



CESUR

Núcleo de Urbanismo e Ambiente



CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

**PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE
EXPANSÃO NORTE DE SINES**

Relatório e Programa de

Execução – Junho 2011

Índice

Parte I - Caracterização e diagnóstico	8
1. Sistema de gestão territorial	9
2. Dinâmica económica e social	11
2.1 O novo papel de Sines como porto atlântico e zona de actividades logísticas e industriais	13
2.2 Avaliação do impacte demográfico dos investimentos previstos para Sines.....	14
2.2.1 Criação de directa e induzida de postos de trabalho	14
2.2.2 Cenários de evolução do número de habitantes para 2011	17
3. Definição e caracterização da área de intervenção	21
3.1 Localização e definição da área de intervenção	21
3.2 Características biofísicas.....	23
3.3 Valores patrimoniais	24
3.4 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	26
3.5 Estrutura da propriedade fundiária e limitações da informação cadastral	26
Parte II - Proposta de Plano de Pormenor	30
4. Objectivos.....	31
5. Proposta urbanística	34
5.1 Estrutura urbana.....	34
5.1.1 Desenho Urbano.....	34
5.1.2 Estrutura Edificada.....	35
5.2 Regime de uso do solo.....	35
5.3 Parâmetros e índices urbanísticos	39
6. Espaços públicos e integração paisagística	40
7. Infra-estruturas de transportes, circulação e estacionamento	43
7.1 Hierarquia da rede viária proposta e ligações à envolvente.....	43

7.2 Estacionamento.....	45
8. Infra-estruturas urbanas.....	49
8.1 Distribuição de água e drenagem de águas residuais.....	49
8.1.1 Distribuição de água	49
8.1.2 Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais	51
8.2 Resíduos sólidos urbanos	52
8.3 Energia eléctrica, iluminação pública, abastecimento de gás natural e rede fixa de telecomunicações.....	53
9. Avaliação de necessidades e programação de equipamentos colectivos	54
10. Sistema e instrumentos de execução.....	57
10.1 Definição e filosofia do sistema de execução.....	57
10.2 Instrumentos de execução do Plano	60
10.3 Princípios e mecanismo de perequação compensatória	63
10.4 Faseamento	69
10.4.1 Obras de urbanização	71
10.4.2 Edificações destinadas à habitação, comércio, serviços e hotelaria	71
10.4.3 Equipamentos de utilização colectiva	71
10.5 Plano de execução financeira	73
11. Referências bibliográficas	78
12. Anexo I – Estrutura inicial do cadastro (planta)	81
13. Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade.....	84
14. Anexo III – Metodologia da Perequação	87
15. Anexo IV – Avaliação Imobiliária.....	92
16. Anexo V – Parâmetros Urbanísticos e Avaliação Imobiliária.....	95
17. Anexo VI – Referências legais e normativas.....	107

Equipa Técnica do CESUR

Coordenador

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

José Antunes Ferreira
(Eng. Civil, Técnico Urbanista, Professor Associado do IST)

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

Carlos Marques da Costa
(Arquitecto)

Ricardo Veludo e Silva
(Eng. do Território, Técnico Urbanista)

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

Margarida Vale
(Arquitecta Paisagista)

Vanda Calado Lopes
(Engenheira do Território, Técnica Urbanista)

Paula Brandão
Susana Mateus
(Estagiárias de Engenharia do Território)

Claudia Kast
(Estagiária de Arquitectura)

Pedro Balejo
(Estagiário de Arquitecta de Gestão Urbanística)

Renata Lajas Custódio
(Engenheira do Território)

Paulo Cambra
(Engenheiro do Território)

Miguel Rocha
(Arquitecto)

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

A nova versão do Plano de Pormenor da zona de expansão norte de Sines que agora se apresenta constitui, na sua essência, uma actualização da versão entregue na Câmara Municipal de Sines em Dezembro de 2003. Mantém-se por isso a estrutura urbana então definida, bem como os usos do solo adoptados nessa altura. As alterações que foram introduzidas resultaram essencialmente do facto da CMS ter adoptado uma nova posição relativamente à manutenção de algumas das edificações existentes na área do Plano, bem como de se ter considerado um novo faseamento para a concretização do Plano, o qual segue uma posição mais realista relativamente às reais capacidades da CMS e dos particulares em concretizar as disposições urbanísticas consagradas no PP.

Com efeito, face ao adiamento de alguns dos principais investimentos estruturantes ao nível industrial e logístico, que entretanto se verificou no decurso da crise financeira e económica de finais de 2008, a que se somou o protelar da concretização das novas acessibilidades rodovias e ferroviárias ao porto de Sines e à sua área industrial, o ritmo de crescimento demográfico do concelho sofreu um considerável abrandamento. Daí que as iniciativas particulares de urbanização de novos terrenos, cuja transformação de uso estava prevista no Plano de Urbanização de Sines, tenham também sofrido um significativo adiamento, bem expresso pelo abrandamento da emissão de novos alvarás de loteamento e de edificação. Deste modo, justificava-se plenamente proceder a uma alteração do modo como estava prevista a concretização do Plano, dado que, no actual contexto, será mais provável verificar-se um ritmo mais lento dos processos de urbanização e de edificação que o concretizariam.

Por outro lado, face às menores disponibilidades financeiras da autarquia e das famílias, os processos de reparcelamento ou de edificação em pequena propriedade (onde as mais valias imobiliárias que o Plano autoriza só poderão realizar-se após um investimento inicial, cujo período de retorno é agora mais imprevisível) devem sofrer igualmente uma retracção, o que conduziu a uma reformulação do desenho urbano na parte do Plano onde o cadastro está mais repartido, de forma a não fazer depender a concretização das infra-estruturas urbanísticas principais do Plano da mobilização desses pequenos proprietários ou da sua substituição pela

autarquia, através do recurso a processos de expropriação ou de associação entre a administração e os proprietários em causa.

Assim, a nova versão do Plano, para além dos acertos que foram efectuados ao nível da implantação de alguns edifícios e dos seus acessos (nomeadamente no que se refere ao estacionamento em cave) mantém, no essencial, a estrutura e o desenho urbano na maior parte da sua zona poente, enquanto contempla uma alteração da tipologia urbana na parte nascente do Plano. Deste modo, respondeu-se a duas solicitações da CMS, a saber: manter as edificações existentes nesta área do Plano que apresentassem boas condições de habitabilidade; aumentar a oferta de moradias, sejam estas isoladas ou geminadas (na área onde o cadastro está mais fragmentado) ou em banda, nas propriedades confinantes com a zona de edifícios plurifamiliares e quando estas parcelas têm uma dimensão que permite esta tipologia.

Quanto ao mais, a nova versão do Plano mantém os pressupostos e as propostas anteriores, quer no que se refere às suas ligações com o espaço urbano envolvente, quer no que no tocante aos equipamentos colectivos e espaços verdes propostos. Deste modo, não se justificou proceder a alterações significativas na memória descritiva e justificativa da anterior versão do Plano, ainda que algumas das afirmações de enquadramento se encontrem entretanto ultrapassadas pela realidade que as confirmou no terreno. Considerou-se igualmente que o Plano, ao respeitar integralmente as disposições e a normativa urbanística consagrada no PU de Sines, não necessitaria de mais justificações quanto às propostas que encerra no que concerne aos equipamentos colectivos e à sua articulação com o espaço urbano envolvente, nomeadamente no que se refere à rede viária e sua hierarquia. Note-se que, em relação aos equipamentos colectivos, o PU remete para áreas exteriores ao perímetro deste PP a localização do parque desportivo e os equipamentos escolares de hierarquia superior, não se justificando por isso a sua previsão no âmbito deste Plano de Pormenor.

No que se refere ao sistema de perequação proposto, considerou-se que o mesmo só se deveria aplicar à parte do Plano que abrange as parcelas de maior dimensão, não só pelo que se referiu anteriormente quanto à tipologia proposta para as parcelas de menor superfície (moradias) e à manutenção das edificações existentes nessa zona do Plano, mas também atendendo ao facto de serem essas parcelas (as de maior dimensão) aquelas em que a maioria dos seus proprietários já manifestou a intenção de avançar com os respectivos processos

conducentes à sua urbanização. Associar por isso a aplicação da perequação a essas parcelas e às restantes, onde as expectativas de urbanização e edificação são mais remotas, significaria introduzir um compasso de espera na concretização do Plano que não beneficiaria ninguém, proprietários ou município. Optou-se por isso por sujeitar ao regime de perequação apenas as parcelas de maior dimensão, facilitando assim o processo de urbanização desta zona 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 nº 37/2000 de 26 de Maio.

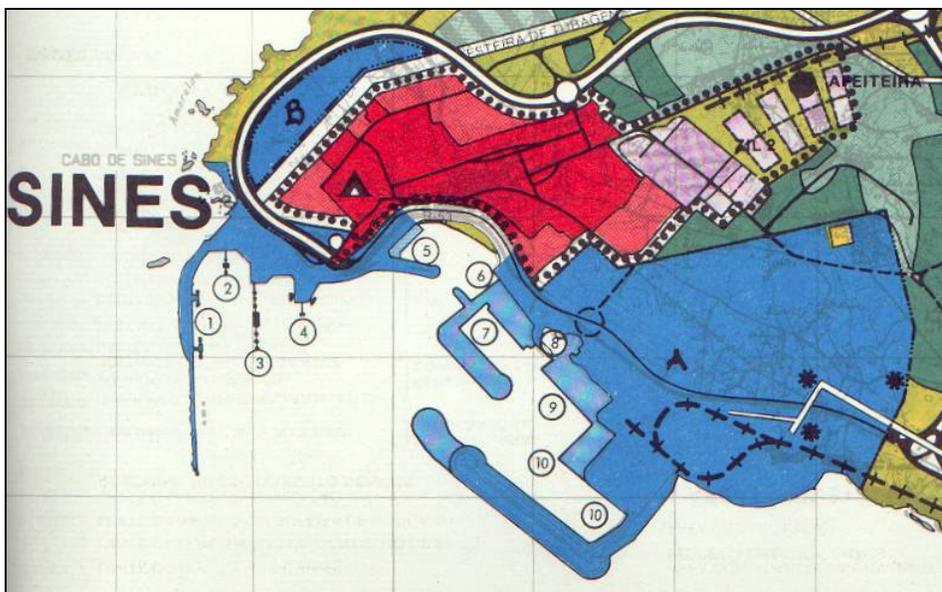


Figura 1- Extracto da Planta de Síntese do Plano Director Municipal de Sines (2ª Fase). A vermelho escuro os espaços urbanos; a vermelho claro os espaços urbanizáveis; a azul os espaços afectos à actividade portuária.

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 6 e 14, as quais devem ter como uso dominante a habitação e como usos compatíveis: equipamentos, comércio, serviços, actividades artesanais e turismo.

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

Zona	Cércea máxima		Índice de Construção máximo	Índice de Utilização máximo
	Nº de pisos	Altura (metros)		
Zona 6	3	9,5	1,50	-
Zona 14	3	9,5	1,50	-

Quadro 1 - Índices e parâmetros urbanísticos máximos definidos pelas Normas Provisórias para as zonas 6 e 14.

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 em 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 69% 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 geração de 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 petrolífera, 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 tendo sido ultrapassado em 1975 com 6.000 habitantes como resultado dos movimentos migratórios de população flutuante composta essencialmente por trabalhadores da construção civil e montagem de equipamentos.

Em 1981, o concelho atingiu os 12.075 habitantes mantendo-se praticamente constante durante a mesma década. Foi neste mesmo ano que entrou em funcionamento o Terminal Petroquímico e se iniciou o desenvolvimento do sector terciário, com o crescimento dos serviços públicos.

O Gabinete da Área de Sines é então extinto em 1986 e em 1987 concluem-se as obras do Terminal de Descarga de Carvão.

Em 1991 o concelho e a freguesia de Sines detinham 12.347 e 11.253 habitantes, respectivamente, enquanto que Porto Covo tinha apenas 1.094 residentes.

Em 1993 entrou em serviço o Terminal de Descarga do Porto de Sines.

Em 2003, assiste-se a um novo período de prosperidade e dinamismo económico causado em grande parte pelos 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 multimodais 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 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 apoio à indústria e de valor acrescentado.

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 coloca Sines na sua base fundamental, assumindo neste sistema uma posição hierárquica do mesmo nível de 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 por ventura 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 de 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 deveria gerar cerca de 1.100 postos de trabalho directos até ao ano de 2011. Durante este período a realização destas obras deverá também gerar 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 poderia 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, bem como 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.

O Gráfico 1 permite quantificar os postos de trabalho temporário, a criar 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 e 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.

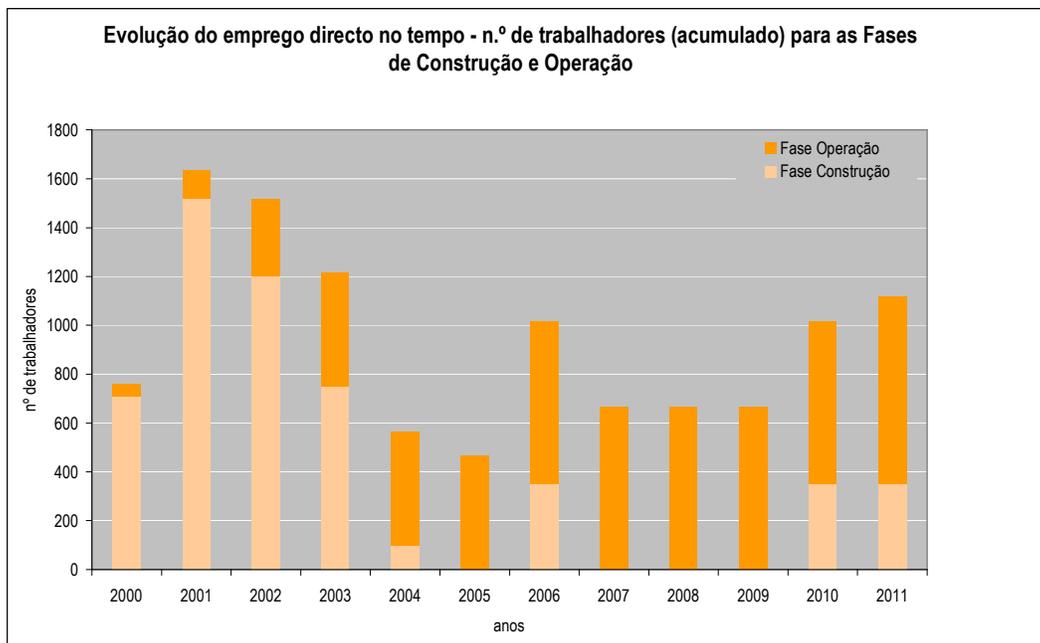


Gráfico 1 - Evolução do valor acumulado de postos de trabalho gerados directamente pelos investimentos e actividades portuárias, industriais e logísticas (Fonte: APS e empresas do sector instaladas ou com instalação prevista em Sines)

A fase de construção começou em 2000, na qual o Terminal XXI assume particular destaque, já que os máximos globais coincidem com as diferentes fases de construção desta infra-estrutura (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.

