



Julho de 2008

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines



Coordenador do Plano: Prof. Manuel da Costa Lobo

Julho de 2008

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines
Proposta de Plano

Coordenação do Plano:

Prof. Manuel Costa Lobo

Equipa CESUR:

Prof. José Antunes Ferreira

Eng.º Pedro Pinto

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
ÍNDICE DE TABELAS.....	2
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ABORDAGEM METODOLÓGICA.....	5
2.1. Acções sumárias previstas no plano.....	7
2.1.1 Programação das acções específicas previstas no Plano.....	9
2.2. Implementação e balanço financeiro na perspectiva da CMS.....	13

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Faseamento e financiamento das acções específicas previstas no PUZILS	10
Tabela 2 – Comparticipação da aicep GP nas acções sumárias previstas no PUZILS..	12
Tabela 3 - Equipamentos e Espaços Verdes necessários (área de terreno)	15
Tabela 4 – Custo de construção de Equipamentos e Espaços de Utilização Colectiva .	16
Tabela 5 – Cedências de acordo com a portaria	18
Tabela 6 – Comparticipação da aicep GP nas acções específicas a descontar às compensações	20

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório justifica as opções de investimento e propostas de equilíbrio financeiro decorrentes da concretização das acções e políticas territoriais previstas no PUZILS.

As especificidades da ZILS conformam um espaço com características muito particulares, que justificam uma abordagem metodológica distinta. Trata-se de uma área vasta, destinada à instalação de unidades industriais de média e grande dimensão, com uma importância estratégica a nível nacional. A própria Administração Central o reconheceu, desenvolvendo mecanismos e entidades próprias para a gestão deste espaço.

Uma das medidas mais óbvia foi a expropriação de grande parte da área de intervenção do plano, constituindo uma reserva de expansão muito superior à área efectivamente ocupada até ao presente momento (inferior a 700 ha).

A aicep Global Parques é responsável pela gestão desse espaço, garantindo todo o processo de negociação e instalação de sub-concessionários, bem como do reforço e manutenção de infra-estruturas de âmbito local que sirvam as empresas aí instaladas. Talvez como consequência desta forte autonomia, a CMS não tem procedido à cobrança da taxa pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, vulgo taxa municipal de urbanização (TMU).

Sendo que toda a infra-estruturação de âmbito local e respectiva manutenção têm sido responsabilidade da aicep Global Parques, esta situação é perfeitamente justificável no que respeita à componente relativa à compensação pelo reforço e manutenção de infra-estruturas locais.

Na incerteza quanto à aplicabilidade de um regulamento de taxas municipais de urbanização à área da ZILS, será ainda assim evidente a necessidade de compensação do município pelo esforço empreendido na melhoria dos níveis de atendimento das

infra-estruturas gerais, onde se incluem os equipamentos públicos ou os espaços públicos do município. Naturalmente que, dada a quase inexistência de oferta habitacional dentro dos perímetros industriais, os trabalhadores das empresas neles instalados habitarão em áreas onde houve, e continua a haver, lugar a fortes investimentos na criação dos equipamentos e espaços destinados a servir essa população.

Para tal, será necessária a correcta discriminação de custos imputáveis às empresas (reforço de infra-estruturas gerais) de outros que, pelas características singulares da ZILS, sejam passíveis de isenção (reforço e manutenção de infra-estruturas locais).

Os parâmetros urbanísticos definidos na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março são, em alguns casos, inapropriados a grandes unidades industriais, resultando em valores de áreas de cedência muito elevados. A impossibilidade de proceder à sua cedência no próprio lote leva a valores de compensação pela área não cedida bastante elevados.

Será um objectivo do presente relatório calcular valores aproximados para a compensação por área não cedida, por forma a que estes instrumentos resultem numa situação de mais clara compensação da CMS pelos impactes directos ou indirectos da instalação de unidades industriais na área do PU, evitando os elementos de indefinição que persistem no actual procedimento.

Igualmente contemplada estará a execução das acções principais propostas para a área de intervenção do PU. Para tal, será efectuado um levantamento dos valores de investimento, particularmente em infra-estruturas gerais e uma determinação das áreas de cedência a transitar para o domínio público municipal, particularmente aquelas destinadas a equipamentos e espaços verdes.

Por último, proceder-se-á ao cálculo dos parâmetros a aplicar, com demonstração dos resultados da sua aplicação, e ao estabelecimento de prioridades de execução das acções.

