



Câmara Municipal de Sines

**SINES**

**PLANO DE PORMENOR DA COVA DO LAGO**

**Relatório**



ESTUDOS  
PROJECTOS

# **CÂMARA MUNICIPAL DE SINES**

## **Plano de Pormenor da Cova do Lago**

### **Relatório**

#### **Proposta de Plano**

#### **ÍNDICE DO RELATÓRIO**

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJECTIVOS</b>	<b>3</b>
<b>3. ENQUADRAMENTO DO PRESENTE PLANO DE PORMENOR</b>	<b>5</b>
<b>3.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
<b>3.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR</b>	<b>6</b>
<b>4. CARACTERIZAÇÃO OPERATIVA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>4.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADES</b>	<b>9</b>
<b>4.2 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E PAISAGÍSTICA</b>	<b>11</b>
4.2.1 PLANTA DA SÍNTESE FISIOGRÁFICA	11
4.2.2 PLANTA DE DECLIVES	12
4.2.3 PLANTA DA ORIENTAÇÃO DE ENCOSTAS	14
4.2.4 PLANTA DO USO ACTUAL DO SOLO	14
4.2.5 UNIDADES DE PAISAGEM	15
<b>4.3 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	<b>19</b>
<b>5. PROPOSTA DE PLANO</b>	<b>20</b>
<b>5.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>5.2 PLANTA DE CONDICIONANTES</b>	<b>22</b>
<b>5.3 TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>22</b>
<b>5.4 INFRA-ESTRUTURAS</b>	<b>23</b>
5.4.1 REDE VIÁRIA	23
5.4.2 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E INCÊNDIO	24
5.4.3 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	25

5.4.4 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	25
5.4.5 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	26
5.4.6 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS	27
5.4.7 REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	28
5.4.8 RISCOS E VULNERABILIDADES	28
<b>5.5 SISTEMA DE EXECUÇÃO</b>	<b>29</b>
<b>5.6 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA</b>	<b>30</b>
<b>6. PROPOSTAS DE OCUPAÇÃO</b>	<b>32</b>
<b>6.1 CONCEITO GERAL DA OCUPAÇÃO PROPOSTA</b>	<b>32</b>
<b>6.2 ESTRUTURA ECOLÓGICA</b>	<b>35</b>
6.2.1 ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL	35
6.2.2 ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA	36



## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório, no âmbito da legislação em vigor, pretende responder à necessidade de fundamentar tecnicamente as soluções propostas no " Plano de Pormenor do Empreendimento Turístico da Cova do Lago" , identificando e caracterizando os recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais e ambientais para a sua execução.

Deste modo, em primeiro lugar definiram-se os objectivos do Plano, efectuou-se o Enquadramento no Sistema de Gestão Territorial e realizou-se uma caracterização operativa da área de intervenção do plano.

Em segundo lugar, é caracterizada a Proposta de Plano, com a explicitação da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes, da Transformação Fundiária, das Funções e Parâmetros Urbanísticos, das Infra-estruturas e do Sistema de Execução.

Por último, é apresentada uma sugestão de ocupação do Plano de acordo com os objectivos expressos no Plano de Pormenor.

A presente fase corresponde à Proposta de Plano do " Plano de Pormenor da Cova do Lago" , sendo composta pelos seguintes elementos:

### PEÇAS ESCRITAS

VOLUME	TÍTULO	CÓDIGO
<i>I</i>	Regulamento	<i>1956-PR-URB-Relatório</i>
<i>II</i>	Relatório	<i>1956-PR-URB-Regulamento</i>
<i>III</i>	Programa de Execução - Plano de Financiamento	<i>1956-PR-URB-Prog. Execução</i>
<i>IV</i>	Estudo de Ruído	<i>1956-PR-URB-Estudo Ruído</i>
<i>V</i>	Relatório Ambiental	<i>1956-PR-URB-Rel. Ambiental</i>



## PEÇAS DESENHADAS

CÓDIGO	TÍTULO	ESCALAS	FOLHAS
1956-PR-URB-01	Planta de Enquadramento	1/100000	1
1956-PR-URB-02	Planta de Enquadramento Local	1/25000	1
1956-PR-URB-03	Planta de Localização	1/5000	1
1956-PR-URB-04c	Planta de Implantação	1/1000	1
1956-PR-URB-05a	Planta da Estrutura Verde	1/1000	1
1956-PR-URB-06	Planta da Situação Existente	1/1000	1
1956-PR-URB-07	Planta da Situação Cadastral Existente	1/2000	1
1956-PR-URB-08a	Planta da Explicitação da Transformação Fundiária	1/2000	1
1956-PR-URB-09	Planta de Ordenamento I do PROT-ALI (extracto)	1/100000	1
1956-PR-URB-10	Planta de Ordenamento II do PROT-ALI (extracto)	1/150000	1
1956-PR-URB-11	Planta de Ordenamento III do PROT-ALI (extracto)	1/150000	1
1956-PR-URB-12	Planta de Ordenamento do POOC Sado-Sines (extracto)	1/25000	1
1956-PR-URB-13	Planta de Condicionantes do POOC Sado-Sines (extracto)	1/25000	1
1956-PR-URB-14	Planta de Síntese do PDM de Sines (extracto)	1/25000	1
1956-PR-URB-15	Carta do Ruído do Concelho	1/50000	1
1956-PR-URB-16	Planta da Síntese Fisiográfica	1/2000	1
1956-PR-URB-17	Planta dos Declives	1/2000	1
1956-PR-URB-18	Planta da Orientação das Encostas	1/2000	1
1956-PR-URB-19	Planta do Uso Actual do Solo	1/2000	1
1956-PR-URB-20	Unidades de Paisagem (extracto)	1/100000	1
1956-PR-URB-21	Cortes do Terreno - Situação Existente	1/500	1
1956-PR-URB-22b	Planta de Apresentação (sugestão de ocupação)	1/1000	1
1956-PR-URB-23	Carta da Estrutura Ecológica (sugestão de ocupação)	1/1000	1
1956-PR-URB-24	Perspectivas da Proposta	s/ escala	1
1956-PR-URB-25	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal - Via de ligação	1/1000	1
1956-PR-URB-26	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal - Via dos Hotéis	1/1000	1
1956-PR-URB-27	Rede Viária - Perfis Transversais Tipo	1/50	1
1956-PR-URB-28	Rede de Distribuição de Água e Incêndio	1/1000	1
1956-PR-URB-29a	Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas	1/1000	1
1956-PR-URB-30	Rede de Drenagem de Água Pluviais	1/1000	1
1956-PR-URB-31	Rede de Distribuição de Energia Eléctrica e Iluminação Pública	1/1000	1
1956-PR-URB-32	Rede de Distribuição de Gás	1/1000	1
1956-PR-URB-33	Rede de Telecomunicações	1/1000	1
1956-PR-URB-34	Carta do Ruído - Indicador do Ruído Global (Lden)	1/5000	1
1956-PR-URB-35	Carta do Ruído - Indicador do Ruído Nocturno (Ln)	1/5000	1

Dado não existirem quaisquer servidões ou restrições de utilidade pública na área de intervenção do Plano, não há lugar à apresentação da Planta de Condicionantes.



## 2. OBJECTIVOS

“ Portugal deverá ser um dos destinos de maior crescimento na Europa, através do desenvolvimento baseado na qualificação e competitividade da oferta, transformando o sector num dos motores de crescimento da economia nacional” , esta é uma citação do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT).