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

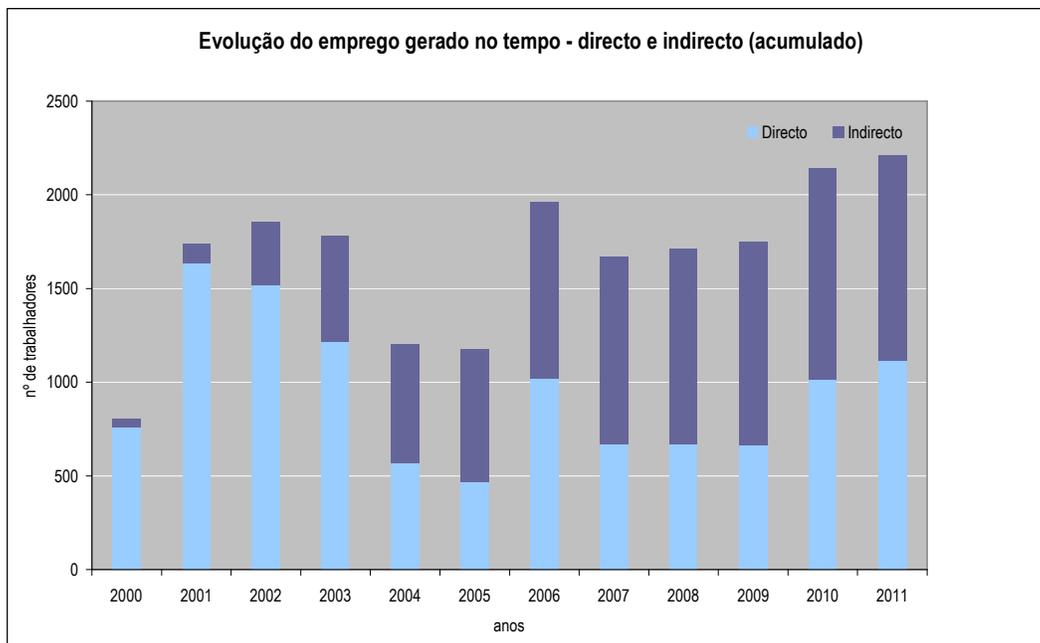


Gráfico 2 - Evolução do número de postos de trabalho (valor acumulado) gerados directa e indirectamente pelos investimentos e actividades portuárias, industriais e logísticas (Fonte: APS e empresas do sector instaladas ou com instalação prevista em Sines)

Em relação à evolução do emprego directo (valor acumulado) verifica-se que este resulta da soma das duas fases (construção e operação) tendo-se previsto o seu valor máximo para 2001, com cerca de 1.600 trabalhadores. O emprego induzido, cujo valor máximo deve ocorrer 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 determinadas 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.

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, 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 então 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 **Error! Reference source not found.**);
 - 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 18.000 e 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.

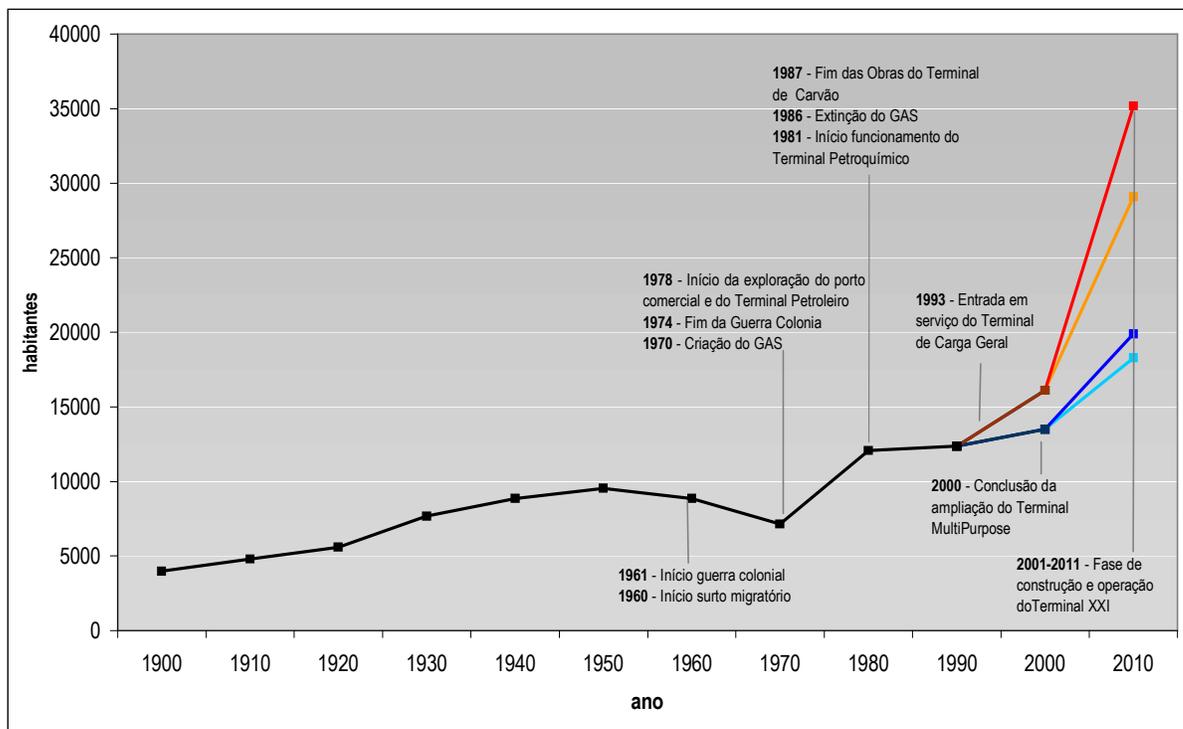


Gráfico 3 - Evolução da população e cenários demográficos

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 11)

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, ao longo deste capítulo foram identificados os principais factores condicionantes (favoráveis e desfavoráveis) para a concepção e execução dos objectivos do Plano (ver Objectivos, página 31).

3.1 Localização e definição da área de intervenção

A área de intervenção do Plano está limitada a Sul pela Av. Humberto Delgado, a Norte pela Estrada da Floresta e pelo IP8, a Este pela Av. Dom Pedro e a Oeste pela Rua da Costa Norte. A localização da área de intervenção é apresentada na Figura 2.

O perímetro da área de intervenção abrange uma superfície com cerca de 32 hectares.

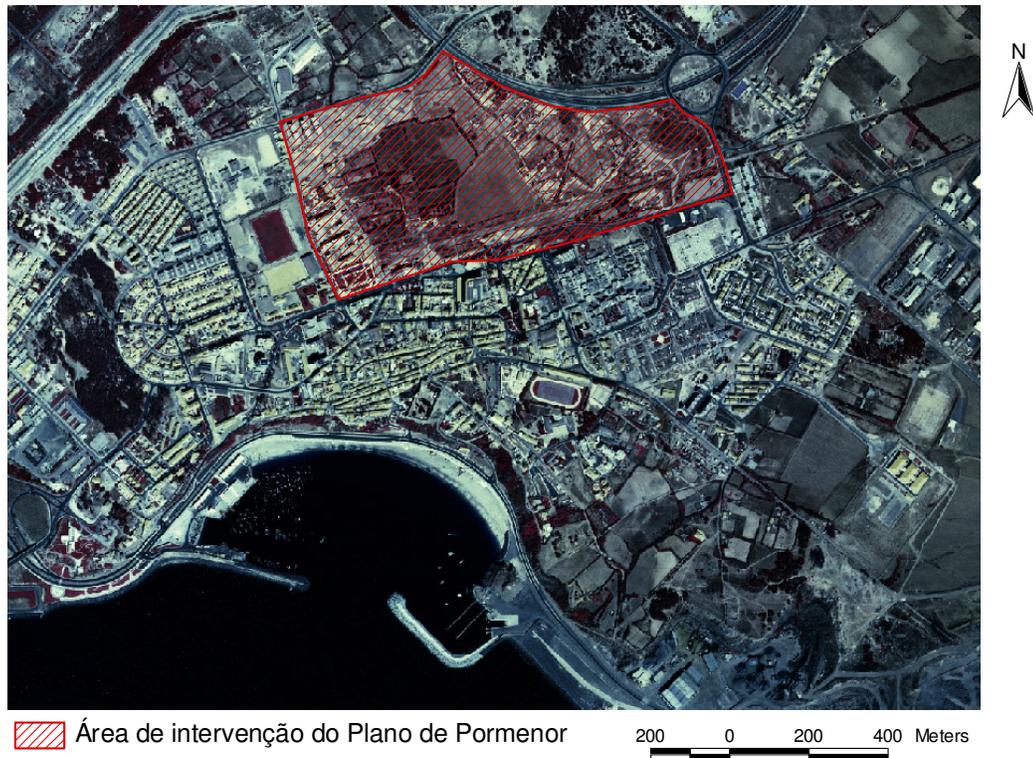


Figura 2 - Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte da Cidade de Sines. (CNIG, Ortofoto de 1995)

3.2 Características biofísicas

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

A uma altitude média de aproximadamente 45 m, a presença relativamente perto do Atlântico, influencia 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, de declives da ordem dos 5 a 10%. Pela natureza permeável das formações geológicas que lhe está associado - Areias de Dunas - o maciço não apresenta, em princípio, grande interesse hidrogeológico. Geralmente, os aquíferos só se encontram a grande profundidade.

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) , bem como uma humidade do ar sempre alta ao longo do ano (cerca de 80%).

O regime pluviométrico é tipicamente mediterrânico (precipitação média anual de 500 mm), sendo a pluviosidade normalmente concentrada nos meses invernosos.

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 de Norte, dominante no Outono, e Noroeste 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 Noroeste destacam-se por transportarem consigo massas de ar marítimo carregadas de humidade, determinando os valores elevados que se verificam no local.

Os recursos pedológicos são pobres devido ao material originário, tal como acontece no resto do concelho de Sines. 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.

Em virtude das condições climáticas e do tipos de solos predominantes, a vegetação existente e observada no terreno está sujeita a condições ecológicas muito difíceis. Assim, predomina o mato (Cistus spp., Daphne spp., Thynus spp., ...), muito pouco denso, que invade os terrenos abandonados e vegetação herbácea típica das zonas dunares. O Arundo donax (cana comum) aparece com grande frequência, constituindo por vezes sebes em alguns locais. A vegetação arbórea é escassa, no entanto, verificam-se no local a presença de alguns elementos de Pinus pinea (pinheiro manso) e Acacia longifolia (mimosa). A norte aparecem ainda em clareiras exemplares de velhos citrinos e outras árvores de fruto, contudo estes apresentam já um elevado estado de degradação e abandono.

3.3 Valores patrimoniais

Os valores patrimoniais da área de intervenção correspondem a algumas edificações associadas à actividade de transporte em caminho de ferro, entretanto desactivada pela CP-Caminhos de Ferro, designadamente o edifício da estação de passageiros e respectivo cais de embarque, bem como um edifício de apoio ao transporte de mercadorias (ver Fotografia 1). Estes edifícios, para além de serem representativos da memória do caminho-de-ferro de Sines têm valor arquitectónico singular, nomeadamente o edifício da estação de passageiros, razão pela qual deverão ser protegidos e valorizados.



Fotografia 1 - Fachada sul do edifício principal da Estação de Caminho de Ferro (2000)

3.4 Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Tendo em conta que a linha de caminho de ferro que actualmente existe na área de intervenção está desactivada, as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis à área do Plano resumem-se às que resultam do Itinerário Principal nº 8 (IP8): não são admitidas edificações na "faixa de 50 metros medida a partir do eixo da via e nunca a menos de 20 metros da zona da estrada⁶";

Apesar da desactivação da linha de caminho de ferro, o Plano deverá assegurar a manutenção deste corredor sem quaisquer edificações que venham a condicionar no futuro a sua eventual reactivação.

3.5 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 cadastro.

Para este efeito foram na altura 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 a 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 5640 m² (ver Gráfico 4), no entanto, verifica-se que existem grandes

⁶ Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (1996), "Servidões e restrições de utilidade pública", DGOTDU, 2ª edição, Lisboa.

discrepâncias na dimensão das parcelas o que, aliás, é bem traduzido por um desvio padrão muito elevado (na ordem dos 9080 m²).

Por outro lado, verifica-se que a Câmara Municipal de Sines é proprietária de cerca de 39% da área de intervenção do Plano (ver Gráfico 5) o que somado às áreas das parcelas de mais 6 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 (Invesfer, com cerca de 13% da área de intervenção), sendo os restantes privados: 4 sociedades comerciais de responsabilidade limitada (com cerca de 38% da área de intervenção) e dois particulares cuja posse do terreno está em regime de compropriedade (com cerca de 1% da área de intervenção).

A área de intervenção abrange parcelas de 36 proprietários, dos quais 2 são públicos, 6 são sociedades comerciais (na posse de cerca de 37% da área de intervenção), 3 correspondem a pequenos grupos de dois ou três particulares que partilham a posse de terrenos (2% da área de intervenção), sendo os restantes proprietários pessoas que detêm a posse de terrenos a título individual (9% da área de intervenção). A distribuição percentual da área de intervenção em razão da natureza dos seus proprietários é apresentada no Gráfico 6.

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.

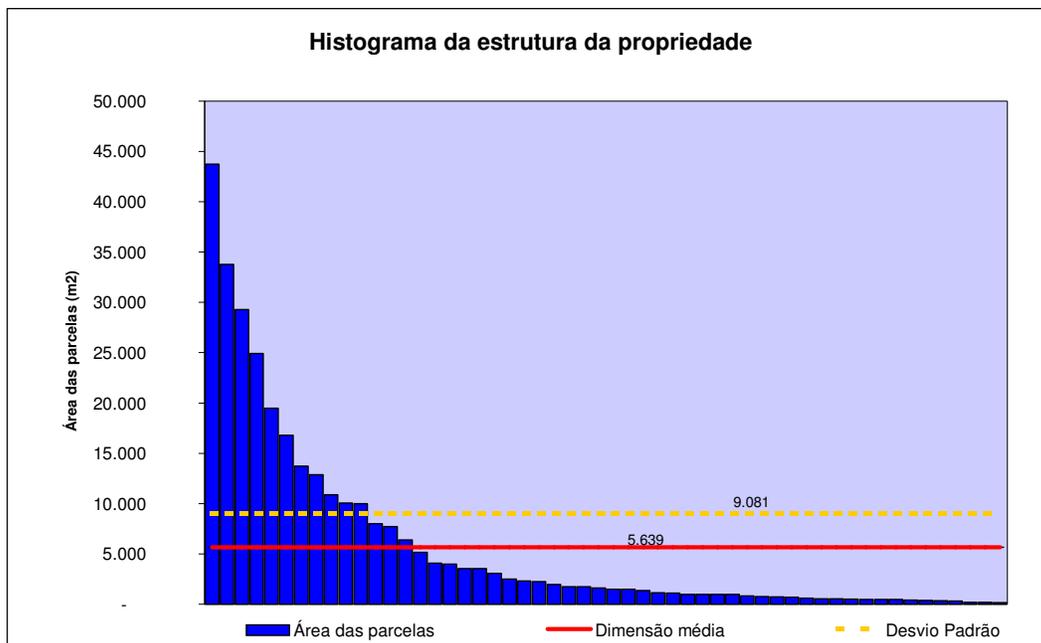


Gráfico 4- Histograma da estrutura da propriedade das parcelas contidas dentro do perímetro da área de intervenção do Plano (Fonte: cadernetas prediais dos proprietários, 2000)

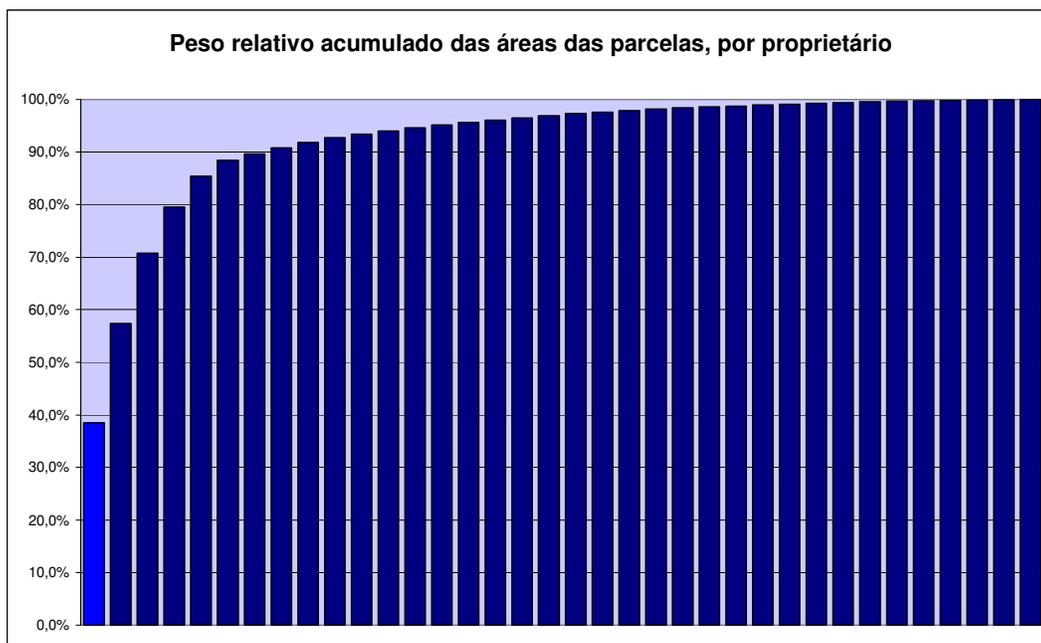


Gráfico 5 -Peso relativo acumulado da área de todas as parcelas de cada proprietário, por ordem decrescente desse total (fonte: cadernetas prediais e cadastro). A azul mais claro está representado o peso relativo da área das parcelas na posse da Câmara Municipal de Sines (domínio público e privado municipal).