2. ABORDAGEM METODOLÓGICA

Na elaboração do presente relatório utilizou-se uma metodologia centrada na análise da proposta de PU, condicionadora da ocupação prevista para a área industrial e na estimativa das consequências da sua implementação.

Através da estimativa da ocupação final da ZILS e dos seus impactes urbanísticos directos e indirectos, nomeadamente no que se refere ao necessário reforço das infra-estruturas gerais, efectuou-se uma caracterização das acções previstas para a A.I. e os custos associados, bem como dos mecanismos disponíveis para a sua compensação, segundo a perspectiva da CMS.

1. Identificação das acções previstas no Plano

Descrição das principais acções previstas para a área de intervenção (AI), com identificação da entidade responsável e estimativa de orçamento;

2. Determinação de mecanismos de gestão do espaço de acesso público incluído na área de intervenção (AI)

O PU estabelece faixas de espaço de protecção e enquadramento às grandes infra-estruturas, bem como áreas de espaço de acesso público incluídas nas UOPG que implicam a criação de mecanismos próprios de gestão vinculadores dos privados, a estabelecer entre a AICEP Global Parques e concessionários, em coordenação com a CMS;

3. Estabelecimento de áreas a obter para o domínio público municipal, na AI

Trata-se das áreas dos corredores colineares com a rede viária principal e a estrutura ecológica, sem prejuízo de acordos a estabelecer entre a CMS e a AICEP Global Parques, REFER, EP ou outras, que permitam a assunção por parte destas últimas da gestão e manutenção dos espaços e infra-estruturas. Determinação das áreas de espaços exteriores e de equipamentos previstos aí incluídos;

4. Estimação das necessidades de espaço de arruamentos, espaços verdes e equipamentos a instalar na própria AI ou a obter noutras áreas do município, com recurso a cedências ou com compensação por áreas não-cedidas

Cálculo do impacte sobre as infra-estruturas gerais do concelho (equipamentos, vias...) resultantes da ocupação prevista no PU, com determinação dos investimentos necessários à aquisição de terrenos e custos de construção e manutenção;

5. Cálculo dos valores a recuperar, nomeadamente como resultado do reforço das infra-estruturas de âmbito geral

Determinação das necessidades de equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva a criar como resultado do acréscimo populacional induzido pela ocupação da ZILS;

6. Demonstração de resultados do programa de execução

Balanço global, do ponto de vista da CMS, da implementação dos mecanismos previstos e ocupação integral do PU.

2.1. Acções sumárias previstas no plano

A implementação do PUZILS prossegue alguns objectivos bastante específicos, que traduzem a necessidade de melhor integrar a vasta área industrial com a cidade de Sines, a restante área do concelho e outros centros urbanos. Nessa perspectiva, foram identificadas acções sumárias, que se definem como as grandes acções cuja concretização se assume como necessária para que se cumpram os objectivos do plano. De seguida são listadas estas acções sumárias.

a) Execução de obras de infra-estruturação de âmbito local (construção de vias distribuidoras locais, vias de acesso local, arranjos exteriores, criação de espaços de estacionamento e espaços de acesso público interiores às UOPG.

Entidades responsáveis: aicep Global Parques / Rede Eléctrica Nacional / REFER / Águas de Santo André.

Estimativa de custos: 125Euros/m², de Σ Aj custo corrente, de base. As acções específicas enumeradas no final do capítulo cujo valor foi possível estimar ascendem a cerca de 2.600.000 Euros, dos quais cerca de 1.100.000 serão da responsabilidade da aicep Global Parques.

Prazo de execução: 15-20 anos

b) Paralelo 38 / Ligação ferroviária Sines-Linha do Sul – reserva de espaço canal, construção da via-férrea, rodovias e enquadramento paisagístico na área de intervenção

Entidades responsáveis: REFER, aicep Global Parques, Estradas de Portugal.

Estimativa de custos: 2.700.000 Euros (valor referente apenas ao troço situado na A.I.)

Prazo de execução: 5 anos

c) Requalificação da rede viária principal – duplicação do número de vias do IC33/IP8 e Av. de Santiago

Entidade responsável: Estradas de Portugal.

Estimativa de custos: 300.000 Euros (apenas empreitadas relativas ao enquadramento da via na A.I.)

Prazo de execução: 5 anos

d) Requalificação da rede viária principal – reperfilamento e arranjo da envolvente à via-rápida de Santo André

Entidades responsáveis: Estradas de Portugal/ aicep Global Parques.

