

# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

## Plano de Pormenor da Cidade Desportiva

### 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>7</b>
<b>3.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
<b>3.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO</b>	<b>12</b>
<b>3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR</b>	<b>12</b>
<b>4. CARACTERIZAÇÃO OPERATIVA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>4.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADES</b>	<b>16</b>
<b>4.2 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E PAISAGÍSTICA</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1 PLANTA DA SÍNTESE FISIAGRÁFICA</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2 PLANTA DE DECLIVES</b>	<b>21</b>
<b>4.2.3 PLANTA DA ORIENTAÇÃO DE ENCOSTAS</b>	<b>22</b>
<b>4.2.4 PLANTA DO USO ACTUAL DO SOLO</b>	<b>23</b>
<b>4.2.5 UNIDADES DE PAISAGEM</b>	<b>25</b>
<b>4.3 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	<b>31</b>
<b>5. PROPOSTA DE PLANO</b>	<b>33</b>
<b>5.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO</b>	<b>33</b>
<b>5.2 PLANTA DE CONDICIONANTES</b>	<b>35</b>
<b>5.3 RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS</b>	<b>37</b>
<b>5.4 TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>39</b>
<b>5.5 INFRA-ESTRUTURAS</b>	<b>40</b>
<b>5.5.1 REDE VIÁRIA</b>	<b>40</b>

5.5.2	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA E INCÊNDIO	43
5.5.3	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	45
5.5.4	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	46
5.5.5	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	47
5.5.6	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS	48
5.5.7	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	49
5.6	SISTEMA DE EXECUÇÃO	49
5.7	PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA	50
5.7.1	PEREQUAÇÃO DOS BENEFÍCIOS – ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU)	50
5.7.2	PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS – ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA	52
5.7.3	PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS – CUSTOS DE URBANIZAÇÃO	53
5.7.4	ATRIBUIÇÃO DAS PARCELAS	55
6.	PROPOSTAS DE OCUPAÇÃO	56
6.1	CONCEITO GERAL DA OCUPAÇÃO PROPOSTA	56
6.2	ESTRUTURA ECOLÓGICA	61
6.2.1	ESTRUTURA VERDE PRINCIPAL	62
6.2.2	ESTRUTURA VERDE SECUNDÁRIA	63



## 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 da Cidade Desportiva", 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 Cidade Desportiva" , sendo composta pelos seguintes elementos:

### PEÇAS ESCRITAS

VOLUME	TÍTULO	CÓDIGO
<i>I</i>	Regulamento	<i>1969-PR-URB-Relatório</i>
<i>II</i>	Relatório	<i>1969-PR-URB-Regulamento</i>
<i>III</i>	Programa de Execução - Plano de Financiamento	<i>1969-PR-URB-Prog. Execução</i>
<i>IV</i>	Relatório Ambiental	-
<i>V</i>	Mapa de Ruído Para o PP da Cidade Desportiva de Sines	-



## PEÇAS DESENHADAS

CÓDIGO	TÍTULO	ESCALAS	FOLHAS
1969-PR-URB-01	Planta de Enquadramento	1/ 100 000	1
1969-PR-URB-02	Planta de Enquadramento Local	1/ 25 000	1
1969-PR-URB-03	Planta de Localização	1/ 5 000	1
1969-PR-URB-04	Planta de Implantação	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-05	Planta de Condicionantes	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-06	Planta de Situação Existente	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-07	Planta de Situação Cadastral Existente	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-08	Planta da Explicitação da Transformação Fundiária	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-09	Plantas / Cartas do PROTA I (Extractos) (Estrutura. Reg. Protecção e Valorização. Amb. e Litoral / Modelo Territorial do PROT Alentejo)	1 / 250 000	1
1969-PR-URB-10	Plantas / Cartas do PROTA I (Extractos) (Sub-Sistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos / Sistema da Base Económica Regional)	1 / 250 000	1
1969-PR-URB-11	Plantas / Cartas do PROTA I (Extractos) (Sub-Sistema de Desenvolvimento Turístico / Sistema Urbano e de Suporte Territorial )	1 / 250 000	1
1969-PR-URB-12	Planta de Síntese do PDM de Sines (extracto)	1/ 25 000	1
1969-PR-URB-13	Planta de Zonamento do PU de Sines (extracto)	1/ 5 000	1
1969-PR-URB-14	Planta de Condicionantes do PU de Sines (extracto)	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-15	Planta dos Compromissos Urbanísticos	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-16	Carta do Ruído do Concelho	1/ 10 000	1
1969-PR-URB-17	Carta de Ruído da Situação Existente - (Lden e Ln)	1/ 5 000	1
1969-PR-URB-18	Carta de Ruído da Situação Proposta - (Lden e Ln)	1/ 5 000	1
1969-PR-URB-19	Planta da Síntese Fisiografica	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-20	Planta dos Declives	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-21	Planta da Orientação das Encostas	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-22	Planta do Uso Actual do Solo	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-23	Unidades de Paisagem (extracto)	1/ 100 000	1
1969-PR-URB-24	Cortes do Terreno - Corte AA' e Corte BB'	1/ 1 000	1
1969-PR-URB-25	Cortes do Terreno - Corte CC' e Corte DD'	1/ 1 000	1
1969-PR-URB-26	Carta da Estrutura Ecológica (sugestão de ocupação)	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-27	Rede Viária - Planta Geral	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-28	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamento 1	H-1/1000 V-1/100	1
1969-PR-URB-29	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamento 1e 2	H-1/1000 V-1/100	1
1969-PR-URB-30	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamentos 3 e 4	H-1/1000 V-1/100	1
1969-PR-URB-31	Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamentos 5	H-1/1000 V-1/100	1
1969-PR-URB-32	Rede Viária - Perfis Transversais Tipo	1/ 50	1
1969-PR-URB-33	Rede de Distribuição de Água e Incêndio	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-34	Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-35	Rede de Drenagem de Água Pluviais	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-36	Rede de Distribuição de Energia Electrica e Iluminação Pública	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-37	Rede de Distribuição de Gás	1/ 2 000	1
1969-PR-URB-38	Rede de Telecomunicações	1/ 2 000	1



## 2. OBJECTIVOS

O crescimento populacional verificado no concelho de Sines na última década resultou essencialmente de um saldo migratório positivo, cujas oscilações estão relacionadas com a dinâmica económica verificada no concelho, nomeadamente as relacionadas com o complexo portuário e industrial e a sua capacidade de geração de emprego. A entrada em funcionamento do terminal XXI, da Zona de Actividades Logísticas e os novos investimentos anunciados e esperados veio imprimir uma dinâmica económica, social e demográfica vigorosa no concelho. Por estes motivos espera-se uma grande pressão sobre os equipamentos existentes, atingindo em alguns casos situações de ruptura.

O presente plano espera reforçar a resposta da Câmara Municipal de Sines ao aumento da procura de Equipamentos Desportivos Municipais, nomeadamente através da construção, na área do presente plano, de um complexo desportivo, denominado de " Cidade Desportiva" , contribuindo dessa forma para a melhoria substantiva da qualidade de vida da população. Espera-se também que a imagem de " entrada" da Cidade seja melhorada por via deste elemento qualificador, e que seja fortalecida a sua atractividade e as suas vantagens competitivas, num cenário de crescimento e desenvolvimento sustentável esperados no curto prazo para o concelho.



Assim, o presente Plano de Pormenor encontra oportunidade de elaboração nos seguintes fundamentos:

- A necessidade e qualidade da oferta de equipamentos colectivos desportivos face às necessidades diagnosticadas;
- A necessidade de criação de espaços públicos de fruição, recreio e lazer interligado entre si, de modo a melhorar substancialmente a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem da cidade;
- A necessidade de definir uma concepção urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante (acessibilidades), a localização de equipamentos de uso e interesse colectivo, a estrutura ecológica, o sistema urbano de estacionamento e os espaços públicos de qualidade;
- A necessidade de actuar na requalificação e reconversão urbana de espaços cuja urbanização pontual e dispersa tende a nuclear a urbanização e a originar a descaracterização do tecido urbano;
- A necessidade de conduzir a dinâmica imobiliária, tirando partido da mesma de forma sustentável.

Deste modo, o " Plano de Pormenor da Cidade Desportiva" tem como objectivo responder às necessidades acima indicadas e diagnosticadas, tendo em atenção as directivas dos Instrumentos de Gestão Territorial (seus objectivos gerais e específicos), integrando as opções estratégicas, orientações e determinações definidas pela Câmara Municipal de Sines.



O presente Plano de Pormenor tem os seguintes objectivos específicos:

- Promoção de um complexo desportivo constituído por um pavilhão desportivo; um estádio municipal composto por um campo de jogos em relva natural e pista de atletismo; três campos de treino, um parque radical e um núcleo polidesportivo ao ar livre composto por seis campos de ténis, um campo de jogos (andebol, futsal e voleibol) e campos de voleibol de praia.. Refere-se que ao nível da prática desportiva e só considerando os programas municipais tem-se cerca de 1500 utentes. A estes deverão ser considerados os que praticam actividade física em colectividades locais que utilizam os equipamentos desportivos municipais. Fundamentalmente trata-se de uma reorganização da rede de equipamentos desportivos, concentrando-os numa única zona e desactivando os existentes que apresentam evidentes carências.
- Enquadramento das superfícies comerciais existentes e a já prevista, bem como a ponderação de novos espaços comerciais e turísticos (estabelecimento hoteleiro).
- Elaborar um projecto viário ajustado às necessidades da área de intervenção, no contexto da rede viária urbana que minimize os circuitos de atravessamento, favoreça a disponibilização e fruição do espaço público e seja compatível com as principais ligações pedonais.
- Criar oferta de estacionamento ajustado às necessidades da área de intervenção do Plano, no contexto da rede viária urbana da Cidade.



- Estabelecer circuitos privilegiados para as circulações pedonais e ciclovias, identificando as principais ligações pedonais e de ciclovias às malhas urbanas envolventes e viabilizando-as em percursos urbanos qualificados.
- Reconversão das áreas habitacionais obsoletas e vazios urbanos existentes, através da criação de uma nova malha urbana, que confira uma imagem de modernidade à área e garanta a sua sustentabilidade ambiental.
- Reconversão de edifícios/construções existentes de qualidade integrando-os na nova proposta de estrutura urbana.
- Garantir a inexistência/eliminação de barreiras arquitectónicas.
- Definição de critérios de base para a implementação de uma perspectiva dinâmica e aberta à introdução das novas tecnologias de edifícios sustentáveis.
- Promoção da concertação entre as iniciativas públicas e privadas a envolver na execução do Plano.



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

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

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado por RCM n.º 53/2010, de 2 de Agosto, e com a Declaração de Rectificação n.º 30-A/2010, de 1 de Outubro, define na alínea C) da norma 140 o seguinte:

“ Estabelecer nos PMOT, particularmente nos PU e PP, as opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como factores fundamentais de promoção da qualidade de vida e da identidade urbana” .

A norma 139 refere que:

“ Para a territorialização da política pública dos serviços desportivos a nível nacional competirá à Administração Central, em colaboração com a Administração Local:

a) Todos os centros urbanos, sedes de concelho, devem proporcionar à população uma dotação mínima de equipamentos desportivos que contemple: 1 grande campo de jogos de relva artificial, 1 pavilhão desportivo, 1 piscina de aprendizagem com um corredor, no mínimo, de 25 m, 1 pequeno campo polidesportivo, 1 minicampo (espaços que promovam a prática de actividade física informal);

b) A Administração Local deve fomentar a prática desportiva, melhorando as infra-estruturas e ordenando os espaços para actividade desportiva em meio rural e urbano;



- c) As entidades públicas devem estabelecer estratégias de colaboração com entidades privadas e associativas, no sentido de se estabelecerem parcerias para a oferta e rentabilização de equipamentos, para o desenvolvimento de políticas comuns e para a localização e gestão de equipamentos desportivos supraconcelhios;
- d) A Administração Central, em parceria com a Local, deve implementar uma política selectiva de centros desportivos, de acordo com os recursos naturais e infra-estruturais existentes e com as valências e dinâmicas da procura desportiva regional e de acordo com a estratégia de desenvolvimento desportivo nacional."