O Turismo é um dos principais sectores da economia portuguesa, tendo o seu peso vindo a crescer nos últimos anos. As receitas no Turismo representam 11% do PIB e apresentam uma tendência crescente. O Turismo é um dos principais sectores geradores de emprego, representado 10,2% da população activa em 2004.

O desenvolvimento do Turismo no Concelho de Sines está estritamente relacionado com o desenvolvimento deste sector na região do Alentejo Litoral, nomeadamente ao longo da Costa Vicentina, e que passa, a curto prazo, pelo contraste entre o ambiente e paisagem tranquila com actividades diversas ao ar livre.

Deste modo, os produtos a desenvolver será o *Touring* Cultural e Paisagístico, associados aos produtos de Sol e Mar, com particular relevância para as praias intactas e sem pressão humana. O Golfe, o Turismo Náutico, a Saúde e Bem-estar, os *Resorts* Integrados e Turismo Residencial constituem produtos diferenciadores da oferta.

O PENT, propõe a criação de um pólo turístico no Litoral Alentejano, circunscrito pela NUT III Alentejo Litoral, abrange toda a linha de costa, desde a península de Tróia até Vila Nova de Milfontes e Alcácer do Sal e inclui uma costa com praias com bandeira azul e duas reservas naturais. Os objectivos para o pólo pretendem um crescimento em número de turistas e em valor, acompanhado da preservação dos recursos naturais.



O enquadramento estratégico do sector turístico efectuado no PENT aponta para o reforço e crescimento do sector, e das sinergias existentes com a economia nacional, com implicações territoriais e ambientais que se pretendem enquadrar, nomeadamente, através do sistema de gestão territorial, com particular importância para os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), de âmbito municipal.

Deste modo, os Instrumentos de Gestão Territorial terão a responsabilidade de tornar a qualidade urbana, ambiental e paisagística numa componente fundamental do produto turístico para valorizar/qualificar o destino Portugal, sendo necessário, em termos urbanos, preservar a autenticidade arquitectónica, cultural e paisagística das áreas de intervenção e criar condições de mobilidade para a deslocação a pé ou de bicicleta entre os locais de interesse e de lazer, e os locais de estadia.

No que diz respeito ao ambiente, deve-se promover a valorização do património paisagístico e natural, bem como a biodiversidade, intervindo nomeadamente nas áreas classificadas, integrando políticas de conservação da natureza e princípios de utilização sustentável dos recursos. Destaca-se a necessidade de assegurar a limpeza e despoluição ao nível do solo, subsolo, água e ar, o controle dos níveis de ruído, de assegurar boas condições de saneamento, e também a eliminação de depósitos de entulho nas margens dos rios em áreas turísticas. A actuação respeitante à paisagem terá como objectivo a redução do impacto das intervenções nas áreas e a arborização dos espaços.

Todas estas preocupações e directivas estiveram presentes e foram enquadradas pelo presente Plano de Pormenor de modo a que seja promovido no local um turismo de qualidade ambientalmente sustentável.

Por último, reafirma-se que o presente Plano de Pormenor tem por finalidade viabilizar o investimento turístico na área de intervenção de uma forma estruturada, planeada e programada, por forma de tornar uma mais valia para o desenvolvimento sustentado do Concelho, reduzindo os impactos sobre o território e paisagem.



### **3. ENQUADRAMENTO DO PRESENTE PLANO DE PORMENOR**

#### **3.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

O Plano de Pormenor da Cova do Lago encontra-se compatível com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo Litoral, com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sado a Sines e, por último, encontra-se previsto no Plano Director Municipal de Sines.

De facto, o Plano Director Municipal de Sines define a área de intervenção como área turística exterior aos aglomerados, sendo área a afecta a estabelecimentos turísticos indiferenciados. O PDM de Sines, no Capítulo V, Subsecção II, art. 50º, define que nas áreas com vocação turística, exteriores aos aglomerados, serão objecto de estudos de pormenor de urbanização, onde serão definidas as suas características.

O POOC Sado – Sines, define a área de intervenção como uso urbano – turístico proposto, com estatuto de solo não urbanizável enquanto não se verificar a vigência dos planos de pormenor das áreas em questão.

O Plano de Pormenor será elaborado de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, de acordo com D.L. n.º 316/2007 de 19 de Setembro e demais legislação complementar.





### 3.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR

De acordo com o citado Decreto – Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro no seu Artigo 90º, n.º 1, o Plano de Pormenor " *desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral*" . No n.º 2 daquele Artigo especifica-se ainda que o Plano de Pormenor " *pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial*" .

Assim o Plano de Pormenor compatibiliza as propostas e os objectivos dos Municípios e dá-lhes expressão de concretização e coordenação.

O conteúdo material dos Planos é estabelecido pelo Artigo 91º do citado Decreto-Lei:

*1 — O plano de pormenor deve adoptar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objectivos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo nomeadamente:*

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger;*
- b) As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;*
- d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;*
- e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;*



- f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- g) As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;*
- h) A implantação das redes de infra -estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas;*
- i) Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- j) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*
- k) A estruturação das acções de perequação compensatória.*

Por último, no Artigo 92º é definido o seu conteúdo documental:

*1 — O plano de pormenor é constituído por:*

- a) Regulamento;*
- b) Planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;*
- c) Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.*

*2 — O plano de pormenor é acompanhado por:*

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;*
- b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental nos termos dos n.os 5 e 6 do artigo 74.º, no qual se identificam, descrevem e*



*avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que*

- c) tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;*
- d) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;*
- e) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.*

*3 — Para efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea*

*c) do número anterior consistem em:*

- a) Planta do cadastro original;*
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;*
- c) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;*
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;*
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;*
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;*
- g) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.*