Estimativa de custos: 400.000 Euros

Prazo de execução: 5 anos

e) Humanização da área industrial - requalificação urbanística da ZILS / beneficiação paisagística do espaço público, nomeadamente através das instalações a executar nos Pontos Sociais de Apoio e Espaços de Recepção, com o mobiliário Urbano a distribuir no espaço público, e beneficiação da envolvente às vias distribuidoras locais.

Entidades responsáveis: aicep Global Parques, CMS.

Estimativa de custos: cerca de 500.000 Euros relativos à criação de espaços de convívio e áreas verdes (note-se que outras acções de humanização da ZILS dependerão do enquadramento de vias distribuidoras locais – acção sumária **a**), ou da acção **f**), Estrutura Ecológica).

Prazo de execução: 5 (Espaço de Recepção), 10, 15 e 20 anos para os restantes espaços

f) Estrutura Ecológica – Salvaguarda e valorização ambiental dos corredores ecológicos e espaços verdes que integram a estrutura ecológica municipal a implementar de acordo com a proposta de revisão do Plano Director Municipal.

Entidades responsáveis: aicep Global Parques, CMS.

Estimativa de custos: 560.000 Euros.

Prazo de execução: 5 a 20 anos

2.1.1 Programação das acções específicas previstas no Plano

Inserido nas acções sumárias enunciadas no ponto 2.1, foi identificado um conjunto de acções específicas que as concretizam, designadas de acções específicas.

A Tabela 1 resume a programação destas acções. Estas são identificadas de acordo com a acção sumária em que se inserem, e segundo o prazo previsto para a sua concretização.

Note-se que grande parte das acções indicadas não depende directamente da acção da CMS, quanto ao seu financiamento ou mesmo garantia de conclusão no prazo indicado, pelo que os custos indicados para algumas acções não passam de estimativas que carecem, naturalmente, de concretização em projectos de execução.

Ainda assim, procurou-se identificar, para cada uma das acções, as entidades responsáveis pela sua execução e financiamento. A aicep Global Parques, enquanto entidade responsável pela gestão da maior parte da área de intervenção, será também encarregada da infra-estruturação local e implementação da maior parte das acções de enquadramento urbanístico no seu interior, nomeadamente no que concerne à rede viária. Assim sendo, não será de estranhar que caiba à aicep Global Parques a maior contribuição para o financiamento das acções específicas indicadas.

Ressalve-se, ainda assim, que certas acções dependerão da concertação de interesses entre entidades, como são os casos das acções a.1, b.1, b.2, a.4, a.5, a.9 ou a.11. Nestas situações, a distribuição dos encargos entre as entidades envolvidas (aicep Global Parques, REFER, EP, APS, entre outras) constitui uma conjectural repartição de encargos, mas não deverá nunca ser interpretada como uma proposta formal.

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines

Proposta de Plano

Acção	nº	Prazo	descrição	repartição dos custos			custo total
				aicep	refer	ep/outros	
a.1	43	5	Projecto para a Galp	----	----	----	----
b.1	31	5	Nó Viário do Porto e interfaces			200.000	200.000
b.2	34	5	Paralelo 38 (Caminho de ferro, rodovias, etc..)	625.000	1.250.000	625.000	2.500.000
c.1	21	5	Humanização da Via Rápida (IP8)	100.000		100.000	200.000
d.1	1	5	Av. Sto. André e sistema de transportes	200.000		200.000	400.000
e.1	5	5	Convívio da Recepção	50.000			50.000
f.1	44	5	Esporão da GALP	100.000		100.000	200.000
Total - Acções previstas num prazo de 5 anos				1.075.000	1.250.000	1.225.000	3.550.000
a.2	3	10	Estrada - Sancha	50.000			50.000
a.3	4	10	PP Esquemático A3	15.000			15.000
a.4	7	10	Nova Sub-Estação			500.000	500.000
a.5	11	10	Centro Ferroviário e Logístico		500.000		500.000
a.6	39	10	Sector de Indústria e instalação logística	500.000			500.000
a.7	40	10	Via de ligação a Leste	60.000			60.000
c.2	9	10	Av. Santiago	50.000		50.000	100.000
e.2	2	10	Convívio - Sancha	50.000			50.000
e.3	12	10	Convívio da Saudade (Saída)	50.000			50.000
e.4	42	10	Convívio do esporão da Galp	50.000			50.000
Total - Acções previstas num prazo de 10 anos				825.000	500.000	550.000	1.875.000
f.2	8	10 a 15	Areiro - expansão e reabilitação	150.000			150.000
f.3	-	10 a 15	Requalificação ambiental dos cursos de água	80.000		80.000	160.000
a.8	14	15	Zona Mista a Prazo / Plano Esquemático	40.000			40.000
a.9	15	15	Transferência da Estação de Tratamento	200.000		200.000	400.000
a.10	38	15	Expansão Industrial - Nascente - Plano esquemático	75.000			75.000
e.5	6	15	Convívio da Sub-Estação	50.000			50.000
e.6	13	15	Convívio da Estação	75.000			75.000
e.7	35	15	Convívio do Bairro Novo da Provença	50.000			50.000
Total - Acções previstas num prazo de 15 anos				720.000	0	280.000	1.000.000
a.11	32	20	Plano da Plataforma Logística e Interface	150.000		350.000	500.000
e.8	33	20	Convívio do Porto	37.500		37.500	75.000
e.9	36	20	Convívio de Vale de Clarinho	50.000			50.000
f.4	16	20	Espaço Verde	25.000		25.000	50.000
Total - Acções previstas num prazo de 20 anos				262.500	0	412.500	675.000
Total - Todas as acções previstas no PU				2.882.500	1.750.000	2.467.500	7.100.000

