



# **CÂMARA MUNICIPAL DE SINES**

## **DEPARTAMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL**

### **Divisão de Planeamento, Ordenamento do Território e Ambiente**

## **PLANO DE URBANIZAÇÃO DE PORTO COVO**

### **Memória Descritiva e Justificativa**

**Abril 2012**

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	ALTERAÇÃO SUPERVINIENTE DAS CONDIÇÕES ECONÓMICAS.....	3
3.	DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS.....	6

## **1. INTRODUÇÃO**

O Plano de Urbanização de Porto Covo (PUPC) entrou em vigor em 31 de maio de 2008, através da publicação em Diário da República, IIª Série, n.º 104, do Edital n.º 553/2008, de 30 de maio. No dia 23 de julho de 2008, foi publicada a Retificação n.º 1690/2008 em Diário da República, IIª Série, n.º 141, procedendo a eliminação de uma divergência entre a publicação em Diário da República e a versão do regulamento submetida. Em 8 de abril de 2009, foi publicado o Edital n.º 353/2009 em Diário da República, IIª Série, n.º 69 procedendo a uma correção material (divergência entre o regulamento e a planta de zonamento).

Passados três anos e após modificações das condições económicas do país e do concelho de Sines tornou-se imperioso proceder à alteração ao PUPC. Em 20 de outubro de 2011, a Câmara Municipal de Sines, em reunião pública, deliberou iniciar o procedimento de alteração do plano bem como dispensar de avaliação ambiental estratégica. Esta deliberação foi publicada através do Aviso n.º 21617/2011, Diário da República, 2ª série, n.º 209, de 31 de outubro de 2011.

O período para a recolha de sugestões e informações decorreu de 2 a 22 de novembro de 2011, não tendo sido rececionada qualquer participação.

## **2. ALTERAÇÃO SUPERVINIENTE DAS CONDIÇÕES ECONÓMICAS**

O processo de elaboração do PUPC iniciou-se na década de 90 tendo sido objeto de parecer final da Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA), em 3 de dezembro de 2004, conforme previsto no artigo 75º do D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo então D.L. n.º 310/2003, de 10 de dezembro. Neste parecer, a CCDRA considerou que a proposta de PUPC estava em condições de ser sujeita a discussão pública. Este procedimento decorreu de 10 de fevereiro a 11 de março de 2005 (Aviso n.º 7097/2004, Diário da República, IIª Série, Apêndice n.º 119, n.º 225, de 23 de setembro de 2004). Em reunião extraordinária de 29 de agosto de 2006, a Assembleia Municipal de Sines deliberou aprovar a proposta de PUPC. O plano foi enviado à Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) para efeitos de ratificação mas por via da entrada em vigor das alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (D. L. n.º 316/2007, de 19 de setembro), os exemplares do plano foram devolvidos ao município para que

este o enviasse para publicação em Diário da República. Entretanto e após um acordo entre dois proprietários, a Câmara Municipal de Sines aceitou uma permuta de áreas de construção de habitação e turismo. A conferência de serviços decorreu a 19 de fevereiro de 2008 onde as entidades presentes concluíram que o plano estava em condições de ser submetido a nova discussão pública. Esta decorreu de 17 de março a 16 de abril de 2008 e o plano foi aprovado pela Assembleia Municipal de 15 de maio de 2008, tendo entrado em vigor a 30 de maio de 2008. Isto significa que desde a primeira discussão pública até ao presente decorreram mais de 6 anos, apesar de apenas estar em vigor há pouco mais de 3 anos.