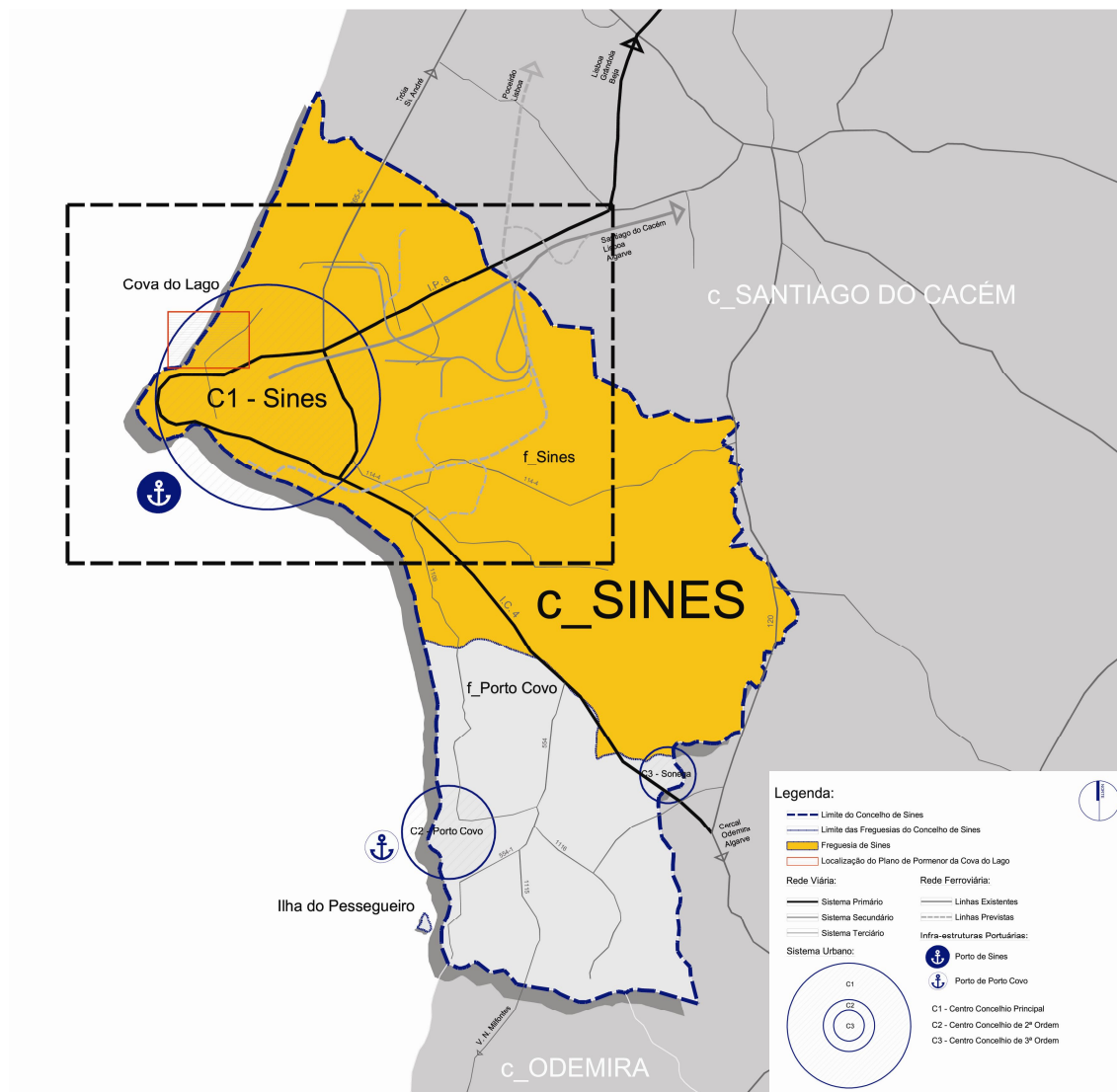
*4 — Os demais elementos que acompanham o plano de pormenor são fixados por portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território (Portaria nº138/2005 de 2 de Fevereiro).*



## 4. CARACTERIZAÇÃO OPERATIVA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 4.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADES

A área em estudo localiza-se no Concelho de Sines, que pertence ao Distrito de Setúbal, região do Alentejo e sub-região do Alentejo Litoral, tendo como sede de município a Cidade de Sines.





Com cerca de 198,97 km<sup>2</sup> de área e 13 613 habitantes (2004) é composto por duas freguesias, Freguesia de Sines e Freguesia de Porto Covo. O Concelho é delimitado a norte e leste pelo concelho de Santiago do Cacém, a sul pelo de Odemira e a oeste pelo Oceano Atlântico. No concelho predominam as actividades ligadas aos sectores secundários e terciário, seguidos pelo primário.





A área de Intervenção fica localizada a Norte da Cidade de Sines e a Sudeste da "Praia do Norte", sendo uma zona com uma excelente acessibilidade regional rodoviária e ferroviária, situando-se a cerca de 1 km de ligação ao Itinerário Principal 8 (IP8). O acesso local ao terreno objecto de intervenção é efectuado, em piores condições de acessibilidade, por um caminho de terra batida que actualmente é utilizado para acesso à "Praia do Norte".

## **4.2 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E PAISAGÍSTICA**

Para o presente trabalho elaboraram-se análises dos principais descritores fisiográficos (linhas de fecho e talvegue, hipsometria, orientação de encostas e declives) considerados relevantes para os objectivos do mesmo.

### **4.2.1 PLANTA DA SÍNTESE FISIOGRÁFICA**

O conhecimento das condições de relevo constitui um dos mais importantes factores para a compreensão do território, dele dependendo um conjunto tão importante de condicionantes e aptidões ao funcionamento do território e ao uso do solo, que nunca poderá esta análise ser esquecida ao nível de qualquer estudo e proposta de intervenção biofísica.

*"A marcação das linhas de fecho (linhas de cumeada ou de separação de águas, que unem os pontos de cotas mais elevados) e de talvegue (linhas de drenagem natural, que unem os pontos de cotas mais baixas), constitui uma das análises paisagistas mais importantes para a percepção da dinâmica e funcionamento fisiográfico do território, sendo por isso também descritas como as linhas fundamentais do relevo de uma dada região" (Barreto et al., 1970, in CANCELA D' Abreu, 1982).*



As linhas estruturantes de relevo, linhas de fecho e talvegues têm um papel importante na funcionalidade da paisagem, uma vez que é através da definição da fisiografia que ocorrem os processos físicos de circulação de massa de ar, água e nutrientes, assim como os processos biológicos. A estrutura fisiográfica é também condicionante à circulação humana e à ocupação do território.

No que diz respeito à fisiografia, destaca-se a presença de dois fechos de se desenvolvem para Noroeste em direcção à linha de costa, coincidindo nas zonas de maior cota, e que delimitam uma pequena bacia, associada a uma linha de escorrência que termina numa depressão do terreno no extremo norte da área de intervenção.

Na área em estudo as cotas variam entre 18,10 e os 35,50 metros, mas para esta análise há a necessidade de considerar a envolvente para melhor compreender o desenvolvimento do território, pelo que se definiram as seguintes classes hipsométricas: 0 – 5m, 5 – 10m, 10 – 15m, 15 – 20m, 20 – 25m, 25 – 30m, 30 – 35m e >35m por serem as que melhor caracterizam a morfologia do terreno.

#### **4.2.2 PLANTA DE DECLIVES**

*"Os taludes naturais constituem o elemento mais importante das formas do relevo. (...) Na descrição dos taludes naturais, o declive é o aspecto mais significativo e facilmente cartografável." (L.N.E.C.-Proc.54/15/5301). Além disso, "permite esta análise uma caracterização com mais pormenor e objectividade, por introduzir o factor quantitativo à interpretação do relevo" (CANCELA D' ABREU, 1982).*

Além disso, *"permite esta análise uma caracterização com mais pormenor e objectividade, por introduzir o factor quantitativo à interpretação do relevo" (CANCELA D' ABREU, 1982).*



A marcação dos declives relaciona a diferença entre variação de cotas altimétricas e planimétricas, sendo um estudo fundamental para o ordenamento. O estudo do declive foi elaborado no sentido de fornecer informação sobre o risco de erosão dos solos e permitir a definição de zonas com aptidão para diversos usos. As classes de declives foram escolhidas de acordo com as características do relevo em estudo e são apresentados na Planta de Declives.

As classes de declive consideradas representam as principais fisionomias do relevo:

**Quadro I – Classes de Declives**

<b>Intervalo considerado</b>	<b>Designação da classe</b>	<b>Limitações gerais</b>
0 - 2%	A - plano	Pode revelar problemas de drenagem.
2 - 5%	B - declive suave	Sem limitações. Pode revelar problemas de drenagem.
5 - 10 %	C - declive moderado	Sem limitações
10 - 15 %	D - declive moderado	Riscos de erosão reduzidos
15 - 20 %	E - declive moderado	Riscos de erosão moderado
20- 25 %	F - declive acentuado	Riscos de erosão de acordo com as características dos solos
>25%	G – declive muito acentuado	Riscos de erosão elevados

As classes definidas para a caracterização do relevo são: 0 – 2%, 2 – 5%, 5 – 10%, 10 – 15%, 15 – 20%, 20 – 25% e > 25% visto permitirem uma análise homogénea de toda a área.