Tabela 1 – Faseamento e financiamento das acções específicas previstas no PUZILS

Num prazo de 5 anos, prevê-se a concretização das acções sumárias **b)** e **d)**, num horizonte de 10 anos, a acção **c)**, prolongando-se até um prazo de 20 anos a plena concretização de parte das acções específicas integrantes das acções sumárias **a)**, **e)** e **f)**.

Quanto ao faseamento do investimento, prevê-se um investimento total próximo dos 3,5 milhões de euros nos 5 anos iniciais, distribuídos de forma aproximadamente equitativa por aicep Global Parques, REFER, e outras entidades (neste caso, principalmente a EP).

Nos 5 anos seguintes, deverá produzir-se um investimento próximo dos 1,9 milhões de euros, caindo o valor estimado de investimento nos dois quinquênios seguintes para 1 milhão de euros, a 15 anos – cabendo à aicep a maior parte do investimento previsto nesta fase – e outros de 700 mil euros, para o período final entre os 15 e 20 anos.

O papel mais ou menos activo de entidades como a REN, APS, Águas de Santo André ou REFER na concretização de algumas acções, como a deslocalização da ETAR, a criação de uma nova sub-estação, ou a definição da solução do nó viário do Porto de Sines poderá, naturalmente, provocar uma alteração na distribuição de encargos relativamente ao indicado, sendo fundamental um permanente acompanhamento e monitorização dos ritmos e formas da implementação das acções, quer por parte da CMS, quer por parte da própria aicep Global Parques. Será possível, desta forma, prevenir situações de menor capacidade de resposta a solicitações produzidas por parte dos utilizadores deste espaço (sejam eles trabalhadores ou empresas) e garantir uma correcta articulação do mesmo com a cidade de Sines e área envolvente.

A aicep assume um papel preponderante na concretização de grande parte das acções, o que reflecte a sua condição de gestora dos terrenos propriedade do Estado, que conformam grande parte da área de intervenção. As acções de infra-estruturação local são assumidas pela aicep e, não se pretendendo interferir directamente sobre a sua forma ou calendário, serão apenas objecto de descrição procedimental no âmbito do regulamento do PU.

Outras acções, no entanto, extravasam o domínio e competências exclusivos da aicep, pelo que se procede à sua identificação na Tabela 2. As participações da aicep previstas para essas acções serão posteriormente descontadas à estimativa de custos imputáveis à aicep sempre que prosseguirem objectivos relacionáveis com a criação de espaços verdes e de utilização colectiva ou resultem na humanização da área industrial ou enquadramento ambiental e paisagístico dos corredores de infra-estruturas (ver capítulo seguinte).