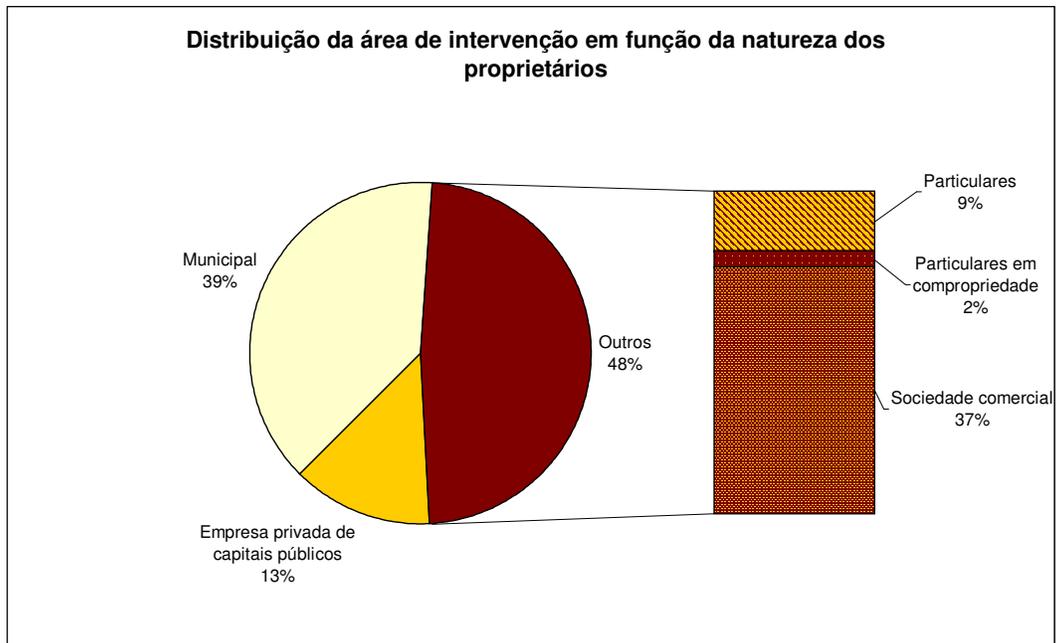


Gráfico 6 - Distribuição da área de intervenção em função da natureza dos proprietários (fonte: cadernetas prediais e cadastro).

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 de Plano Estratégico do Concelho de Sines e de Plano de Urbanização da Cidade de Sines. Neste sentido, o Plano é informado e informa os restantes instrumentos de gestão territorial durante as suas fases de concepção, proporcionando desta forma uma melhor articulação entre os diferentes níveis de planeamento municipal.

Adicionalmente, à concepção da solução urbanística, o programa de usos do solo e o faseamento da execução do Plano teve em boa conta as importantes transformações previstas em planos e programas operacionais nacionais⁷, as quais já estão a decorrer, ou já se concretizaram, 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 de Sines.

As necessidades emergentes de mais (e/ou novos) recursos urbanos levaram a que o Plano procurasse oferecer de forma equilibrada e adequada um programa de espaços com diversas categorias de uso, infra-estruturas, equipamentos de utilização colectiva e serviços urbanos.

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 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.

⁷ Consultar a este propósito o capítulo Dinâmica económica e social, página 11.

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 já existentes e 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”.
- Efectivar os 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 da área de intervenção é bastante simples, definida por um 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 perceptível um conjunto de espaços de apropriação pública.

A ideia principal baseia-se em dois eixos fundamentais definidos pela Av. General Humberto Delgado e o arruamento “H” proposto. As funções urbanas principais estão concentradas no cruzamento destes eixos e polarizadas em torno de espaços urbanos de apropriação colectiva.

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.

Em particular, junto à Avenida General Humberto Delgado, o tecido urbano segue uma estrutura linear organizada a partir do principal eixo de entrada na cidade, para o qual o Plano propõe uma acentuada dignidade, qualidade formal e simbólica.

Este modelo é concordante com o modelo de cidade cujo conceito privilegia o espaço público enquanto elemento gerador de vida pública, 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 definem e delimitam o espaço urbano. 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 4 e 5 pisos e podem ser agrupados em quarteirões fechados e bandas. As moradias unifamiliares, podem ser isoladas, geminadas ou em banda, formando quarteirões abertos ou ainda em edifícios geminados integrados em quarteirões.

Os edifícios colectivos estão ligados a espaços de terciário (comércio e serviços) e definem a ligação entre os espaços públicos e semi-privados.

5.2 Regime de uso do solo

A solução urbanística definida pelo Plano prevê uma afectação do espaço construído por várias categorias de uso (consultar Gráfico 7), 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 cerca de 90% da área bruta de construção total, isto é 162.476 m²). Nesta medida, a zona de expansão urbana Norte é essencialmente residencial, apesar de nas duas vias principais com maior acessibilidade existir uma concentração significativa de espaços reservados para actividades comerciais (14.113 m², correspondendo a cerca de 8% da área bruta de construção total) e serviços (4.748 m², correspondendo a cerca de 2% da área bruta de construção total). Estas duas categorias de espaço vêm dar resposta às necessidades de bens e serviços geradas pelos novos residentes e, no caso dos espaços para serviços, responder à grande carência existente em Sines.

No caso dos espaços comerciais, 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 localização de máxima centralidade e irradiação 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 dos quarteirões, os quais oferecem as melhores condições de centralidade em relação à área de intervenção do Plano e à zona consolidada da cidade. 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.

Por outro lado, o Plano determina a construção de vários equipamentos de utilização colectiva⁸, públicos e privados, os quais representam o equivalente a cerca de 6% da área bruta de construção.

Os equipamentos propostos foram localizados e dimensionados em função das suas características e exigências específicas, tendo sido reservada uma posição de maior centralidade para a Escola Básica do 1º Ciclo, Centro de Actividades de Tempos Livres e Centro de Saúde.

No caso do novo Quartel da Guarda Nacional Republicana foram consideradas as suas exigências de protecção e segurança (estando inserido numa zona cujos edifícios têm maioritariamente 2 pisos), acessibilidade aos principais arruamentos e proximidade a equipamentos.

⁸ 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.

Os equipamentos desportivos de dimensão reduzida são inseridos no interior de alguns quarteirões.

Os edifícios de habitação colectiva localizam-se maioritariamente a Oeste do arruamento “H” e a Norte da Av. General Humberto Delgado (em ambas as extremidades), sendo normalmente servidos pela rede viária principal e secundária. Cerca de 89% dos fogos (correspondendo a 1.063 fogos) são oferecidos em edifícios de habitação colectiva, utilizando para este efeito 84% da área bruta de construção reservada para uso habitacional, isto é 137.141 m².

No caso das moradias, a sua localização coincide com os espaços mais periféricos da área de intervenção e por isso mais tranquilos (na zona imediatamente a Sul da Estrada da Floresta, a Este do arruamento “H” e a norte do arruamento “L”), sendo normalmente servidas por vias da rede local situadas na zona Norte e Este do plano. O Plano prevê a construção de 128 fogos em moradias (correspondendo a 11% do total de fogos e a cerca de 16% do total de área bruta de construção em habitação).



Gráfico 7 - Distribuição da área bruta de construção pelas categorias de uso do espaço urbano



Gráfico 8 - Distribuição da área bruta de construção por tipologia construtiva de habitação

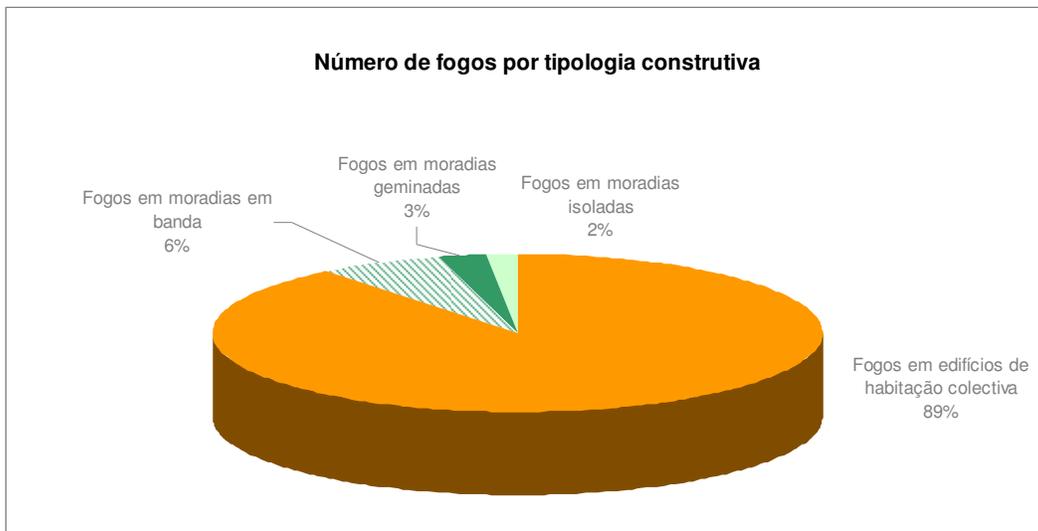


Gráfico 9 - Número de fogos por tipologia construtiva de habitação

5.3 Parâmetros e índices urbanísticos

Os parâmetros e índices urbanísticos propostos pelo Plano assumem valores característicos de espaços urbanos de densidade média (ver Quadro 2). O índice de utilização bruto que resulta da solução urbanística é de 0,40.

Parâmetros e Índices Urbanísticos	Abreviatura	Unidades de Execução		Total Proposta Plano (*)
		Zona da Perequação	Zona da Refer	
Superfície Bruta[ha]	Sb	36	9	45
Área de Implantação [m2]	Ao	46.656	6.806	53.462
Área Bruta de Construção [m2]	ABC	138.935	42.402	181.337
Área Bruta de Construção em Habitação [m2]	ABC_hab	125.310	37.166	162.476
Área Bruta de Construção em Comércio [m2]	ABC_com	13.625	488	14.113
Área Bruta de Construção em Serviços [m2]	ABC_ser	0	4.748	4.748
Área Bruta de Construção em Equipamentos Colectivos [m2]	ABC equip	10.298	1.733	12.031
Área Bruta Dependente (área de construção em garagens/anexos)	ABD	50.054	17.130	67.184
Índice de Utilização Bruto (ABC/Sb) ou Índice de Construção Bruto	Ib	0,39	0,47	0,40
Cércea máxima (em nº de pisos)		5	5	5
Capitação de equipamentos (m2/hab)	C equip	4	3	4
Capitação de espaços verdes (m2/hab)	C ev	16	76	24
População prevista	P	2.359	499	2.858
Nº de Fogos	F	983	208	1.191
Densidade Populacional [hab/ha]	Dpop	66	56	64
Densidade Habitacional [fogos/ha]	Dhab	27	23	27
Nº médio de pessoas por fogo	f	2,4	2,4	2,4

* - Calculado para as construções propostas, que apenas se localizam nas duas unidades de execução apresentadas. A construção existente nestas unidades bem como na unidade de execução "zona edificada" não foi incluída neste quadro

Quadro 2 - Síntese de apresentação de parâmetros e índices urbanísticos.

6. Espaços públicos e integração paisagística

A proposta de intervenção pretende não só proporcionar o enquadramento estético e ambiental do núcleo habitacional com a paisagem envolvente, mas igualmente criar zonas de vivência urbana. Desta forma, pretende-se criar zonas verdes de convívio comuns (parque, logradouros, etc.), que integrem diferentes actividades e equipamentos. Estes espaços, correctamente articulados e funcionais, vão contribuir para melhorar a qualidade de vida dos moradores desta zona de Sines.

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

São ainda estabelecidos eixos visuais em todo o Plano, com o objectivo de proporcionar vistas panorâmicas e momentos cénicos interessantes, tornando-o especialmente atractivo a quem percorre esta zona da cidade.

A intervenção preconizada pretendeu criar uma estrutura verde coerente que integre e articule a área habitacional proposta e a existente.

A proposta articula as áreas de logradouros, parque urbano⁹ e orla de protecção e enquadramento.

Logradouros

Os logradouros, constituem áreas verdes de utilização pública ou privada, zonas de estadia privilegiadas que permitirão uma utilização polivalente. Estas áreas serão relvadas (o relvado

⁹ O conceito de parque urbano aqui utilizado corresponde à definição e classificação apresentada nas "Normas para programação de equipamentos colectivos" (GEPAT / MPAT, 1990). De acordo com esta definição o parque urbano insere-se na estrutura verde principal da cidade, destinando-se ao recreio, lazer e convívio da população "inter-bairros". É um espaço verde bastante construído, com uma área superior a 3 hectares, equipado com mobiliário urbano e desportivo. No entanto, existem outras definições mais exigentes para esta designação de equipamento colectivo, nomeadamente nas "Normas urbanísticas - princípios e conceitos fundamentais" (DGOTDU / UTL, 1995) e no livro de referência sobre a história da arquitectura da paisagem "Design on the land" (Norman Newton, 1971). Nestas obras o parque urbano é por excelência um espaço descodificado no qual se desenvolve uma poética do sublime e um sentido de interioridade que exige uma superfície útil superior a 30 hectares e uma incompatibilização total com a instalação de mobiliário e equipamentos de qualquer tipo.

poderá funcionar como prado de sequeiro, de forma a minimizar as necessidades de rega), ou pavimentadas com saibro. Prevêem-se ainda, que todos os logradouros sejam equipados com bancos e mesas.

Para três destes espaços, propõe-se a implantação de equipamentos de apoio à prática desportiva.

Parque Urbano

Localizado no limite Sul da área de intervenção, relativamente próximo do centro urbano de Sines e beneficiando de excelentes acessos pedonais, este corredor verde articula duas áreas urbanas importantes – a área de expansão proposta e o núcleo urbano existente.

Com uma área aproximada de 24.000 m², este espaço verde de recreio e lazer, tem por objectivo funcionar com um grande espaço único de uso intensivo.

Propõe-se que constitua uma área de convívio comum, que articule e integre espaços e funções, beneficiando de um leque variado de actividades e equipamentos.

O parque, por ocupar uma antiga área ferroviária, é rico em “memórias” ligadas a este uso. Por se considerar interessante a recuperação de alguns desses elementos, sabendo que estes serão capazes de imprimir um carácter próprio a todo o conjunto, propõe-se a manutenção de alguns desses elementos, como sejam a estação e edifícios anexos e parte da linha de caminho de ferro.

Sendo um espaço único em toda a área de intervenção, pretende-se conferir alguma diversidade, criando áreas com carácter distinto, consoante os objectivos pretendidos. Espaços mais naturalizados ou construídos, que permitam múltiplas actividades, que vão desde a simples estadia e contemplação a um recreio mais activo. Estes espaços deverão constituir pontos essenciais de atracção e animação do parque urbano.

Assim, são propostos campos de jogos informais, áreas de recreio passivo (relvadas ou com prado de sequeiro) equipadas com mesas e bancos para merendas, um espaço vocacionado para o recreio infantil (temático) associado a uma área de estadia com esplanada. Junto à antiga estação, que se propõe que seja reabilitada como um futuro centro de actividades culturais, prevê-se uma área mais urbana, com a função de uma praça pavimentada e que proporcione diferentes actividades e exposições. Ainda, na sequência desta, propõe-se um Jardim de

Cheiros, didáctico, onde se podem encontrar diversas espécies vegetais aromáticas ou de carácter ornamental, acompanhadas por uma nota informativa.