A alínea a) da norma 180 refere que:

" Empreendimentos turísticos em qualquer perímetro urbano: nos perímetros urbanos são admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos."

Como mais à frente se observará, a proposta de plano de pormenor está em conformidade com as orientações do PROTA.



**Fig. 01-** Planta Síntese do PDM de Sines (extractos sem escala)

De acordo com o Plano Director Municipal de Sines (PDM), nomeadamente, com a Planta de Síntese 2ª fase, a área de intervenção não está contida no perímetro urbano da cidade de Sines. No entanto, a área de intervenção do presente Plano de Pormenor está contida no perímetro urbano do Plano de Urbanização de Sines e que alterou o perímetro urbano da cidade de Sines delimitado no PDM, com excepção de uma pequena zona a nascente destinada a infra-estruturas viárias de acesso. O PDM nas suas disposições particulares refere ainda que no Aglomerado Urbano de Sines o número máximo de pisos será definido no respectivo Plano de Pormenor, tomando em consideração as volumetrias existentes.



**Fig. 02-** Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Sines (extracto sem escala).

A área de intervenção prevista para o “ Plano de Pormenor da Cidade Desportiva” , abrange a Unidade Operativa 1 do Plano de Urbanização, designada por Norte do IP8, à qual pertence as seguintes secções: 1.1 (Espaço urbanizável programado); 1.2 e 1.3 (Equipamento Colectivo); e 1.4 (Espaço verde de protecção e enquadramento). A proposta de plano de pormenor propõe alterações ao Plano de Urbanização designadamente:

- Constituição de parcelas P4, P5, P6 destinadas ao uso de comércio e serviços na área de estrutura ecológica urbana - Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento (unidade 1.4) definida na UOPG;
- Constituição de parcelas P13, P14, P15 destinada ao uso de comércio e serviços em área de estrutura ecológica urbana - Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento (unidade 1.4) e de Equipamento colectivo - Mercados e feiras (unidade 1.3) definida na UOPG;
- Constituição da parcela P08 destinada a usos de Turismo - estabelecimento hoteleiro parcialmente implantado em estrutura ecológica urbana - Espaços



Verdes de Protecção e Enquadramento (unidade 1.4) do IGT em vigor, com proposta do polígono de implantação, e Equipamento Colectivo - Desporto;

- Aumento das áreas de construção e das áreas de implantação relativamente aos parâmetros urbanísticos definidos pelo PU, traduzido num aumento do índice de utilização.

A fundamentação para estas propostas de alteração ao PU de Sines reside na maior maturidade dos estudos e reflexões realizados para o Plano de Pormenor. O desenvolvimento do projecto da Cidade Desportiva, com a previsão de um pavilhão desportivo, permitirá melhorar as condições desportivas existentes. Existe um espaço próprio para o mercado ao ar livre e um novo pavilhão, destinado à Academia das Energias a localizar na Zona de Industrial Ligeira II, terá condições para receber eventos temáticos, permitindo alterar a localização do equipamento destinado a mercados e feiras. Com a libertação do terreno destinado a Equipamentos – Mercados e Feiras e existindo em zona contígua três lotes de uso comercial (dos quais dois já se encontram edificados e em funcionamento) considerou-se lógico dotar o espaço de novos lotes comerciais respondendo a uma procura que se está a intensificar (Parcelas P13, P14 e P15). A proposta das parcelas P4, P5 e P6 resulta do remate da malha urbana existente aliada à já referida procura comercial.

A Parcela P08 destinada a um estabelecimento hoteleiro tem a sua génese nos estudos inicialmente desenvolvidos para a Cidade Desportiva com o objectivo de se criar um centro de estâgios. Dado que esta hipótese foi colocada de parte devido a vários factores, considerou-se que um estabelecimento hoteleiro à entrada da cidade teria várias vantagens, designadamente:

- Aumento da oferta de camas turísticas num concelho com clara desproporção entre a oferta e a procura;
- Localização à entrada da cidade o que potencia a procura ao nível do turismo de negócios;
- Localização junto aos equipamentos desportivos que permite alojar atletas aquando da realização de eventos desportivos.

A redução dos Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento resulta da diminuição da faixa *non aedificandi* do IP8 por via da nova classificação em outras vias, continuando ainda assim, a ser gerido pela concessionária.



Finalmente quanto ao aumento das áreas de construção e de implantação face ao previsto no PU de Sines resulta do maior aprofundamento da análise e reflexão, que tem tradução ao nível do desenho urbano.

Em relação ao Plano Director Municipal de Sines, o plano propõe a alteração uma pequena zona forma do perímetro urbano de Áreas Rurais – Áreas e Faixas de Protecção, Enquadramento e Integração para Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento à Rede Viária e para Rede Viária.

O Plano de Pormenor será elaborado de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, de acordo com D.L. nº 46/2009, de 20 de Fevereiro e demais legislação complementar.

### **3.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO**

O Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) define o Alentejo Litoral como pólo de desenvolvimento turístico e considera que " ...possui um conjunto de recursos que permite apostar no Sol e Mar, Touring, Golfe e Resorts Integrados e Turismo Residencial, destinados prioritariamente ao mercado interno e espanhol." . Analisando mais em detalhe o tipo de turismo existente na cidade de Sines verifica-se que os produtos principais são o turismo de negócios, o turismo de sol e mar secundados pelo turismo cultural devido, fundamentalmente, à realização do Festival das Músicas do Mundo. O hotel/hotel-apartamento terá como função fundamental aumentar a oferta ao nível dos segmentos atrás referidos bem como apoiar algum evento desportivo na cidade.

### **3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO DE PORMENOR NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR**

A elaboração do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva, rege-se pelo disposto no D.L. nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro e pelo Despacho nº 6600/04, de 23 de Fevereiro.

De acordo com o citado D.L. nº 46/2009, de 20 de Fevereiro no seu Artigo 90º, nº 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 nº 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 tenham em conta os objectivos e o âmbito de aplicação territorial respectivos;*
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;*
- d) 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;*

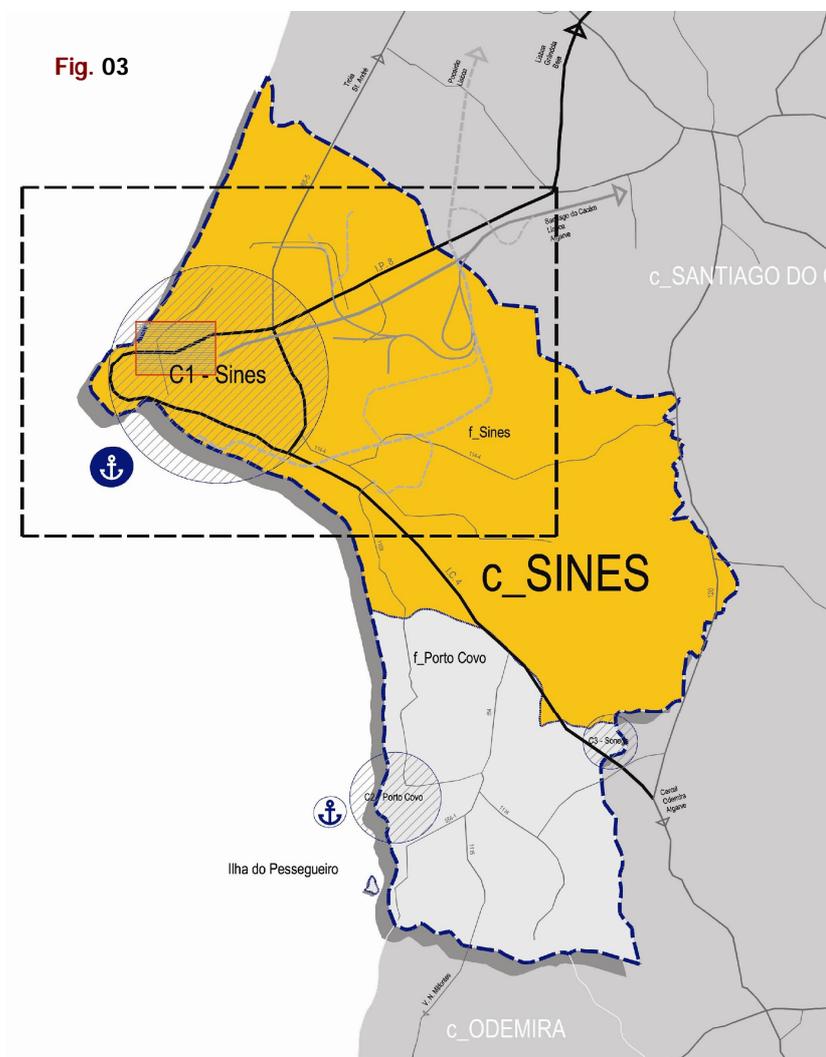
4 — *Os demais elementos que acompanham o plano de pormenor são fixados por portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território (Portaria nº138/2005 de 2 de Fevereiro).*



## 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.



**Fig. 03** - Planta de Enquadramento do Plano de Pormenor no Concelho de Sines (extracto sem escala).

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.



**Fig. 04-** Planta de Localização do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva no contexto urbano de Sines

(extracto sem escala).

A área de Intervenção fica localizada na zona Norte da Cidade de Sines, abrangendo cerca de 34,19 hectares, corresponde, apenas com ligeiros acertos, à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (UOPG 1 – Norte do IP8) do Plano de Urbanização da Cidade de Sines, tendo como limites Sul e Poente o IP8, a Norte as esteiras dos gasodutos e a Nascente o perímetro urbano alterado pelo PU de Sines.



O local da intervenção apresenta uma excelente acessibilidade regional rodoviária, sendo uma área adjacente ao traçado do Itinerário Principal 8 e a um dos nós principais de acesso deste à Cidade de Sines, nomeadamente a toda a área urbana norte de Sines. É este nó também o principal acesso à área de intervenção promovendo uma excelente acessibilidade local entre a zona de estudo e a Cidade.

Em termos de acessibilidade local, é ainda necessário referir, que a área de intervenção é atravessada por um eixo viária secundário com bastante importância, visto que permite a ligação dos aglomerados da Cadaveira e Ribeira dos Moinhos à Cidade de Sines. Este eixo viário com sentido Sudoeste / Nordeste apresenta duas " obras de arte " (passagens superiores) a Sudoeste sobre o IP8 e a Nordeste sobre as Esteiras dos pipelines.

A área de intervenção apresenta uma deficiente acessibilidade pedonal, sendo quase inexistente uma rede de passeios (excepto na área adjacente às recentes construções locais) dentro do limite do Plano, sendo efectuada predominantemente através das áreas em terra batida das bermas das vias existentes, sem condições de circulação e de segurança para os peões. Quanto à ligação pedonal da zona de estudo à área urbana de Sines é possível ser efectuada pela obra de arte a Sudoeste mas em condições deficientes acima descritas.

Estas condições deficientes existem essencialmente devido ao IP8 e zona adjacente que funciona como barreira física entre a zona Norte de Sines e a área de intervenção. Esta situação poderá ser alterada, a breve prazo, com o projecto já previsto pela Câmara Municipal de Sines de reconversão do IP8 em via urbana, permitindo a criação de uma rede de passeios com condições e com um maior número de atravessamentos que permitam a ligação e comunicação entre as duas realidades urbanas existentes, a área de intervenção e a área urbana norte de Sines.

#### **4.2 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA E PAISAGÍSTICA**

O presente ponto visa a caracterização operativa dos factores biofísicos e paisagísticos mais relevantes para a compreensão dos valores e funções do território



de forma a suportar a tomada de decisão sobre o uso desejável e sustentável do mesmo.

