



**PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO
SUL-NASCENTE DA CIDADE DE SINES
ALTERAÇÃO
RELATÓRIO
AGOSTO DE 2016**

Assunto: Alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente da Cidade de Sines –
Relatório

Data: Agosto de 2016

INDICE

1. Introdução
2. Enquadramento Legal da Alteração
3. Participação Pública Preventiva
 - 3.1. Geovento, Imobiliária, Lda
 - 3.2. Imoguaraná, Empreendimentos Imobiliários, Lda
4. Discussão Pública
 - 4.1. Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul, CRL
5. Descrição das Alterações Introduzidas
6. Conclusões

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente da Cidade de Sines (PPZESNCS) entrou em vigor em 16 de Janeiro de 2008, através da Retificação n.º 75/2008, de 11 de Janeiro, Diário da República, 2ª Série, n.º 8, de 11 de Janeiro, alterado através do Aviso n.º 3450/2012 Diário da República, 2ª série, n.º 45, 2 de março de 2012 e alterado por adaptação através do Aviso n.º 12176/2013 Diário da República, 2ª série, n.º 189, 1 de outubro de 2013.

Em 3 de março de 2016, a Câmara Municipal de Sines, em reunião pública, deliberou iniciar o procedimento de alteração do plano bem como dispensar o procedimento de avaliação ambiental estratégica. Esta deliberação foi publicada através do Aviso n.º 4020/2016, Diário da República, 2ª série, n.º 58, de 23 de março de 2016.

O período para a recolha de sugestões e informações decorreu de 24 de março a 15 de abril de 2016, tendo sido rececionada duas participações.

Após a fase de elaboração da proposta de alteração, o plano foi submetido a conferência procedimental que se realizou no dia 24 de maio de 2016, onde recebeu os pareceres da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, da Autoridade Nacional de Proteção Civil e da EDP. Como conclusão, estas entidades consideraram que a proposta de alteração do plano estava em condições de ser submetida a discussão pública.

Em 2 de junho de 2016, a Câmara Municipal de Sines, em reunião pública, deliberou remeter o plano a discussão pública, por um prazo de 20 dias a contar a partir do 5º dia após a publicação do aviso em Diário da República. Esta deliberação foi publicada através do Aviso n.º 7620/2016, Diário da República, 2ª série, n.º 115, de 17 de junho de 2016.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO

O documento que se apresenta e que se submete à apreciação da Câmara Municipal para efeitos do constante no artigo 119º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), consubstancia o Relatório que explicita as alterações introduzidas no plano.

As alterações pretendidas decorrem da evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no Plano, conforme expresso na alínea a) do n.º 2 do artigo 115º do RJIGT.

3. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA PREVENTIVA

Foram recebidas duas participações, designadamente:

- Geovento, Imobiliária, Lda., entrada n.º 6545, de 13/04/2016;

- Imoguaraná, Empreendimentos Imobiliários, Lda., entrada n.º 6747, de 15/04/2016.

3.1. Geovento, Imobiliária, Lda.

A empresa Geovento, Imobiliária, Lda. vem, na qualidade de proprietária do lote K30.1 propor a divisão em 10 lotes, considerando que existem 10 edifícios unifamiliares. O que existe em vigor é um lote único, com uma única cave e dez edifícios, pelo que propõe a solução de 10 caves individuais.

Para garantir o acesso às caves, propõe um recuo da frente da edificação ao limite do lote de 4,25 metros, passando o afastamento entre edificações a tardoz a ser de 9,5 metros. Todos os restantes parâmetros urbanísticos mantêm-se inalterados, designadamente áreas de construção (acima, abaixo da cota de soleira) e de implantação, e número de fogos.

Ponderada a sugestão apresentada, considera-se que a mesma tem condições para ser aceite dado que corresponde a um ajustamento face à procura existente no mercado.

3.2. Imoguaraná, Empreendimentos Imobiliários, Lda.

A empresa Imoguaraná, Empreendimentos Imobiliários, Lda. vem, na qualidade de proprietária do lote K29.1 propor a divisão em 5 lotes, considerando que existem 5 edifícios unifamiliares. O que existe em vigor é um lote único, com uma única cave e cinco edifícios, pelo que propõe a solução de 5 caves individuais.

Para o acesso à cave, propõe que o mesmo se faça a tardoz dos edifícios, onde existe um afastamento entre o limite do lote e a edificação de 5 metros. A eliminação dos acessos à cave pela parte da frente dos edifícios permite criar três novos lugares de estacionamento à superfície. Todos os restantes parâmetros urbanísticos mantêm-se inalterados, designadamente áreas de construção (acima, abaixo da cota de soleira) e de implantação, e número de fogos.

Ponderada a sugestão apresentada, considera-se que a mesma tem condições para ser aceite dado que corresponde a um ajustamento face à procura existente no mercado.

4. DISCUSSÃO PÚBLICA

Foi recebida uma participação, designadamente:

- Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul, CRL, entrada n.º 11376, de 01/07/2016.

4.1. Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul, CRL

Vem o interessado propor uma alteração ao polígono base de implantação do lote J46.1 com a justificação de "...propiciar um mais adequado desenvolvimento do projeto de implantação que com a atual limitação se encontra restringido na exposição solar, aproveitamento da linha de visão para o mar e concentração de toda a volumetria, junto ao aglomerado urbano existente de qualidade

arquitetónica menos qualificada.". É ainda afirmado que não prevê qualquer alteração aos índices urbanísticos.

Analisada a exposição considera-se que a mesma valoriza o plano não existindo qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote. Permite uma maior liberdade em sede de projeto de arquitetura que conduz a um melhor aproveitamento do espaço.