Neste período de 6 anos, durante o qual decorreu o espaço de tempo entre a discussão pública e o presente, as dinâmicas económicas alteraram-se radical e excecionalmente. Aquando da discussão pública do plano inúmeros investimentos industrial estavam previstos em Sines, sendo uma parte significativa classificados de Projeto de Potencial Interesse Nacional (PIN). A título de exemplo tem-se o projeto de reconversão da Galp, a expansão da Repsol YPF, as unidades de biodiesel da Enerfuel, da Biodiesel Energy Trading, da Greencyber e da Gondwana, a petroquímica da Artlant (ex-Artenius), a química da National Gas Company (Gazprom) e as centrais de ciclo combinado da EDP, da Endesa e da Gas Natural. Destes, apenas avançaram o projeto de reconversão da Galp e a petroquímica da Artlant. A unidade de biodiesel da Enerfuel foi construída mas ainda não chegou a iniciar-se a fase de elaboração. Quanto às existentes, a Mossines acabou por encerrar e a Kimaxtra apenas construiu uma zona de armazenagem. Porém, projetos portuários avançaram designadamente o prolongamento do molhe leste, o aumento do cais de acostagem do Terminal XXI e a construção do terceiro tanque de gás natural da REN Atlântico.

Paralelamente, e com maior evidência nos últimos dois anos devido à crise do *subprime*, ocorreram profundas alterações nas relações entre o sistema bancário e os empresários e cidadãos individuais. Os tempos de espera entre a conclusão de um fogo e a sua venda aumentaram mas por outro lado ocorreu um forte investimento no mercado imobiliário para efeitos de arrendamento. Este facto está intimamente ligado às obras de conversão da refinaria da Galp que só por si teve no seu pico 4000 trabalhadores. Deve-se ainda considerar mais 1 100 trabalhadores na construção da petroquímica da Artlant, 500 trabalhadores no terceiro tanque de gás natural da REN Atlântico, 120 trabalhadores na ampliação do molhe leste e 75 trabalhadores na ampliação do cais de acostagem do Terminal XXI. Isto implica a criação de novos postos de trabalho permanentes que geram procura habitacional, quer ao nível do arrendamento quer da aquisição.

Assim, esperava-se que a dinâmica económica no concelho de Sines, por via do aumento da oferta de postos de trabalho, viesse contribuir para o aumento de novos residentes no concelho, inclusive na aldeia de Porto Covo. No entanto, apesar de se ter registado entre os últimos dois momentos censitários uma variação populacional de 5% no concelho de Sines, resultado dos investimentos realizados, na freguesia de Porto Covo houve um decréscimo da população residente, verificando-se uma variação de -7.2%. Embora de se ter observado uma diminuição da população residente na aldeia de Porto Covo, intensificou-se a preferência por Porto Covo para estabelecimento de residências secundárias, como podemos observar igualmente pela análise dos dados preliminares dos Censos de 2011, relativos ao nº de alojamentos e nº de edifícios que aumentaram 9.4% e 9.1%, respetivamente.

A necessidade de alteração do PUPC prende-se essencialmente com a necessidade de assumir a aldeia de Porto Covo como um polo turístico e de residência secundária, sendo que as premissas anteriores que deram origem à proposta de ordenamento do PUPC em vigor apesar de admitirem esta sua vocação, admitiam também o aumento da população residente, tendência que não se verificou.

O modelo de ordenamento seguido no PUPC em vigor, prevendo um aumento da população residente, previa igualmente a oferta de espaços comerciais de proximidade que respondesse às necessidades da população residente e flutuante, sobretudo nas SUOP 1.1, 2.1 e 2.2. No entanto, verificou-se que, além do decréscimo populacional verificado, a população flutuante no período estival e nos fins de semana, que é significativa face à população residente, não é suficiente para sobrelotar a oferta existente, e não constituiu motivo para a realização de investimentos no comércio de proximidade, por não ser rentável. Considera-se que a reconversão proposta é uma mais-valia no sentido em que a não construção de comércio nos rés dos chãos, na SUOP 1.1, 2.1 e 2.2, dada a fraca procura para este segmento do mercado imobiliário, evita a existência lojas, espaços com características de construção específicas, que nunca serão ocupadas.