Por sustentável entende-se neste contexto um uso que, embora com criação de valor económico e social, permita a perpetuação ou mesmo melhoria dos fluxos de energia e dos ciclos da água, da matéria e da valorização ecológica indispensáveis à vida das paisagens e seus utilizadores.

Tiveram-se em particular atenção as análises referentes aos condicionantes biofísicos, fisiografia, uso actual do solo e paisagem, que seguidamente se descrevem.

#### **4.2.1 PLANTA DA SÍNTESE FISIGRÁFICA**

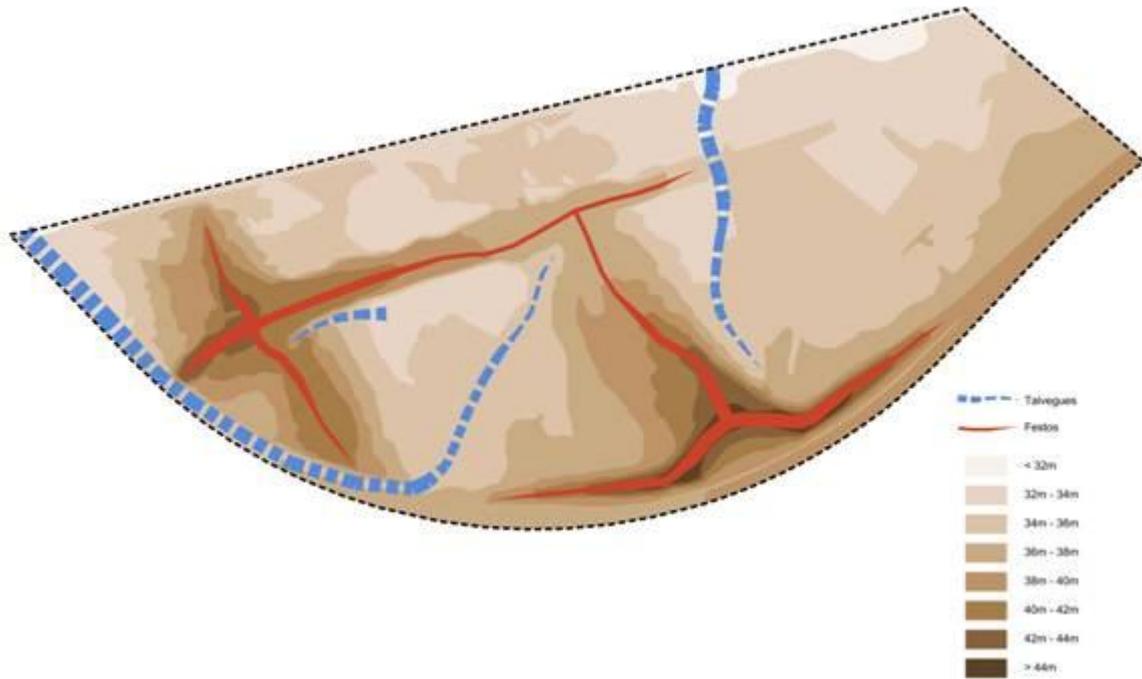
O conhecimento das condições de relevo constitui um dos mais importantes factores para a compreensão do território, dele dependendo um conjunto tão importante de condicionantes e aptidões ao funcionamento do território e ao uso do solo, que nunca poderá esta análise ser esquecida ao nível de qualquer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

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

"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).



**Fig. 05**



**Fig. 05-** Planta da Síntese Fisiografica do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva (sem escala).

As linhas estruturantes de relevo, linhas de festo 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, destacam-se dois talvegues principais. Um que atravessa transversalmente quase toda a área de intervenção e um outro que despenha do centro estendendo-se para noroeste.

A separar as bacias das diferentes linhas de escorrência de água evidenciam-se dois festos bem definidos, onde estão implantadas as vias de circulação. As principais zonas de cumeada localizam-se a sul e a noroeste da área de intervenção.

Na área em estudo as cotas variam entre 30,00 e os 44,00 metros, pelo que se definiram as seguintes classes hipsométricas: <32,00; 32,00-34,00; 34,00-36,00; 36,00-



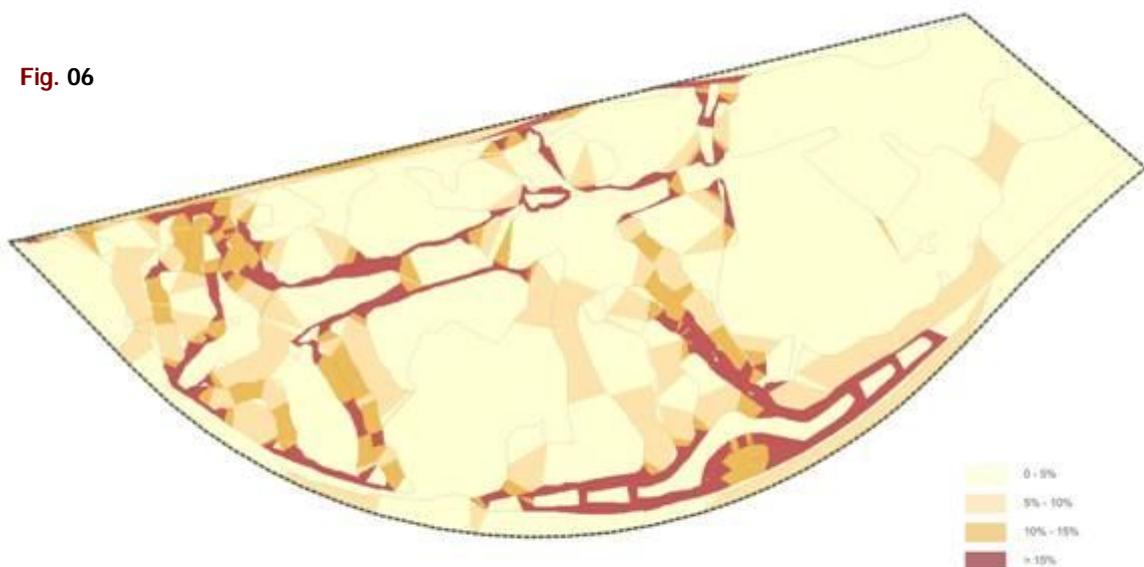
38,00; 38,00-40,00; 40,00-42,00; 42,00-44,00; por serem as que melhor caracterizam a morfologia do terreno.

#### 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).*

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 apetência 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.

**Fig. 06**



**Fig. 06** - Planta dos Declives do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva (sem escala).



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

**Quadro I – Classes de Declives**

<b>Intervalo</b>	<b>Designação da classe</b>	<b>Limitações gerais</b>
0 - 5%	Plano	Sem limitações. Pode revelar problemas de drenagem.
5 - 10%	Declive suave	Sem limitações.
10 - 15%	Declive moderado	Sem limitações significativas à ocupação
>15 %	Declive acentuado	Pequenos riscos de erosão.

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

Trata-se de uma zona com reduzida variação altimétrica mas com uma configuração que podemos considerar de plana a ondulada, os declives predominantes na área em estudo pertencem à classe 0 – 5%, associados às áreas de sequeiro, base dos taludes e planaltos onde estão implantadas as vias, o estacionamento e os edifícios. Os declives moderados e acentuados, surgem em menor percentagem associados às zonas de matos, bem representados na zona sul e oeste da área.

#### **4.2.3 PLANTA DA ORIENTAÇÃO DE ENCOSTAS**

Realizou-se também uma breve análise à exposição das encostas que se apresenta seguidamente.

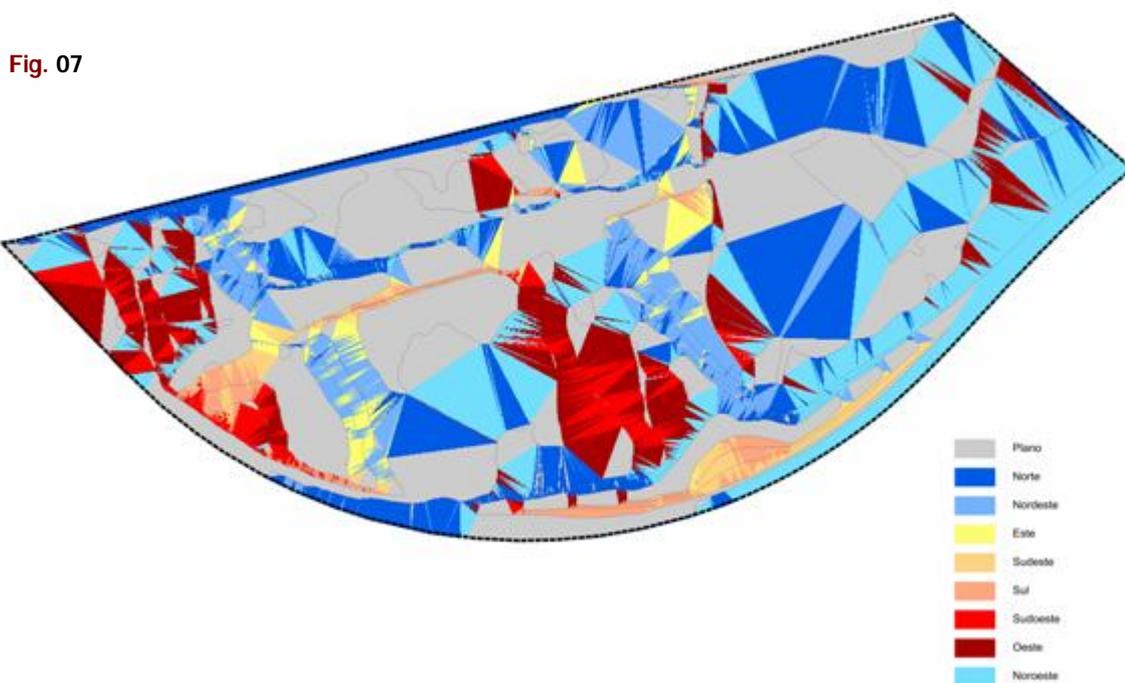
**Quadro II – Relação entre a Orientação das Encostas e o Conforto Climático**

<b>Orientação das encostas / Conforto climático</b>
<b>Critério</b>
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



De acordo com o quadro exposto e a carta de "Exposições" que acompanha este relatório constata-se que em termos de orientação de encostas existe uma predominância de zonas planas associadas às zonas de fundo dos taludes ou às zonas de festo ou planalto onde estão implantadas as vias de circulação rodoviária e os edifícios.

Apresentando uma percentagem também elevada encontram-se as vertentes viradas de Nordeste a Noroeste o que se traduz em termos de conforto climático encostas moderadamente frias a frias. As encostas quentes e muito quentes (sudeste e oeste) têm alguma expressão na área de intervenção, de forma pontual surgem as encostas com exposição Este (encostas temperadas).



**Fig. 07** - Planta da Orientação das Encostas do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva (sem escala).

#### **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 peça desenhada n.º 22



“ Planta do Uso Actual do Solo” ) realizada com base na fotointerpretação de ortofotomapas, em visitas pedonais ao local em estudo e em fotografias do local.

Numa fase inicial foram definidas manchas de ocupações consideradas semelhantes, e foi realizado um reconhecimento do tipo de ocupação de forma a estabelecer um esquema orientativo do trabalho de campo. Nas visitas ao local foram confirmadas as manchas reconhecidas na fotografia aérea, assim como recolhida informação fotográfica para apoio do trabalho de caracterização das ocupações.

