



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

## **Relatório de Ponderação**

**Agosto de 2011**

# RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO NORTE DA CIDADE DE SINES

## 1. INTRODUÇÃO

Decorreu entre 11 de Outubro a 10 de Novembro de 2004, a discussão pública da proposta de Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte da Cidade de Sines, nos termos do Aviso n.º 7096/2004 publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 225, de 23 de Setembro. Durante o referido período qualquer interessado pôde apresentar, por escrito, reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento relativos à proposta de plano, até ao termo do prazo referido.

Foram apresentadas cinco exposições escritas que foram objecto de ponderação nos termos do n.º 5 do artigo 77º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e que se passa a expor de seguida.

## 2. PONDERAÇÃO

### I - JOSÉ CARLOS DOS SANTOS GUINOTE

**Assunto:** Exposição

#### 1. Aspectos relevantes

"O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do Plano Director Municipal e do Plano de Urbanização. "Refere-se assim o Ponto 1 do Artigo 90º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro quando define o *Objecto do Plano de Pormenor*.

A sua função é de base relativamente aos projectos de Arquitectura, infra-estruturas e Arranjos Exteriores, o nível de detalhe das suas peças desenhadas é o suficiente para salvaguardar a sua estrutura urbana e a sua morfologia tipológica, e não para suprimir voluntariamente a iniciativa das operações de loteamento que há-de caber aos privados.

2 – Os perfis foram executados transversalmente e longitudinalmente em relação aos arruamentos propostos. É perceptível a relação espacial que o edificado estabelece com os espaços públicos, ..."bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes..." como a requisito na alínea c) do artigo 91º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro. Observa-se não só a distribuição volumétrica, bem como a representação do número de pisos propostos, dando resposta a alínea d) do mesmo Decreto.

3 – A Peça Desenhada DG 02:05, designada por Perfis Esquemáticos, apresenta perfis de toda a zona abrangida pelo Plano de Pormenor, nomeadamente o Corte AA' transversal a toda a zona, atravessando a sudoeste da EN 120-1 a zona Habitacional Unifamiliar (enunciado como "zona das Moradias") por uma extensão de 347 metros, incluindo os arruamentos principais dessa zona, arruamento L e M, com um afastamento de 236 metros entre eles.

Alem do Corte AA', o Corte BB', orientado para o lado oposto, é possível observar a implantação das unidades habitacionais unifamiliares dispostas de acordo com a modelação do terreno, minimizado a transição de cotas, otimizando as vistas para o Atlântico, e salvaguardando a privacidade dos espaços privados (logradouros) característicos destas morfologias urbanas, numa óptica de qualificação, contra outras opções que viabilizando densidades superiores comprometeriam as mais valias do conjunto urbano, da cidade, e conseqüentemente do ambiente urbano, primeiro interesse público que importa salvaguardar.

4 – Na Planta de implantação podem-se observar a estrutura de espaço verde proposto (EVP), o espaço verde de enquadramento e protecção (EVEP), a zona verde de protecção e enquadramento definida em projecto de arranjo paisagístico de recuperação da pedreira (APS), o espaço verde de recreio e lazer (EVRL), com as respectivas definições de revestimento herbáceo (o prado de sequeiro e área relvada),

bem como as composições arbustivas e arbóreas: a zona de árvores e arbustos, os alinhamentos arbóreos secundários; e ainda os espaços de estadia e de lazer (anfiteatro e miradouros). O jardim urbano apresentado teve por base um estudo prévio paisagístico onde se indicam os percursos pedonais, o aproveitamento urbano da linha de água e respectiva bacia de retenção. Na planta de implantação observa-se ainda um percurso pedonal panorâmico. Confinantes a estes espaços encontram-se os arruamentos e os passeios, que consolidam e completam o espaço público. Todas estas definições encontram-se graficamente na planta e na legenda.

Os conteúdos documentais do PPZE Sul-Nascente de Sines cumprem na totalidade os requisitos expressos na Lei, tendo por vezes assumido até especificações mais comuns em projectos de especialidades dos loteamentos, contudo não se pode substituir a estes.

5 – Na Planta de Implantação observam-se as definições da circulação viária, estacionamento e acessos: eixo do arruamento, sentido de circulação, passadeiras, lomba (mudança de pavimento), acesso estacionamento de nível, acesso estacionamento em rampa.