Por se tratar de uma zona baixa, e de reduzida amplitude altimétrica, os declives predominantes na área em estudo encontram-se entre os 0 e os 15% de inclinação.





#### 4.2.3 PLANTA DA ORIENTAÇÃO DE ENCOSTAS

A reduzida variação altimétrica não promove a existência de encostas muito pronunciadas, pelo que não surgem, por exemplo, no território em estudo as normais variações no tipo de vegetação resultantes de diferentes exposições solares. Realizou-se no entanto uma análise conceptual que permitirá avaliar o grau de conforto climático a que o espaço está sujeito mediante a exposição solar.

#### Quadro II – Relação entre a Orientação das Encostas e o Conforto Climático

Orientação das encostas / Conforto climático
Critério
Orientação N, NE – Encostas frias
Orientação NO – Encostas moderadamente frias
Orientação E – Encostas temperadas
Orientação SE – Encostas quentes
Orientação S - Encostas quentes
Orientação O/SO – Encostas muito quentes

#### 4.2.4 PLANTA DO USO ACTUAL DO SOLO

No âmbito da caracterização biofísica foi elaborada cartografia para o uso actual do solo para a área de intervenção do presente estudo (ver planta “ Uso Actual do Solo” ).

Normalmente esta cartografia permite identificar, delimitar e quantificar a ocupação actual do solo, constituindo um elemento fundamental para o ordenamento do território e definição da Estrutura Verde.



Na área do presente Plano, no entanto, identificou-se apenas um tipo de uso, a área de intervenção corresponde a uma duna secundária que está revestido por vegetação autóctone (matos rasteiros e pinheiros mansos).

#### **4.2.5 UNIDADES DE PAISAGEM**

No âmbito da caracterização paisagística, procurou-se enquadrar a área de intervenção em termos de unidade de paisagem no contexto regional, uma vez que a área em si é bastante homogénea, recorrendo ao estudo realizado pela Universidade de Évora para a DGOTDU " Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental" .

##### **Unidades de Paisagem – Conceito**

Entende-se **paisagem** como a " expressão formal das numerosas relações existentes num determinado período entre a sociedade e um território definido topograficamente, sendo a sua aparência o resultado da acção, ao longo do tempo, dos factores humanos e naturais e da sua combinação" (Conselho da Europa, 2000)

As unidades de paisagem " são áreas com características relativamente homogéneas, com um padrão específico que se repete no seu interior e que as diferencia das suas envolventes" (DGOTDU, 2004). A delimitação destas pode depender da " morfologia ou da natureza geológica, do uso do solo, da proximidade ao oceano, ou da combinação equilibrada de vários factores. Uma unidade de paisagem tem também uma certa coerência interna e um carácter próprio, identificável no interior e do exterior." Esta delimitação tem por objectivos a caracterização, a identificação de potencialidades e deficiências e ainda, definir orientações para futura gestão.



Os factores considerados na sua delimitação, para o Estudo desenvolvido ao nível de Portugal continental foram: “ geomorfologia, litologia, solos, uso do solo, dimensão das explorações agrícolas e padrão de povoamento. Foram também consideradas outras variáveis fundamentais, mas de modo mais implícito, tais como o clima, a proximidade ao mar, ou a presença de importantes estruturas e infra-estruturas” .

### **Unidades de Paisagem – Enquadramento no Contexto Nacional**

A área do estudo, segundo o trabalho citado da DGOTDU, insere-se no **grupo de paisagem Q – Terras do Sado**, constituída pelas seguintes unidades:

- 92 Areias de Pegões
- 93 Estuário do Sado
- 94 Charneca do Sado
- **95 Pinhais do Alentejo Litoral**
- 96 Vale do Baixo Sado
- 97 Montados da Bacia do Sado
- 98 Terras do Alto Sado

### **O Grupo de Paisagem das Terras do Sado**

“ O rio Sado surge como um elemento estruturante fundamental, influenciando tanto as características morfológicas como uma boa parte das actividades humanas que aqui se desenvolvem. (...) A norte deste (...) a paisagem urbana e industrial das envolventes de Setúbal contrasta com a serenidade da margem sul. Volta a repetir-se de certo modo esta situação de contrastes na extremidade litoral-sul deste grupo de unidades, onde se salienta o pólo de Sines e o respectivo complexo industrial.”

“ Neste contexto climático, observam-se valores de temperatura média anual próximas dos 16°. A pluviosidade média anual apresenta variações significativas ocorrendo mínimos inferiores a 500mm no litoral junto à Comporta e os máximos, superiores a 700mm, nas franjas ocidental e oriental das serras de Grândola e Cercal.”



Em termos geológicos o grupo de unidades de paisagem corresponde à Bacia Sedimentar do Sado, ao longo desta, predominam as rochas detríticas e as formações dunares, mas o promontório de Sines destaca-se por ser um maciço de gabros e dioritos.

“ A orla costeira caracteriza-se por um sistema dunar pouco intervencionado, onde ainda se observam as várias fases de evolução da vegetação sobre os diversos tipos de estruturas arenosas. Entre a foz do rio Sado e o cabo de Sines encontram-se praias de areias brancas e, para o interior, sistemas dunares e um conjunto de lagunas costeiras; o cabo de Sines marca a transição do litoral arenoso para o litoral rochoso que se desenvolve a sul.”

“ O uso do solo caracteriza-se por um domínio de sistemas florestais. Sobressaem os povoamentos de pinheiros sobre substratos arenosos mais soltos e pobres, junto ao litoral e estuário do Sado, enquanto os montados de sobreiro (ou florestas mistas de pinheiro manso e sobreiro) dominam nas situações um pouco menos pobres e mais afastadas da costa.”

Este grupo evidencia uma reduzida densidade populacional, sendo que a população residente se encontra concentrada em poucos centros urbanos, como é o caso de Sines, de onde se destaca o castelo e centro histórico.

“ Trata-se de uma unidade de paisagem com identidade média a elevada, sobretudo associada às manchas de pinhal sobre areias e à forte presença de um litoral bastante bem preservado.”

“ A maioria dos usos são genericamente coerentes com os recursos biofísicos presentes ressalvando-se, no entanto, a presença de enormes e contínuas manchas florestais monoespecíficas (algumas delas de eucalipto), o que corresponde a uma



excessiva redução da biodiversidade e a riscos acrescidos, nomeadamente quanto a pragas, doenças e incêndios.”

“ Do ponto de vista sensorial, não se trata aqui de paisagens especialmente estimulantes, à excepção das que têm uma relação mais directa com a costa ou com as lagoas litorais” onde “ as ambiências mudam: abrem-se os horizontes, surge uma luz especial, sopram ventos e brisas sem obstáculos, ouve-se e cheira-se o mar.”