A área em estudo apresenta-se muito heterogénea apresentando vários tipos de ocupação de solo. Do estudo realizado consideram-se as seguintes unidades de ocupação:

#### 1. Ocupação florestal

- Mata de pinheiros - povoamentos, sobretudo de pinheiros bravos, mas também alguns pinheiros mansos, desordenados e pouco densos. Ocupações de aspecto pouco cuidado;
- Matos – são as ocupações mais representativas na área de intervenção. Vegetação espontânea densa, composta sobretudo por arbustos de porte baixo;

#### 2. Ocupação Agrícola

- Sequeiro – superfícies de cultura cerealífera e outras arvenses, bem como as superfícies de pousio inerentes ao sistema;

#### 3. Ocupação urbana

- Área Comercial – na área de intervenção existem dois espaços comerciais;
- Rede Viária e Estacionamento;
- Construções Dispersas;

#### 4. Outras Ocupações

- Linha de Água



- Alinhamento arbóreo/relvado – ao longo da estrada existe um alinhamento arbóreo de palmeiras e junto à área comercial uma zona relvada.

**Quadro III - Ocupação do Solo na Área do Plano de Pormenor**

Unidades de ocupação	Tipo de ocupação	Área (ha)	% em função da área total
<b>1. Ocupação florestal</b>	Matos	16,20	41.10 %
	Mata de pinheiros	11,20	28.40 %
<b>2. Ocupação agrícola</b>	Sequeiro	5,89	14.95 %
<b>3. Ocupação urbana</b>	Área comercial	0,34	0.86 %
	Rede viária e estacionamento	4.80	12.18 %
	Construções dispersas	0.28	0.70 %
<b>4. Outras ocupações</b>	Linha de água	0,09	0.30 %
	Alinhamento arbóreo / relvado	0,6	1.51 %
Ocupação total		<i>39.40</i>	<i>100,00%</i>

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

Entende-se **paisagem** como “ 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).

Assim, e desenvolvendo um pouco mais este conceito conforme apresentado em “ Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental” trabalho desenvolvido pela Universidade de Évora para a Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano em 2004, define-se paisagem como “ um sistema complexo, permanentemente dinâmico, em que os diferentes factores naturais e culturais se influenciam mutuamente e se alteram ao longo do tempo, determinando e sendo determinados pela estrutura global. (...) A paisagem também é afectada por uma componente mais subjectiva, directamente ligada ao observador e condicionando as sensações que ele experimenta quando está perante ela. Por isso se considera que a paisagem combina aspectos naturais e culturais, expressando e ao mesmo tempo suportando a interacção espacial e temporal entre o



homem e o ambiente, em toda a sua diversidade e criatividade. (...) a dimensão mais subjectiva da paisagem não pode ser esquecida porque sendo as paisagens europeias fortemente humanizadas, a sua futura gestão terá que considerar os sentimentos das comunidades que as mantêm e transformam, que delas vivem ou, simplesmente, as visitam e apreciam." (DGOTDU, 2004).

A paisagem de uma dada região pode ser descrita em termos de unidades. As unidades de paisagem " são áreas com características relativamente homogêneas, 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.

Por sua vez, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo, Lei nº 48/98 de 11 de Agosto, introduz a definição de unidades de paisagem nos planos de ordenamento regional, segundo a qual é necessário " identificar as paisagens, definir o seu carácter, tendências e ameaças e avaliar a sua qualidade. Só esta avaliação permitirá definir estratégias e instrumentos que, embora se integrem num quadro mais alargado, respeitem a especificidade local da paisagem e mantenham a sua identidade" .

Os elementos da paisagem são assim os factores que em conjunto definem a sua estrutura; na análise ao nível nacional foram " considerados como elementos da paisagem aqueles que se distinguem nas imagens aéreas utilizadas. Estes elementos tanto podem ser de origem natural como antrópica e contribuem, em conjunto, para o padrão que caracteriza a unidade de paisagem e a distingue das envolventes" (DGOTDU, 2004) tais como: afloramentos rochosos, as linhas de água e respectivas galerias ripícolas, conjuntos edificados, infra-estruturas, planos de água, etc.

As unidades de paisagem são " áreas em que a paisagem se apresenta com um padrão específico, a que está associado um determinado carácter." 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” procurando-se “ identificar áreas com características relativamente homogéneas no seu interior, não por serem exactamente iguais em toda a sua superfície, mas por nelas se verificar um padrão específico que se repete e/ ou um forte carácter que diferencia a unidade em causa das suas envolventes.”

A principal dificuldade prende-se com a definição dos limites uma vez que “ raramente a transição de uma unidade de paisagem para outra se faz através de uma linha de mudança brusca. (...) Entre as áreas nucleares de unidades adjacentes há espaços de transição mais ou menos extensos (DGOTDU, 2004) ” .

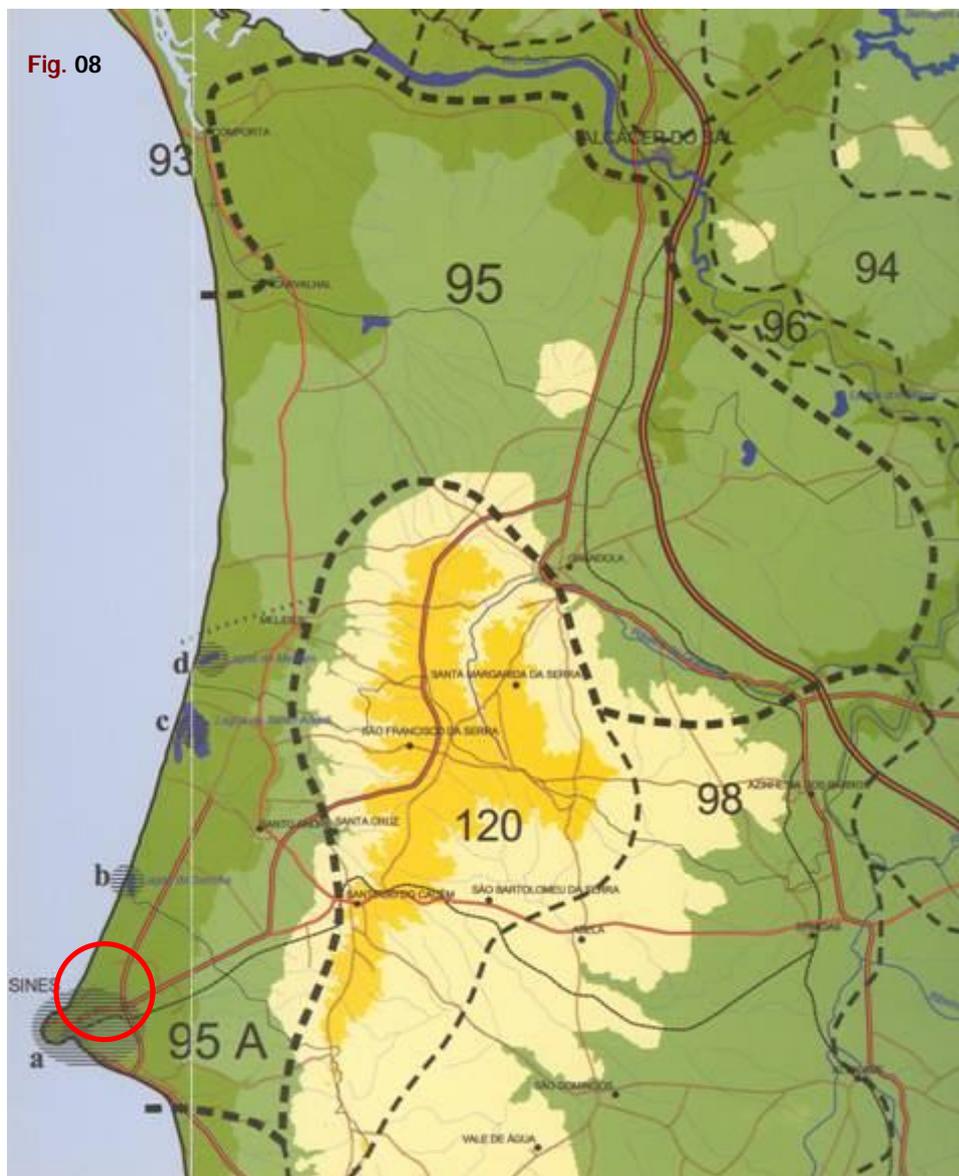
“ Cada tipologia de paisagem constitui um caso particular, no qual devem ser ponderados os valores substanciais em presença, no quadro sócio-económico que está subjacente à sua existência, sem deixar de assumir que a própria dinâmica das actividades é evolutiva, em resultado do desenvolvimento tecnológico e cultural do Homem. Existem, pois, paisagens que devem ser conservadas; existem outras que devem ser transformadas, pois constituem o reflexo do desenvolvimento sustentável.”

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



Inserir-se na unidade de paisagem 95 “ **Pinhais do Alentejo Litoral**” , e na sub-unidade de paisagem 95A.



**Fig. 08** - Extracto da carta de unidades de paisagem integrada no Estudo da DGOTDU, 2004 (sem escala).

### **A Paisagem das Terras do Sado:**

*“ No conjunto de unidades de paisagem que integram este grupo, 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 área abrangida corresponde a grande parte da sua bacia hidrográfica).*

*“*

*“ Terra de contrastes entre, por um lado, os vales com campos de arroz, de milho ou outras culturas de regadio e, por outro lado, nas zonas secas, os pinhais, montados de sobro e os menos representados sistemas arvenses de sequeiro. O esquema geral muito simples de organização da paisagem, nomeadamente no que se refere ao aproveitamento agrícola das várzeas do rio Sado, repete-se ao longo das linhas de água secundárias, a uma escala significativamente mais pequena”*

Em relação à unidade 95 – Pinhais do Alentejo Litoral, apresenta-se seguidamente uma breve descrição extraída do trabalho da DGOTDU:

*“ Extensa planície litoral arenosa delimitada por situações fisiográficas, ambientais e paisagísticas muito distintas – o rio Sado e o seu estuário, a península de Tróia e a costa litoral, a serra de Grândola e a charneca do Sado.”*

*“ 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 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 e forte influência marítima, torna-se adequado à presença do pinhal, com destaque para o pinhal manso que consegue tirar partido de condições especialmente adversas 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 95 A** nos Pinhais do Alentejo Litoral, onde a presença do oceano é bastante mais forte, em comparação com a parte norte da unidade, que se prolonga para interior” .*

*“ 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 (poluição do ar e da água) que condicionam a qualidade ambiental da zona. Foi instalado recentemente um Parque Eólico, que também constitui uma marca vigorosa nesta nova paisagem.”*

### **Unidades de Paisagem da Área de Estudo:**

Embora se tenha apresentado as unidades definidas ao nível de Portugal continental, importa identificar e caracterizar na área do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva de Sines, as unidades paisagisticamente homogéneas e específicas, adaptadas à escala e aos objectivos do trabalho

Para a definição destas unidades de Paisagem do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva de Sines, efectuou-se uma análise integrada onde se considerou aspectos como a morfologia, a fisiografia, o uso actual e a humanização.

Face ao exposto, na área de intervenção, foi identificada uma unidade de paisagem “ Sistema Agro-Florestal” , considerada como parte integrante da paisagem da coroa envolvente à cidade de Sines. Esta paisagem é dominada pelos sistemas agro-florestal, rasgados por vias de circulação e de comunicação rodoviária e pontuada por edifícios comerciais e habitacionais, relativamente dispersos. Destacam-se ainda as linhas de água que percorrem o terreno, contribuindo para o enriquecimento da diversidade paisagística.

Por se tratar apenas de uma unidade paisagem, no presente estudo, mostra-se desnecessária a elaboração da Carta de Unidades de Paisagem.



### **4.3 CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO CADASTRAL**

A situação cadastral da área de intervenção encontra-se caracterizada na peça desenhada n.º 7 " Planta Caracterização da Situação Cadastral Existente" , onde podemos constatar a presença de 31 parcelas cadastrais e 6 servidões públicas 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, proprietário, natureza do prédio e as suas confrontações.