As presentes alterações pretendem diminuir a oferta de espaços comerciais em áreas de expansão que se consideram serem excessivos face à dinâmica demográfica existente na aldeia de Porto Covo e face à procura, e substituí-los por oferta habitacional, cuja procura se tem demonstrado bastante mais dinâmica.

Acrescente-se ainda o facto de o preço da habitação em Porto Covo ser bastante elevado, pelo que se pretende igualmente através do aumento da oferta habitacional a redução de preço da

mesma, habilitando-se eventualmente, alguns residentes de Porto Covo, sobretudo jovens, a adquirir habitação própria na sua terra natal e perto das suas famílias a preços mais modestos.

Outra alteração importante que este processo introduz é, mantendo os mesmos espaços para equipamentos, não determinar da tipologia do equipamento. Tal alteração, uma vez que a execução do Plano será naturalmente realizada de forma faseada ao longo do tempo, permite, se necessário, adequar a oferta de equipamentos às necessidades reais da população de acordo com o respetivo contexto socioeconómico, flexibilizando desse modo o processo de planeamento.

### **3. DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS**

As alterações introduzidas na Planta de Zonamento foram as seguintes:

- Adaptação segundo o Acordo Ortográfico;
- Substituição da designação “Parque de Campismo de Monte Branco” e “Parque de Campismo de Porto Covo” por “Parque de Campismo”;
- Eliminação da identificação no desenho e na legenda dos tipos de equipamentos previstos nos Espaços de Equipamentos e Serviços integrados nos Espaço Urbanizado e no Espaço de Urbanização Programada, tornando o plano mais flexível na programação destes espaços;
- Eliminação da identificação no desenho e na legenda dos tipos equipamentos previstos no Centro Cívico integrado no Espaço de Urbanização Programada, tornando o plano mais flexível na programação destes espaços;
- Substituição da designação “Espaços de Equipamentos e Serviços” por “Espaços de Equipamentos de Utilidade Coletiva e Serviços” para se adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Nos Espaços Turísticos Propostos Etp1, Etp2, Etp6, Etp7, Etp8, Etp9 e Etp10 alteração da expressão “Hotel, Estalagem ou Hotel-Apartamentos” por “Hotel ou Hotel-Apartamentos” considerando que a tipologia de estalagem já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- Nos Espaços Turísticos Propostos Etp3, Etp4 e Etp5 alteração da expressão “Apartamentos Turísticos” para “Apartamentos Turísticos, Hotel ou Hotel-Apartamentos”

acolhendo uma sugestão do Turismo de Portugal, IP em fase de conferência de serviços;

- Alteração do uso do solo de Espaço Integrado na Estrutura Ecológica Urbana: Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção Propostos para Espaço de Urbanização Programada: Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços num terreno contíguo a sul do mercado municipal para acomodar a extensão de Porto Covo do Centro de Saúde;
- Alteração do uso do solo de Centro Cívico para Espaço de Urbanização Programada: Espaços de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços considerando que o primeiro é um conjunto de equipamentos de utilização coletiva e de serviços;
- Alteração do uso do solo de Espaço Urbanizado: Espaços de Multiusos Existente para Espaço Urbanizado: Zona Urbana Consolidada num terreno junto ao armazém/oficina da Junta de Freguesia de Porto Covo permitindo efetuar o remate da frente de rua já edificada e assim reduzir as dissonâncias urbanísticas.