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines
Proposta de Plano

Acção	nº	Prazo	descrição	Estimativa de comparticipação (€)
a.1	43	5	Projecto para a Galp	----
b.2	34	5	Paralelo 38 (Caminho de ferro, rodovias, etc..)	625.000
c.1	21	5	Humanização da Via Rápida (IP8)	100.000
d.1	1	5	Av. Sto. André e sistema de transportes	200.000
e.1	5	5	Convívio da Recepção	50.000
f.1	44	5	Esporão da GALP	100.000
Total - Acções previstas num prazo de 5 anos				1.075.000
a.2	3	10	Estrada - Sancha	50.000
a.3	4	10	PP Esquemático A3	15.000
a.6	39	10	Sector de Indústria e instalação logística	500.000
a.7	40	10	Via de ligação a Leste	60.000
c.2	9	10	Av. Santiago	50.000
e.2	2	10	Convívio - Sancha	50.000
e.3	12	10	Convívio da Saudade (Saída)	50.000
e.4	42	10	Convívio do esporão da Galp	50.000
Total - Acções previstas num prazo de 10 anos				825.000
f.2	8	10 a 15	Areiro - expansão e reabilitação	150.000
f.3	-	10 a 15	Requalificação ambiental dos cursos de água	80.000
a.8	14	15	Zona Mista a Prazo / Plano Esquemático	40.000
a.9	15	15	Transferência da Estação de Tratamento	200.000
a.10	38	15	Expansão Industrial - Nascente - Plano esquemático	75.000
e.5	6	15	Convívio da Sub-Estação	50.000
e.6	13	15	Convívio da Estação	75.000
e.7	35	15	Convívio do Bairro Novo da Provença	50.000
Total - Acções previstas num prazo de 15 anos				720.000
a.11	32	20	Plano da Plataforma Logística e Interface	150.000
e.8	33	20	Convívio do Porto	37.500
e.9	36	20	Convívio de Vale de Clarinho	50.000
f.4	16	20	Espaço Verde	25.000
Total - Acções previstas num prazo de 20 anos				262.500
Total - Todas as acções previstas no PU				2.882.500

Tabela 2 – Comparticipação da aicep GP nas acções sumárias previstas no PUZILS

2.2. Implementação e balanço financeiro na perspectiva da CMS

Para efeitos de cálculo da compensação pelos custos de construção de equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva partiu-se das bases fixadas pela Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, para não afectar o resultado com valores resultantes do Regulamento do Plano que ainda não está aprovado. Estes valores estarão, naturalmente, sujeitos a uma posterior confirmação, de acordo com os termos de referência que venham a ser alterados ou ajustados.

A perspectiva apresentada será aquela da CMS, justificada pela necessidade de garantir um correcto enquadramento da acção urbanística efectuada no município, por forma a não provocar desequilíbrios financeiros à autarquia, bem como garantir a independência da aicep Global Parques na gestão dos tempos da ocupação do espaço que gere.

Assim, evitou-se ao máximo a incorporação nos cálculos que se seguem de todos os itens que não interfiram sobre a forma como a CMS pretende garantir a qualidade dos serviços à população ou a forma de integração urbanística do espaço industrial e logístico.

A CMS deverá ser ressarcida dos investimentos que terá de realizar no reforço e manutenção de infra-estruturas gerais, podendo recorrer ao instrumento consagrado na legislação em vigor (nomeadamente no D/L 380/99 de 22/9, na sua actual redacção), ou seja, a determinação de parâmetros de cedência e **compensação pela área não cedida**, com base nos parâmetros urbanísticos definidos na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março e na determinação da **necessidade de equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva**.

Os cálculos apresentados de seguida estimam os encargos que serão assumidos pela CMS, em consequência directa e indirecta da plena concretização do estipulado no PUZILS. Foram assumidos alguns pressupostos baseados nas melhores informações

disponíveis. No entanto, dada a imprevisibilidade dos ritmos ou da própria forma de ocupação dos espaços, desejavelmente flexível e adaptável, essas premissas deverão ser interpretadas como valores indicativos, mas nunca parâmetros de planeamento rígidos – esses serão determinados pela versão final do regulamento do PUZILS.

A aicep Global Parques indica uma área disponível, mas não ocupada, de 698 ha, divididos em área loteada, área em loteamento e área para loteamento dedicado. A este valor, devem-se acrescentar áreas onde é expectável que, de acordo com os termos do PU, se venham a criar zonas de expansão. Assumiu-se uma área útil de 1980,1 ha¹, dos quais estão estarão ocupados cerca de 666 ha, permitindo uma expansão de área útil (Superfície Líquida, S_l) equivalente à diferença entre estas últimas: **S_l=1 314,1 ha**.

Atribuindo a este espaço o índice de utilização considerado no PU, **i=0,45**, obter-se-á uma área coberta total, ou **área bruta de construção (a.b.c.) de 8.910.664 m²**.

