184	477	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
185	690	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
186	689	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
195	4.974	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
196	1986	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
197	3918	0,279	1093,122	0	-1093,1	
199	3.958	0	0	0	0	Parcela onde não é aplicável qualquer parâmetro urbanístico
200	1314	0	0	0	0	
201	6792		0	0	0	
202	17500		0	0	0	
203	6000		0	0	0	
204	8500		0	0	0	
221	1669	0,505	842,845	825	-17,845	D08.3
222	5000	0,279	1395	1080	-315	H38.1; H39.1; H54.1
223	8500	0,279	2371,5	1788	-583,5	H35.1; H36.1; H37.1; H41.1; H51.1; H53.1

Quadro 6 - Quadro de distribuição de direitos de construção pelos vários proprietários como resultado da aplicação do mecanismo de perequação. A coluna com a indicação do direito abstracto de construção corresponde à área bruta de construção que resulta do produto do Índice de construção bruto (médio) da área de intervenção do Plano pela superfície bruta de cada parcela. A coluna de direitos reais de construção é a área bruta de construção efectivamente atribuída a cada proprietário, materializada na possibilidade de edificar os lotes apresentados na mesma linha do quadro.

14. Anexo III – Referências legais e normativas

<p>Sistema de gestão territorial e seus instrumentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 48/98 de 11 de Agosto - Lei de bases da política de ordenamento do território e urbanismo ▪ Decreto Lei nº 380/99 de 22 de Setembro - Define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.
<p>Finanças locais</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 42/98 de 6 de Agosto – Estabelece o regime financeiro dos municípios e das freguesias.
<p>Atribuições e competências das autarquias</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 159/99 de 14 de Setembro – Estabelece o quadro de transferências de atribuições e competências para as autarquias locais. ▪ Lei nº 169/99 de 18 de Setembro – Estabelece o quadro de competências, assim como o regime jurídico de funcionamento, dos órgãos das autarquias.
<p>Autores de Planos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 292/95 de 14 de Novembro – Define a qualificação oficial a exigir aos autores de Planos Municipais de Ordenamento do Território.
<p>Urbanização e edificação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 38382 de 7 de Agosto de 1951, com as alterações introduzidas pelos Decreto nº 38888 de 29 de Agosto de 1952, Decreto-Lei nº 44258 de 31 de Março de 1962, Decreto-Lei nº 45027 de 13 de Maio de 1963, Decreto-Lei nº 650/75 de 18 de Novembro, Decreto-Lei nº 463/85 de 4 de Novembro e Decreto-Lei nº 61/93 de 3 de Março - Regulamento Geral das Edificações Urbanas. ▪ Decreto Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro – Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (<u>suspenso</u>). ▪ Decreto-Lei nº 123/97 de 22 de Maio - Normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada. ▪ Decreto-Lei nº 292/95 de 14 de Novembro - Qualificações oficiais a exigir aos autores de projectos de operações de loteamento. ▪ Decreto-Lei nº 448/91 de 31/12/1991 – Regime jurídico dos loteamentos urbanos. ▪ Dec. Regulamentar nº 63/91 de 29/11/1991 - Regula o processo de instrução dos pedidos de licenciamento das operações de loteamento.
<p>Expropriações</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 168/99 de 18 de Setembro – Aprova o Código das Expropriações.
<p>Saneamento</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 11/87 de 7 de Abril – Lei de Bases do Ambiente. ▪ Decreto-Lei nº 74/90 de 7 de Março – Normas da qualidade da água. ▪ Decreto-Lei nº 207/94 de 6 de Agosto – Regime de concepção, instalação e exploração dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e drenagem de águas residuais. ▪ Decreto Regulamentar nº 23/95 de 23 de Agosto – Aprova o regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem

	de águas residuais.
Plano Rodoviário nacional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 222/98 de 17 de Julho – Plano Rodoviário Nacional 2000.