As alterações introduzidas no Regulamento foram as seguintes:

- Adaptação segundo o Acordo Ortográfico;
- Artigo 3º – introdução da expressão, “na redação conferida pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro” considerando que este diploma alterou e republicou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Artigo 8º, alínea a) - alteração da designação “Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR)” por “Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR)” por corresponder à atual entidade com responsabilidade legal;
- Artigo 10º, n.º 1, alínea c) - alteração da designação “Direcção Regional de Educação do Sul” por “Direção Regional de Educação do Alentejo” por corresponder à atual entidade com responsabilidade legal;
- Artigo 16º, alínea b) – revogação de toda a alínea considerando que os desvãos das coberturas, sem pé-direito regulamentar, podem ser utilizados como arrecadações, uniformizando-se com a restante prática existente no concelho de Sines;

- Artigo 22º-A – introdução de um novo artigo, no seguimento do parecer da Direção Regional de Economia do Alentejo emitido na conferência de serviços, para que seja admitida a instalação de estabelecimentos da atividade produtiva similar ou local;
- Artigo 35º, n.º 1 – Alteração da denominação de “unidades industriais” por “estabelecimentos industriais” para se adaptar à atual legislação. Alteração das classes A e B para Tipo 1 e 2 para adaptar à atual denominação;
- Artigo 35º, n.º 1 – Alteração da entidade “Direção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território – Alentejo” para “Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Alentejo”.
- Sub-Secção VI – alteração do título passando de “Espaços de equipamentos e serviços” para “Espaços de equipamentos de utilização coletiva e serviços” adaptando-se à denominação legal;
- Artigo 38º – reformulação do artigo retirando a especificação da tipologia de equipamentos e considerando estes como de utilização coletiva;
- Artigo 40º, n.º 1, alínea a) – substituição da designação “Parque de Campismo de Monte Branco” e “Parque de Campismo de Porto Covo” por “Parque de Campismo”;
- Artigo 41º, n.º 1 – Eliminação da parte final “...que visam responder aos níveis populacionais definidos no Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI).” por este plano já ter sido revogado.
- Artigo 41º, n.º 3 – alteração da indicação da Portaria 1136/2001, de 25 de setembro pela Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, considerando que a primeira foi revogada pela segunda;
- Artigo 45º – Alteração da denominação de “unidades” por “estabelecimentos industriais” para se adaptar à atual legislação;
- Artigo 45º, alínea a) – Alteração da denominação de “unidades industriais” por “estabelecimentos industriais” para se adaptar à atual legislação. Alteração das classes A e B para Tipo 1 e 2 para adaptar à atual denominação;
- Artigo 45º, alínea b) – Alteração da denominação de “unidades industriais” por “estabelecimentos industriais” para se adaptar à atual legislação. Alteração das classes



C e D para Tipo 3 para adaptar à atual denominação. Eliminação do tipo 4 por já não existir esta tipologia;

- Artigo 45º, alínea c) – Alteração da denominação de “unidades industriais” por “estabelecimentos industriais” para se adaptar à atual legislação. Alteração das classes C e D para Tipo 3 para adaptar à atual denominação. Eliminação do tipo 4 por já não existir esta tipologia;
- Artigo 49º – Alteração da expressão “Hotel, Estalagem ou Hotel-Apartamentos” por “Hotel ou Hotel-Apartamentos” nos Etp1, Etp2, Etp6, Etp7, Etp8, Etp9 e Etp10 por “Hotel ou Hotel-Apartamentos” considerando que a tipologia de estalagem já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos. Alteração da expressão “Apartamentos Turísticos” para “Apartamentos Turísticos, Hotel ou Hotel-Apartamentos” nos Espaços Turísticos Propostos Etp3, Etp4 e Etp5 acolhendo uma sugestão do Turismo de Portugal, IP em fase de conferência de serviços;
- Sub-Secção IV – alteração do título passando de “Espaços de equipamentos e serviços” para “Espaços de equipamentos de utilização coletiva e serviços” adaptando-se à denominação legal;
- Artigo 51º, n.º 2 – alteração da expressão “Um lugar de estacionamento por apartamento” para “Um lugar de estacionamento por unidade de alojamento, relativamente a apartamentos turísticos”, acolhendo uma sugestão do Turismo de Portugal, IP em fase de conferência de serviços.
- Artigo 52º – reformulação do artigo retirando a especificação da tipologia de equipamentos e considerando estes como de utilização coletiva;
- Artigo 53º – revogação do artigo considerando que o solo classificado como Centro Cívico foi alterado para Espaços de Equipamentos e Serviços;
- Artigo 65º – alteração da indicação da Portaria 1136/2001, de 25 de setembro pela Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, considerando que a primeira foi revogada pela segunda;
- Artigo 68º - alteração do quadro síntese da edificabilidade nomeadamente:
  - UOP 1, SUOP 1.1 – alteração do índice de construção de 0,60 para 1,11 para se adaptar ao alvará de loteamento n.º 2/88, permitir o fecho das garagem e