As directrizes em perfil das vias, as curvas de concordância (presume-se que em perfil longitudinal), as clotoides, sobre-larguras, assumem-se como componentes do projecto de execução dos arruamentos, igualmente imputáveis aos privados aquando da elaboração dos Projectos de Especialidades das Operações de Loteamento Urbano.

6 – Os Espaços Públicos Centrais, formalizados, e com características de Praça ou Largo encontram-se delimitados de acordo com a sua localização estrutural no plano. Neles podem-se observar um conjunto diversificado de espaços de Estadia, Espaços e Lazer, Verde de Recreio e Alamedas.

Assim, o espaço público é uma componente estruturante deste plano, pelo que se observa quer pela sua quantidade, quer pela sua localização qualificadora, trata-se de um conceito que visa contrariar a opção por loteamentos com espaços residuais de canteiros ajardinados periféricos as centralidades de vivência social.

7 – Ao Plano não compete salvaguardar a correcta distribuição dos fogos CDH, sendo apenas da responsabilidade da Câmara Municipal de Sines o modo como articula a colocação desses fogos no mercado, seja ele restrito, condicionado, ou livre.

8 – No PPZE Sul-Nascente está previsto um número de Lotes para a Câmara Municipal de Sines, sendo da sua responsabilidade definir o seu destino.

Salientando que é fundamental a participação dos cidadãos, gratos pelo interesse manifestado nos vários aspectos técnico-operacionais e certos da vossa melhor atenção, esperamos ter informado na totalidade sobre os esclarecimentos solicitados.

## II – MARIA ELIETE DA CONCEIÇÃO SILVA ROCHA

**Assunto:** Esclarecimentos sobre Perequação

O pedido de esclarecimentos incide sobre os direitos de edificabilidade, sua localização e mecanismos de execução do Plano para uma parcela de terreno localizada nas Barradas.

De acordo com a descrição constante da Certidão da Conservatória do Registo Predial o terreno possui as seguintes características: Área da Parcela – 0,1000 ha.

Face aos elementos constantes do Plano cumpre, a estes Serviços Técnicos, referir o seguinte:

1 – O sistema de execução do Plano adoptado é o sistema de compensação que prevê vários instrumentos para efectivar as disposições que constam da solução urbanística, do regime de use do solo e das respectivas disposições regulamentares, designadamente: expropriação e reestruturação da propriedade; reparcelamento do solo urbano; direito de preferência; demolição de edifícios; convénios (por exemplo, protocolos, contratos de desenvolvimento urbano) e actuações informais.

2 – Os princípios e mecanismos de perequação compensatória assentam sobre o princípio do direito e dever da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares. Em termos operativos (a garantia da equidade na distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários) o mecanismo de perequação utilizado resultou da aplicação combinada: do índice médio de utilização; da área de cedência média; da repartição dos custos de urbanização e do direito abstracto de construir.

3 – O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação do Plano para a presente parcela de terreno corresponde a:

a) Superfície da parcela — 1000 m<sup>2</sup>;

b) Índice Construção Bruto (médio) — 0,55;

c) Direito abstracto de construção — 553 m<sup>2</sup>;

4 – Para além do descrito importa referir que a possibilidade de edificação não dispensa a concretização dos demais procedimentos previstos no D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/01 de 4 de Junho.

5 – As empreitadas de construção das edificações deverão ser organizadas de modo a permitirem, em simultâneo, a realização de todos os edifícios assentes no mesmo embasamento de caves, devendo os proprietários e/ou a CMS organizar-se nesse sentido, designadamente através da celebração de contratos de urbanização ou de desenvolvimento urbano, conforme aplicável.

6 – Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos internos de urbanização:

a) Os projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos previstos na área de intervenção do Plano, nomeadamente arruamentos e respectivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefones e telecomunicações e distribuição de gás;

b) Os projectos e construção de equipamentos de utilização colectiva de proximidade: escola básica, creches, jardins-de-infância, pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio a pratica desportiva;

c) Os projectos e construção de espaços verdes de utilização colectiva e espaços verdes de protecção e enquadramento;

d) A localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.

7 – Os encargos de urbanização do Plano são distribuídos em observância pelas seguintes regras:

a) Cabe aos particulares que promovem as operações de loteamento na área de intervenção do Plano o financiamento integral dos encargos internos de urbanização referidos no ponto anterior.

b) A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que será feita na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.

A comparticipação dos proprietários nos custos externos de urbanização, ou seja, no reforço das infra-estruturas gerais e da capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal, será realizada através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização, sem prejuízo das responsabilidades que nesta matéria cabem ao Município e ao Estado, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização colectiva.