A linha de caminho de ferro é por excelência o elemento unificador de todo o conjunto. Presente em todo o espaço, assume-se como um percurso pavimentado para peões e ciclistas. Paralelamente a esta, propõe-se um percurso pedonal, serpenteado, de carácter orgânico, pavimentado e equipado com aparelhos de manutenção.

Orla de protecção e enquadramento

De modo a proporcionar o necessário isolamento dos lotes localizados junto à via rápida (IP8) existente a Norte da área de intervenção, propõe-se uma orla de árvores e arbustos ao longo de todo a extensão da mesma.

Com uma área de aproximadamente 27.000 m², esta orla terá um carácter de espaço verde de enquadramento e protecção da área de intervenção, bem como de continuidade com a paisagem envolvente.

Para além destas funções, pretende-se que seja um elemento de contínuo interesse visual ao longo do ano, conseguida com as espécies vegetais adequadas e bem adaptadas às características edafoclimáticas do local.

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 Norte 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 existentes;
- 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 3.

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 í c a s	Perfil transversal	Nº de vias	4	2	2	1 ou 2
		Largura mínima (m)	34	20	18	12
	Acessos		Intersecções de nível ordenadas e com eventual regulação de tráfego	Livres	Livres	Livres
	Tipo de nós		Nível	Nível	Nível	Nível
	Estacionamento		Conicionado 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 3 - 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 e/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) mínimo de 1 lugar por fogo para uma área média de fogo inferior a 90m², 1.5 lugares por fogo para uma área de fogo média compreendida entre 90 e 120m², 2 lugares por fogo para uma área de fogo média compreendida entre 120 e 300m² e 3 lugares por fogo para uma área de fogo média superior a 300m² (em estrutura edificada enterrada);
- b) mínimo de 1 lugar por fogo nos edifícios de habitação unifamiliar, (que poderá ser em estrutura edificada não enterrada, no caso das moradias isoladas e geminadas);
- 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 3 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 ou geminada, 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. No caso das moradias sem edificação anexa, o estacionamento é localizado numa zona vazada do edifício (cf.Figura 3)

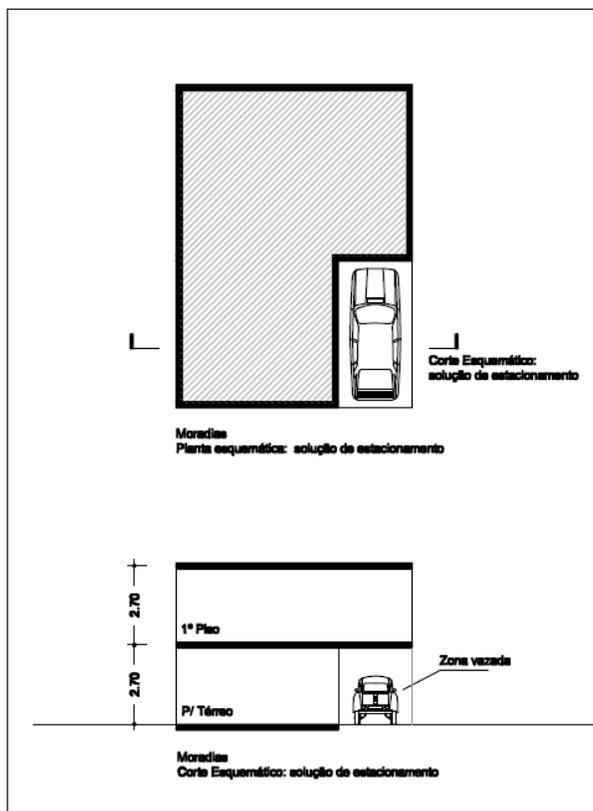


Figura 3: Esquema de localização de estacionamento em moradia

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

- a) Escola Básica do 1º Ciclo com Centro de Actividades de Tempos Livres (EQIII): reserva de 23 lugares de estacionamento em superfície para uso exclusivo dos funcionários da escola, localizados junto das fachadas Norte e Sul do edifício.
- b) Centro de Saúde (EQ-IV): construção de um parque de estacionamento público em estrutura edificada com reserva de lugares para funcionários e viaturas de serviço, bem como reserva de lugares de estacionamento, em superfície e dentro do lote, para ambulâncias e outras viaturas de transporte urgente de doentes;

Na área de intervenção do Plano está prevista a criação obrigatória de pelo menos 5.140 lugares, dos quais 3.267 são construídos em estrutura edificada e 1.873 são em superfície, localizados na via pública.

Lugares de estacionamento a criar	Zona da Perequação	Zona da Refer	Subtotal Plano
Na via pública, à superfície	1.565	308	1.873
No interior dos lotes			
em estrutura enterrada	2.100	597	2.697
em estrutura edificada / superfície	402	168	570
Total	4.067	1.073	5.140

Quadro 4 – Oferta de lugares de estacionamento

Quarteirão	Lote	Dotação de estacionamento	Dimensionamento mínimo			Folga
			Residencial	Terciário	Equipamentos	
A	01:39	38	38	-	-	0
A	34	60	-	-	40	20
B	01	54	38	14	-	2
B	02	33	24	10	-	0(*)
B	03	33	24	9	-	0
C	01	31	28	-	-	3
C	02	52	48	-	-	4
C	03	52	48	-	-	4
D	01	99	68	-	-	31
D	02	99	68	-	-	31
D	03	30	24	-	-	6
D	04	30	24	-	-	6
E	01	99	68	-	-	31
E	02	99	68	-	-	31
E	03	30	24	-	-	6
E	04	30	24	-	-	6
F	01	73	41	14	-	18
F	02	38	28	6	-	4
G	01	60	-	-	40	20
H	01	61	42	12	-	7
H	02	61	42	12	-	7
H	03	60	-	-	40	20
H	04	61	42	12	-	7
H	05	61	42	12	-	7
J	01	64	48	11	-	5
J	02	74	60	15	-	0(*)
K	01	23	12	6	-	5
K	02:09	8	8	-	-	0
L	01	118	106	-	-	12
M	01	133	95	-	-	38
M	02	81	63	-	-	18
N	01	81	63	-	-	18
N	02	133	95	-	-	38
P	01	63	-	-	42	21
P	02	45	24	-	-	21
Q	01:09	12	12	-	-	0
Q	10	54	-	54	-	0
Q	11	103	-	103	-	0
Q	12	92	-	92	-	0
Q	16	27	-	-	18	9
R	01:18	18	18	-	-	0
S	01:29	29	29	-	-	0
V	01:25	25	25	-	-	0
W	01:13	13	13	-	-	0
Total Zona de Perequação		2.502	1.486	382	180	456
			2.048			

(*) Embora a soma algébrica denote a insuficiência de 1 lugar de estacionamento, considera-se tratar de uma situação de fácil resolução em sede de projecto

Quarteirão	Lote	Dotação de estacionamento	Dimensionamento mínimo			Folga
			Residencial	Terciário	Equipamentos	
T	01	96	96	-	-	0
U	01	56	-	-	32	24
U	02	87	83	-	-	4
U	03	150	80	9	-	61
U	04	143	80	9	-	54
X	01	137	88	9	-	40
X	02	96	72	-	-	24
X	3	0	-	-	0(*)	0
Total Zona da Refer		765	499	27	32	207
			558			

(*) O equipamento em questão é uma creche inserida no parque urbano sem acesso automóvel

Estacionamento na via pública	Lugares existentes	Lugares a garantir - Art.27º (*)	Lugares a garantir - Art.26º (**)	Folga
Unidade de Execução 1: Zona de Perequação	1.565	136	983	446
Unidade de Execução 2: Zona da Refer	308	47	208	53
Total	1.873	184	1.191	498

(*) 1 lugar por cada 100m² de ABC comércio+serviços; Art.27º Regulamento

(**) 1 lugar por cada fogo; Art.26º Regulamento

Quadro 5 – Dimensionamento regulamentar de estacionamento: Zona da Perequação; Zona da Refer; Via Pública

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.

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 450 mil litros/dia e 590 mil litros/dia, conforme resulta dos cálculos apresentados no Quadro 6, considerando que a capacidade de alojamento programada é de cerca de 2.900 habitantes. As estimativas de consumo máximo e mínimo foram obtidas pela adopção de capitações de referência¹⁰ 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 com um valor igual a 3,32.

O volume de água necessário para combate a incêndios exige um caudal instantâneo¹¹ 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 no quarteirão “Q”, dada a concentração de actividades de maior risco, nomeadamente: espaços comerciais (sendo um deles de média dimensão) e serviços.

¹⁰ Decreto Regulamentar nº23/95, de 23 de Agosto (Regulamento Geral dos Sistemas Públicos Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais).

¹¹ Artigo 18º do Decreto Regulamentar nº23/95, de 23 de Agosto.

Tipo de consumo	Consumo mínimo (litros/dia)	Consumo máximo (litros/dia)
Doméstico	361.200	433.440
Comercial e serviços (consumo localizado)	34.423	41.308
Públicos (rega e higiene urbana)	14.448	57.792
Fugas e perdas (10%)	41.007	53.254
Total	450.000	590.000

Quadro 6 - Estimativas do consumo de água, por tipo de utilização, tendo em conta as capitações 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. Devido a esta 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 os seus efluentes para o emissário da Baixa de S. Pedro, o que é viável com a construção de uma estação de bombagem na zona sul do Plano.

O sistema de drenagem proposto insere-se na Bacia 8 do Sistema de Intercepção de Águas Residuais de Sines¹², 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.

A produção de águas residuais domésticas é apresentada no Quadro 7, devendo ser afectada por um factor de ponta instantâneo calculado a partir dos dados de exploração do sistema ou supletivamente por 2,63.

¹² Administração do Porto de Sines, "Planta de localização das bacias da zona urbana, Sistema de Intercepção de Águas Residuais de Sines".

Em relação às águas pluviais, foi considerada para a área de drenagem (cerca de 332.000 m²) a curva intensidade/duração/frequência da região pluviométrica¹³ “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	3,8	4,5
Espaços comerciais e serviços	0,3	0,4
Rega e higiene urbana	0,1	0,5

Quadro 7 - Produção de águas residuais domésticas (sem considerar os caudais pluviais e de infiltração)

8.2 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 produção¹⁴ atinja pelo menos 4,3 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.

¹³ 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).

¹⁴ 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).

8.3 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 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 8. 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	Quartel da GNR		----	2.000	3.815	Concelho	Valores indicativos sujeitos a confirmação pelo Ministério da Administração Interna
EQ-II	Centro Infantil: Creche + Jardim Infantil	280-420	75	650	2.640	Local de proximidade	Valências para idosos: 30 em lar + 40 em centro dia. Centro Infantil: 25 em creche + 50 em jardim infantil
	Lar e Centro de Dia para idosos	----	70	2.640		Concelho	
EQ-III	EB1 + ATL	110-160	288	2.000	2.835	Local de proximidade	Em função das necessidades este equipamento pode evoluir de EB1 para EB1,2, mantendo a função ATL. A conversão parcial em centro infantil também é admissível.
	EB12	160-260	-			Local de proximidade	
EQ-IV	Centro de Saúde de Sines	30.000	----	2.100	2.769	Concelho	Valores indicativos sujeitos a confirmação pelo Ministério da Saúde (ARS Alentejo)
EQ-V	Equip. de assistência social de apoio à família e à infância	----	----	908	454	Regional	Capacidade sujeita a indicações a fornecer pelo Ministério da Solidariedade + ATL/Ludoteca
EQ. VI	CLIDIS	----	----	1.593	531	Concelho	
EQVII	Equip. de assistência social de apoio à infância	----	----	140	190	Concelho	ATL/ Ludoteca

Quadro 8 - Avaliação das necessidades e programação de equipamentos de utilização colectiva.

Note-se que as áreas destinadas à implantação de equipamentos podem suscitar algumas dúvidas relativamente às capitações por fogo ou por m² (e consequentemente por habitante) já que os parâmetros de dimensionamento da Portaria n.º 1136 de 2001 (com a nova redacção dada pela Portaria 216-B/2008, de 3 de Março) não podem (e não devem ser) completamente aplicados na situação específica de Sines. Para tal aduzem-se as seguintes razões:

- As cedências de área para a instalação de equipamentos colectivos calculadas a partir da área de construção destinadas ao comércio e aos serviços não devem ser aplicadas porque no caso específico da cidade de Sines, dada a sua dimensão, os habitantes trabalham na sua área de residência, ou seja, os utilizadores dos equipamentos colectivos são assim os mesmos, não fazendo qualquer sentido duplicar essas áreas de cedência;

- O dimensionamento dos equipamentos colectivos (e dos espaços verdes) foi efectuado considerando a cidade, ou seja, avaliando as suas necessidades totais e específicas da área do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte. No primeiro caso foram incluídos alguns equipamentos de cidade, entre os quais o quartel da GNR e o novo Centro de Saúde; no segundo caso foram avaliadas as necessidades relativamente aos equipamentos de proximidade necessários à população da área em questão. Em qualquer um dos casos teve-se em consideração a população futura, com base nas projecções demográficas efectuadas.
- O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente contempla áreas de cedência para equipamentos colectivos muito superiores àquelas que são exigidas pela Portaria, dado ser esta a melhor localização para estes equipamentos de cidade. Deste modo, o balanço geral entre as áreas de cedência dos dois Planos de Pormenor (Sul Nascente e Norte) é francamente superior ao exigido pela Portaria referida.

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 lei¹⁵, 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 introduzir um sentido mais abrangente no 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 60) 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.

¹⁵ Lei nº 48/98 de 11 de Agosto (Alterada pela Lei nº 54/2007 de 31 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 e segurança interna). 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 perequação¹⁶ 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 ajustar a solução urbanística e a programação da execução do Plano às reais expectativas e intenções de investimento que foram transmitidas à equipa.

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 bruto 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 a 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 e da divulgação da proposta de Planta de Implantação junto da comunicação social local e regional. 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 do 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

¹⁶ Sobre mecanismos de perequação consultar secção sobre Princípios e mecanismo de perequação compensatória na página 63.

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 legais¹⁷ serão accionados pela autarquia sempre que tal se mostre necessário para garantir, por imposição administrativa¹⁸, 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 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 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

¹⁷ Previstos nos artigos 128º e 129º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro (Sistema de gestão territorial) [Alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro]

¹⁸ Artigo 124º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro

equipamentos de utilização colectiva) deve garantir ao particular a expropriação de edifícios ou terrenos, procedendo ao pagamento das compensações devidas nos termos da lei¹⁹ 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 e a sua posterior divisão, ajustada à solução urbanística proposta, com a adjudicação dos lotes daí resultantes aos proprietários originais, de acordo com o mecanismo de perequação. 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 deste Plano, traduzidos em área bruta de construção, de acordo com a metodologia apresentada no ponto 10.3. Adicionalmente, a adjudicação de lotes obedeceu continuamente ao esforço de os fazer coincidir com a localização dos antigos prédios 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 Municipal²⁰ e na legislação²¹ em vigor, pode aplicar-se a todas as transmissões por título oneroso, entre particulares de terrenos ou edifícios localizados na área de intervenção do Plano;
- d) **Demolição de edifícios²²:** o recurso a esta forma de intervenção do município deverá ocorrer em complementaridade com 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

¹⁹ Artigo 130º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro (alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro) e Decreto-Lei nº 168/99 de 18 de Setembro (aprova o Código das Expropriações) [Alterado pela Lei nº 56/2008, de 4 de Setembro].

²⁰ Artigo 44º do Regulamento do Plano Director Municipal de Sines.

²¹ Artigo 126º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro

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, ainda que de carácter informal. 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 e/ou de grande interesse público para o município, como por exemplo a urbanização e edificação das maiores parcelas da área de intervenção ou a permuta de terrenos para a realização do jardim (com uma área de cerca de 30.500m²).