Apoio financeiro do Estado às autarquias locais e financiamento de equipamentos colectivos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 363/88 de 14 de Outubro - Regula o <u>apoio financeiro do Estado às autarquias locais para fazer face a situações específicas</u> que afectem financeiramente os municípios, transcendendo a capacidade ou responsabilidade autárquica, bem como a instalação de novas autarquias locais. ▪ Decreto-Lei nº 384/87 de 24 de Dezembro - Definição dos princípios e regras para apoio financeiro do Governo às autarquias locais (<u>contratos-programa</u>). ▪ Despacho 18/SEALOT/95 de 14 de Junho- Complementa as regras de definidas pelo Despacho 41/MPAT/95 de 30 de Março. ▪ Despacho 28/SEALOT/95 de 26 de Setembro - <u>Cria o Programa de Promoção da Qualidade Arquitectónica dos Equipamentos</u>, o qual pode participar os custos de elaboração de projecto até 70%. ▪ Despacho 41/MPAT/95 de 30 de Março - Fixa as regras de atribuição de <u>comparticipações a instituições privadas de interesse público</u>, sem fins lucrativos, para a instalação de equipamentos urbanos de utilização colectiva e de equipamento religioso. <u>Programa de Equipamento Urbano e Programa de Equipamento Religioso</u>. Os equipamentos de ensino, saúde, segurança social, forças de segurança e militares. ▪ Lei nº 1/87 de 6 de Janeiro - Remete para o Governo a definição dos princípios e regras para apoio financeiro do Governo às autarquias locais. ▪ Resolução do Conselho de Ministros nº 5/94 - Regula as condições de candidatura das autarquias locais a projectos de infra-estruturas ou equipamentos a inscrever no PIDDAC e/ou PDR.
---	--

Equipamentos desportivos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 315/95 de 28 de Novembro - Regula a <u>instalação e funcionamento dos recintos de espectáculos e divertimentos públicos</u>; ▪ Decreto-Lei nº 317/97 de 25 de Novembro - Estabelece o regime jurídico de <u>instalações e funcionamento das instalações desportivas de uso público</u>. ▪ Despacho conjunto nº 80/97 de 5 de Junho - Define os objectivos e as regras de candidaturas e <u>financiamento de equipamentos desportivos</u>. ▪ Despacho nº 5103/98 (2ª série) de 11 de Março - Cria e define o mandato da Comissão Desporto Século XXI. ▪ Despacho Normativo nº 78/85 de 21 de Agosto - Regula a obrigatoriedade da existência de <u>equipamentos desportivos nos instrumentos de gestão</u>
---------------------------------	---

	<p><u>territorial e loteamentos urbanos.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lei nº 1/90 de 13 de Janeiro - <u>Lei de Bases do Sistema Desportivo</u>;
--	---

Equipamentos de saúde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 13/93 de 15 de Janeiro - Regula o <u>licenciamento e fiscalização</u> do exercício da actividade das <u>unidades privadas de saúde</u>; ▪ Decreto Regulamentar nº 63/94 de 2 de Novembro - Estabelece os requisitos que as <u>unidades privadas de saúde</u> devem observar, quanto a <u>instalações, organização e funcionamento</u>;
Equipamentos culturais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 315/95 de 28 de Novembro - Regula a instalação e funcionamento dos recintos de espectáculos e divertimentos públicos;
Espaços verdes e equipamentos de recreio e lazer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 379/97 de 27 de Dezembro - Regulamento que estabelece as condições de segurança a observar na localização, implantação, concepção e organização funcional dos espaços de jogo e recreio, respectivo equipamento e superfícies de impacte;