### III – ANTÓNIO VILHENA

**Assunto:** Esclarecimentos sobre Perequação

O pedido de esclarecimentos incide sobre os direitos de edificabilidade, sua localização e mecanismos de execução do Plano para uma parcela de terreno localizada nas Barradas.

De acordo com a descrição constante da Certidão da Conservatória do Registo Predial o terreno possui as seguintes características: S.C. – 80,00 m<sup>2</sup> e Logradouro – 763,75 m<sup>2</sup>.

Face aos elementos constantes do Plano cumpre, a estes Serviços Técnicos, referir o seguinte:

1 – O sistema de execução do Plano adoptado é o sistema de compensação que prevê vários instrumentos para efectivar as disposições que constam da solução urbanística, do regime de use do solo e das respectivas disposições regulamentares, designadamente: expropriação e reestruturação da propriedade; reparcelamento do solo urbano; direito de preferência; demolição de edifícios; convénios (por exemplo, protocolos, contratos de desenvolvimento urbano) e actuações informais.

2 – Os princípios e mecanismos de perequação compensatória assentam sobre o princípio do direito e dever da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares. Em termos operativos (a garantia da equidade na distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários) o mecanismo de perequação utilizado resultou da aplicação combinada: do índice médio de utilização; da área de cedência média; da repartição dos custos de urbanização e do direito abstracto de construir.

3 – O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação do Plano para a presente parcela de terreno corresponde a:

- a) Superfície da parcela – 763,80 m<sup>2</sup>;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 423,00 m<sup>2</sup>;

4 – Para além do descrito importa referir que a possibilidade de edificação não dispensa a concretização dos demais procedimentos previstos no D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/01 de 4 de Junho.

5 – Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos internos de urbanização:

- a) Os projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos previstos na área de intervenção do Plano, nomeadamente arruamentos e respectivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefones e telecomunicações e distribuição de gás;
- b) Os projectos e construção de equipamentos de utilização colectiva de proximidade: escola básica, creches, jardins-de-infância, pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio a prática desportiva;
- c) Os projectos e construção de espaços verdes de utilização colectiva e espaços verdes de protecção e enquadramento;
- d) A localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.

6 – Os encargos de urbanização do Plano são distribuídos em observância pelas seguintes regras:

- a) Cabe aos particulares que promovem as operações de loteamento na área de intervenção do Plano o financiamento integral dos encargos internos de urbanização referidos no ponto anterior.
- b) A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que será feita na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.

A comparticipação dos proprietários nos custos externos de urbanização, ou seja, no reforço das infra-estruturas gerais e da capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal, será realizada através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização, sem prejuízo das responsabilidades que nesta matéria

cabem ao Município e ao Estado, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização colectiva.

#### IV – CUSTÓDIA MARIA

**Assunto:** Esclarecimentos sobre Perequação

O pedido de esclarecimentos incide sobre os direitos de edificabilidade, sua localização e mecanismos de execução do Plano para uma parcela de terreno localizada nas Barradas.

De acordo com a descrição constante da Certidão da Conservatória do Registo Predial o terreno possui as seguintes características: S.C. (Habitação) – 107,785 m<sup>2</sup> e SD – 1284,215 m<sup>2</sup>.

Face aos elementos constantes do Plano cumpre, a estes Serviços Técnicos, referir o seguinte:

1 – O sistema de execução do Plano adoptado é o sistema de compensação que prevê vários instrumentos para efectivar as disposições que constam da solução urbanística, do regime de use do solo e das respectivas disposições regulamentares, designadamente: expropriação e reestruturação da propriedade; reparcelamento do solo urbano; direito de preferência; demolição de edifícios; convénios (por exemplo, protocolos, contratos de desenvolvimento urbano) e actuações informais.

2 – Os princípios e mecanismos de perequação compensatória assentam sobre o princípio do direito e dever da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares. Em termos operativos (a garantia da equidade na distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários) o mecanismo de perequação utilizado resultou da aplicação combinada: do índice médio de utilização; da área de cedência média; da repartição dos custos de urbanização e do direito abstracto de construir.

3 – O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação do Plano para a presente parcela de terreno corresponde a:

- a) Superfície da parcela – 1392,00 m<sup>2</sup>;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 770,00 m<sup>2</sup>;

4 – Para além do descrito importa referir que a possibilidade de edificação não dispensa a concretização dos demais procedimentos previstos no D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/01 de 4 de Junho.