Em relação aos contratos, neste caso denominados contratos de desenvolvimento urbano²³, 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 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

²² Artigo 127º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro

²³ Sobre estes contratos consultar o Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro [alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro] e a doutrina jurídica produzida sobre esta matéria (ver referências bibliográficas).

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, 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 9). 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 9 - 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 indicados no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro:

- a) O “Índice de utilização médio”, também designado “índice médio” 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”, é determinada através do quociente entre a totalidade das áreas destinadas a zonas verdes, equipamentos e vias 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.

A utilização directa destes parâmetros tem-se revelado todavia pouco eficaz, dadas:

- A distribuição de potencial valor fundiário, havendo localizações com mais valor potencial que outras, resultante não só dos atributos locativos mas também do tipo de solução urbanística proposta, o que introduz situações de inequidade
- A dificuldade em converter direitos adquiridos expressos em área bruta de construção em unidades monetárias. Esta conversão torna-se necessária quando se procede ao acerto de contas entre proprietários, uma vez que dificilmente existirão situações em que os proprietários não apresentem ou excesso ou défice de direitos concretos de construção face aos direitos abstractos de construção.

No caso concreto da área de intervenção deste Plano verifica-se a situação tipo I já apresentada no Quadro 9 (página 64), visto que o terreno tem características razoavelmente homogéneas em termos de morfologia e situação urbanística. Todavia, em termos de valor potencial resultante da aplicação do plano, não se verifica uma distribuição homogénea, conforme a Figura 4

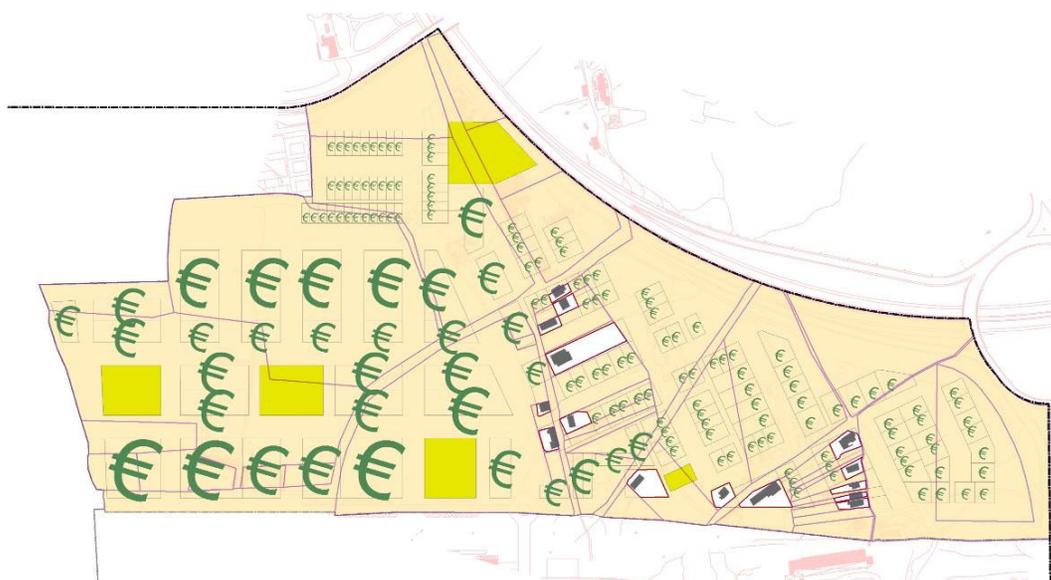


Figura 4 – Valor imobiliário potencial da proposta de Plano

Assim, o processo de perequação terá de incorporar outros mecanismos de cálculo, que se pretendem simples e explícitos.

Em termos operativos, o mecanismo de perequação utilizado resultou da aplicação combinada de:

- a) Valor global do plano (VGP), que resulta do somatório do valor de cada lote, obtido através de uma avaliação imobiliária.
- b) Valor líquido do plano (V'), que consiste no valor do plano líquido de custos de construção.
- c) Valor de cada m2 de terreno (u'). Resulta do quociente do valor líquido do plano pela área de terreno sujeita a perequação, dando expressão mensurável aos direitos de construção a atribuir a cada proprietário.
- d) Valor abstrato do terreno (vp'j). Parâmetro calculado para cada proprietário, obtido através da multiplicação do valor de m2 de terreno (u') pela área de terreno do proprietário afecta a perequação
- e) Valor concreto do plano. Parâmetro calculado para cada proprietário, obtido através da soma do valor de cada lote a si atribuído, líquido de custos de construção
- f) Repartição dos encargos de urbanização, que contemplam custos internos (infra-estruturas, espaços públicos, espaços verdes) e custos com indemnizações a proprietários suportadas pelo plano.

O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação é apresentado no Anexo I – Estrutura inicial do cadastro (planta) e no Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade, sendo descrito em detalhe no Anexo III – Metodologia da Perequação

Parâmetros da Perequação	
Valor do plano (após construção) [€]	100.552.120
Custo construção [€]	85.260.609
Valor líquido do plano (V') [€]	15.291.511
Superfície do plano (S) [m2]	353.681
Valor de cada m2 de terreno (u') [€/m2]	43,235

Quadro 10: Parâmetros globais da perequação

A área do Plano abrangida pela Perequação consiste na Unidade de Execução 1, tal como delimitada na Planta Síntese e indicada na Figura 5

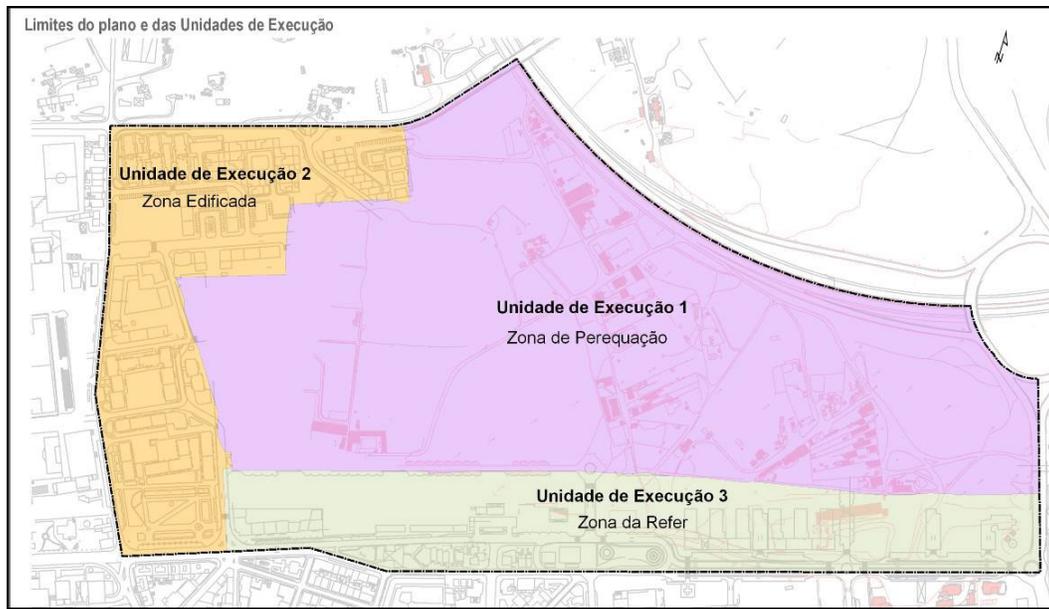


Figura 5: Identificação das Unidades de Execução do Plano

10.4 Faseamento

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 da insustentabilidade 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 privado e público do sector da construção e do imobiliário, contribuindo para tirar o melhor partido da importância dos interesses em presença. Por um lado, a construção e o imobiliário são actividades normalmente privadas que visam o lucro, onde se tem registado a produção de muita riqueza e um peso significativo no Produto Interno Bruto do País e nas receitas obtidas pela Administração Pública por via da sua tributação. 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 pessoas, 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) Estimulo 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 ser realizada de modo a garantir 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.

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.

10.4.3 Equipamentos de utilização colectiva

Os equipamentos de utilização colectiva 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), tratam-se de equipamentos que visam responder prioritariamente a necessidades directas dos novos residentes, pelo que a realização das suas obras de construção deve 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 suscitam 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 urbana.

Em relação aos equipamentos de irradiação concelhia ou regional (centro de saúde, lar e centro de dia de idosos, quartel da GNR, equipamentos de assistência social de apoio à família e juventude), 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.

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).

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 e integração dos vários contratos de desenvolvimento urbano a celebrar entre os particulares e a autarquia.

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 termos do valor do plano concretizável por cada proprietário;
- b) A urbanização resulta da contratualização destas operações entre particulares e 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 da 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 sempre que uma das partes tenha de realizar obras de urbanização a mais, ou a menos, do que as que lhe cabem em função do seu valor do plano concretizável atribuído.

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 das infra-estruturas quando estas já existam. 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 realização destas.

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 do potencial valor fundiário concretizável que couber a cada um deles em consequência da aplicação deste 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 o valor global estimado para a área de intervenção do Plano.

Uma vez que as diferentes unidades de execução do Plano seguem diferentes filosofias de execução, os custos internos de urbanização (ou seja das infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de proximidade que servem directamente os novos moradores) foram calculados apenas para a Unidade de Execução 1: Zona da Perequação.

Para a Unidade de Execução 3: Zona da Refer, foi entendido que, por se tratar de uma operação de loteamento a cargo de um proprietário único, os custos internos de urbanização seriam encargo e responsabilidade deste proprietário.

Assim, para a Zona da Perequação, o valor total dos custos internos de urbanização, e actividades previstas para a área de intervenção, é estimado em cerca de 6.161 milhões de euros (cf. Quadro 11 na página 76). 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.

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 11, ficando por isso excluídos vários e gravosos custos, tais como:

- Aquisição ou expropriação de parcelas;
- Valor dos solos cedidos para o domínio público municipal;
- 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 investimento no reforço das infra-estruturas gerais e dos equipamentos de utilização colectiva que servem o município;
- 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.

Tendo em consideração os encargos de urbanização internos, o seu custo unitário é de 0,517 euros por cada euro de Valor do Plano que couber edificar a cada proprietário.

Em relação aos custos externos de urbanização, onde se poderão incluir as alterações às características geométricas da Av. Humberto Delgado, o Parque Urbano, bem como os

equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal que são previstos no Plano (centro de saúde, quartel da GNR, lar e centro de dia para idosos) 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, fixado, no Regulamento de Taxas e Licenças para o ano de 2011 em cerca de 36€ por metro quadrado de construção.

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.

Rubrica	Custo Unitário	Medida	Quantidade	Custo Estimado
Demolições	100 €	m3	280	28.000 €
Abastecimento eléctrico	60 €	metro linear	7.663	459.780 €
Telecomunicações	50 €	metro linear	7.663	383.150 €
Gás Natural (sem reservatório)	50 €	metro linear	7.663	383.150 €
<i>Água e Saneamento</i>				
Abastecimento de águas	35 €	metro linear	7.663	268.205 €
Drenagem – Domésticos	45 €	metro linear	4.330	194.850 €
Drenagem – Pluviais	75 €	metro linear	4.395	329.625 €
<i>Circulação</i>				
Faixa de rodagem	30 €	m2	36.576	1.097.275 €
Estacionamento	30 €	m2	17.779	533.381 €
Passeios	40 €	m2	42.158	1.686.314 €
<i>Espaços Verdes</i>				
Protecção e enquadramento	20 €	m2	26.987	539.737 €
Verdes e Urbanos públicos	40 €	m2	2.319	92.762 €
Praças	90 €	m2	830	74.700 €
Recreio infantil	90 €	m2	1.002	90.165 €
			TOTAL	6.161.093 €

Quadro 11 - Estimativa dos encargos internos de urbanização na área de intervenção do Plano – Unidade 1 – Zona de Perequação., Fontes dos preços unitários: Câmara Municipal de Sines. Fonte de medições: elementos desenhados do Plano.

Custos Externos	subtotais [€]
Reforço das infra-estruturas gerais	
Alterações Av.Humberto Delgado	411.000
Reforço de equipamentos colectivos da cidade	
Parque Urbano	1.000.000
Centro de Saúde	1.155.000
Quartel da GNR	1.100.000
Lar e Centro de Dia para idosos	1.452.000
Estimativa custos externos	5.118.000
Área Bruta de Construção (Habitação, Comércio e Serviços) proposta [m2 ABC]	181.337
TMU 2011 [€/m2 ABC]	36
Aplicação da TMU à proposta de Plano	6.528.132

Quadro 12- Estimativa dos encargos externos de urbanização na área de intervenção do Plano e de aplicação da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) à área de construção proposta.

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, Vítor; 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"** [on line] [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"** [on line] [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;

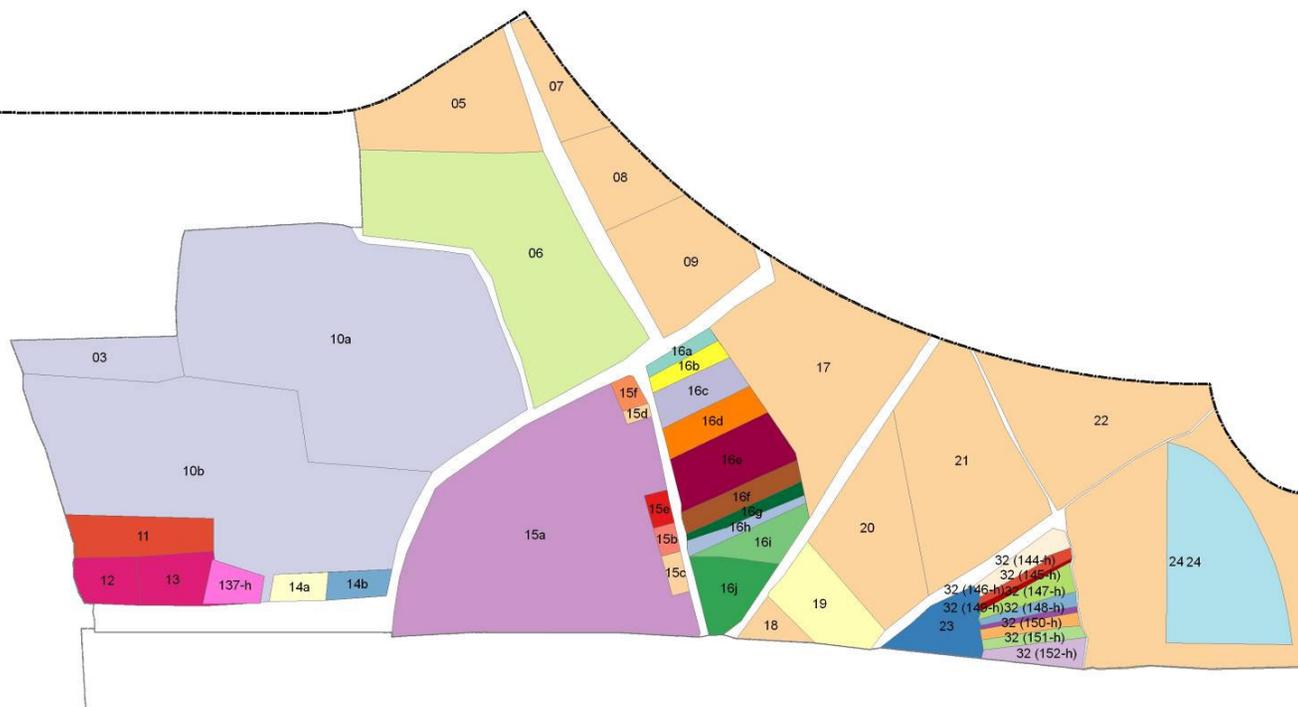
Rocha, Isabel; Vieira, Duarte Filipe (1996), “**Água**”, Ed. Porto Editora, Porto;

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 – Estrutura inicial do cadastro (planta)