Pelo quadro abaixo apresentado, podemos retirar algumas conclusões, em primeiro que não existem proprietários privados na área do plano, sendo deste modo todos as parcelas propriedade de organismos, entidades ou instituições públicas, em segundo que a grande maioria dos terrenos dentro da folha H (parte ocidental do plano) pertencem à Câmara Municipal de Sines e ao Gabinete da Área de Sines, enquanto que na folha I (parte oriental do plano) as parcelas são predominantemente da Direcção Geral dos Recursos Florestais.



### Quadro IV – Quadro da Situação Cadastral

PLANO DE PORMENOR DA CIDADE DESPORTIVA - QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL							
N.º Cadastral	Folha Cadastral	Artigo Matricial	Proprietário	Área do Prédio	Área Inserida no Plano	Natureza do Prédio	Confrontações
35	H	-	IAPMEI	24.125,00 m <sup>2</sup>	145,46 m <sup>2</sup>	Rural	Servidão Pública
37	H	-	IAPMEI	19.250,00 m <sup>2</sup>	2.509,13 m <sup>2</sup>	Rural	38H/Servidão Pública
38	H	-	CMS	8.000,00 m <sup>2</sup>	6.304,91 m <sup>2</sup>	Rural	37H/103H/Servidão Pública
43	H	-	CMS	16.750,00 m <sup>2</sup>	11.712,05 m <sup>2</sup>	Rural	42H/44H/224H/Servidão Pública
44	H	-	GAS	17.000,00 m <sup>2</sup>	17.000,00 m <sup>2</sup>	Rural	43H/224H/Servidão Pública
45	H	-	CMS	19.500,00 m <sup>2</sup>	6.478,26 m <sup>2</sup>	Rural	46H/100H/Servidão Pública
100	H	-	CMS	8.000,00 m <sup>2</sup>	7.950,00 m <sup>2</sup>	Rural	45H/101H/Servidão Pública
101	H	-	CMS	12.750,00 m <sup>2</sup>	11.458,01 m <sup>2</sup>	Rural	100H/102H/Servidão Pública
102	H	-	CMS	12.250,00 m <sup>2</sup>	8.267,87 m <sup>2</sup>	Rural	101H/110H/Servidão Pública
103	H	-	CMS	76.250,00 m <sup>2</sup>	55.581,38 m <sup>2</sup>	Rural	38H/108H/Servidão Pública
104	H	-	GAS	67.500,00 m <sup>2</sup>	46.781,48 m <sup>2</sup>	Rural	138H/148H/Servidão Pública
109	H	-	CMS	7.186,00 m <sup>2</sup>	289,45 m <sup>2</sup>	Rural	110H/Servidão Pública
110	H	-	CMS	7.500,00 m <sup>2</sup>	2.707,19 m <sup>2</sup>	Rural	102H/109H/Servidão Pública
224	H	-	CMS	17.750,00 m <sup>2</sup>	9.593,95 m <sup>2</sup>	Rural	43H/44H/225H/36H/Servidão Pública
225	H	-	CMS	25.875,00 m <sup>2</sup>	16.611,04 m <sup>2</sup>	Rural	224H/36H/Servidão Pública
Servidão 01	H	-			216,75 m <sup>2</sup>	Rural	-
Servidão 02	H	-			8.199,33 m <sup>2</sup>	Rural	-
Servidão 03	H	-			3.802,96 m <sup>2</sup>	Rural	-
Servidão 04	H	-			188,05 m <sup>2</sup>	Rural	-
132	I	-	DGPE/DGF	6.750,00 m <sup>2</sup>	3.637,34 m <sup>2</sup>	Rural	133H/130H/Servidão Pública
133	I	-	DGPE/DGF	25.500,00 m <sup>2</sup>	5.270,99 m <sup>2</sup>	Rural	135H/132H/131H/Servidão Pública
135	I	-	CMS + DGPE/DGF	19.500,00 m <sup>2</sup>	13.608,01 m <sup>2</sup>	Rural	136H/137H/133H/Servidão Pública
136	I	-	DGPE/DGF	3.750,00 m <sup>2</sup>	3.750,00 m <sup>2</sup>	Rural	135H/137H/Servidão Pública
137	I	-	CMS + DGPE/DGF	58.875,00 m <sup>2</sup>	51.053,59 m <sup>2</sup>	Rural	145H/146H/138H/148H/135H/136H/Servidão Pública
138	I	-	DGPE/DGF	37.000,00 m <sup>2</sup>	37.000,00 m <sup>2</sup>	Rural	104H/148H/137H/Servidão Pública
139	I	-	CMS + DGPE/DGF	3.750,00 m <sup>2</sup>	2.798,31 m <sup>2</sup>	Rural	137H/145H/141H/222H/Servidão Pública
148	I	-	CMS	48.000,00 m <sup>2</sup>	1.943,83 m <sup>2</sup>	Rural	104H/144H a 152H/268H/146H/Servidão Pública
153	I	-	CMS	12.250,00 m <sup>2</sup>	541,28 m <sup>2</sup>	Rural	140H/154H/155H/156H/223H/222H/Servidão Pública
155	I	-	DGPE/DGF	7.250,00 m <sup>2</sup>	102,88 m <sup>2</sup>	Rural	153H/154H/162H/156H/Servidão Pública
156	I	-	CMS + DGPE/DGF	18.500,00 m <sup>2</sup>	13.987,80 m <sup>2</sup>	Rural	223H/153H/155H/157H/Servidão Pública
157	I	-	GAS	5.500,00 m <sup>2</sup>	1.227,83 m <sup>2</sup>	Rural	156H/162H/159H/158H/Servidão Pública
159	I	-	GAS	29.225,00 m <sup>2</sup>	478,36 m <sup>2</sup>	Rural	158H/157H/162H/160H/161H/171H/118H/Servidão Pública
160	I	-	GAS	5.000,00 m <sup>2</sup>	102,96 m <sup>2</sup>	Rural	159H/162H/161H/164H/Servidão Pública
222	I	-	GAS	17.500,00 m <sup>2</sup>	1.694,40 m <sup>2</sup>	Rural	139H/140H/153H/223H/Servidão Pública
223	I	-	CMS	1.500,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>	Rural	222H/153H/156H/Servidão Pública
Servidão 05	I	-			471,98 m <sup>2</sup>	Rural	-
Servidão 06	I	-			2.762,61 m <sup>2</sup>	Rural	-
<b>TOTAIS</b>	-	-		<b>63,95 ha</b>	<b>35,77 ha</b>	-	-

Notas: Com base na Planta Cadastral, extracto da folha H e I;

CMS - Câmara Municipal de Sines;

GAS - Gabinete da Área de Sines;

IAPMEI - Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e à Inovação;

DGPE/DGF - Direcção Geral das Florestas.

Por último, podemos concluir que, a partir da diferença entre área do prédio e área inserida no plano, mais de 50% das parcelas serão totalmente transformadas pelo plano, inviabilizando em termos económicos na área sobranse qualquer uso rural actual da parcela, e que 25% das parcelas ficaram com mais de 85% do uso actual permitindo a continuação do seu uso rural.



## **5. PROPOSTA DE PLANO**

### **5.1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO**

A planta de implantação estabelece designadamente o parcelamento, alinhamentos, polígonos de implantação do edificado, número máximo de pisos, cêrceas, os uso do solo, o números de fogos e/ou número de camas.

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 e que quantifica a Planta de Implantação do Plano.

As áreas correspondentes às vias e aos espaços verdes de protecção e enquadramento são destinados ao domínio público, nomeadamente, as zonas de protecção aos Pipelines (esteiras industriais), as zonas de protecção às Linhas de Água e, por último, as zonas de protecção e enquadramento à Rede Viária.

As vias propostas, representadas na planta de implantação, apresentam a modelação de terreno com as cotas de projecto representadas graficamente. Por último, de referir a representação do edificado existente a manter e a demolir.



### Quadro V – Quadro Síntese dos Indicadores Urbanísticos

PLANO DE PORMENOR DA CIDADE DESPORTIVA - QUADRO SÍNTESE DOS INDICADORES URBANÍSTICOS														
Parcelas	Área da Parcela	Polígono de Implantação	Área Total de Implantação	Área Total de Construção	Área Total de Construção (acima cota de soleira)	Área Total de Construção (abaixo cota de soleira)	Índice de Impermeabilização do Solo	Pisos (acima cota soleira)	Pisos (abaixo cota soleira)	Altura da Fachada	N.º Quartos / N.º Camas	Volumetria (V)	Usos	Categorias Funcionais do Solo
P01	6.824,13 m²	2.555,58 m²	625,00 m²	625,00	625,00 m²		25%	1		3,5		2187,5 m³	Recreio e Lazer	Espaços de Uso Especial
P02	17.919,05 m²	11.854,34 m²	120,00 m²	120,00	120,00 m²		30%	1		3,5		420 m³	Desporto e Lazer	Espaços de Uso Especial
P03	38.596,80 m²	27.900,25 m²	100,00 m²	100,00	100,00 m²		35%	1		3,5		350 m³	Esp. Verde Enquad.	Espaços Verdes
P04	6.394,25 m²	3.387,87 m²	1.625,00 m²	6.500,00	3.250,00 m²	3.250,00 m²	80%	2	2	10,0		16250 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P05	6.171,00 m²	3.179,95 m²	1.515,00 m²	6.060,00	3.030,00 m²	3.030,00 m²	80%	2	2	10,0		15150 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P06	5.867,22 m²	3.005,13 m²	1.470,00 m²	5.880,00	2.940,00 m²	2.940,00 m²	80%	2	2	10,0		14700 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P07	96.020,16 m²	80.738,39 m²	15.000,00 m²	50.000,00	20.000,00 m²	30.000,00 m²	60%	3	2	12,0		180000 m³	Desporto e Lazer	Espaços de Uso Especial
P08	6.935,37 m²	3.508,87 m²	2.600,00 m²	13.000,00	7.800,00 m²	5.200,00 m²	40%	3	2	15,0	120 / 240	39000 m³	Estabelecimento Hoteleiro	Espaços de Uso Especial
P09	15.238,76 m²	10.629,22 m²	6.000,00 m²	24.000,00	12.000,00 m²	12.000,00 m²	80%	2	2	10,0		60000 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P10	12.500,00 m²	10.120,71 m²	4.375,00 m²	17.500,00	8.750,00 m²	8.750,00 m²	80%	2	2	10,0		43750 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P11	5.506,00 m²	3.648,13 m²	1.927,10 m²	7.708,40	3.854,20 m²	3.854,20 m²	80%	2	2	10,0		19271 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P12	3.098,97 m²	1.399,16 m²	1.084,64 m²	4.338,56	2.169,28 m²	2.169,28 m²	80%	2	2	10,0		10846,4 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P13	26.510,28 m²	15.983,91 m²	10.450,00 m²	41.800,00	20.900,00 m²	20.900,00 m²	80%	2	2	10,0		104500 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P14	12.265,11 m²	8.050,86 m²	5.002,50 m²	20.010,00	10.005,00 m²	10.005,00 m²	80%	2	2	10,0		50025 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
P15	13.994,91 m²	9.851,12 m²	5.600,00 m²	22.400,00	11.200,00 m²	11.200,00 m²	80%	2	2	12,0		67200 m³	Comércio e/ou Serviços	Espaços de Act. Económicas
<b>TOTAL PARCELAS</b>	<b>273.842,01 m²</b>	<b>195.813,49 m²</b>	<b>57.494,24 m²</b>	<b>220.041,96 m²</b>	<b>106.743,48 m²</b>	<b>113.298,48 m²</b>	<b>40%</b>	-	-	-	<b>120 / 240</b>	<b>623.649,90 m³</b>	-	-

Nota: Os números apresentados referem-se a valores máximos



## 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 apresenta três tipos de condicionantes, que por sua vez já estavam definidas no Plano de Urbanização de Sines, que agora foram redefinidas à escala do presente Plano de Pormenor.

