



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 23/2005

(Reunião2005-06-24)

Pág. 1

Aos **VINTE E QUATRO** de **JUNHO** de **DOIS MIL E CINCO**, nesta Cidade de Sines e Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, teve lugar a **REUNIÃO PÚBLICA E EXTRAORDINÁRIA** da Câmara Municipal de Sines, estando presentes.-----

**PRESIDENTE:** - MANUEL COELHO CARVALHO, que presidiu aos trabalhos.

**VEREADORES:**-----

- IDALINO SABIDO JOSÉ
- MARISA FILIPA SANTOS RODRIGUES SANTOS
- ANTÓNIO LUÍS BARREIROS BRAZ
- JOÃO FERNANDO MATOS VINAGRE
- ARMANDO FRANCISCO

**FALTAS JUSTIFICADAS:**-----

- JOSÉ ARCANJO FERREIRA COSTA  
Por se encontrar de férias.

Sendo a hora designada pelo Sr. Presidente, foi declarada aberta a reunião, eram 14 horas. ----

**I - ACTA DA REUNIÃO ANTERIOR:**-----

Foi lida e aprovada nos termos do n.º. 2 do art. 92 da Lei 169/99, de 18 de Setembro e assinada pelo Sr. Presidente e pela Chefe de Divisão de Administração Geral. -----

**II – ORDEM DE TRABALHOS:**-----

**1 – APRECIÇÃO E APROVAÇÃO DA VERSÃO FINAL DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA SUL:**-----

A Sr<sup>a</sup> Vereadora Marisa fez resenha das sugestões/reclamações apresentadas pelos interessados no âmbito da discussão pública do Plano, bem como da respectiva análise técnica efectuada às mesmas, a qual conduziu aos resultados divulgados e transmitidos aos interessados nos termos da Lei. -----

A Sr<sup>a</sup> Vereadora chamou ainda à atenção para o disposto no artigo 77 do Decreto – Lei 380/99 de 22 de Setembro, no seu ponto 5, no qual são discriminadas as situações em que a Câmara se encontra obrigada a resposta fundamentada perante as reclamações dos interessados, tendo referido que a CMS, não obstante tal disposição, optou por responder por escrito e fundamentadamente a todos aqueles que formularam sugestões/reclamações escritas no âmbito da discussão pública. -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º23/2005

Reunião (2005-06-24)

Pág. 2 de 6

Foi então dada a palavra aos munícipes presentes. -----

Engº Milguel Vaz – Indagou sobre o pé direito da áreas Comerciais e de Serviços, tendo alegado que ao consultar a versão do Plano, verificou que não estava contemplada no mesmo a salvaguarda da possibilidade de existência de arrecadações nas diversas lojas, conforme havia sido afirmado pelo arquitecto Francisco Serdoura na reunião efectuada aquando da discussão pública do Plano. -----

Na referida reunião, tendo sido colocada a questão, respondeu o arquitecto Serdoura que tal possibilidade estava prevista no Plano através da previsão de um pé direito de 5 metros com possibilidade de construções de mezzanine em 30%, conforme se pode constatar pela leitura da acta já mencionada reunião. -----

A CMS, constatou o lapso, tendo afirmado que o mesmo seria ainda corrigido ficando tal correcção desde já aprovada. -----

Engº Guinote – Referiu que fez exposição qualitativa sobre o Plano, não tendo formulado qualquer reclamação relativamente às opções do mesmo, porém, apesar da resposta formulada pela autarquia, continua a manter algumas preocupações relativamente às opções de planeamento traduzidas no Plano. -----

A Vereadora Marisa expôs ainda duas situações relativamente aos parâmetros previstos neste Plano. -----

A primeira referente ao lote destinado ao Hotel de 4 estrelas na área do Plano, para o qual são previstos indicadores diversos dos aprovados e constantes das condições de venda em hasta pública do referido lote. -----

A diferença refere-se sobretudo ao valor definido para a área bruta de construção que em sede de Plano é consideravelmente inferior ao valor definido nas já mencionadas condições de venda, sendo que estas vinculam directamente a autarquia e constituíram a base determinante do valor de aquisição do lote por parte dos promotores, aos quais em sede discussão pública e mediante reunião realizada com a Vereadora do Pelouro, vieram solicitar a alteração dos referido indicadores de modo a que os mesmos se conformem com a hasta pública realizada em momento anterior ao da aprovação do Plano. -----

A segunda questão refere-se a um erro detectado relativamente ao terreno designado por equipamento público (B 08.1), uma vez que durante a elaboração do Plano foi referido pela Cercisiago que especificidades do Centro de Actividades Ocupacionais previsto por essa entidade para o terreno em questão, implicam necessariamente um redimensionamento da área do lote e da área de construção, que deverão assumir os valores 1750m2 e 2000m2 respectivamente. -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º23/2005