Para cálculo da população induzida pela ocupação integral da ZILS, fundamental para a determinação das necessidades a nível de reforço de infra-estruturas gerais, estabeleceu-se uma relação entre o nº actual de trabalhadores na ZILS, cerca de 1361 (valor constante do EIA) e estimou-se o número de novos trabalhadores na proporção directa do acréscimo da área ocupada por indústria e logística. Assim, obteve-se um **acréscimo do nº de trabalhadores de 4.047**, o que significaria um nº total de trabalhadores, na ocupação total da ZILS, na ordem dos 5.408.

Partindo deste pressuposto, estabeleceu-se um número de novos habitantes induzido pelo aumento do nº de postos de trabalho na razão de dois para um: por cada novo trabalhador na ZILS, haveria dois a dois e meio “novos” habitantes. Este valor entra em linha de conta com a dimensão média do agregado familiar e a possibilidade de haver mais do que um trabalhador na ZILS no mesmo agregado. Obtém-se assim um **acréscimo populacional** induzido pela expansão da ZILS de **8.093 habitantes a 9.712 habitantes**. Far-se-ão os cálculos para a hipótese mais prudente de 8.000 habitantes.

¹ Dependente do determinado em planos de pormenor e Unidades de Execução, pelo que este valor deverá ser assumido como uma estimativa e não um valor final.

Estes habitantes justificam a construção de equipamentos e a criação de espaços públicos, que serão assumidos como uma das componentes da compensação.

Os valores estimados para as necessidades de equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva são reproduzidos na Tabela 3, e basearam-se nos parâmetros indicados nas Normas de Programação e Caracterização de Equipamentos Colectivos (publicado pela DGOTDU), as Normas Urbanísticas – vol 1 (DGOTDU/UTL) e Portaria 216-B/2008, de 3 de Março.

Os equipamentos considerados necessários são determinados tomando como referência o acréscimo de 8.000 habitantes. Traduzem-se, nomeadamente, na necessidade de 280 lugares de jardim-de-infância, 428 lugares de 1º ciclo, 632 de 2º e 3º ciclo e 400 lugares de secundário, com conseqüente necessidade de reforço da oferta de ensino.

No caso dos equipamentos desportivos, considerou-se a necessidade de criação de 3 novos pequenos campos de jogos, um grande campo de jogos ou de um pequeno pavilhão desportivo. A população considerada justifica igualmente que se pondere a criação de uma extensão de centro de saúde.

Os espaços verdes e de utilização colectiva foram dimensionados de acordo com a portaria referida, realizando uma conversão da população prevista em número de fogos, e destes numa necessidade deste tipo de espaços, traduzindo-se em cerca de 9,3 ha de espaços verdes e de utilização colectiva.

	área (m2)
Equipamentos escolares	36.889
Equipamentos de saúde	500
Espaços verdes	93.333
Equipamentos desportivos	14.850
Outros equipamentos	64.427
Total	210.000

Tabela 3 - Equipamentos e Espaços Verdes necessários (área de terreno)

No total, assumiu-se a necessidade da aquisição de uma área total de terreno de 210.000 m². O custo do m² de terreno adequado à instalação destas infra-estruturas gerais, necessariamente localizado em espaço urbano consolidado ou em área de expansão dos aglomerados urbanos, por forma a servir adequadamente a população, será objecto de um estudo detalhado no âmbito da revisão do PDM em curso. A necessidade de fixar um valor, sem carácter definitivo, destinado a comprovar a viabilidade do mecanismo de compensação proposto, forçou a fixação (sem carácter vinculativo ou definitivo) de um valor para este custo.

Com base em dados relativos a transacções recentes efectuadas nos aglomerados urbanos de Sines e Porto Covo e na área rural envolvente a estes, efectuou-se uma estimativa do valor médio de transacção de terrenos com características adequadas à implantação destes equipamentos e espaços urbanos, excluindo aqueles que apresentavam valores característicos de contexto urbano denso ou outros relativos a grandes parcelas rústicas. O valor obtido é de 26 €/m².

Assim, o custo de aquisição dos 210.000 m² de terrenos para equipamentos públicos e espaços verdes e de utilização colectiva, a 26 €/m², é estimado em 5.466.463 Euros. Este custo não deverá ser imputado ao urbanizador, dado que as áreas de cedência já deverão assegurar a reserva destes espaços. Deverá, no entanto, servir de referência à CMS, como estimativa dos valores que estarão envolvidos na aquisição de terrenos.

Com base em valores indicativos obtidos junto de serviços municipais e normas de dimensionamento de equipamentos, para o custo de construção dos diferentes equipamentos e espaços públicos previstos, apurou-se um custo de construção para os equipamentos e espaços referidos de 21.237.563€, como indicado na Tabela 4.