Em primeiro, temos a servidão sobre os Recursos Hídricos, nomeadamente sobre o Domínio Público Hídrico composto pela linha de água não navegável nem fluotável existente na área do plano, pela sua área de leito de cheia ou margem de água não navegável. Esta servidão constitui-se na Lei da Água, Lei nº 58/2005, de 29/12/2005, tal como consta da alínea c) do nº 2 do respectivo artigo 98º.

Em Segundo, temos a servidão sobre as Infra-estruturas Básicas, nomeadamente sobre as Linhas Eléctricas e sobre Oleodutos, Gasodutos e Redes de Distribuição.

A servidão das Linhas Eléctricas constituiu-se após a publicação do DL n.º 26.852, de 30/07/1936, alterado pelo Dec. Reg. N.º 446/76, de 05/06. A obrigatoriedade de manter distâncias mínimas entre os condutores de energia eléctrica e os edifícios não constitui uma servidão administrativa, mas apenas uma restrição que deverá ser observada quando da instalação das redes ou no acto de licenciamento de edificações a localizar na proximidade de linhas eléctricas já existentes. De qualquer forma o Plano prevê o enterramento das linhas eléctricas de média tensão na área de intervenção.



A servidão sobre os Oleodutos, Gasodutos e Redes de Distribuição constitui-se após a publicação do DL n.º 374/89, de 25/10, complementado pelos DL n.º 11/94, de 13/01 para o gás natural e DL n.º 152/94, de 26/05, para a implantação de oleodutos e gasodutos de gás liquefeito e produtos refinados. De acordo com esta legislação específica aplicável e com a planta de condicionantes do Plano de Urbanização de Sines, foi definida uma área " non edificandi" de servidão às esteiras industriais que apenas pontualmente está na área de intervenção do Plano de Pormenor. De facto, o limite do Plano de Pormenor foi marcado, a Norte, tendo em conta essa faixa de protecção.

Por último, temos a servidão sobre as Infra-estruturas de Transporte e Telecomunicações, nomeadamente sobre o Itinerário Principal 8 composto pela sua área " non-edificandi" . A servidão constitui-se após a publicação do DL 34.593, de 11/05/1945 (Plano Rodoviário de 1945) e da Lei n.º 2.037, de 19/08/1949 (Estatuto das Estradas Nacionais). O Plano Rodoviário Nacional, revisto e actualizado pelo DL n.º 222/98, de 17/07 e Lei n.º 98/99, de 26/07, define a rede rodoviária nacional do continente, que desempenha funções de interesse nacional ou internacional.

Uma vez que o Plano de Urbanização de Sines alterou o perímetro urbano do núcleo urbano de Sines definido no Plano Director Municipal de Sines, fazendo com que o actual traçado do IP8 adjacente à área de intervenção passe a estar dentro do perímetro urbano, com novas funções urbanas, quer na circulação viária e pedonal, existe a necessidade de alterar o seu perfil, sendo necessário desafectar este segmento do traçado da rede rodoviária nacional, de modo a poder fazer parte da estrutura da rede viária urbana, de domínio municipal. Deste modo a área " non edificandi " no presente Plano de Pormenor encontra-se reduzida para 10m a partir da zona de estrada (metade do previsto na legislação específica aplicável).



### **5.3 RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS**

O concelho de Sines apresenta um conjunto de riscos naturais e tecnológicos que têm de ser considerados na elaboração do plano. O PROTA identifica, no Subsistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos, os seguintes riscos no concelho de Sines:

- Sismicidade;
- Maremoto;
- Vulnerabilidade dos aquíferos à contaminação;
- Áreas susceptíveis à desertificação;
- Rodovias e Ferrovias;
- Zona de Actividades Logísticas;
- Estabelecimentos Industriais com Relatório de Segurança;
- Gasoduto e Oleoduto.

Todo o concelho apresenta uma intensidade sísmica elevada (Intensidade Máxima VII) e localiza-se na Zona A de acordo com o Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas e Edifícios e Pontes.

Pela diferença de cotas entre o mar e a área de intervenção do plano, não se considera que o maremoto possa ter influência na segurança de bens e pessoas nesta última zona. Quanto às áreas susceptíveis à desertificação também não se considera que exista este risco na área de intervenção do plano por se tratar de uma área urbana onde não existe o abandono do solo nem práticas agrícolas ou florestais que possam levar à erosão dos solos. As rodovias são as existentes com excepção de uma nova de



acesso a partir da ER 261-5. Procurar-se-á promover a moderação de velocidade com vista à minimização do risco de acidente rodoviário. Relativamente à ferrovia, à zona de actividades logísticas, ao gasoduto e ao oleoduto, estes não existem na área de intervenção do plano. Existe uma esteira de tubagens industriais devidamente cartografadas e com servidão administrativa. Apesar de o PROTA indicar que o concelho de Sines tem até cinco estabelecimentos industriais com relatório de segurança, o Plano de Emergência Externo define os que estão abrangidos pela Directiva " Seveso II" e que são os seguintes:

- Refinaria de Sines – Galp Energia, SA;
- Complexo Petroquímico – Repsol YPF, SA;
- Terminal Portuário – Repsol YPF, SA;
- Fábrica da Euroresinas – Industrias Químicas, SA;
- Tanque de Armazenagem de Metanol – Euroresinas Industrias Químicas, SA;
- Fábrica de Ácido Teraftálico Puro – Artlant PTA, SA;
- Caverna de Armazenagem de Propano – Sigás, SA;
- Terminal de Gás Natural Liquefeito (GNL) – REN Atlântico, SA.

O referido Plano de emergência externo tem previstas as estratégias para a mitigação de riscos para responder a um acidente grave ou catástrofe nos estabelecimentos abrangidos pela Directiva " Seveso II" .

Refere-se ainda que no estabelecimento da rede de distribuição de água para incêndios deverá ser seguido escrupulosamente o preconizado no DR 23/95, de 23 de Agosto e no artigo 12º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro.



#### **5.4 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, que corresponde às áreas referentes às infra-estruturas viárias, espaços pedonais, espaços verdes públicos, e às áreas de protecção e enquadramento aos Pipelines, à Linha de Água e à Rede Viária.

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" e com o Quadro da " Transformação Cadastral" caracterizam a proposta de transformação fundiária do presente plano.



## 5.5 INFRA-ESTRUTURAS

### 5.5.1 REDE VIÁRIA

A rede viária da Cidade Desportiva é composta por 4 arruamentos. Duas vias de ligação ao IP 8, e dois arruamentos internos à Cidade Desportiva. O traçado em planta foi efectuado com base no levantamento topográfico existente e no desenho urbano proposto.

Deste modo foram calculados 1 714 m de arruamentos, distribuídos da seguinte maneira:

- Arruamento 1..... 906 m
- Arruamento 2..... 204 m
- Arruamento 3..... 278 m
- Arruamento 4..... 326 m

#### 5.4.1.1 Arruamento 1

Este arruamento consiste no reperfilamento da via existente, onde foram inseridas duas rotundas de modo a facilitar a circulação dentro da Cidade Desportiva.

A sua directriz tem início na Rua da Floresta, no fim da obra de arte sobre o I.P. 8, apresentando na generalidade um traçado rectilíneo, sendo apenas de salientar as duas curvas de raio 200 m e 50 m, localizadas a seguir à obra de arte e à entrada da rotunda 2, respectivamente.

Em termos de rasante, serão mantidas as cotas do arruamento existente.



#### 5.4.1.2 Arruamento 2

O arruamento 2, começa no nó desnivelado com o IP8, onde se procederá a um reperfilamento inicial e termina na Rotunda 1, localizada sensivelmente a meio do arruamento 1.

O traçado em planta apresenta uma curva de raio 170 m.

Na zona de reperfilamento, à semelhança do arruamento 1, manterá as cotas do arruamento existente.

#### 5.4.1.3 Arruamento 3

Este arruamento pretende fazer a ligação da Cidade Desportiva com o I.P.8, em direcção ao Porto de Sines.

A directriz é caracterizada por dois alinhamentos rectos intercalados de uma curva de raio 100.0 m. De salientar que na ligação ao IP8, foi materializada uma faixa de aceleração com cerca de 100 m de desenvolvimento.

O perfil longitudinal, deste arruamento apresenta durante os primeiros 100 m, cotas semelhantes ao IP8, uma vez que se trata de uma zona de bisel. Seguidamente a rasante apresenta um trainél de 8.00 %, de modo a fazer a ligação ao arruamento 1.

#### 5.4.1.4 Arruamento 4

O arruamento 4 faz a ligação do IP8 para a Cidade Desportiva, no sentido Norte-Sul.

Tem início no IP8 e termina na rotunda 2, materializada no fim do arruamento 1.



A directriz apresenta curvas de raio 100 m e 200 m, intercaladas de alinhamentos rectos. À semelhança do arruamento anterior os primeiros 75 m são caracterizados pela faixa de desaceleração localizada no IP8.

A rasante apresenta inclinações suaves, na ordem dos 2.24% e curvas de raio 5000 e 650 m.

#### 5.4.1.5 Perfis Transversais Tipo

Apresenta-se de seguida os perfis transversais para cada um dos arruamentos:

- Arruamento 1 (do início até à rotunda 1)
  - Passeio..... 3.00 m
  - Ciclovia..... 2.50 m
  - Estacionamento paralelo..... 2.50 m
  - Faixa de rodagem..... 2 x 3.50 m
  - Passeio..... 2.50 m
  
- Arruamento 1 (da rotunda 1 até à rotunda 2)
  - Passeio..... 2.25 m
  - Ciclovia..... 2.50 m
  - Estacionamento transversal..... 5.00 m
  - Faixa de rodagem..... 2 x 3.50 m
  - Faixa de rodagem..... 2 x 3.50 m
  - Estacionamento transversal..... 5.00 m
  - Passeio..... 5.00 m
  
- Arruamento 2
  - Passeio..... min. 2.25 m
  - Estacionamento transversal..... 5.00 m
  - Faixa de rodagem..... 2 x 3.25 m
  - Separador..... 1.2 m



- Faixa de rodagem ..... 2 x 3.25 m
- Estacionamento transversal ..... 5.00 m
- Passeio ..... min. 2.00 m
  
- Arruamento 3
  - Passeio ..... 1.75 m
  - Ciclovia ..... 2.50 m
  - Faixa de rodagem ..... 4.0 m
  - Berma ..... 1.0 m
  
- Arruamento 4
  - Berma ..... 1.00 m
  - Faixa de rodagem ..... 4.00 m
  - Berma ..... 2.00 m

Na peça desenhada 1969-PR-URB-32, encontram-se pormenorizados estes perfis transversais tipo.

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

#### **SITUAÇÃO EXISTENTE**

Em termos de redes de adução e de distribuição, existe actualmente uma conduta adutora em fibrocimento com diâmetro 300 mm, localizada a nordeste do plano de onde segue até um reservatório, localizado junto à Av. Dom Pedro I e que abastece Sines. Paralelamente a esta conduta, passa igualmente uma rede distribuidora em fibrocimento de diâmetro 200mm. Ambas as condutas, atravessam na parte posterior, as parcelas P11, P12 e P13.

As parcelas P10 e P11 existentes, são abastecidas através da conduta em fibrocimento 200 mm. Existe igualmente, uma rede distribuidora de diâmetro 63, que atravessa as parcelas P01, P02 e P08.



## **SITUAÇÃO PROPOSTA**

O abastecimento a toda a área em estudo, será garantido através duma rede executada em PVC rígido e/ou PEAD, formando malhas fechadas, de modo a facilitar a sua exploração e a otimizar as pressões. Deverá ser implantada em zona pedonal e/ou zona verde, fornecendo todos os caudais necessários para os vários "equipamentos" das parcelas previstas no plano pormenor. A esta rede acrescerá também a rede para combate a incêndios, com a colocação de marcos de água distanciados conforme especificado no decreto regulamentar em vigor. Prevê-se ainda a instalação de válvulas de seccionamento que permitam isolar troços em caso de avaria. Esses acessórios serão instalados em câmaras de betão com tampa amovível.