Reunião (2005-06-24)

Pág. 3 de 6

Face a esta informação, foi solicitado à equipa do Plano a introdução das conseqüentes correcções, o que não se verificou, não tendo tal lapso sido “no entanto detectado pelos serviços da autarquia”, assim tratando-se de um mero lapso ou erro por parte da equipa, só agora detectado, solicita-se à Câmara Municipal a aprovação destas correcções a introduzir na versão final do Plano. -----

O Plano de Pormenor da zona Sul foi, aprovado por unanimidade, com as correcções sugeridas pela Vereadora Marisa. -----

### 2 – PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SINES:-----

A Srª Vereadora fez resumo das exposições e reclamações feitas em sede de apreciação pública e o respectivo tratamento dado pela Câmara. -----

**Sr Vereador Idalino** – Referiu que devia já estar prevista a rede de ciclo-vias, ao que foi respondido que a existência de tal rede está efectivamente plasmada no Plano não estando, no entanto, definido o seu traçado por se considerar não ser o Plano de Urbanização o instrumento adequado à definição do mesmo. -----

Eng Guinote – Considera que a alteração formulada no Plano relativamente à zona entre a Rua da Estrada do Porto e os Bairros dos Pescadores e Norton de Matos se revela uma opção correcta em termos de ordenamento da cidade, considerando que a Câmara Municipal de Sines poderia, ao invés de prever moradias de 02 pisos, ter consagrado a possibilidade de construção de edifícios de 03 pisos de forma a fazer o remate urbanístico daquela zona urbana, cuja envolvente apresenta uma moda da cércea de 03 pisos. -----

Referiu ainda relativamente à zona B do PGU que esta é uma zona perfeitamente consolidada, pelo que não lhe parece correcto que o Plano preveja um nº máximo de 06 pisos, quando o edificado corresponde a 09 pisos. -----

Congratulou-se pela opção tomada pela Camara relativamente à zona entre os Bombeiros, o Bª 1º de Maio e a Avenida General Humberto Delgado, por considerar esta uma opção de planeamento mais coerente e vantajosa para o desenvolvimento sustentado da cidade de Sines. -----

Relativamente à zona da Baixa de São Pedro discorda totalmente da opção da Câmara, considerando que, atentas as pretensões de construção dos proprietários daquela zona, a Câmara Municipal deveria contempla-la no Plano como área de urbanização programada e não como área de urbanização não programada, conforme se encontra previsto no Plano. -----

A Zona B do PGU é uma zona encerrada. Está tudo construído, pelo que não faz sentido impor os 6 pisos uma vez que já lá existem 9 pisos. -----

A Câmara na Baixa de São Pedro está a ignorar as pretensões de construção dos particulares da zona.-----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º23/2005

Reunião (2005-06-24)

Pág. 4 de 6

Os proprietários da zona não aceitam que aquela área seja zona de urbanização não programada. -----

**O Sr. Presidente** referiu que na Reunião Pública foi assumido o compromisso de a Câmara elaborar um Plano de Pormenor para a zona entre a Baixa de São Pedro e a Estrada da Afeiteira e que esse compromisso se matêm. -----

Engº Ricardo Veludo – Foi referido que o facto de a zona em causa estar classificada como zona de urbanização não programa não constitui qualquer impedimento a que a Câmara ou os proprietários “ por sua iniciativa”, venham a desenvolver um Plano de Pormenor para aquela área com vista à programação da sua urbanização. -----

Trata-se apenas de uma opção de planeamento, considerando a autarquia que a urbanização daquela zona, e conseqüentemente a previsão em PPI de verbas para a construção das redes de infra - estruturas da zona, não constitui uma prioridade em termos urbanísticos. -----

A Vereadora Marisa expôs que no âmbito da elaborado do Plano o espaço 1.1 foi indevidamente considerado como espaço urbanizável não programado, uma vez que existindo um loteamento municipal aprovado para a zona não faz qualquer sentido considerá-lo com tal classificação. Assim, e porque se trata de um erro solicita-se a aprovação da correcção introduzida na planta de zonamento passado o espaço 1.1 a ter a classificação de espaço urbanizável programado. -----

O Plano de Urbanização de Sines e respectivas correcções propostas, foi aprovado por maioria com a abstenção dos Senhores Vereadores Idalino, Braz e Vinagre.-----

### **3 – PLANO DE URBANIZAÇÃO DE PORTO COVO: -----**

Srª Vereadora – Fez resumo das sugestões/reclamações apresentadas bem como da análise técnica das mesmas e respectivos resultados divulgados e transmitidos aos interessados nos termos da Lei. -----