Refere-se que, na proposta de alteração do plano, os polígonos base de implantação foram eliminados nos lotes J48.1, J50.1 e G30.1 e alterado no lote J49.1.

Face ao exposto, considera-se que a proposta apresentada não desvirtua a estrutura geral do plano de urbanização pelo que é acolhida.

5. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS

As alterações introduzidas a nível regulamentar foram as seguintes:

- Artigo 29º - Introdução de um novo ponto por forma a eliminar uma incongruência entre este artigo e o artigo 37º-A. Assim, o ponto introduzido tem a seguinte redação: "As entradas de lotes e os acessos às caves e aos edifícios unifamiliares e bifamiliares propostos, indicadas na planta de implantação (DG 01:01) são meramente indicativas podendo, em sede de projeto de arquitetura, serem objeto de análise.";
- Artigo 33º, n.º 2 – eliminação das varandas para efeitos de cálculo das áreas de construção e no caso dos balanços passam a ser considerados para o mesmo efeito, independentemente da dimensão projeção;
- Artigo 37º-A – eliminação deste artigo por forma a eliminar uma incongruência entre este artigo e o artigo 29º;
- Anexo II – Parâmetros Urbanísticos:
 - No Lote F01.1, a área de lote foi reduzida em 7554,0 m², passando de 53 112,0 m² para 45 558,0 m²; a área de construção destinada a equipamento coletivo foi reduzida em 4 000,0 m², passando de 14 732,0 m² para 10 732,0 m²
 - Introdução do Lote F01.2, com área de 7554,0 m² e 4 000,0 m² de área de construção destinada a equipamento coletivo;
 - Divisão do lote K29.1 em 5 lotes, mantendo todos os restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis. O lote K29.1 tinha uma área de 700 m², passando cada lote ter uma área de 140 m². Os acessos à cave far-se-ão a tardo dos edifícios permitindo libertar, na parte da frente dos mesmos espaço que permite criar três novos lugares de estacionamento. O lote K29.1 é eliminado e passam a existir cinco novos lotes, designados de K41.1 a K45.1;

- Divisão do lote K30.1 em 10 lotes, mantendo todos os restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis. O lote K30.1 tinha uma área de 1 720 m², passando cada lote ter uma área de 172 m². Para melhorar o acesso à cave, propõe-se um afastamento à frente do lote de 4,25 metros, passando o afastamento entre edificações a tardoz a ser de 9,5 metros. O lote K30.1 é eliminado e passam a existir cinco novos lotes, designados de K46.1 a K55.1.

Foram introduzidas alterações ao desenho urbano definido na planta de implantação designadamente:

- Eliminação dos polígonos de implantação dos edifícios nos lotes destinados a equipamentos de utilização coletiva, designadamente J48.1, J50.1 e G30.1, por forma a dar maior liberdade ao projeto de arquitetura para este tipo de edifícios;
- Alteração do polígono de implantação do Lote J49.1 considerando que se trata de um lote com topografia irregular e acidentada, passando a ter um afastamento ao limite do lote de 3 metros, sem qualquer outra alteração ao nível dos parâmetros urbanísticos aplicáveis;
- Alteração do polígono de implantação do Lote J46.1, nos termos propostos em sede de discussão pública;
- Divisão do Lote F01.1 em dois, correspondendo um a cada estabelecimento escolar, com os correspondentes ajustes ao nível da área de lote e de construção, nomeadamente:
 - No Lote F01.1, a área de lote foi reduzida em 7554,0 m², passando de 53 112,0 m² para 45 558,0 m²; a área de construção destinada a equipamento coletivo foi reduzida em 4 000,0 m², passando de 14 732,0 m² para 10 732,0 m²
 - Introdução do Lote F01.2, com área de 7554,0 m² e 4 000,0 m² de área de construção destinada a equipamento coletivo.
- Divisão do lote K29.1 em 5 lotes, mantendo todos os restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis. O lote K29.1 tinha uma área de 700 m², passando cada lote ter uma área de 140 m². Os acessos à cave far-se-ão a tardoz dos edifícios permitindo libertar, na parte da frente dos mesmos espaço que permite criar três novos lugares de estacionamento. O lote K29.1 é eliminado e passam a existir cinco novos lotes, designados de K41.1 a K45.1;
- Divisão do lote K30.1 em 10 lotes, mantendo todos os restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis. O lote K30.1 tinha uma área de 1 720 m², passando cada lote ter uma área de 172 m². Para melhorar o acesso à cave, propõe-se um afastamento à frente do lote de 4,25 metros, passando o afastamento entre edificações a tardoz a ser de 9,5 metros. O lote K30.1 é eliminado e passam a existir cinco novos lotes, designados de K46.1 a K55.1.

Adaptaram-se, ao novo desenho urbano, as seguintes peças desenhadas:

- Planta de Modelação do Terreno – DG 02.04;
- Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água – DG 02.06;
- Planta de Infraestruturas de Saneamento (Águas Residuais Domésticas e Águas Pluviais) – DG 02.07.

Esclarece-se ainda, que a linha continua a preto definida no interior do lote J46.1 refere-se à implantação da edificação, conforme “Chave de Leitura de Lotes e Edifícios” constante na Planta de Implantação.

6. CONCLUSÃO

Todas as alterações propostas respeitam o Plano Diretor Municipal de Sines e o Plano de Urbanização de Sines, pelo que não será proceder a nenhuma alteração por adaptação a estes instrumentos de gestão territorial. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo também não serão alteradas/introduzidas normas incompatíveis com o referido Plano.

As áreas abrangidas pelas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública existentes na área de intervenção do Plano regem-se pela legislação específica aplicável.

Todas as alterações não implicam aumento dos riscos naturais e tecnológicos.