### **A Unidade de Paisagem 95 – Pinhais do Alentejo Litoral**

*“ Extensa planície litoral arenosa delimitada por situações fisiográficas, ambientais e paisagísticas muito distintas.”*

*“ Apesar de se tratar de uma unidade que inclui áreas costeiras e áreas de pinhal em que a relação com o mar não se estabelece claramente, a planura, as areias e os pinheiros, sobretudo os mansos, são os elementos que melhor definem o carácter destas paisagens. De facto, a baixa altitude e o domínio de um substrato arenoso, conjugados com o clima de forte influência marítima, torna-se adequado à presença do pinhal, com o destaque para o pinhal manso que consegue tirar partido de condições especialmente adversa de secura e de baixa fertilidade do solo. ”*

*“ É a presença da Serra de Grândola e o estreitamento da faixa litoral que este relevo determina a sul de Melides, que conduziu à identificação de uma **sub-unidade de paisagem 95a** nos Pinhais do Alentejo Litoral, onde a presença do oceano é bastante mais forte.”*

*“ A cidade de Sines, juntamente com o complexo portuário e industrial que a circunda, constitui um conjunto que se destaca claramente na unidade de paisagem e, por isso, foi considerado como elemento singular. Desde o início dos anos 70 do século passado, a construção do enorme porto oceânico e a instalação de um complexo industrial com unidades de grande dimensão, foi responsável por um aumento populacional*



*significativo mas, ao mesmo tempo, por uma enorme alteração da paisagem e por um conjunto de problemas que condicionam a qualidade ambiental da zona. Foi instalado recentemente um Parque Eólico, que também constitui uma marca vigorosa nesta paisagem."*

#### 4.3 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO CADASTRAL

A situação cadastral da área de intervenção encontra-se caracterizada na peça desenhada " Planta Caracterização da Situação Cadastral Existente" , onde podemos constatar a presença de 6 parcelas cadastrais e uma de servidão pública de passagem que corresponde a parte dos caminhos existentes que garantem o acesso às parcelas por parte dos proprietários e outros.

Como elemento complementar foi realizado o " Quadro da Situação Cadastral" que se relaciona directamente com a planta, onde se identifica o número cadastral, área inserida no plano, natureza do prédio e as suas confrontações.

PLANO DE PORMENOR DA COVA DO LAGO - QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL						
N.º Cadastral	Folha Cadastral	Artigo Matricial	Área do Prédio	Área Inserida no Plano	Natureza do Prédio	Confrontações
20	H	-	278384,62 m <sup>2</sup>	120816,09 m <sup>2</sup>	Rural	1/4/5/6/7/17/22/23/25/26/27/28/29/SP
28	H	-	7437,28 m <sup>2</sup>	790,16 m <sup>2</sup>	Rural	20/21/24/27/29/Servidão Pública
29	H	-	31531,83 m <sup>2</sup>	2737,02 m <sup>2</sup>	Rural	16/17/28/30/Servidão Pública
30	H	-	14036,85 m <sup>2</sup>	4694,67 m <sup>2</sup>	Rural	29/31/Servidão Pública
31	H	-	7693,03 m <sup>2</sup>	3303,91 m <sup>2</sup>	Rural	30/32/Servidão Pública
32	H	-	32002,86 m <sup>2</sup>	1401,13 m <sup>2</sup>	Rural	31/33/34/36/Servidão Pública
Servidão	H	-	1766,15 m <sup>2</sup>	1699,28 m <sup>2</sup>	Rural	
<b>TOTAIS</b>	-	-	<b>372852,61 m<sup>2</sup></b>	<b>135442,26 m<sup>2</sup></b>	-	-

Nota: Com base na Planta Cadastral fornecida pela C.M. De Sines, extracto da folha H.



Pelo quadro apresentado acima, podemos retirar algumas conclusões, em primeiro que a parcela 20 corresponde a cerca de 89% da área total do plano sendo os restantes 11% divididos pelas outras 5 parcelas e servidão, em segundo que a diferença entre área do prédio e área inserida no plano é muito significativa em todos os casos, sendo assim só uma pequena parte de cada parcela afectada e transformada pelo plano, não inviabilizando em termos económicos na área sobrance o uso rural actual da parcela.

## **5. PROPOSTA DE PLANO**

### **5.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO**

A planta de implantação estabelece designadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, números de pisos ou cêrceas, números de fogos e respectiva tipologia.

A Planta de Implantação proposta pretende explicitar o conjunto das determinações essenciais da solução urbanística do Plano traduzindo-as graficamente, qualificando e quantificando os aspectos e regras que o exijam, em ligação ao regulamento do Plano. A Planta de Implantação representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção.

Cada parcela do plano foi referenciada na Planta de Implantação pela designação P seguida do número, que permite a identificação desta parcela no " Quadro Síntese dos Indicadores Urbanísticos" que acompanha a Planta.

As áreas correspondentes às vias e aos espaços verdes de enquadramento são destinados ao domínio público. As vias propostas, representadas na planta de implantação, apresentam a modelação de terreno com as cotas de projectos representadas graficamente.



**PLANO DE PORMENOR DA COVA DO LAGO - QUADRO SÍNTESE DOS INDICADORES URBANÍSTICOS**

Parcelas	Área da Parcela	Área do Polígono de Implantação	Área Bruta de Construção Máx.	Área Máx. de Implantação	Área Total Min. Espaço de Utilização Comum	Índice Máx. Impermeabilização	N.º Pisos Máx.	Cércea Máx.	N.º Quartos	N.º Máx. Camas* Habitacionais	N.º Máx. Camas* Turísticas	Usos	Tipologia	Classificação Min.
P01	77165,51 m <sup>2</sup>	39532,06 m <sup>2</sup>	14275,00 m <sup>2</sup>	10000,00 m <sup>2</sup>	20000,00 m <sup>2</sup>	0,5	2	7	230	-	460 camas	Turismo	Aldeamento Turístico	4 estrelas
P02	28771,49 m <sup>2</sup>	22066,64 m <sup>2</sup>	7800,00 m <sup>2</sup>	5500,00 m <sup>2</sup>	15000,00 m <sup>2</sup>	0,6	2+1**	8	120	-	240 camas	Turismo	Hotel	4 estrelas
P03	9813,93 m <sup>2</sup>	4629,11 m <sup>2</sup>	1800,00 m <sup>2</sup>	1300,00 m <sup>2</sup>	5000,00 m <sup>2</sup>	0,5	2	8	40	-	80 camas	Turismo	Hotel / Hotel-Apartamentos	3 estrelas
P04	2747,00 m <sup>2</sup>	2140,99 m <sup>2</sup>	495,00 m <sup>2</sup>	297,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,5	2	7	5	10 camas	-	Hab. Unifamiliar	Moradia	-
P05	742,31 m <sup>2</sup>	381,36 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	0,8	1	3,5	-	-	-	Estabelecimento de Restauração e Bebidas	Bar / Restaurante	de Luxo
<b>TOTAIS</b>	<b>119.240,24 m<sup>2</sup></b>	<b>68.750,16 m<sup>2</sup></b>	<b>24.570,00 m<sup>2</sup></b>	<b>17.297,00 m<sup>2</sup></b>	<b>40.250,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>	<b>8</b>	<b>395</b>	<b>10</b>	<b>780</b>			

**Área Total do Plano** 135.442,26 m<sup>2</sup>

Nota: \* Para o cálculo do n.º de camas, considerou-se 2 camas por quarto.

Nota: \*\* Possibilidade de construção em encosta com dois pisos mais um em semi-cave.

INDICADORES GERAIS	
Área Total do Plano	13,54 ha
Índice de Construção	0,18
Índice de Implantação	0,13
Índice de Impermeabilização	0,50 m <sup>2</sup>
Índice Volumétrico	0,63 m <sup>2</sup>
Espaço de Utilização Comum (Min)	40.250,00 m <sup>2</sup>
Cedência para Espaço Público	16.203,49 m <sup>2</sup>
Pop. Máx. Estimada	790 *
Densidade Populacional (Hab/Ha)	58,35
Estacionamento Público	110
Estacionamento Privado	2

Nota: A população estimada foi calculada a partir do n.º de camas previstos





## **5.2 PLANTA DE CONDICIONANTES**

A Planta de condicionantes identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

A planta actualizada de condicionantes assinala as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, áreas classificadas e áreas integradas no domínio público hídrico, entre outros.