	Custo (€)
Equipamentos escolares	10.149.816
Equipamentos de saúde	350.000
Espaços verdes (15€/m ²)	1.400.000
Equipamentos desportivos	2.895.000
Outros equipamentos	6.442.747
Total	21.237.563

Tabela 4 – Custo de construção de Equipamentos e Espaços de Utilização Colectiva

Assim, o valor mínimo a ser obtido pela compensação pelos custos de construção de equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva será de 21.237.563 €.

A esta compensação, deverá adicionar-se a compensação pelas áreas não-cedidas. A ZILS inclui, e incluirá, no seu interior vastas áreas não construídas. No entanto, boa parte destas são terrenos expectantes, sem intervenções promotoras de um melhor ambiente urbano.

O PU propõe a criação de corredores de infra-estruturas e espaços de protecção e enquadramento que ocupam uma percentagem considerável da área industrial. Ainda assim, dados os padrões urbanísticos indicados na Portaria 216-B/2008, de 3 de Março, não será possível incorporar todas as áreas de cedência aí previstas no interior da própria área industrial, pelo que haverá lugar a compensação pela área não cedida.

Para calcular uma estimativa do valor global que a CMS poderia potencialmente receber (trata-se, portanto de uma simulação por aproximação, e não um cálculo definitivo), foi necessária a realização de um exercício análogo ao apresentado anteriormente: conjecturar a situação de ocupação final da ZILS, por forma a estimar qual a área de cedência que será plausível incluir dentro da própria A.I., adiante designada de cedência real, contrapô-la à área de cedência indicada pela portaria referida, ou cedência abstracta. A diferença entre a segunda e a primeira resulta numa área não cedida, a compensar financeiramente.

Dada a existência de um regulamento de estacionamento próprio para a área do PUZILS, bastante menos exigente do que a portaria (tal deve-se às especificidades da tipologia de lote industrial característico da A.I.), optou-se por considerar que não haveria lugar à compensação por área não cedida para esse fim, o mesmo se aplicando às áreas de arruamentos ou estacionamento no exterior dos lotes.

Assim sendo, as duas componentes de cedência exigíveis e cuja disponibilização no interior dos lotes da A.I. não será possível ou desejável, são as relativas a espaços verdes e de utilização colectiva e de área de equipamentos. Note-se que se trata aqui de áreas, ou seja, terrenos, e não custos de construção como no item anterior.

Admitiu-se que os espaços situados no interior da ZILS não deveriam ser contabilizados como verdadeiros espaços verdes e de utilização colectiva, tal como se pretende que eles sirvam a população de Sines. Não só se estaria a beneficiar o loteador, ao considerar os espaços de enquadramento dentro do próprio lote ou na sua frente como integrante desta área, ainda que não se tratem verdadeiramente de espaços de acesso público, como existem questões relacionadas com a segurança do funcionamento de uma área com as características da ZILS que tenderão a inviabilizar este tipo de soluções.

Também as áreas de equipamentos foram assumidas como indesejáveis na área industrial, dadas as características do seu uso industrial, à excepção dos Espaços de Recepção e de Pontos de Apoio Social (bar, encontro, comunicação, jardins, quiosque), em número de 9 e com cerca de 1000m² cada. Igualmente por questões de segurança, é de admitir que alguns destes espaços sejam localizados fora da área do PUZILS, situação a estudar caso a caso.

Na Tabela 5 apresentam-se as áreas cuja cedência não se prevê possível na A.I., havendo assim lugar a uma compensação financeira à CMS. Recorde-se que a área bruta de construção assumida é a mesma indicada no capítulo 2.1: **área bruta de construção (a.b.c.) de 8.910.664 m²**. Mais uma vez se salienta que se trata de uma estimativa e não de um valor regulamentar.