5 – Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos internos de urbanização:

a) Os projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos previstos na área de intervenção do Plano, nomeadamente arruamentos e respectivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefones e telecomunicações e distribuição de gás;

b) Os projectos e construção de equipamentos de utilização colectiva de proximidade: escola básica, creches, jardins-de-infância, pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio a prática desportiva;

c) Os projectos e construção de espaços verdes de utilização colectiva e espaços verdes de protecção e enquadramento;

d) A localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.

6 – Os encargos de urbanização do Plano são distribuídos em observância pelas seguintes regras:

a) Cabe aos particulares que promovem as operações de loteamento na área de intervenção do Plano o financiamento integral dos encargos internos de urbanização referidos no ponto anterior.

b) A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que será feita na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.

A comparticipação dos proprietários nos custos externos de urbanização, ou seja, no reforço das infra-estruturas gerais e da capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal, será realizada através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização, sem prejuízo das responsabilidades que nesta matéria cabem ao Município e ao Estado, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização colectiva.

## V – LUISA MARIA PIRES GONÇALVES

### **Assunto:** Esclarecimentos sobre Perequação

O pedido de esclarecimentos incide sobre os direitos de edificabilidade, sua localização e mecanismos de execução do Plano para uma parcela de terreno localizada nas Barradas.

De acordo com a descrição constante da Certidão da Conservatória do Registo Predial o terreno possui as seguintes características: S.C. (Moradia) – 41,80 m<sup>2</sup> e Logradouro – 1658,20 m<sup>2</sup>.

Face aos elementos constantes do Plano cumpre, a estes Serviços Técnicos, referir o seguinte:

1 – O sistema de execução do Plano adoptado é o sistema de compensação que prevê vários instrumentos para efectivar as disposições que constam da solução urbanística, do regime de use do solo e das respectivas disposições regulamentares, designadamente: expropriação e reestruturação da propriedade; reparcelamento do solo urbano; direito de preferência; demolição de edifícios; convénios (por exemplo, protocolos, contratos de desenvolvimento urbano) e actuações informais.

2 – Os princípios e mecanismos de perequação compensatória assentam sobre o princípio do direito e dever da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares. Em termos operativos (a garantia da equidade na distribuição de benefícios e encargos pelos proprietários) o mecanismo de perequação utilizado resultou da aplicação combinada: do índice médio de utilização; da área de cedência média; da repartição dos custos de urbanização e do direito abstracto de construir.

3 – O resultado da aplicação dos mecanismos de perequação do Plano para a presente parcela de terreno corresponde a:

- a) Superfície da parcela – 1741,80 m<sup>2</sup>;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 964 m<sup>2</sup>;

4 – Para além do descrito importa referir que a possibilidade de edificação não dispensa a concretização dos demais procedimentos previstos no D.L. n° 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo D.L. n° 177/01 de 4 de Junho.

5 – As empreitadas de construção das edificações deverão ser organizadas de modo a permitirem, em simultâneo, a realização de todos os edifícios assentes no mesmo embasamento de caves, devendo os proprietários e/ou a CMS organizar-se nesse sentido, designadamente através da celebração de contratos de urbanização ou de desenvolvimento urbano, conforme aplicável.

6 – Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos internos de urbanização:

- a) Os projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos previstos na área de intervenção do Plano, nomeadamente arruamentos e respectivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infra-estruturas eléctricas, de iluminação pública, telefones e telecomunicações e distribuição de gás;
- b) Os projectos e construção de equipamentos de utilização colectiva de proximidade: escola básica, creches, jardins-de-infância, pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio a prática desportiva;
- c) Os projectos e construção de espaços verdes de utilização colectiva e espaços verdes de protecção e enquadramento;
- d) A localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.

7 – Os encargos de urbanização do Plano são distribuídos em observância pelas seguintes regras:

- a) Cabe aos particulares que promovem as operações de loteamento na área de intervenção do Plano o financiamento integral dos encargos internos de urbanização referidos no ponto anterior.
- b) A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que será feita na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.

A comparticipação dos proprietários nos custos externos de urbanização, ou seja, no reforço das infra-estruturas gerais e da capacidade dos equipamentos de utilização colectiva de irradiação municipal, será realizada através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização, sem prejuízo das responsabilidades que nesta matéria cabem ao Município e ao Estado, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização colectiva.