A área de intervenção do plano não apresenta nenhuma condicionante que possam constituir limitação ou impedimento pelo que não se apresenta a Planta de Condicionantes.

## **5.3 TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

A Transformação Fundiária proposta com o plano encontra-se definida na peça desenhada " Planta da Explicitação da Transformação Fundiária" , onde é sobreposto a situação cadastral anterior e a transformação fundiária proposta a partir da Planta de Implantação.

Na planta são representadas as parcelas existentes que não sofrem alterações, as parcelas existentes que sofrem alterações e as novas parcelas decorrentes do presente plano. São ainda representadas as áreas de cedência para domínio público.

Como elementos complementares temos os dois quadros, anteriormente apresentados, o " Quadro da Situação Cadastral" e o " Quadro Síntese dos Indicadores Urbanísticos" . As informações destes quadros cruzadas com a " Planta da



Explicitação da Transformação Fundiária” caracterizam a proposta de transformação fundiária do presente plano.

## **5.4 INFRA-ESTRUTURAS**

### **5.4.1 REDE VIÁRIA**

Foi desenvolvido o estudo de duas vias neste plano. A via de ligação ao IP 8 e a via de ligação aos empreendimentos turísticos. O traçado em planta foi efectuado com base no levantamento topográfico existente e no desenho urbano proposto.

O perfil longitudinal da via de ligação ao IP 8, é composto por trainéis com inclinações variáveis entre 0.50% e 4.17%, ligados entre si por curvas de concordância parabólicas com raios mínimos compreendidos entre 1000m e 2500m.

O perfil da via de ligação ao hotel, é composto por trainéis com inclinações variáveis entre 0.50% e 4.75%, ligados entre si por curvas de concordância parabólicas com raios mínimos compreendidos entre 500m e 5000m.

Identificam-se dois tipos de perfil transversal para a Via de Ligação ao IP 8 e um para a via de ligação aos empreendimentos turísticos.

*- Via de Ligação ao IP 8:*

O Perfil Transversal Tipo 1 (Km 0+000/0+400) é constituído por duas faixas de rodagem de 3.50 m cada. Apresenta do lado direito um passeio e ciclovia com 2.00 m de largura cada um e do lado esquerdo uma berma com 1.00 m de largura. As inclinações transversais são de 2.5 % e ( – 2.5 %) para cada sentido de circulação.



O Perfil Transversal Tipo 2 (km 0+400/ rotunda) é constituído igualmente por duas faixas de rodagem de 3.50 m cada, estacionamento longitudinal com 2.20 m de largura apenas no lado direito, e ciclovia no lado esquerdo e passeio em ambos os sentidos. As inclinações transversais são de 2.5 % e (-2.5 %) para cada sentido de circulação.

*- Via de Ligação aos empreendimentos turísticos:*

A via é constituída por duas faixas de rodagem com 3.50 m cada, estacionamento com 2.20 m de largura e passeio em ambos os sentidos com largura de 1.80 m.

#### **5.4.2 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E INCÊNDIO**

O abastecimento de água da área do Plano deverá ser assegurado por uma ligação a executar no sistema de distribuição público de água que abastece a população localizado já na Cidade de Sines sendo para tal necessário um atravessamento, superior ou inferior, dos pipelines.

Sendo assim, o abastecimento a todo o empreendimento em estudo, será garantido através duma rede executada em PVC rígido e/ou PEAD que deverá ser implantada em zona pedonal e/ou zona verde recebendo todos os caudais dos vários "equipamentos" e empreendimentos turísticos previstos no plano pormenor. A esta rede acrescerá também a rede para combate a incêndios, com a colocação marcos de água distanciados conforme especificado no decreto regulamentar 23/95.

Não houve necessidade de duplicação da conduta na via de ligação aos estabelecimentos hoteleiros (Parcelas P02 e P03) devido a existir apenas um atravessamento da via.



#### **5.4.3 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS**

Devido às características topográficas do terreno, o sistema de drenagem de águas residuais domésticas separativo, funcionará por gravidade, até à zona extrema a Norte da Rotunda projectada no Plano, através de colectores, com caixas de visita circulares que receberão os efluentes das construções previstas nos empreendimentos turísticos. Dado a zona a Norte da rotunda ser uma zona baixa, os esgotos terão de ser bombeados através duma estação elevatória e conduzidos até à Estação Elevatória existente da Baixa de São Pedro, sendo necessário um atravessamento, superior ou inferior, dos pipelines. É de referir que deverá ser prevista a instalação de uma grade mecânica para remoção de sólidos imediatamente a montante da estação elevatória a projectar e ser prevista uma descarga de emergência para o meio receptor. Em fase de projecto deverá também ser analisada a possibilidade da criação de uma bacia de retenção com leito de macrófitas como medida minimizadora.

#### **5.4.4 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

Para a drenagem de águas pluviais a solução é idêntica à das águas residuais domésticas e sempre que possível com traçados paralelos aos anteriormente referidos.

Nos novos arruamentos e nas novas superfícies impermeáveis, deverão ser executadas redes colectoras com sumidouros, quando exista passeio e/ou caleiras semi-circulares na ausência dos mesmos que encaminharão as águas pluviais para a linha de água mais próxima, de acordo com o desenho apresentado. É de referir que as águas antes de serem lançadas na linha de água caso os parâmetros necessários não estejam conforme o estabelecido no decreto regulamentar nº23/95, deverão ser objecto do tratamento necessário. Os colectores deverão ser executados em manilhas de betão ou outro material que os serviços municipalizados achem o mais indicado.



#### **5.4.5 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

Apresenta-se definição do traçado da rede de distribuição de energia eléctrica e o traçado da rede de iluminação pública, assim como a ligação à rede eléctrica de média tensão, não perdendo de vista nunca todas as indicações prescritas nos regulamentos, nomeadamente o R.S.L.A.T., o R.S.R.D.E.E B.T. e as NP em vigor.

Nesta fase de Plano de Pormenor, é apresentada a concepção da forma de ocupação e de distribuição de energia eléctrica e iluminação pública de forma a servir de base para a elaboração dos projectos. Em fase posterior de Projecto de Licenciamento e de Execução das Infra-estruturas, serão apresentados todos os elementos necessários para que as entidades licenciem as obras de infraestruturas.

No que diz respeito ao abastecimento de energia eléctrica, prevê-se que a mesma seja feita a partir de um Posto de Transformação que irá alimentar o conjunto das parcelas de menor dimensão (P03, P04 e P05) e a iluminação pública. As parcelas P01 e P02 dada a sua dimensão e potências previstas deverão possuir PT's privativos com as potências necessárias.

O PT proposto deverá ser dimensionado e caracterizado mais correctamente em fase de Licenciamento.

Os P.T's. serão alimentados a partir da rede aérea de média tensão existente na Cidade de Sines, de acordo com as directivas que vierem a ser dadas pelo distribuidor de energia eléctrica, sendo a sua pormenorização descrita na fase de projecto de licenciamento.

O PT será em alvenaria do tipo Cabine Alta (CA2), executados de acordo com as normas CEI 76 e CENELEC, localizado conforme indicado nas Peças Desenhadas em anexo e a descrever na fase de projecto de execução.