Proprietários abrangidos pela peregração

1:2.500



Legenda

Limites_plano

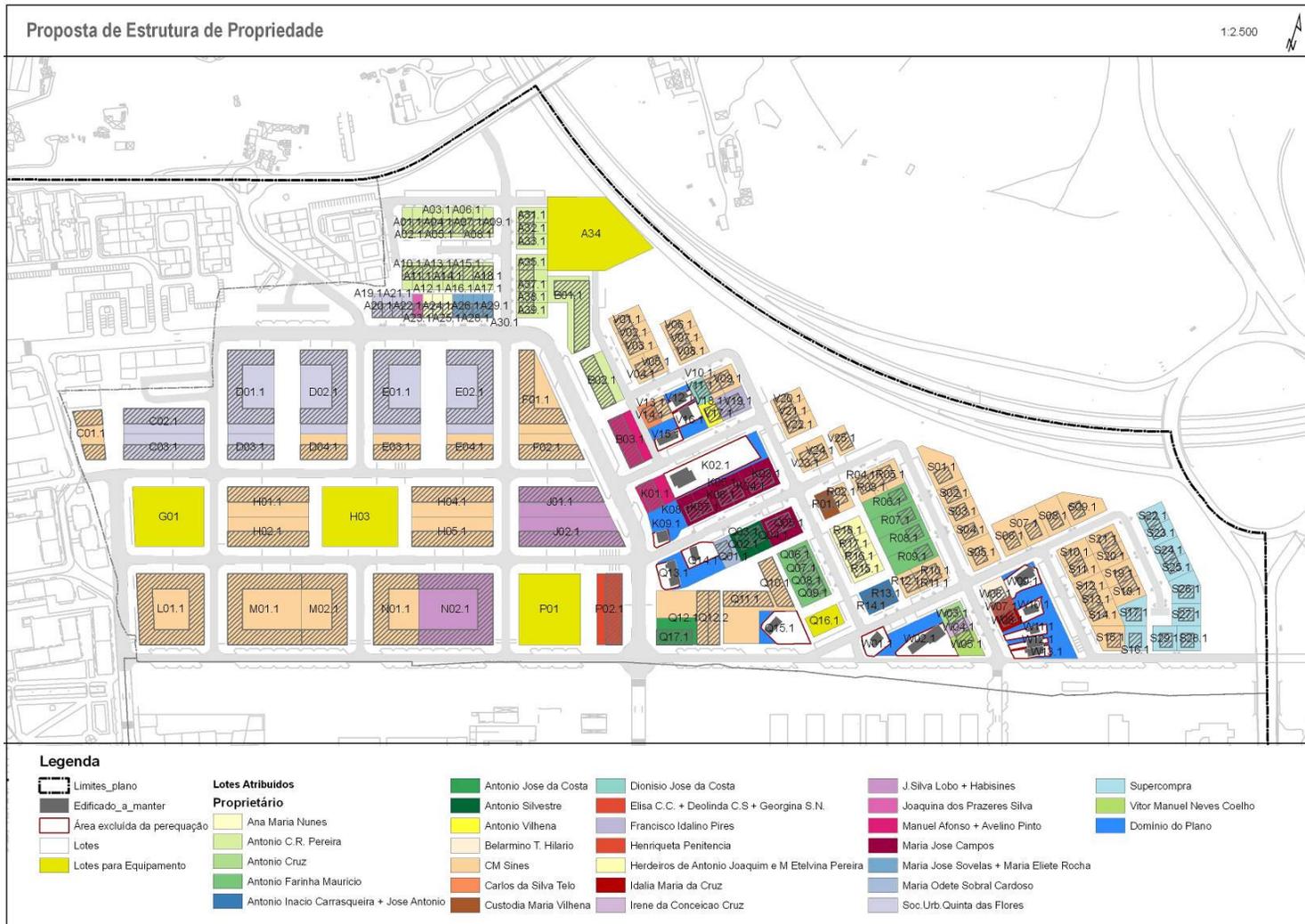
Proprietários

Ana Maria Nunes	Antonio Jose da Costa	Dionisio Jose da Costa	J Silva Lobo +Habisines	Rogério Luz de Jesus
Ana Paula Pires de Brito	Antonio Manuel Pereira Rocha	Elisa Claudia da Cruz; Deolinda da Conceicao Sobral e Georgina Sobra	Joaquina dos Prazeres Silva	Soc. Urb. Quinta das Flores
Antonio Conde Rosa Pereira	Antonio Silvestre	Francisco Idalino Pires	Manuel Francisco Afonso e Avelino Pinto	Supercompra
Antonio Cruz	Antonio Vilhena	Henriqueta Pentencia	Maria Jose Campos	Vitor Manuel Neves Coelho
Antonio Farinha Mauricio	Belarmino Teixeira Hilario + Mario Guerreiro da Cruz	Herdeiros de Antonio Joaquim e M Etelvina Pereira	Maria Jose Sovelas e Maria Eliete Rocha	
Antonio Inacio Carrasqueira + Jose Antonio	C.M. Sines	Hortense Custodia Maria	Maria Odete Sobral Cardoso	
	Carlos da Silva Telo	Idalia Maria da Cruz	Mariana Sapinho	
	Custodia Maria Vilhena	Irene da Conceicao Cruz	Orlando da Silva Torpes	

Unidades	Prédios Rústicos Cadastro	Proprietário	Área de Terreno (m2)	Área de construção (m2)
3	121 - H (Completo)	Soc. Urb.Quinta das Flores	4.000	0
5	99 - H (Parte)	CMS	25.000	48
6	111 - H (Completo)	António Conde Rosa Pereira	19.500	34
7	102 - H (Parte)	CMS	12.500	95
8	110 - H (Parte)	CMS	7.500	259
9	109 - H (Parte)	CMS	7.210	417
10a	140 - H (Completo)	Soc. Urb.Quinta das Flores	33.750	0
10b	122 - H (Completo)	Soc. Urb.Quinta das Flores	24.750	193
11	135 - H (Completo)	Henriqueta Penitência e outro	3.000	69
12	134 - H (Completo)	Manuel Francisco Afonso e Avelino Pinto	1.750	0
13	136 - H (Completo)	Manuel Francisco Afonso e Avelino Pinto	2.000	0
inserido	137 - H (Completo)	Joaquina dos Prazeres Silva	1.000	611
14a	138 - H (Completo)	Ana Maria Nunes	1.000	421
14b	139 - H (Completo)	Maria José Sovelas e Maria Eliete Rocha	1.000	0
15	141 - H - Deu origem ao 233 H (J.Silva Lobo+Habisines)	Carlos da Silva Telo	400	0
		CMS	190	190
		J.Silva Lobo +Habisines	29.289	0
		Ana Paula Pires de Brito	497	86
		Hortense Custódia Maria	374	374
		CMS	500	0
16	108 - H (Completo)	Dionísio José da Costa	266	74
		Dionísio José da Costa	578	205
		António Vilhena	844	210
		Francisco Idalino Pires	1.700	42
		Rogério Luz de Jesus	1.400	293
		Maria José Campos	3.707	0
		Custódia Maria Vilhena	1.392	108
		António Silvestre	695	67
		Maria Odete Sobral Cardoso	203	60
		António Farinha Maurício	4.467	17
António José da Costa	2.296	0		
17	103 - H (Parte)	CMS	76.250	0
18	142 - H Completo	CMS	1.000	0
19	107 - H (Completo)	Herdeiros de António Joaquim e Mª Elvira Pereira*1	3.500	134
20	106 - H (Completo)	CMS	8.000	36
21	105 - H (Completo)	CMS	11.000	0
22	104 - H (Parte)	CMS	12.234	0
23	143 - H (Completo)	António Inácio Carrasqueira	1.843	132
		José António	157	114
24	148 - I (Parte)	CMS	38.000	0
		Supercompra	10.000	0
32	144 - H (Completo)	Belarmino Teixeira Hilário	335	0
		Mário Guerreiro da Cruz	165	198
	145 - H (Completo)	Elisa Cláudia da Cruz; Deolinda da Conceição Sobral e Georgina Sobral Neves	500	61
	146 - H (Completo)	Idália Maria da Cruz	500	101
	147 - H (Completo)	Vitor Manuel Neves Coelho	750	30
	148 - H (Completo)	Mariana Sapinho	500	62
	149 - H (Completo)	António Manuel Pereira Rocha	500	164
	150 - H (Completo)	Orlando da Silva Torpes	500	89
	151 - H (Completo)	António Cruz	500	0
152 - H (Completo)	Irene da Conceição Cruz	750	219	
Total			359.743	5.212

Quadro 13 – Proprietários abrangidos pela perequação

13. Anexo II – Proposta de estrutura da propriedade



PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Proprietário	Lotes atribuídos		Lotes mantidos		Identificação dos Lotes
	Área terreno	Área Bruta de Construção	Área terreno	Área Bruta de Construção	
Ana Maria Nunes	456	408	0	0	A24.1; A25.1; A26.1
Ana Paula Pires de Brito	0	0	135	86	K09.1
Antonio Conde Rosa Pereira	7.531	8.980	0	0	A01.1; A02.1; A03.1; A04.1; A05.1; A06.1; A07.1; A08.1; A09.1; A10.1; A11.1; A12.1; A13.1; A14.1; A15.1; A16.1; A17.1; A18.1; A31.1; A32.1; A33.1; A35.1; A36.1; A37.1; A38.1; A39.1; B01.1; B02.1
Antonio Cruz	258	200	0	0	W03.1
Antonio Farinha Mauricio	3.659	1.840	0	0	Q06.1; Q07.1; Q08.1; Q09.1; R06.1; R07.1; R08.1; R09.1
Antonio Inacio Carrasqueira + Jose Antonio	503	400	800	246	R13.1; R14.1
Antonio Jose da Costa	681	1.356	0	0	Q10.1
Antonio Manuel Pereira Rocha	0	0	136	164	W12.1
Antonio Silvestre	621	480	0	0	Q02.1; Q03.1
Antonio Vilhena	251	200	281	210	Q17.1; V16.1
Belarmino Teixeira Hilario + Mario Guerreiro da Cruz	317	200	438	198	W06.1; W09.1
Carlos da Silva Telo	248	200	0	0	V14.1
CM Sines	40.623	67.165	341	36	C01.1; D04.1; E03.1; E04.1; F01.1; F02.1; H01.1; H02.1; H04.1; H05.1; L01.1; M01.1; M02.1; N01.1; Q11; Q12; R02.1; R03.1; R04.1; R05.1; R10.1; R11.1; R12.1; S01.1; S02.1; S03.1; S04.1; S05.1; S06.1; S07.1; S08.1; S09.1; S10.1; S11.1; S12.1; S13.1; S14.1; S15.1; S18.1; S19.1; S20.1; S21.1; V01.1; V02.1; V03.1; V04.1; V05.1; V06.1; V07.1; V08.1; V09.1; V10.1; V13.1; V20.1; V21.1; V22.1; V23.1; V24.1; V25.1
Custodia Maria Vilhena	273	200	392	108	R01.1; Q14.1
Dionisio Jose da Costa	251	200	179	279	V11.1; V12.1
Elisa CC; Deolinda CS e Georgina S	180	200	0	0	W07.1
Francisco Idalino Pires	484	400	213	42	V18.1; V19.1; V15.1
Henriqueta Penitencia	1.130	2.938	0	0	P02.1
Herdeiros de Antonio Joaquim e M Etelvina Pereira	1.227	960	745	134	R15.1; R16.1; R17.1; R18.1
Hortense Custodia Maria	0	0	308	374	Q13.1
Idalia Maria da Cruz	245	200	0	0	W08.1
Irene da Conceicao Cruz	190	200	0	0	W04.1
J.Silva Lobo +Habisines	6.795	15.518	0	0	J01.1; J02.1; N02.1
Joaquina dos Prazeres Silva	152	136	0	0	A23.1
Manuel Francisco Afonso e Avelino Pinto	1.395	3.081	0	0	K01.1; B03.1
Maria Jose Campos	2.483	1.920	0	0	K03.1; K04.1; K05.1; K06.1; K07.1; K08.1; Q04.1; Q05.1
Maria Jose Sovelas e Maria Eliete Rocha	608	544	0	0	A27.1; A28.1; A29.1; A30.1
Maria Odete Sobral Cardoso	322	240	0	0	Q01.1
Mariana Sapinho	0	0	224	62	W11.1
Orlando da Silva Torpes	0	0	229	89	W13.1
Rogério Luz de Jesus	0	0	1.400	293	K02.1
Soc. Urb Quinta das Flores	13.864	28.336	0	0	A19.1; A20.1; A21.1; A22.1; C02.1; C03.1; D01.1; D02.1; D03.1; E01.1; E02.1
Supercompra	3.754	2.236	0	0	S16.1; S17.1; S22.1; S23.1; S24.1; S25.1; S26.1; S27.1; S28.1; S29.1
Vitor Manuel Neves Coelho	383	200	239	30	W05.1; W10.1
Total	88.883	138.938	6.059	2.350	

Quadro 14: Proposta de estrutura de propriedade

14. Anexo III – Metodologia da Perequação

A metodologia de perequação proposta para o Plano de Expansão Norte de Sines tem como principal objectivos assegurar o princípio da equidade na distribuição dos benefícios e encargos entre os diversos proprietários envolvidos.

As características particulares desta proposta de Plano, nomeadamente em termos de estrutura de propriedade inicial, com presença de grandes e pequenos proprietários, com situações de habitações a serem demolidas e outras a serem mantidas; e em termos de estrutura de propriedade final, com diversas tipologias presentes (de edifícios de comércio e serviços a moradias em banda) com diferentes valores de mercado por m² de construção, levaram a um refinamento do método de perequação mais frequentemente utilizado – a distribuição de direitos de construção.

Assim, pretendeu-se distribuir equitativamente não as áreas de construção mas o valor das áreas de construção, uma vez que as diferentes tipologias propostas apresentam diferentes valores de mercado e subsequentemente diferenças na obtenção de mais-valias. A distribuição dos encargos seguiu a mesma filosofia, sendo repartidos os encargos por todos os proprietários, não em função da área de construção de cada um mas em função do valor dessa área de construção atribuída.

Pretendendo cumprir de forma mais eficaz o objectivo da equidade, os proprietários foram inicialmente separados em vários perfis, com diferentes comportamentos face à proposta de plano:

Perfil de Proprietário	Situação Inicial	Situação Final
Perfil A	Terreno sem construção	Lotes atribuídos
Perfil B	Terreno com construção	Construção demolida, Lotes atribuídos
Perfil C	Terreno com construção	Construção mantida, Lotes atribuídos
Perfil D	Terreno com construção	Construção mantida, Lote inicial reconfigurado

Quadro 15: Perfis de proprietários

- Perfil A

Neste caso há lugar à atribuição de lotes na razão da área de terreno do proprietário, de acordo com a metodologia indicada. Os benefícios resultam do diferencial entre o valor concreto e o valor abstrato. Os encargos são calculados em função do valor concreto atribuído, não havendo lugar ao recebimento de indemnizações.

- Perfil B

O Perfil B assemelha-se ao Perfil A, com a excepção da construção existente inicialmente que, por via da proposta do plano, será demolida. Neste caso há lugar ao recebimento de indemnização pela demolição da construção. O valor da indemnização deverá ser calculado em função do valor matricial do edifício, constante na sua caderneta predial. No âmbito desta proposta, não tendo sido possível aceder ao valor matricial dos edifícios a demolir, calcularam-se as indemnizações por demolição através do custo de construção indicado no SIGIMI, ou seja 609€ por m² de área bruta de construção.

- Perfil C

Os proprietários com o Perfil C mantêm a sua habitação mas de alguma forma o seu lote de terreno (ou logradouro) é reconfigurado, sendo destacada uma porção de terreno. A esta porção de terreno são atribuídos os mesmos direitos e encargos do Perfil A, ou seja, são atribuídos direitos de construção (expressos em valor abstrato) na razão directa da área do terreno e são atribuídos encargos na razão directa dos direitos concretos de construção (expressos em valor concreto).

A proposta de plano prevê que sejam criadas áreas para aumento de logradouro dos proprietários cujo lote original é objecto da reconfiguração enunciada, sendo designadas na Planta de Perequação como áreas de Domínio do Plano. A forma de transmissão de

propriedade destas áreas para os proprietários de Perfil C caberá ao entendimento entre estes e a entidade nomeada gestora do Plano.

