



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 m²;

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

c) Direito abstracto de construção — 553 m²;

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 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.

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 m² e Logradouro – 763,75 m².

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 m²;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 423,00 m²;

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 m² e SD – 1284,215 m².

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 m²;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 770,00 m²;

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 m² e Logradouro – 1658,20 m².

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 m²;
- b) Índice Construção Bruto (médio) – 0,55;
- c) Direito abstracto de construção – 964 m²;

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.