A rede de distribuição em baixa tensão será executada com canalização enterrada, constituída por condutores isolados agrupados em feixe (torçada) de dimensão adequada.

Os corredores de passagem das linhas de média tensão, serão objecto de definição por parte do distribuidor de energia eléctrica após a aprovação da rede de distribuição proposta para o empreendimento.

A iluminação pública será executada com canalização enterrada e com postes de iluminação adequados às diversas exigências de cada espaço.

#### **5.4.6 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS**

O Plano prevê a instalação de uma rede de distribuição de gás com o recurso à rede existente na Cidade de Sines. O projecto de licenciamento será elaborado ao mesmo tempo que os projectos das outras infra-estruturas de modo a que quando forem abertas as valas possa ser colocada toda a rede de distribuição necessária.

O presente Plano prevê que em cada um dos edifícios venham a ser executadas instalações simples com potências e consumos a estimar em fase de projecto de licenciamento.

A rede a executar será referenciada como rede MPB – rede de média pressão – para funcionar com pressões que se situam no intervalo compreendido entre 0,4 e 4,0 bar.

A rede de distribuição será do tipo “enterrada” cujas condições técnicas de execução estão desenvolvidas na legislação e regulamentos em vigor, sendo a tubagem em polietileno montada em antena.



#### **5.4.7 REDE DE TELECOMUNICAÇÕES**

A infra-estrutura de telefones será definida, tomando como base a implementação do número de linhas telefónicas que vierem a ser definidas para cada parcela, sendo que os empreendimentos turísticos deverão possuir um mínimo de seis linhas cada.

Esta infra-estrutura será implantada em canalização enterrada.

Devem ser respeitadas todas as especificações técnicas e regulamentações em vigor, assim como todas as directivas dadas pelo distribuidor e certificador local.

#### **5.4.8 RISCOS E VULNERABILIDADES**

A ocupação, uso e transformação do solo deverá ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificados no Plano de Emergência Municipal de Sines (PME) contribuindo para sua prevenção e mitigação, pelo que qualquer intervenção futura de utilização do solo, não irá comprometer a segurança da população, património e ambiente, nem potenciar aumento de vulnerabilidades ou riscos. Será equacionada a devida articulação com o PME e com o Serviço Municipal de Protecção Civil em caso de acidente grave ou catástrofe.

No âmbito da revisão do PDM (actualmente em revisão) será feita identificação, análise e elaboração de uma Carta de Riscos para o concelho, que incluirá igualmente, a área do presente plano.

Na área do plano e após consulta ao PME não foram identificados riscos e vulnerabilidades com excepção da sismicidade.



## 5.5 SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de execução do Plano será o da cooperação entre o Município e os Particulares, que celebrarão entre si um contrato de urbanização que consignará a responsabilidade dos particulares para a execução de todas as obras de urbanização destinadas a integrar o domínio público municipal.

O Plano poderá ser executado faseadamente sendo que, da primeira fase, constarão obrigatoriamente a execução das obras de infra-estruturação e das obras dos espaços que se destinam a integrar o domínio público municipal.

Os encargos da execução do Plano, conforme explicitado no Artigo 12º " Sistema de Execução" do Regulamento do Plano de Pormenor, serão da responsabilidade dos proprietários das Parcelas, conforme Contrato de Urbanização a celebrar entre estes e o Município.

A comparticipação de cada proprietário nos encargos da execução do Plano é determinada através da Perequação Compensatória definida no artigo 13º do Regulamento do Plano.

Poderá o referido contrato de urbanização ser celebrado entre o Município e todos os proprietários, alguns deles ou apenas um deles, desde que este se disponha a assumir todas as responsabilidades das acções constantes do referido contrato para a execução do Plano, mesmo as que caberiam aos demais interessados.

Caso se verifique que o contrato de urbanização é celebrado por apenas um dos proprietários, deverá ainda assim o seu clausulado expressar que o único proprietário outorgante está a financiar as responsabilidades dos demais e não a substituir-se definitivamente a estes – i.e., logo que os demais interessados paguem a sua comparticipação deve o primeiro ver-lhe liquidadas as verbas que adiantou.





O momento em que aos demais interessados deve ser exigido o pagamento da comparticipação que não pagaram na ocasião da celebração do Contrato de Urbanização é o do seu primeiro pedido de licenciamento. O pagamento será efectuado ao Município (eventualmente sob a forma de taxas específicas para a área abrangida por este Plano), que o transferirá para o proprietário que celebrou o Contrato de Urbanização. Propõe-se que o montante inicial seja capitalizado por uma taxa bancária de operações passivas a acordar, para a data do pedido de licenciamento, constituindo um estímulo para que o terreno não fique expectante.

Deste modo, ao Município não caberá qualquer encargo para a execução do Plano de Pormenor.

Os proprietários ficam ainda sujeitos ao pagamento das Taxas Municipais de Urbanização de acordo com o previsto no Plano Director Municipal de Sines.

As compensações devidas quando as operações de loteamento a efectuar não fizerem as cedências previstas para Espaços Verdes, Equipamentos e Estacionamento deverão ser liquidadas também nas operações de Loteamento.

## **5.6 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

O sistema de perequação adoptado será o da repartição dos custos de urbanização (conforme o Artigo 142º do Decreto de Lei nº316/2007) pelos proprietários em função do benefício decorrente da área de construção que lhes é facultada pelo Plano.

Os custos de urbanização considerados foram os da construção das infra-estruturas, dos arranjos exteriores e da necessidade da aquisição de terrenos para a execução do Plano.



Assim, os proprietários das parcelas ficam sujeitos à perequação dos encargos de execução do Plano proporcionalmente à área de construção prevista para cada parcela de acordo com a seguinte fórmula:

$$C_i = \frac{ABC_i}{ABCT} \times CT$$

Sendo:

$C_i$  = valor da comparticipação do proprietário  $i$

$ABC_i$  = área bruta de construção do proprietário  $i$

$ABCT$  = área bruta de construção total do Plano

$CT$  = custos de urbanização e de aquisição de terrenos destinados a integrar o domínio público municipal.



## 6. PROPOSTAS DE OCUPAÇÃO

### 6.1 CONCEITO GERAL DA OCUPAÇÃO PROPOSTA

A sugestão de ocupação para o “ Plano de Pormenor da Cova do Lago” decorre do principal objectivo do Plano, a viabilização e implementação de empreendimentos turísticos adjacente à Praia Norte de Sines, melhorando e diversificando a oferta dos serviços turísticos do Concelho de Sines.