- Perfil D

Os proprietários de perfil D assemelham-se aos proprietários de Perfil C, com a diferença na atribuição de lotes, em que, não sendo as áreas de terreno destacadas suficientemente grandes para se traduzirem na atribuição de lotes, traduzem-se directamente na atribuição de benefícios, ou seja em unidades monetárias. Uma vez que não participam na urbanização do Plano, não lhes são atribuídos encargos. Quando aplicável, o aumento de logradouro por via de solos do Domínio do Plano segue o estabelecido para o Perfil C.

Como referido, o princípio subjacente ao método de perequação utilizado baseia-se na distribuição de encargos e benefícios em função do valor do solo resultante da proposta de Plano. Foram, da situação inicial do plano (cadastro original) e da solução proposta tomados como dados de partida:

- Proprietários, j
- Área de terreno de cada proprietário, s_j
- Construções existentes de cada proprietário, ABC_j
- Lotes propostos pelo Plano, i :
- Tipologia construtiva proposta para cada lote, Tip_i
- Para cada lote proposto, área de construção ABC_i ; área dependente AD_i ; área de implantação $A0_i$; área de lote Ai

Metodologia de cálculo:

1. Cálculo da área sujeita a perequação, S :

$$S = \sum_j s_j$$

2. Avaliação imobiliária²⁵ de cada lote proposto, v_i :

$$v_i = f(ABC_i; AD_i; A0_i; Al_i; Tip_i)$$

3. Cálculo do valor global do plano, V :

$$V = \sum_i v_i$$

4. Cálculo do valor líquido do plano, ou seja retirando os custos de construção²⁶, V'

$$V' = \sum_i (v_i - 609 * ABC_i)$$

5. Cálculo do Valor por m2 do plano antes de construção, u'

$$u' = \frac{V'}{S}$$

6. Cálculo, para cada proprietário, do valor abstrato do plano a si atribuído

$$v' p_j = u' * s_j$$

7. Atribuição de lotes com capacidade construtiva a cada proprietário, buscando:

- Que os lotes atribuídos se localizem, tanto quanto possível, na parcela de terreno original, ou na sua proximidade.
- Que o valor dos lotes atribuídos seja o mais próximo possível do valor abstrato atribuído

8. Cálculo do valor dos lotes atribuídos a cada proprietário, v'_j ,

$$v'_j = \sum (v_i - 609 * ABC_i)$$

9. O cálculo dos benefícios atribuídos, v_j resulta assim de

²⁵ Para a obtenção do valor imobiliário da proposta de Plano foi utilizado o simulador online do imposto municipal sobre imóveis, com premissas indicadas no Anexo IV

²⁶ O valor de custo de construção utilizado foi de 609€/m2 de área bruta de construção, de acordo com o avaliador online para o Imposto Municipal sobre Imóveis

$$\text{Benefícios}_j = v' p_j - v'_j$$

Ou seja, do diferencial entre valor abstrato e valor concreto atribuídos. Quando o resultado é positivo, ou seja, quando o proprietário não concretiza todo o valor a que tem direito, há lugar ao recebimento de uma compensação monetária. Quando o resultado é negativo, ou seja, quando o proprietário concretiza mais valor do que aquele a que tem direito, há lugar a pagamento. A soma dos benefícios atribuídos a cada proprietário deve ser nula, ou seja, os que pagam compensam os que recebem

10. O cálculo dos encargos tem por base os custos internos do Plano com infra-estruturas, espaços públicos, espaços verdes e equipamentos de proximidade (cf. Quadro 11), adicionados das indemnizações resultantes das demolições e repartidos em função do valor concreto de cada proprietário [€/€].

$$\text{Encargo} = \frac{\text{Custos Internos} + \text{Indemnizações}}{V'}$$

$$\text{Encargo}_j = \text{Encargo} * v'_j$$

11. O cálculo das indemnizações segue o disposto na descrição do Perfil B de proprietários, ou seja deverá ser calculado em função do valor matricial do edifício, constante na sua caderneta predial²⁷. No âmbito desta proposta, não tendo sido possível aceder ao valor matricial dos edifícios a demolir, calcularam-se as indemnizações por demolição através do custo de construção indicado no SIGIMI, ou seja 609€ por m² de área bruta de construção. As indemnizações calculadas para cada proprietário revertem directamente para o proprietário em questão.

12. O Balanço, ou seja, o resultado líquido de cada proprietário a pagar ou a receber face à proposta de Plano, é expresso em € e obtido por

$$\text{Balanço}_j = \text{Benefício}_j + \text{Encargo}_j + \text{Indemnização}_j$$

²⁷ No âmbito desta proposta, não tendo sido possível aceder ao valor matricial dos edifícios a demolir, calcularam-se as indemnizações por demolição através do custo de construção indicado no SIGIMI, ou seja 609€ por m² de área bruta de construção.

15. Anexo IV – Avaliação Imobiliária

Com o objectivo obter uma estimativa de valor imobiliário do Plano com um reduzido grau de discricionariedade, recorreu-se a uma ferramenta de domínio público de avaliação imobiliária – o simulador SIGIMI, ou Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis, disponibilizado pelo Ministério das Finanças, Direcção Geral dos Impostos, no site

<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp#>

Coeficientes Localização - Portaria 1119/2009		
Habituação:	1,25	simular
Comércio:	1,4	simular
Serviços:	1,4	simular
Armazéns e Act. Industrial:	0,8	simular
Estacionamento Coberto e Ilão Fechado:	1,25	simular
Estacionamento Coberto e Fechado:	1,25	simular
Terrenos		
Percentagem:	30 %	
Moradia Unifamiliare		
Coeficiente Majorativo:	0.1	

Última actualização em 29.03.2011 | © 2011 DGITA | ArcGIS Server

Figura 6 – Menu inicial do simulador SIGIMI

Este sistema permite obter uma simulação do valor patrimonial do imóvel, a partir do qual é cobrado o imposto municipal, apresentando uma série de parâmetros de caracterização do

imóvel, entre os quais localização, área de construção e tipologia. Embora existam vários outros parâmetros possíveis para o cálculo da avaliação, optou-se por efectuar uma avaliação simples mas coerente. Para tal foram utilizados os seguintes parâmetros:

- Localização do Imóvel: Distrito de Setúbal, Concelho de Sines, Freguesia de Sines, Zona Sines
- Afectação: Habitação (tipologias de moradias, edifícios de habitação, edifícios mistos de utilização maioritariamente residencial); Comércio/Serviços (edifícios exclusivamente de comércio ou serviços)
- Valor de construção fixado pela lei: 609€/m²
- Idade do Prédio (anos): 1 ano
- Coeficiente de Qualidade e Conforto – Moradia Unifamiliar: A este coeficiente foi atribuído o valor zero para tipologias de edifícios de habitação plurifamiliar; 0,03 para moradias em banda; 0,06 para moradias geminadas e 1 para moradias unifamiliares
- Área bruta privativa: Valor da área bruta de construção indicado na Planta de Implantação
- Área de implantação do edifício no solo: Valor da área de implantação indicado na Planta de Implantação
- Área bruta dependente: Valor da área bruta dependente indicado na Planta de Implantação
- Área total do terreno: Valor da área de lote indicado na Planta de Implantação

Simulação Valor Patrimonial Tributário

Para calcular o valor patrimonial do seu prédio, preencha os campos abaixo tendo em atenção que nos campos Coeficiente de Localização, % Terrenos ou Moradia unifamiliar deve digitar os valores indicados no site quando localizou o seu prédio no mapa. Para obter o valor patrimonial carregue em "Calcular".
Para obter as definições dos parâmetros utilizados, consulte o [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis](#).

Tipo de Prédio

Prédio Edificado

- Propriedade total com ou sem divisões
 Fração de prédio em regime de Propriedade Horizontal

Valores para o cálculo

Afectação Habituação Valor de construção fixado pela lei (€/m2) 603,00
Coeficiente de Localização 1,25 Idade do Prédio (anos)

Coeficiente de Qualidade e Conforto

Assinale os elementos que o seu prédio possui

Assinale os elementos que o seu prédio NÃO possui

Localização em condomínio fechado	<input type="checkbox"/>	Inexistência de cozinha	<input type="checkbox"/>
Garagem individual	<input type="checkbox"/>	Inexistência de instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>
Garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de água	<input type="checkbox"/>
Piscina individual	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	<input type="checkbox"/>
Piscina colectiva	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de gás	<input type="checkbox"/>
Campo de ténis	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	<input type="checkbox"/>
Outros equipamentos de lazer	<input type="checkbox"/>	Inexistência de ruas pavimentadas	<input type="checkbox"/>
Sistema central de climatização	<input type="checkbox"/>	Existência de áreas inferiores as regulamentares (RGEU)	<input type="checkbox"/>
Elevadores em edifícios de menos de 4 pisos	<input type="checkbox"/>	Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	<input type="checkbox"/>
Utilização de Técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	<input type="checkbox"/>		
Moradia unifamiliar (0,00 a 0,20)	<input type="text" value="0"/>	Estado deficiente de conservação (0,00 a 0,05)	<input type="text" value="0"/>
Qualidade construtiva (0,00 a 0,15)	<input type="text" value="0"/>	Localização e operacionalidade relativas (0,00 a 0,05)	<input type="text" value="0"/>
Localização excepcional (0,00 a 0,10)	<input type="text" value="0"/>		
Localização e operacionalidade relativas (0,00 a 0,05)	<input type="text" value="0"/>		

Áreas

Área bruta privativa (m2) Área de implantação do edifício no solo (m2)
Área bruta dependente (m2) Área total do terreno (m2)

Calcular

Figura 7: Parâmetros do SIGIMI utilizados na avaliação imobiliária do Plano

16. Anexo V – Parâmetros Urbanísticos e Avaliação Imobiliária

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
A	01	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	02	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	03	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	04	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	05	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	06	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	07	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	08	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	09	.1	188	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	110.020	Banda
	10	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	11	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	12	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	13	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	14	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	15	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	16	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	17	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	18	.1	176	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	109.760	Banda
	19	.1	148	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.230	Banda
	20	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	21	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	22	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	23	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	24	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	25	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	26	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	27	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	28	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	29	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	30	.1	152	88	1	2	136	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	109.310	Banda
	31	.1	303	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	36.40	130.040	Banda
	32	.1	215	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	36.40	128.330	Banda
	33	.1	303	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	36.40	130.040	Banda
	34	EQ I	3815	-	-	-	-	-	-	2000	-	-	-	60	-	37.40	-	Equip.
	35	.1	303	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	130.040	Banda
	36	.1	215	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	128.330	Banda
	37	.1	215	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	128.330	Banda
	38	.1	215	101	1	2	162	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	128.330	Banda
	39	.1	303	101	1	2	152	-	-	-	30	-	-	1	-	37.40	125.380	Banda
Total A			10.981	3.448	38	-	5.367	0	0	2.000	770	0	0	98	-	4.318.480	-	

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia		
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem					
B	01	.1	1360	841	9	4	965	322	-	-	-	1360	-	54	1	38.40	2.247.510	Edif		
		.2			6	4	739	246	-	-	-		38.40							
		.3			6	4	818	140	-	-	-		38.40							
	02	.1	825	504	6	4	756	252	-	-	-	825	-	33	1	38.40				
		.2			6	4	756	252	-	-	-		38.40							
		.3			6	4	756	252	-	-	-		38.80							
	03	.1	822	504	6	4	756	252	-	-	-	822	-	33	1	38.80				
		.2			6	4	756	217	-	-	-		39.40							
	Total B			3.007	1.849	45	-	5.546	1.681	0	0	0	3.007	0	120	-			5.038.930	-
C	01	.1	763	466	8	4	1061	-	-	-	-	763	-	31	1	40.40	1.302.310	Edif		
		.2			8	4	803	-	-	-	-		40.90							
		.3			8	4	768	-	-	-	-		40.40							
	02	.1	1304	768	8	4	768	-	-	-	-	1304	-	52	1	40.40				
		.2			8	4	768	-	-	-	-		40.40							
		.3			8	4	768	-	-	-	-		40.40							
		.4			8	4	768	-	-	-	-		40.40							
	03	.1	1304	768	8	4	768	-	-	-	-	1304	-	52	1	40.90				
		.2			8	4	768	-	-	-	-		40.90							
		.3			8	4	768	-	-	-	-		40.90							
		.4			8	4	768	-	-	-	-		40.90							
	Total C			3.371	2.002	80	-	8.008	0	0	0	0	3.371	0	135	-			5.585.070	-
D	01	.1	2474	1302	8	4	960	-	-	-	-	2474	-	99	1	38.40	3.521.900	Edif		
		.2			8	4	1.056	-	-	-	-		38.40							
		.3			8	4	1.128	-	-	-	-		38.40							
		.4			8	4	864	-	-	-	-		40.40							
		.5			8	4	960	-	-	-	-		40.40							
	02	.1	2474	1302	8	4	960	-	-	-	-	2474	-	99	1	38.40				
		.2			8	4	1.056	-	-	-	-		38.40							
		.3			8	4	1.128	-	-	-	-		38.40							
		.4			8	4	864	-	-	-	-		39.40							
		.5			8	4	960	-	-	-	-		39.40							
	03	.1	754	408	8	4	816	-	-	-	-	754	-	30	1	40.40				
		.2			8	4	960	-	-	-	-		40.40							
	04	.1	754	444	8	4	960	-	-	-	-	754	-	30	1	39.90				
		.2			8	4	816	-	-	-	-		39.90							
	Total D			6.457	3.456	112	-	13.488	0	0	0	0	6.456	0	258	-			9.539.140	-

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
E	01	.1	2474	1302	8	4	960	-	-	-	-	2474	-	99	1	38.40	3.521.900	Edif
		.2			8	4	1056	-	-	-	-		38.40					
		.3			8	4	1128	-	-	-	-		38.40					
		.4			8	4	864	-	-	-	-		39.90					
		.5			8	4	960	-	-	-	-		39.90					
	02	.1	2474	1302	8	4	960	-	-	-	-	2474	-	99	1	38.20		
		.2			8	4	1056	-	-	-	-		38.20					
		.3			8	4	1128	-	-	-	-		38.20					
		.4			8	4	864	-	-	-	-		38.20					
		.5			8	4	960	-	-	-	-		38.20					
	03	.1	754	444	8	4	816	-	-	-	-	754	-	30	1	39.90		
		.2			8	4	960	-	-	-	-		39.90					
04	.1	754	444	8	4	960	-	-	-	-	754	-	30	1	39.40			
	.2			8	4	816	-	-	-	-		39.40						
Total E			6.456	3.492	112	-	13.488	0	0	0	0	6.456	0	258	-	-	9.538.460	-
F	01	.1	1818	987	6	4	837	279	-	-	-	1818	-	73	1	38.20	2.642.230	Edif
		.2			6	4	837	207	-	-	-		38.20					
		.3			8	4	672	0	-	-	-		38.20					
		.4			6	4	674	225	-	-	-		38.20					
	02	.1	961	589	8	4	1.176	0	-	-	-	961	-	38	1	39.40		
		.2			6	4	885	295	-	-	-		39.40					
Total F			2.779	1.576	40	-	5.081	1.006	0	0	0	2.779	0	111	-	-	4.281.770	-
G	01	EQ II	2640	-	-	-	-	-	-	3290	-	-	-	100	-	41.40	-	Equip.
Total G			2.640	0	0	-	0	0	0	3.290	0	0	0	100	-	-	0	-