Área não cedida na área de intervenção do PUZILS	Parâmetro de dimensionamento (de acordo com a Portaria 216-B/2008)	Área a ceder de acordo com os parâmetros indicados (m2)	Valor do m2 de terreno (a compensar)	Valor da compensação pela área não cedida
Espaços verdes e u.c.	23 m2/100m2 de a.b.c.	2.049.453	6	12.296.717 €
Equipamentos	10m2/100m2 de a.b.c. - 9x1000m2	882.066	26	22.933.727 €
Total de área não-cedida		2.931.519	12 (aprox.)	35.230.444 €

Tabela 5 – Cedências de acordo com a portaria

O saldo entre cedência abstracta (a estabelecida pela portaria e regulamento do PU) e cedência real (aquela que é expectável venha a ser concretizada na própria A.I.) revela uma **área não cedida de 2.931.519 m²**. No caso dos espaços verdes e de utilização

colectiva, por se considera que poderão ser instalados em espaço não urbanizado, considerou-se um valor do m² de terreno inferior ao estimado para a zona urbana de Sines. Assumiu-se um valor de compensação do metro quadrado de terreno não cedido de **6 €/m²**, para **espaços verdes e de utilização colectiva** valor próximo do praticado na Zona Industrial e Logística de Sines Trata-se de uma estimativa provisória e carecendo de uma análise posterior. No caso das **cedências para equipamentos**, considerou-se que seria inviável a sua localização em espaço não urbano, dado que se trata de equipamentos de proximidade, que deverão localizar-se em áreas residenciais a na sua imediata vizinhança. Como tal, considerou-se o valor de terreno urbano anteriormente referido: **26€/m²**. Nesta situação, obter-se-ia um **valor total das compensações de 33.180.991 €**.

Assim, no cumulativo das compensações de áreas não-cedidas para equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva, a CMS poderia receber cerca de 33,2M€, verba essa destinada, em última análise, ao correcto enquadramento urbanístico da ZILS.

Dado que parte dos encargos relacionados com a dotação da área e do concelho de espaços verdes, nomeadamente os incluídos na estrutura ecológica, serão assumidos pela própria aicep, de acordo com as acções específicas indicadas no capítulo anterior, considera-se que parte das compensações devidas pela aicep serão portanto concretizadas através da execução das referidas acções, listadas na Tabela 6.

Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines
Proposta de Plano

Acção	nº	Prazo	descrição	Comparticipação aicep (€)
c.1	21	5	Humanização da Via Rápida (IP8)	100.000
d.1	1	5	Av. Sto. André e sistema de transportes	200.000
e.1	5	5	Convívio da Recepção	50.000
f.1	44	5	Esporão da GALP	100.000
Total - Acções previstas num prazo de 5 anos				450.000
c.2	9	10	Av. Santiago	50.000
e.2	2	10	Convívio - Sancha	50.000
e.3	12	10	Convívio da Saudade (Saída)	50.000
e.4	42	10	Convívio do esporão da Galp	50.000
Total - Acções previstas num prazo de 10 anos				200.000
f.2	8	10 a 15	Areiro - expansão e reabilitação	150.000
f.3	-	10 a 15	Requalificação ambiental dos cursos de água	80.000
a.9	15	15	Transferência da Estação de Tratamento	200.000
e.5	6	15	Convívio da Sub-Estação	50.000
e.6	13	15	Convívio da Estação	75.000
e.7	35	15	Convívio do Bairro Novo da Provença	50.000
Total - Acções previstas num prazo de 15 anos				605.000
e.8	33	20	Convívio do Porto	37.500
e.9	36	20	Convívio de Vale de Clarinho	50.000
f.4	16	20	Espaço Verde	25.000
Total - Acções previstas num prazo de 20 anos				112.500
Total - Todas as acções previstas no PU				1.367.500

Tabela 6 – Participação da aicep GP nas acções específicas a descontar às compensações

O valor global a recuperar através das compensações será então composto pela **compensação pelas áreas não-cedidas para equipamentos (10,2 M€)** e pela **compensação pelas áreas não-cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva (22,9 M€)** e subtraída da **participação da aicep nas acções específicas a descontar às compensações (1,4 M€)**.

O valor global das compensações é estimado assim em cerca de **31,7 M€**

O recebimento destas verbas deverá estar associado a regulamento e contratualização de acções e direitos de construção associados à concretização de cada unidade de execução.

Note-se que as verbas resultam da estimativa dos preços de terrenos urbanos (26 €/m²) e não urbanos ou industriais (6 €/m²) que resultam de uma estimativa baseada em

transacções recentes, e de uma área bruta de construção total que traduz uma estimativa baseada na plena ocupação de acordo com o máximo índice de utilização permitido no regulamento do PU, sendo o seu valor real uma variável dependente do tipo e ritmo da ocupação da mesma. A natureza fortemente imprevisível dos ritmos e ocupação final da área de intervenção requer um acompanhamento constante e monitorização da aplicação do regulamento do PU, por forma a detectar em tempo útil inadequações que suscitem uma revisão dos mecanismos de compensação aqui definidos.