Neste sentido, existem uma série de pressupostos quer de natureza física, quer de natureza programática, quer ainda por factores económicos que foram tidos em conta na proposta apresentada. Destes pressupostos destacamos os seguintes:

- A modelação do terreno e aproveitamento do sistema de vistas do local para a localização das construções dos empreendimentos;
- A preservação do ambiente e paisagem rural, com a manutenção de grande parte do solo permeável e natural, continuidade da estrutura verde proposta e manutenção/recuperação da linha de água e do lago;
- A minimização do impacto das vias de distribuição interiores ao condomínio, com a localização e distribuição das moradias, sendo estas isoladas, geminadas ou em banda, promovendo uma distribuição racional e operacional destas pelo território;
- A localização das duas principais unidades de alojamento, os Hotéis, nos pontos mais favoráveis do sistema de vistas;
- A necessidade de espaços verdes amplos, equipamentos e usos complementares ao turístico que possam corresponder às necessidades do público-alvo do empreendimento e da população em geral.
- A diversificação do tipo de oferta turística, perfeitamente integrada no espaço rural, de forma a abranger diferentes mercados;



Para garantir a diversificação do tipo de oferta, a proposta de ocupação contempla:

- Um Hotel com um mínimo de quatro estrelas com cerca de 120 quartos, 7800m<sup>2</sup> de a.b.c. desenvolvido a partir de um corpo central, que concentra os principais zonas de serviço do hotel, como SPA, ginásio, piscina coberta, salas de convívio e comuns, e restaurante panorâmico de luxo. Do corpo central nascem dois braços edificados, sendo os dois compostos por dois blocos de 40 quartos (todos eles com vista para o Oceano Atlântico e Aldeamento Turístico proposto) que se relacionam com o espaço verde comum e com a zona central da piscina descoberta. Todo o Hotel é implantado em encosta, formando um sistema de vistas (anfiteatro) valorizando e enquadrando o empreendimento na paisagem local.
- Um outro estabelecimento hoteleiro (Hotel ou Hotel-Apartamentos) com cerca de 40 quartos, 1800m<sup>2</sup> de a.b.c. desenvolvido paralelamente à topografia local, tendo igualmente todos os quartos virados para o melhor sistema de vistas (para a Praia e para a Lagoa). Este empreendimento pretende diversificar a oferta.
- Um Aldeamento Turístico com 14275m<sup>2</sup> de a.b.c. composto por moradias turísticas unifamiliares, distribuídas pelo território, aproveitando o sistema de vistas local, sendo estas divididas por tipologias T2, T3 e T4, organizadas em redor de vários espaços verdes comuns e do Club-House, da Piscina, do Lago, dos Campos de Jogos e Parques Infantis. Este empreendimento pretende atingir outro sector do mercado turístico com muita procura na Costa Alentejana.
- Um restaurante de Luxo com 200m<sup>2</sup> de a.b.c. que pretende complementar a proposta dos restantes empreendimentos e dos serviços e equipamentos propostos no Plano. A localização do restaurante também foi privilegiada com uma excelente panorâmica da Costa Alentejana.



Apesar do carácter diversificador inerente ao Plano proposto, não se pretende que cada um dos empreendimentos se feche sobre si só, muito menos que apresentem linguagens inversas, quer em termos arquitectónicos, quer em termos urbanísticos, devendo ser garantida uma coerência entre os empreendimentos, de modo a que o espaço projectado seja apropriado pelo homem de forma espontânea como um todo.

A proposta de ocupação sugerida na Planta de Apresentação, pretende demonstrar isso mesmo, ou seja, apesar de em parcelas diferentes o Hotel pode relacionar-se com o Aldeamento Turístico de modo a que ambos saiam beneficiados com a mesma linguagem urbana e arquitectónica, podendo garantir inclusive a troca de circulações pedonais entre ambos, de modo a que os clientes possam usufruir dos serviços, equipamentos, espaços comuns e espaços verdes de cada um, sem o inconveniente de maiores deslocações exteriores.

Deste modo, a partir da Planta de Apresentação (sugestão) pode-se ter uma melhor compreensão da intenção do Plano, onde é apresentado aquilo que poderá ser o resultado final dos vários empreendimentos, e do Plano.

No entanto, pretende-se que o Plano de Pormenor não condicione demasiado os projectos de execução específicos de cada um dos empreendimentos turísticos pelo que é dada uma certa liberdade às implantações dos edifícios a construir bem como uma flexibilidade em termos programáticos.

Por um lado, esta maleabilidade prende-se também com o objectivo da preservação do ambiente e do coberto vegetal existente como uma enorme mais valia para todo o conjunto, e por outro, pela alteração constante dos produtos e serviços associados ao turismo, garantindo assim uma margem de manobra que poderá ser essencial para a concretização do plano e dos empreendimentos nele inerentes.



## 6.2 ESTRUTURA ECOLÓGICA

De acordo com o método usualmente utilizado no nosso país, considera-se que uma estrutura verde, entendida como plano positivo para a manutenção e valorização de espaços livres e elevado interesse ou potencial ambiental, se desenvolve, essencialmente, em dois níveis, ver nomeadamente, “ Espaços Verdes Urbanos” , da DGOT – Lisboa, 1992.

- **A Estrutura Verde Principal (EVP)** – constituída “ pelas massas verdes permitidas pela ecologia do lugar e inspiradas ou constituídas pelas tipologias tradicionais da paisagem rural” – (“ Vocabulário do Ordenamento do Território” – DGOTDU – Lisboa, 2000) que definem uma rede contínua de zonas naturais ou naturalizadas, com um importante papel na valorização ecológica e ambiental;
- **A Estrutura Verde Secundária (EVS)** – é constituída, essencialmente, por pequenos espaços verdes inseridos no tecido urbano desempenhando funções de enquadramento, estéticas e sociais;

### 6.2.1 ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL

A estrutura verde principal é constituída por uma única classe de espaço designada por **Zonas Verdes de Enquadramento**, esta corresponde à maioria da área verde envolvendo toda a intervenção. Prevê-se a manutenção da vegetação existente, com particular relevo para o extracto arbóreo, e a consolidação do revestimento vegetal recorrendo a espécies autóctones e bem adaptadas edafo-climaticamente.



A constituição de uma mancha vegetal consistente e coerente com o território envolvente, permitirá uma mais fácil integração paisagística, diminuindo eventuais impactos visuais gerados.

Nesta classe, considera-se positivo a criação de percursos pedonais e/ ou cicláveis, recorrendo a pavimentos permeáveis, assim como a instalação de equipamentos de apoio ao recreio e lazer quando integrados, em termos ambientais e visuais, no contexto global da intervenção.

Na actualidade, a problemática da disponibilidade de água potável está na ordem do dia, pelo que nas áreas plantadas que necessitem de rega, deverá ser instalado um sistema automático com mecanismos adequados à diminuição do consumo de água e da sua perda por fuga ou evapotranspiração, para o abastecimento deverão contemplar-se fontes alternativas, como por exemplo, águas tratadas ou recolha de precipitação e de pluviais.

### **6.2.2 ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA**

A estrutura verde secundária é constituída por várias classes de espaço, correspondendo a pequenas áreas verdes dispersas, como sejam: **Espaços Verdes Privados, Espaços Verdes Públicos e Espaços Colectivos, e Alinhamentos Arbóreos.**

Embora os **Alinhamentos Arbóreos** não configurem um espaço ou área definido, constituem uma estrutura linear importante na ligação entre as diversas áreas, e na sua constituição devem integrar somente árvores de espécies autóctones ou tradicionais desta paisagem litoral.

No que diz respeito aos **Espaços Verdes Privados, Públicos e Colectivos**, estes deverão privilegiar a permeabilidade do solo:



- Promovendo uma significativa área verde, com a plantação de espécies autóctones ou ornamentais, desde que bem adaptadas e não invasoras;
- Integrando percursos ou áreas de estadia e recreio, que deverão ser formalizadas com materiais permeáveis ou semi-permeáveis, dada a característica arenosa dos solos nesta região;
- Em todos as áreas plantadas que necessitem de rega, deverá ser instalado um sistema automático com mecanismos adequados à diminuição do consumo de água e da sua perda por fuga ou evapotranspiração, para o abastecimento deverão contemplar-se fontes alternativas, como por exemplo, águas tratadas ou recolha de precipitação e de pluviais.