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia	
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem				
H	01	.1	1.523	774	12	5	1.176	221	-	-	-	1.523	-	61	1	40.40	2.553.890	Edif	
		.2			8	5	960	180	-	-	40.40								
		.3			8	5	960	180	-	-	40.40								
	02	.1	1.523	774	12	5	1.176	221	-	-	-	1.523	-	61	1	41.20	2.553.890	Edif	
		.2			8	5	960	180	-	-	41.20								
		.3			8	5	960	180	-	-	41.20								
	03	EQ III	2.835	-	-	-	-	-	-	2.000	-	-	-	60	-	41.00	-	Equip.	
	04	.1	1.523	774	8	5	960	180	-	-	-	1.523	-	61	1	39.40	2.553.890	Edif	
		.2			8	5	960	180	-	-	39.40								
		.3			12	5	1.176	221	-	-	39.40								
	05	.1	1.523	774	8	5	960	180	-	-	-	1.523	-	61	1	40.40	2.553.890	Edif	
		.2			8	5	960	180	-	-	40.40								
		.3			12	5	1.176	221	-	-	40.40								
	Total H			8.927	3.096	112	-	12.384	2.322	0	2.000	0	6.092	0	304	-	-	10.215.560	-
	J	01	.1	1.599	779	12	5	1.176	221	-	-	-	1.599	-	64	1	39.40	2.588.610	Edif
.2			12			5	1.176	221	-	-	39.40								
.3			8			5	765	150	-	-	39.40								
02		.1	1.862	978	12	5	1.176	221	-	-	-	1.862	-	74	1	40.40	3.244.440	Edif	
		.2			12	5	1.176	221	-	-	40.40								
		.3			12	5	1.562	349	-	-	40.40								
Total J			3.461	1.757	68	-	7.031	1.381	0	0	0	3.461	0	138	-	-	5.833.050	-	
K	01	.1	573	275	6	4	825	275	-	-	-	573	-	23	1	39.40	802.340	Edif	
	02	.1	1866	147	1	2	293	-	-	-	-	-	224	1	-	Const.Exist	-	-	
	03	.1	322	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	185.320	Gem	
	04	.1	299	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	184.860	Gem	
	05	.1	299	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	184.860	Gem	
	06	.1	321	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	183.300	Gem	
	07	.1	311	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	185.100	Gem	
	08	.1	309	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	185.060	Gem	
	09	.1	726	86	1	1	86	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist	-	-	
Total K			5.026	1.228	14	-	2.644	275	0	0	0	573	314	31	-	-	1.910.840	-	

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia									
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem												
L	01	.1	2.962	2.039	8	4	1.028	-	-	-	-	2.962	-	118	2.962	41.90	5.401.040	Edif									
		.2			8	4	960	-	-	-	-		41.90														
		.3			8	4	960	-	-	-	-		41.90														
		.4			10	4	1.056	-	-	-	-		41.90														
		.5			10	4	1.056	-	-	-	-		41.90														
		.6			8	4	935	-	-	-	-		42.50														
		.7			8	4	960	-	-	-	-		42.50														
		.8			8	4	960	-	-	-	-		42.50														
		Total L			2.962	2.039	68	-	7.915	0	0		0			0			2.962	0	118	-	-	5.401.040	-		
M	01	.1	3.334	1.806	8	4	1.104	-	-	-	-	3.334	-	133	1	41.50	4.986.620	Edif									
		.2			8	4	960	-	-	-	-		41.50														
		.3			8	4	960	-	-	-	-		41.50														
		.4			10	4	1.056	-	-	-	-		41.50														
		.5			8	4	960	-	-	-	-		42.30														
		.6			8	4	960	-	-	-	-		42.30														
		.7			8	4	1.104	-	-	-	-		42.30														
	02	.1	2.034	1.254	8	4	960	-	-	-	-	2.034	-	81	1	42.30	3.390.210	Edif									
		.2			8	4	960	-	-	-	-		42.30														
		.3			10	4	1.056	-	-	-	-		42.30														
		.4			8	4	960	-	-	-	-		42.50														
		.5			8	4	960	-	-	-	-		42.50														
		Total M			5.368	3.060	100	-	12.000	0	0		0			0			5.368	0	215	-	-	8.376.830	-		
		N			01	.1	2.034	1.254	8	4	960		-			-			-	-	2.034	-	81	1	41.00	3.390.210	Edif
.2	8		4	960		-			-	-	-	41.00															
.3	10		4	1.056		-			-	-	-	41.00															
.4	8		4	960		-			-	-	-	41.90															
.5	8		4	960		-			-	-	-	41.90															
.1	3.334		1.806	8		4			1.104	-	-	-	-	3.334	-	133	1	41.90	4.986.620	Edif							
.2				8		4			960	-	-	-	-		41.90												
.3				8	4	960	-	-	-	-	41.90																
.4				10	4	1.056	-	-	-	-	41.90																
.5				8	4	960	-	-	-	-	41.00																
.6				8	4	960	-	-	-	-	41.00																
.7				8	4	1.104	-	-	-	-	41.00																
Total N			5.368	3.060	100	-	12.000	0	0	0	0	5.368	0	215	-	-	8.376.830	-									

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia	
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem				
P	01	EQ. IV	2.769	0	-	-	-	-	-	2.100	-	0	-	63	-	41.60	-	Equip.	
	02	.1	1.130	734	6	4	1.102	367	-	-	-	1.130	-	45	1	41.40	2.025.320	Edif	
		.2			6	4	1.102	367	-	-	-		41.40						
Total P			3.899	734	12	-	2.204	735	0	2.100	0	1.130	0	108	-	2.025.320	-		
Q	01	.1	322	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	192.310	Uni	
	02	.1	322	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	185.320	Gem	
	03	.1	299	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	184.880	Gem	
	04	.1	299	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	184.860	Gem	
	05	.1	322	120	1	2	240	-	-	-	-	-	15	1	-	39.40	185.320	Gem	
	06	.1	353	120	1	2	220	-	-	-	20	-	-	1	-	39.90	169.080	Banda	
	07	.1	260	120	1	2	220	-	-	-	20	-	-	1	-	39.90	167.260	Banda	
	08	.1	260	120	1	2	220	-	-	-	20	-	-	1	-	39.90	167.260	Banda	
	09	.1	353	120	1	2	220	-	-	-	20	-	-	1	-	39.90	169.080	Banda	
	10	.1	681	339	-	4	-	1.356	-	-	-	1.362	-	54	2	41.40	1.067.890	Com/Serv.	
	11	.1	1.915	484	767	-	3	-	1.117	-	-	-	2.575	-	103	2	41.40	894.110	Com/Serv.
		.2				-	3	-	1.452	-	-	-		41.40			1.138.780	Com/Serv.	
	12	.1	1.448	767	767	-	2	-	767	-	-	-	2.300	-	92	2	41.40	1.759.230	Com/Serv.
		.2				-	4	-	1.534	-	-	-		41.40					
	13	.1	632	148	1	2	374	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist			
	14	.1	709	70	1	2	108	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist			
15	.1	907	87	1	2	134	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist				
16	EQ. V	454	-	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	27	-	40.60	-	Equip.	
Total Q			9.536	3.348	12	-	2.696	6.226	0	908	80	6.237	75	288	-	-	6.465.380	-	

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
R	01	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	158.910	Gem
	02	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	158.910	Gem
	03	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	154.420	Banda
	04	.1	210	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	153.180	Banda
	05	.1	315	120	1	2	220	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	168.330	Banda
	06	.1	608	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	37.60	195.150	Uni
	07	.1	608	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	37.60	195.150	Uni
	08	.1	608	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	38.00	195.150	Uni
	09	.1	608	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	38.00	195.150	Uni
	10	.1	290	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	154.750	Banda
	11	.1	194	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	152.860	Banda
	12	.1	251	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	153.990	Banda
	13	.1	252	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.80	158.480	Gem
	14	.1	252	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.80	158.480	Gem
	15	.1	353	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.90	181.630	Banda
	16	.1	260	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.90	179.800	Banda
	17	.1	260	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.90	179.800	Banda
	18	.1	353	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.90	181.630	Banda
Total R			6.241	2.160	18	-	3.940	0	0	0	200	0	160	18	-	-	3.075.770	-

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
S	01	.1	695	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	37.60	195.520	Uni
	02	.1	376	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	37.60	194.180	Uni
	03	.1	376	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	38.00	194.180	Uni
	04	.1	376	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	38.00	194.180	Uni
	05	.1	549	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	38.90	195.910	Uni
	06	.1	532	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	39.80	195.840	Uni
	07	.1	532	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	39.80	195.840	Uni
	08	.1	532	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	40.00	195.840	Uni
	09	.1	650	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	40.20	196.330	Uni
	10	.1	375	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.80	187.120	Gem
	11	.1	375	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.80	187.120	Gem
	12	.1	340	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	40.40	181.370	Banda
	13	.1	249	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	40.40	153.950	Banda
	14	.1	441	120	1	2	240	-	-	-	-	-	25	1	-	40.40	183.020	Banda
	15	.1	434	138	1	2	276	-	-	-	-	-	20	1	-	40.40	219.070	Uni
	16	.1	347	110	1	2	276	-	-	-	-	-	20	1	-	41.70	217.880	Uni
	17	.1	419	120	1	2	240	-	-	-	-	-	22	1	-	43.40	194.760	Uni
	18	.1	419	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	43.00	181.990	Gem
	19	.1	375	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	43.00	181.820	Gem
	20	.1	376	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	42.30	181.820	Gem
	21	.1	375	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	41.90	181.820	Gem
	22	.1	330	100	1	2	200	-	-	-	-	-	20	1	-	41.90	181.170	Gem
	23	.1	330	100	1	2	200	-	-	-	-	-	20	1	-	42.30	181.170	Gem
	24	.1	330	100	1	2	200	-	-	-	-	-	20	1	-	43.00	181.170	Gem
	25	.1	330	100	1	2	200	-	-	-	-	-	20	1	-	43.00	181.170	Gem
	26	.1	503	120	1	2	240	-	-	-	-	-	22	1	-	43.40	195.110	Uni
	27	.1	405	120	1	2	240	-	-	-	-	-	22	1	-	43.40	194.700	Uni
	28	.1	380	110	1	2	220	-	-	-	-	-	20	1	-	42.90	180.510	Uni
	29	.1	380	110	1	2	220	-	-	-	-	-	20	1	-	42.90	180.510	Uni
Total S			12.129	3.388	29	-	6.792	0	0	0	20	0	596	29	-	-	5.485.070	-

PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DE SINES

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estaciona-mento interior superfície	Parquea-mento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos gara-gem			
V	01	.1	348	120	1	2	200	-	-	-	20	-	0	1	-	38.40	155.890	Banda
	02	.1	262	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	154.180	Banda
	03	.1	340	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	155.730	Banda
	04	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	158.910	Gem
	05	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	158.910	Gem
	06	.1	348	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	155.890	Banda
	07	.1	262	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	154.180	Banda
	08	.1	340	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.40	155.730	Banda
	09	.1	290	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	154.750	Banda
	10	.1	194	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	152.870	Banda
	11	.1	251	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	153.990	Banda
	12	.1	306	100	1	2	279	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	13	.1	194	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.80	157.320	Gem
	14	.1	249	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.80	158.430	Gem
	15	.1	432	42	1	1	42	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	16	.1	527	100	1	2	210	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	17	.1	251	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	153.990	Banda
	18	.1	194	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	152.870	Banda
	19	.1	290	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	154.750	Banda
	20	.1	260	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.40	179.800	Banda
	21	.1	260	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.40	179.800	Banda
	22	.1	353	120	1	2	240	-	-	-	-	-	20	1	-	39.40	181.630	Banda
	23	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	158.910	Gem
	24	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	39.40	158.910	Gem
	25	.1	273	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	37.40	164.910	Uni
Total V			7.315	2.882	25	-	5.051	0	0	0	380	0	60	25	-	-	3.512.350	-

Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
W	01	.1	431	36	1	1	36	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	02	.1	1.295	132	1	1	246	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	03	.1	258	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	154.120	Banda
	04	.1	190	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	152.790	Banda
	05	.1	383	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	156.210	Banda
	06	.1	317	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	155.280	Banda
	07	.1	180	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	152.590	Banda
	08	.1	245	120	1	2	200	-	-	-	20	-	-	1	-	38.90	153.870	Banda
	09	.1	620	100	1	2	198	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	10	.1	534	30	1	1	30	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	11	.1	609	62	1	1	62	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	12	.1	430	164	1	1	164	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
	13	.1	484	89	1	1	89	-	-	-	-	-	-	1	-	Const.Exist		
Total W			5.974	1.333	13	-	2.026	0	0	0	120	0	0	13	-	-	924.860	-

Unidade de execução 2: Zona da REFER																		
Quarteirão	Nº Lote	Nº Edifício	Área Lote [m2]	Área Implantação [m2]	Nº Fogos	Nº Pisos	Área Bruta de Construção [m2]				Área Bruta Dependente [m2]			Estacionamento		Cotas Soleira [m]	Avaliação Simulador IMI [€]	Tipologia
							Habituação	Comércio	Serviços	Equipamentos	Estacionamento interior superfície	Parqueamento em cave	Apoios exteriores / Anexos	Nº de lugares	Nº pisos garagem			
T	01	.1	5.442	1.786	8	5	1.217	-	304	-	-	2.400	-	96	1	38.40	n/a	
		.2					1.200	-	300	-	-					38.40		
		.3					1.200	-	300	-	-					38.40		
		.4					1.200	-	300	-	-					38.40		
		.5					1.118	-	192	-	-					38.40		
		.6					1.209	-	302	-	-					38.40		
	02	.1	235	Construção Existente														
	03	.1	466	Construção Existente														
	04	.1	262	Construção Existente														
	05	.1	191	Construção Existente														
Total T			6.596	1.786	48	-	7.144	0	1.699	0	0	2.400	0	96	-	-	0	-
U	01	EQ VI	1.392	531	0	3	-	-	-	1.593	-	-	1.392	-	56	1	39.40	n/a
	02	.1	1.093	531	0	4	-	-	2.074	-	-	2.186	-	87	2	39.40	n/a	
	03	.1	3.748	1.885	12	5	2.300	-	162	-	-	3.748	-	150	1	39.40	n/a	
		.2					2.775	-	163	-	-					39.40		
		.3					2.825	-	163	-	-					39.40		
	04	.1	3.567	1.885	12	5	2.300	162	-	-	-	3.567	-	143	1	39.40	n/a	
		.2					2.775	163	-	-	-					39.40		
.3		2.825					163	-	-	-	39.40							
Total U			9.800	4.832	80	-	15.800	488	2.562	1.593	0	10.893	0	436	-	-	0	-
X	01	.1	3.434	1.885	12	5	2.825	-	163	-	-	3.434	-	137	1	42.50	n/a	
		.2					2.775	-	163	-	-					42.50		
		.3					2.300	-	162	-	-					42.50		
	02	.1	2.409	1.583	12	4	2.240	-	-	-	-	2.409	-	96	1	46.50	n/a	
		.2					2.718	-	-	-	-					46.50		
		.3					1.364	-	-	-	-					46.50		
03	EQ VII	190	140	-	-	-	-	-	140	-	-	-	-	-	-	46.50	n/a	
Total X			6.033	3.608	80	-	14.222	0	488	140	0	5.843	0	234	-	-	0	-

17. Anexo VI – 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 (Alterada pela Lei nº 54/2007 de 31 de Agosto) ▪ 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. (Alterado pelo DL nº 46/2009, de 20 Fevereiro)
<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. (Alterada pela Lei nº 56/2008, de 4 de Setembro)
<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>suspensão</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

	<p>geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais.</p>
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 territorial e loteamentos urbanos</u>. ▪ Lei nº 1/90 de 13 de Janeiro - <u>Lei de Bases do Sistema Desportivo</u>;
Equipamentos de	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 13/93 de 15 de Janeiro - Regula o <u>licenciamento e</u>

saúde	<p><u>fiscalização</u> do exercício da actividade das <u>unidades privadas de saúde</u>;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto Regulamentar nº 63/94 de 2 de Novembro - Estabelece os requisitos que as <u>unidades privadas de saúde devem observar, quanto a 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 em que sejam exercidas actividades de apoio social do âmbito da 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 <u>no 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</u>

	<p><u>desenvolvimento tecnológico;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decreto-Lei nº 147/97 de 11 de Junho - Aprova o <u>regime de autonomia, administração e gestão dos estabelecimentos da educação pré-escolar</u> 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 pré-escolar</u> 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>;
--	---