A Srª Vereadora justificou ainda que o facto do período de elaboração do Plano de Urbanização ter sido demasiado longo implicou que o mesmo tenha atravessado a vigência de diversos regimes jurídicos dos instrumentos de gestão territorial. -----

Assim, e porque a elaboração do Plano se iniciou em momento anterior ao da entrada em vigor do Decreto-lei 380/99 de 22 de Setembro, existem alguns aspectos do Plano não exactamente coincidentes com esta regulamentação. -----

Sr. Engº Guinote – Em representação dos seus clientes voltou a afirmar que o Plano consagra um tratamento desigual não consonante com os princípios perequativos que deveriam estar na base do Plano. -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º23/2005

Reunião (2005-06-24)

Pág. 5 de 6

Referiu que no terreno da sua cliente Raquel Almeida estão previstas a grande maioria das cedências para equipamentos públicos, não compreendendo o porquê de tal opção. -----

Referiu ainda não concordar com a previsão de espaço de actividades mistas “ multi-usos” no terreno da sua cliente por considerar que a exploração de tais terrenos nessas condições não é rentável. -----

Acrescentou ainda não concordar com a proporção estabelecida entre camas turísticas e moradias previstas para o terreno da sua cliente pois, considera ser pouco rentável a exploração de camas turísticas. -----

Sr. Presidente – Referiu que não é uma zona só de Multiusos e de que estão previstas formas de negociação e de haver as devidas compensações e de que o Plano tem uma lógica para a distribuição de camas turísticas. -----

Engº Miguel Vaz – Dá o seu acordo às questões levantadas pelo Sr. Engº Guinote , nomeadamente à questão da perequação e reforça que os equipamentos estão todos na mesma área. -----

Julga que antes de entrar na operação de loteamento que se deveria falar com os proprietários que estão num contexto inferior, para posteriores acordos. -----

Questionou também como é que vão compensar as pes soas. -----

Sr. Engº Guinote – Propõe que haja reunião e discussão com os interessados antes de aprovar o Plano.

Sr. Engº Ricardo Veludo: Esclarece que os mecanismos de perequação servem para evitar que uns ganhem e outros não. -----

Esclarece ainda que em Sines oPlano da zona Sul e Norte os mecanismos aparecem quase como matemáticos. -----

Informou de que em Porto Covo os casos não são matemáticos e de que a CMS tem que definir critérios e regras da compensação. -----

A Vereadora Marisa informou que foram introduzidas “ por força da reclamação apresentada pela ENARPLA, significativas alterações ao Regulamento do Plano no sentido de serem definidos os princípios que nortearão as compensações eventualmente devidas pelas desigualdades criadas no Plano quer em relação à autarquia, quer em relação aos proprietários. -----

Foi ainda referido que na resposta efectuada à já mencionada reclamação se demonstrou não ser correcta a afirmação de que todas as cedências serão efectuadas pelo mesmo proprietário. -

A Srª Vereadora esclareceu ainda que as opções traduzidas no Plano são e devem ser verdadeiras opções de planeamento e ordenamento do território obedecendo “ evidentemente”



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º23/2005

Reunião (2005-06-24)

Pág. 6 de 6

a lógicas de razoabilidade urbanística que podem não ser exactamente coincidentes com a lógica da rentabilidade que os proprietários esperam obter dos seus terrenos. A ser assim, e por absurdo, todo o Plano teria que prever apenas espaço para construção de moradias uni familiares pelo facto dos proprietários considerarem ser essa a opção financeiramente mais vantajosa

O Plano, foi aprovado por maioria com a abstenção dos Srs, Vereadores Idalino, Braz e Vinagre. -----

**Sr. Presidente:** -----

Deixa a nota de congratulação pela forma como decorreram as discussões dos Planos ora aprovados e que espera que os mesmos entrem em vigor a breve prazo. ----- .

Referiu também que ao actividade de planear introduz necessariamente desigualdades que as quais, no entanto, não deverão ser geradoras de prejuízos para os proprietários pelo facto de deverem ser introduzidos os adequados mecanismos de correcção dessas mesmas desigualdades, pelo que reafirma não ser intenção da Câmara prejudicar qualquer proprietário.

**IV – ENCERRAMENTO:** -----

E, não havendo mais assuntos a tratar, o Exmº. Sr. Presidente declarou encerrada a reunião. Eram 16.50 horas. -----

E eu, \_\_\_\_\_, Lúcia Maria Silvestre Afonso de Magalhães, Chefe de Divisão de Administração Geral, que lavrei a presente acta, a subscrevo. -----

O Presidente,