Relativamente às redes existentes que atravessam as várias parcelas já mencionadas, propomos o seguinte tipo de intervenção:

- o Remoção da conduta existente em PEAD 63 que atravessa as parcelas P01, P02 e P08, conforme se pode observar na respectiva peça desenhada;
- o Remoção da conduta adutora em fibrocimento 300 que atravessa as parcelas P11, P12 e P13 e colocação da mesma em material diferente (por ex. em PEAD) com o mesmo diâmetro para local definido na respectiva peça desenhada, ou seja, colocada paralelamente à rede projectada e a partir da rotunda desnivelada no IP8 fazer a sua substituição para PEAD até ao reservatório na Av. D. Pedro I;
- o Remoção da conduta de distribuição em fibrocimento 200 que atravessa as parcelas, P11, P12 e P13;
- o Alteração da localização dos ramais de ligação, às parcelas P10 e P11, que passarão a ser efectuadas através da conduta projectada na via principal – arruamento 1.

Os pontos de ligação da rede projectada à rede existente serão assim no cruzamento da Estrada da Floresta com a estrada da Costa do Norte e na Av. D. Pedro I.



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

#### **SITUAÇÃO EXISTENTE**

O sistema de drenagem doméstico na área deste plano é inexistente. As águas domésticas provenientes das parcelas P10 e P11 dos edifícios existentes, drenam actualmente os efluentes para fossas sépticas.

#### **SITUAÇÃO PROPOSTA**

Devido às diversas condicionantes altimétricas, o sistema de drenagem de águas residuais domésticas será separativo e funcionará por gravidade, até à zona extrema a Nascente da Rotunda projectada no Plano, através de colectores, com caixas de visita circulares. Dado a zona a Nascente junto à rotunda projectada ser uma zona baixa, os esgotos terão de ser elevados através da introdução de uma estação elevatória e conduzidos até à Estação Elevatória existente da Baixa de São Pedro, sendo necessário um atravessamento à via rápida, de acordo com o proposto na peça desenhada.

Dado as cotas de todas as parcelas, à excepção das parcelas P09, P12 e P13, encontrarem-se mais abaixo da cota da estrada projectada - arruamento 1, será necessário recorrer ao bombeamento dos efluentes produzidos por cada parcela e encaminha-los para a rede projectada que percorre o arruamento 1. No entanto, salienta-se que foi estudada a hipótese em que o traçado da rede doméstica passasse junto dos pipelines, mas tal mostrou-se inviável.

É de referir que os esgotos das parcelas P10 e P11, que actualmente são recolhidos em fossas, que propomos eliminar, passarão a ser bombados para o colector projectado na via principal – arruamento 1.



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.

#### **5.5.4 REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS**

##### **SITUAÇÃO EXISTENTE**

O sistema de drenagem pluvial na área deste plano é inexistente.

##### **SITUAÇÃO PROPOSTA**

A área do plano possuirá nos diversos arruamentos propostos, junto dos lancis, sumidouros com câmara de betão e grade metálica que permita a captação da pluviosidade que aí ocorre. Os caudais captados por esses sumidouros serão conduzidos até ao colector de drenagem pluvial que se situará ao eixo das vias propostas sendo completamente separada da rede de drenagem de águas residuais domésticas. As águas pluviais recolhidas são posteriormente lançadas 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 em vigor, deverão ser objecto de tratamento necessário. Os colectores deverão ser executados em manilhas de betão ou outro material que os serviços municipalizados achem o mais indicado.

Tal como acontece, com a rede de águas residuais domésticas, as cotas de todas as parcelas, à excepção das parcelas P09, P12 e P13, encontram-se mais abaixo da cota da estrada projectada - arruamento 1, logo será necessário recorrer ao bombeamento das águas pluviais nas parcelas onde as superfícies sejam impermeabilizadas e onde não seja possível lança-las para as zonas verdes.



### **5.5.5 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 infra-estruturas.

No que diz respeito ao abastecimento de energia eléctrica, prevê-se que a mesma seja feita a partir de dois Posto de Transformação, um a Nascente e outro a Poente, que irão alimentar o conjunto das parcelas e a iluminação pública de cada uma das zonas. Algumas das parcelas propostas, dada a sua dimensão e usos previstos, deverão possuir PT's privativos com as potências necessárias.

Os P.T's propostos deverão ser dimensionados e caracterizados 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.



Os P.T's serão 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.

#### **5.5.6 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.

#### **5.5.7 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. 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.

#### **5.6 SISTEMA DE EXECUÇÃO**

Dadas as características do Plano onde a maior parte das intervenções previstas são de iniciativa Municipal, e dadas a estrutura cadastral da propriedade ser maioritariamente de entidades públicas, o sistema de execução que melhor se aplica e justifica é o da imposição administrativa.

O Plano poderá ser executado faseadamente de acordo com a calendarização que a Câmara Municipal defina em projecto de infraestruturas.

Os proprietários das parcelas existentes ficam sujeitos a mecanismos de perequação compensatória definidos no ponto seguinte.



## **5.7 PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

Os mecanismos de perequação compensatória adoptados no Plano, visam o cumprimento dos objectivos definidos no artigo 137º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

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

Para a concretização das operações urbanísticas, devem ser aplicados de modo combinado, os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação dos benefícios, decorrente da adopção do Índice Médio de Utilização (IMU), e à perequação de encargos, decorrente da adopção da Área de Cedência Média e à repartição dos encargos ou custos de urbanização.

Em alternativa à adopção da compensação, são permitidos entre proprietários, negócios jurídicos de compra e venda de IMU, de acordo com o disposto no artigo 140º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Excluem-se da perequação compensatória as parcelas P10, P11 e P12 por corresponderem a lotes legalmente constituídos.

### **5.7.1 PEREQUAÇÃO DOS BENEFÍCIOS – ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO (IMU)**

Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, o valor do índice médio de utilização (ou de construção) é calculado através do quociente entre a área de construção e a área de



intervenção do plano sujeita a perequação. Assim, a cada parcela corresponde, por aplicação da IMU, uma edificabilidade meramente abstracta.

A fixação da edificabilidade concreta decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta do somatório da área total de construção permitida nos lotes a atribuir a cada proprietário.

Quando a forma proposta para os lotes não coincida com os limites cadastrais dos prédios de que fazem parte, a determinação da edificabilidade concreta, só pode ocorrer no âmbito de operações urbanísticas apresentadas para o conjunto dos prédios que perfazem o polígono do lote ou em conformidade com a delimitação proposta pelo reparcelamento.

Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstracta, o proprietário ou conjunto de proprietários, deve no procedimento administrativo relativo à operação urbanística pretendida, compensar em espécie (lotes de terreno para o domínio privado municipal), os lotes com a edificabilidade excedente relativamente ao IMU fixado.

A cedência dos lotes referidos no número anterior, destina -se a concretizar a compensação dos proprietários da área de intervenção, cuja edificabilidade concreta é inferior à edificabilidade abstracta.

Quando a edificabilidade concreta for inferior à edificabilidade abstracta, o proprietário ou conjunto de proprietários afectados, quando pretendam realizar uma operação urbanística, devem ser compensados de modo adequado.

A compensação referida no número anterior deve ser estabelecido através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

- a) A redução ou isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;



- b) A atribuição de lotes com a capacidade construtiva em falta, resultantes da aplicação do disposto nos anteriores números 5 e 6;
- c) O pagamento de compensações em numerário ou em espécie por proprietários com excesso de edificabilidade e a sua atribuição a proprietários com edificabilidade em falta.
- d) A transferência de índice entre proprietários;
- e) A aquisição de edificabilidade em falta pelo município, por compra ou permuta.

#### **5.7.2 PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS – ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA**

Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, o valor do Área de Cedência Média ou Índice de Cedência Médio (ICM) é calculado através do quociente entre a área de cedência e a área de sujeita a perequação. Assim, a cada parcela corresponde, por aplicação da ICM, uma área de cedência meramente abstracta.

A determinação da área de cedência concreta, decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta da dedução à superfície da parcela, da área dos lotes que o proprietário passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

Quando a área de cedência concreta for inferior à área de cedência abstracta, o proprietário deve compensar o Município em numerário (compensação pecuniária através do pagamento de taxas) e ou espécie (lotes de terreno, realização de obras de urbanização, etc.).



Quando a área de cedência concreta for superior à área de cedência abstracta, o proprietário, quando pretenda realizar uma operação urbanística, deve ser compensado de modo adequado.

O sistema de compensação referido no número anterior deve através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

- a) A redução ou isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;
- b) A aquisição da área de cedência em excesso pelo Município, por compra ou permuta.
- c) A cobrança de valores em numerário ou em espécie a proprietários que efectuem cedências inferiores à área de cedência abstracta e a sua atribuição a proprietários com área de cedência em excesso.
- d) As áreas objecto de cedência concreta devem integrar o domínio público municipal, com excepção das cedências de lotes destinados à compensação de edificabilidade.

### **5.7.3 PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS – CUSTOS DE URBANIZAÇÃO**

Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação compensatória relativamente a encargos a atribuir a cada proprietário, é fixada a obrigatoriedade de repartição de custos de urbanização, na proporção directa dos respectivos benefícios, medidos pela edificabilidade concreta que o proprietário da parcela passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.



Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos locais de urbanização:

- a) Planos, projectos e construção de infra-estruturas locais que servem as edificações e equipamentos colectivos locais 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, iluminação pública, telecomunicações, tv cabo e distribuição de gás;
- b) Projectos e construção de espaços verdes de utilização colectiva, nos quais se incluem os de recreio e lazer, protecção e enquadramento;
- c) Localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos.

Constituem obrigações dos proprietários que promovam as operações urbanísticas, a execução e o suporte integral dos custos de urbanização que digam respeito a obras de urbanização local de acordo com a Planta de Implantação.

A comparticipação dos proprietários nos custos gerais de urbanização, ou seja, na construção ou 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 compete à Administração Central ou Local, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização colectiva.



As condições de comparticipação referidas no número anterior são estabelecidas em regulamento municipal, que integre, como medidas alternativas ou complementares o seguinte:

- a) O valor da taxa a cobrar a cada proprietário, na proporção da respectiva edificabilidade concreta, tendo como base a previsão da totalidade de investimentos municipais referidos no número anterior;
- b) A redução ou a isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística, sempre que o proprietário assuma a responsabilidade pelo financiamento e execução das obras referidas no número anterior.

#### **5.7.4 ATRIBUIÇÃO DAS PARCELAS**

Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação compensatória a atribuição das parcelas será a seguinte:

<b>Artigo</b>	<b>Parcela</b>
37H	Sem parcelas atribuídas.
38H + 223I + 4906U + parte dos artigos 135I + 137I + 139I + 156I	P08 + P13 + P14
104H + 222I	P09
132I + 133I + 138 I + parte dos artigos 135I + 137I + 139I + 156I	P04 + P05 + P06 + P15



## **6. PROPOSTAS DE OCUPAÇÃO**

### **6.1 CONCEITO GERAL DA OCUPAÇÃO PROPOSTA**

A sugestão de ocupação para o “ Plano de Pormenor da Cidade Desportiva” decorre dos principais objectivos do Plano, nomeadamente, visa reforçar a resposta da Câmara Municipal de Sines ao aumento da procura de Equipamentos Desportivos Municipais, contribuindo dessa forma para a melhoria substantiva da qualidade de vida da população, e melhorar também que a imagem de “ entrada” da Cidade, por via deste elemento qualificador, fortalecendo a sua atractividade e as suas vantagens competitivas, num cenário de crescimento e desenvolvimento sustentável esperados no curto prazo para o concelho.