Equipamentos de Segurança Social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 133-A/97 de 30 de Maio - Regime de <u>licenciamento e de fiscalização da prestação de serviços e dos estabelecimentos</u> em que sejam exercidas actividades de apoio social do âmbito da <u>segurança social</u>; ▪ Decreto-Lei nº 171/98 de 25 de Junho - <u>Equipara as Casas do Povo a IPSS</u>, caso prossigam objectivos de solidariedade social. ▪ Decreto-Lei nº 7/98 de 15 de Janeiro - Regime de jurídico das <u>cooperativas de solidariedade social</u>; ▪ Despacho Normativo nº 12/98 de 13 de Janeiro - Define as normas reguladoras das <u>condições de instalação e funcionamento dos lares para idosos</u>. ▪ Despacho Normativo nº 131/84 - Normas reguladoras das condições de instalação e funcionamento dos <u>infantários e jardins de infância com fins lucrativos</u>; ▪ Despacho Normativo nº 75/92 - Normas reguladoras de cooperação entre os centros regionais de segurança social e as instituições particulares de solidariedade social; ▪ Despacho Normativo nº 99/89 - Normas reguladoras das condições de <u>instalação e funcionamento das creches com fins lucrativos</u>; ▪ Portaria nº 138/88 de 1 de Março - Completa a Portaria nº 7/81, definindo os critérios a aplicar no <u>financiamento de Equipamentos de Segurança Social</u>; ▪ Portaria nº 257/94 de 29 de Abril - Aplica as Portarias nº 7/81 e 138/88, aos <u>apoios financeiros a Casas do Povo</u>; ▪ Portaria nº 7/81 de 5 de Janeiro - <u>Financiamento de Equipamentos de Segurança Social</u> e competências no âmbito do PIDDAC;
---	--

Competência técnico-normativa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Portaria nº 8/81 de 5 de Janeiro - Gabinete de Instalações e <u>Equipamentos Sociais</u> (competência técnico-normativa)
--------------------------------------	---

Equipamentos de ensino	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 115-A/98 de 4 de Maio - Regime de autonomia, administração e gestão dos estabelecimentos de educação; ▪ Decreto-Lei nº 125/99 de 20 de Abril - Estabelece o quadro normativo aplicável às <u>instituições que se dedicam à investigação científica e desenvolvimento tecnológico</u>; ▪ Decreto-Lei nº 147/97 de 11 de Junho - Aprova o <u>regime de autonomia, administração e gestão dos estabelecimentos da educação</u> pré-escolar e dos ensinos básico e secundário (publicado em anexo). ▪ Decreto-Lei nº 172/91 de 10 de Maio - Define o <u>regime de direcção, administração e gestão dos estabelecimentos de educação</u> pré-escolar e dos ensinos básicos e secundário; ▪ Decreto-Lei nº 299/84 de 5 de Setembro - Regula a transferência para os municípios de competências em matéria de <u>transportes escolares</u>; ▪ Decreto-Lei nº 387/90 de 10 de Dezembro - Define as normas para a <u>denominação</u> de estabelecimentos de educação; ▪ Decreto-Lei nº 399-A/84 de 28 de Dezembro - Regula a transferência para os municípios de competências em matéria de <u>acção social escolar</u> (do ensino básico e pré-escolar); ▪ Decreto-Lei nº 4/98 de 8 de Janeiro - Estabelece o regime de <u>criação, organização e funcionamento de escolas e cursos profissionais</u> no âmbito do ensino não superior. ▪ Despacho 118/SSEAM/95 - Define a <u>codificação</u> da identificação de estabelecimentos de educação; ▪ Despacho conjunto nº 268/97 de 26 de Junho - Define os requisitos pedagógicos e técnicos para a <u>instalação e funcionamento de estabelecimentos de educação pré-escolar</u>. ▪ Despacho Normativo nº 27/97 de 12 de Maio - Regime de <u>autonomia e gestão das escolas</u>; ▪ Lei nº 46/86 de 14 de Outubro - <u>Lei de Bases do Sistema Educativo</u>; ▪ Lei nº 5/97 de 10 de Fevereiro - <u>Lei Quadro da Educação Pré-escolar</u>;
-------------------------------	---

15. Anexo III – Cedências

Cedências (m ²)		
Tipo de Ocupação	Espaços verdes	Equipamentos
habitação (em moradia unifamiliar)	4.648	5.810
habitação colectiva	35.422	44.277
comércio e serviços	2.369	2.115
Cedências a considerar (por área bruta de construção, segundo a Portaria n.º 1136/2001 de 25 de Setembro) *	42.439	52.202
Superfícies previstas no Plano	68.346	88.012

Superfície de arruamentos (m ²)	255.955
---	---------

	Estrutura edificada	à superfície
Estacionamento** (n.º de lugares)	3.065	2.692

* - Seq/120 m² Aj

Sesp. verdes/120 m² Aj

n.º lugares estacionamento/fogo

** - Os critérios de dimensionamento de estacionamento encontram-se nas páginas 44 e 45.