A proposta de ocupação, de acordo com os objectivos do Plano, pretende criar espaços públicos de fruição, recreio e lazer interligados, de modo a melhorar substancialmente a qualidade de vida dos cidadãos e a imagem da cidade, qualificar a oferta de equipamentos colectivos desportivos, definir a estrutura ecológica desta unidade de planeamento e gestão do plano de urbanização de Sines, o sistema urbano e suas relações com o exterior, criar espaços públicos de qualidade de uso e interesse colectivo.

De igual modo, pretende actuar na requalificação e reconversão urbana dos espaços urbanizados pontualmente e dispersos, caracterizando o tecido urbano existente e enquadrando-o no conceito geral da proposta do Plano.

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:



### **Modelação do Terreno e Território:**

- A modelação do terreno e aproveitamento das plataformas planas existentes para localização dos grandes equipamentos colectivos desportivos, de modo a reduzir os custos em modelação do terreno e sua terraplanagem;
- A preservação do ambiente e paisagem florestal/rural, com a manutenção de grande parte do solo permeável e natural, reforçando o "continuum natural" existente com a definição da estrutura ecológica, e recuperando e naturalizando a linha de água existente;

### **Infra-estruturas de Transporte e Comunicação:**

- A minimização do impacto das infra-estruturas viárias, mantendo praticamente na íntegra o traçado da rede viária existente, qualificando-as em termos de perfil e pavimento;
- A melhoria da circulação viária dentro da área do plano e a comunicação desta com as zonas envolventes, nomeadamente com a área urbana norte de Sines e a Rede Viária Principal (IP8);
- Criar oferta de estacionamento ajustado às necessidades da área de intervenção do Plano, no contexto da rede viária urbana da Cidade.
- Estabelecer circuitos privilegiados para as circulações pedonais e ciclovias, identificando as principais ligações pedonais e de ciclovias às malhas urbanas envolventes e viabilizando-as em percursos urbanos qualificados.

### **Equipamentos Colectivos:**

- A diversificação do tipo de oferta em equipamentos desportivos de forma a abranger diferentes populações.
- Promoção de um complexo desportivo constituído por um pavilhão desportivo, um estádio de futebol de 11, três campos de treino, polidesportivo ao ar livre para andebol e futsal, campo de voleibol de praia, tabelas de basquetebol, campos de ténis, parque radical e parque verde com circuito de manutenção. O



projecto mais avançado é do pavilhão desportivo que permitirá a prática de desportos tais como o andebol, o futsal, o voleibol, o basquetebol, ténis, badmington, entre outros. Estão previstos ainda três pequenos ginásios de apoio um dos quais para a prática de tumbling. A lotação nas bancadas fixas é de 612 pessoas e existirão bancadas retrácteis para 1474 pessoas, perfazendo um total de 2086 pessoas.

- A previsão destes equipamentos desportivos permitirá a desactivação do actual pavilhão desportivo, do estádio municipal e dos seus dois campos de treino bem como de outros equipamentos existentes e dispersos na cidade tais como campos de ténis, parque radical, pista de radiomodelismo, etc;
- Esta proposta permitirá dotar de melhores condições para a prática de desporto ao serem edificados equipamentos de raiz, de acordo com as mais modernas práticas, substituindo equipamentos obsoletos e sem condições para a prática desportiva. Existirá algum aumento da oferta ao nível de campos de treino de futebol, campos de ténis e um pequeno campo de jogos polivalente e um campo de voleibol, todos descobertos.

#### **Espaços Urbanos Existentes:**

- Reversão das áreas habitacionais obsoletas e vazios urbanos existentes, através da criação de uma nova malha urbana, que confira uma imagem de modernidade à área e garanta a sua sustentabilidade ambiental.
- Reversão de edifícios/construções existentes de qualidade integrando-os na nova proposta de estrutura urbana.
- Promoção da concertação entre as iniciativas públicas e privadas a envolver na execução do Plano.

#### **Outras Actividades e Usos:**

- Enquadramento das superfícies comerciais existentes e a já prevista, bem como a ponderação de novos espaços comerciais e/ou de serviços;



- A localização de um empreendimento turístico, Hotel ou hotel-apartamento, num dos pontos mais visíveis para quem chega a Sines e à Cidade Desportiva” ;
- A necessidade de espaços verdes amplos, equipamentos e usos complementares aos desportivos e comerciais implementados no Plano, que possam corresponder às necessidades do público-alvo e de toda a população de Sines em geral;

Assim, a proposta de ocupação do Plano de Pormenor da Cidade Desportiva” é o resultado inerente dos objectivos gerais e específicos do plano, dos pressupostos descritos a cima, das opções estratégicas, orientações e determinações definidas pela Câmara Municipal de Sines, tendo sempre em atenção as directivas dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Deste modo, a proposta de ocupação contempla:

### **1. Complexo Desportivo:**

- Pavilhão desportivo, espaço desportivo coberto com 51,90x45,05m, que permitirá a prática de futsal, voleibol, basquetebol e andebol, entre outras modalidades. O pavilhão contemplará três pequenos ginásios sendo um para a prática de fitness, outro para aparelhos e o último para tumbling. O pavilhão terá uma capacidade de 612 lugares sentados em bancadas fixas e 1474 lugares sentados em bancadas retrácteis.;
- Estádio municipal composto por um campo de jogo em relva natural e pista de atletismo;
- Campo de Jogos Secundários, composto por três campos de treino;
- Seis campos de ténis;
- Parque radical;
- Núcleo polidesportivo ao ar livre composto por seis campos de ténis, um campo desportivo (andebol, futsal e voleibol) e campos de voleibol de praia ambos dotados com bancadas descobertas.
- Parque verde Urbano com circuito de manutenção;



- Parque de estacionamento informal;

## **2. Zona Comercial e/ ou Serviços**

- Enquadramento das 2 unidades comerciais existentes e de 1 já prevista em compromissos urbanísticos anteriores à data do Plano;
- Localização de 4 novas unidades comerciais e/ ou de serviços de média dimensão.
- Localização de uma grande superfície comercial e/ ou de serviços.

## **3. Turismo**

- Localização de um estabelecimento hoteleiro com 240 camas, com de 13.000 m<sup>2</sup> de área total de construção com a intenção de diversificar a oferta turística na Cidade de Sines;

## **4. Infra-estruturas**

- Localização de dois postos de transformação, para a rede distribuição de energia eléctrica e iluminação pública;
- Localização de uma estação elevatória para a rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- Definição da imagem urbana pretendida nas vias de distribuição e locais, como a definição do estacionamento público ao longo das vias, os alinhamentos arbóreos, e zonas de passeio, passagem pedonais e percurso das ciclovias;

## **5. Outros Equipamentos/ Espaços Públicos**

- Localização de restaurantes e/ ou pequenas unidades comerciais nas zonas verdes de fruição e lazer;



- Localização de equipamentos desportivos ao longo do parque verde urbano para a prática de desporto (circuito de manutenção);
- Passadiço sobre os Pipelines que permite a ligação da área de intervenção ao Plano de Pormenor da Cova do Lago e à Praia do Norte;
- Naturalização e recuperação da Linha de Água existente criando um espaço de verde de fruição e lazer em seu redor.
- Localização de parques infantis nas zonas verdes de fruição e lazer;

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 projectos de licenciamento das parcelas, e do Plano.

Contudo, pretende-se que o Plano de Pormenor não condicione demasiado os projectos de execução específicos de cada uma das parcelas, mantendo uma flexibilidade nomeadamente para a implantação do edificado, tendo sido definidos polígonos máximos de implantação com grandes dimensões. Os projectos de arquitectura, por sua vez, terão de cumprir a legislação existente aplicável nas fases de licenciamento, com especial atenção para a redução de barreiras arquitectónicas. Esta maleabilidade de implantação prende-se também com o objectivo da preservação do ambiente e do coberto vegetal existente como uma enorme mais valia para todo o conjunto.

Como conclusão, podemos referir que a Planta de Apresentação define a organização espacial da área intervenção, disciplina a localização da edificação e sua relação com a paisagem, localiza a inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva, espaços públicos e zonas verdes de lazer e fruição, a organização da estrutura viária e seus ordenamento, os princípios da qualidade ambiental e da preservação do património natural.

## **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 tem-se as maiores áreas afectas a zonas verdes, constituída por 4 classes de espaço, designadas por: **Espaços Verdes de Protecção Ambiental**, **Espaços Verdes de Protecção às Infraestruturas**, **Espaços Verdes de Valorização Ambiental** e **Espaços verdes Desportivos**.

**Espaços Verdes de Protecção Ambiental:** esta classe corresponde a espaços de protecção à linha de água, extremamente importantes do ponto de vista do funcionamento ecológico. A intervenção contempla algumas medidas de valorização ambiental como por exemplo a preservação e recuperação da galeria ripícola, com a plantação dos três estratos (arbóreo, arbustivo e herbáceo) fomentando a biodiversidade.



**Espaços Verdes de Protecção às Infraestruturas:** corresponde a zonas de protecção aos Pipelines e rede Viária. A intervenção preconiza a plantação de cortinas de vegetação autóctone de enquadramento paisagístico correspondendo a corredores importantes para a salvaguarda da biodiversidade e sustentabilidade ecológica.

**Espaços Verdes de Valorização Ambiental:** constitui uma área de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano. Prevê-se a manutenção da vegetação existente, com particular relevo para o estrato arbóreo e arbustivo, e a consolidação do revestimento vegetal recorrendo a espécies autóctones e bem adaptadas edafo-climaticamente, que garantem a contextualidade ecológica do espaço e a sua maior resiliência.

Esta zona pode assumir funções recreativas, compatíveis com o potencial protector, compreendendo circuitos de manutenção e pedestres, parques infantis, zona de desporto informal e áreas de estadia com mobiliário urbano (bancos, papeleiras, bebedouros, etc.). Considera-se positivo a construção de 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.

**Espaços verdes Desportivos:** Destinam-se a proporcionar enquadramento estético e protecção ambiental assumindo um papel importante na conectividade da paisagem assegurando o *continuum naturale*. Preconiza-se a manutenção, sempre que possível, da vegetação existente, e revestimento vegetal recorrendo a espécies autóctones e bem adaptadas edafo-climaticamente. Contemplando na sua área, zonas pavimentadas para acessos pedonais e viários, privilegiando-se soluções de pavimentos permeáveis ou semi-permeáveis.

## 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 de**



## **Enquadramento ao Edificado, Espaços Verdes Colectivos, Espaços Verdes Públicos, Espaços Verdes Públicos Urbanos e Alinhamentos Arbóreos.**

**Espaços Verdes de Enquadramento ao Edificado:** espaços de enquadramento a zonas comerciais/serviços. Deverá ser privilegiado a permeabilidade e sustentabilidade do solo promovendo uma significativa área verde. A diversidade do material vegetal deverá estar associada, preferencialmente, a uma vegetação autóctone ou tradicional da paisagem local, de forma a tirar-se partido do seu valor ornamental e da sua adaptação ao solo e clima. Integrando percursos ou áreas de estadia e recreio, que deverão ser formalizadas com materiais permeáveis ou semi-permeáveis.

**Espaços Verdes Colectivos:** Corresponde a espaços exteriores de edifícios colectivos, como hotéis e edifícios comerciais, exigindo uma intervenção diferenciada. Neste caso o material vegetal poderá incluir espécies mais 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.

**Espaços Verdes Públicos:** associados a zonas de passeio e circulação rodoviária, com função de enquadramento paisagístico, e associados a espaços livres informais, pavimentados e arborizados, jardins e pracetas. A diversidade do material vegetal deverá favorecer o enquadramento e a funcionalidade das áreas.

**Espaços Verdes Públicos Urbanos:** associados a zonas de praça amplas, pavimentadas e arborizadas, onde o mobiliário urbano deverá promover a estadia formal; estas áreas serão enriquecidas recorrendo a elementos de ensombramento, canteiros, floreiras ou elementos de água. No que concerne à vegetação será constituída por espécies autóctone ou ornamentais, desde que bem adaptadas e não invasoras.

**Alinhamentos Arbóreos:** 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.