construção de um piso por cima das mesmas; alteração do índice de implantação de 0,30 para 0,61 para se adaptar ao alvará de loteamento n.º 2/88, permitir o fecho das garagem e construção de um piso por cima das mesmas; aumento do número de fogos de 191 para 215 (mais 24 fogos) para se adaptar ao número de fogos previstos no alvará de loteamento n.º 2/88 (35 fogos) e no alvará de loteamento n.º 1/92 (178 fogos). Acresce ainda que o lote 18 tem três frações pelo que se prevê a conversão de duas delas em habitações ficando com um total de três; como consequência da alteração do número de fogos, a população residente mais a população flutuante passou de 478 para 538 (mais 60), a população residente passou de 382 para 430 (mais 48), a população flutuante passou de 96 para 108 (mais 12) e a densidade populacional passou de 49 hab/ha para 56 hab/ha;

- UOP 1, SUOP 1.2 – eliminação da tipologia de estalagem considerando que esta já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- UOP 2, SUOP 2.1 – explicitação das tipologias de empreendimentos turísticos previstos em conformidade com a alteração ao artigo 49º; consideração de uma área de 3240 m<sup>2</sup> de comércio e serviços já previsto no aditamento n.º 1 do alvará de loteamento n.º 2/2007; para prever que os lotes exclusivamente habitacionais com mais de 200 m<sup>2</sup> de área de construção possam ter 2 fogos, a eliminação das frações comerciais nos lotes com área inferior a 200 m<sup>2</sup>, sem acréscimo de número de fogos e passando a área de construção de comércio para habitação, e a eliminação das frações comerciais nos lotes com área superior a 200 m<sup>2</sup>, com acréscimo de número de fogos e passando a área de construção de comércio para habitação, foram introduzidas as seguintes alterações:
  - Aumento em 109 fogos passando de 254 para 363;
  - Aumento da população residente mais a população flutuante em 273 habitantes passando de 635 para 908;
  - Aumento da população residente em 218 habitantes passando de 508 para 726;

- Aumento da população flutuante em 55 habitantes passando de 127 para 182;
- Aumento da densidade populacional passando de 83 hab/ha para 99 hab/ha;
- Consideração de uma área para comércio de 7646 m<sup>2</sup> nos termos do aditamento n.º 1 ao alvará de loteamento n.º 2/2007 mais uma folga de 604 m<sup>2</sup> também para comércio;
- UOP 4, SUOP 4.1 – eliminação da tipologia de estalagem considerando que esta já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- UOP 4, SUOP 4.3 – eliminação da tipologia de estalagem considerando que esta já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- UOP 5 – substituição da designação “Parque de Camp. de Monte Branco” por “Parque de Camp.”;
- UOP 6 – substituição da designação “P.C.P.C” por “Parque de Camp.”;
- UOP 10 – aumento do número de fogos admissíveis em 1 passando de 12 para 13, aumento da população residente mais a população flutuante em 3 habitantes passando de 30 para 33, aumento da população residente em 2 habitantes passando de 24 para 26, aumento da população flutuante em 1 habitante passando de 6 para 7 e aumento da densidade populacional passando de 54 hab/ha para 59 hab/ha.
- UOP 11, SUOP 11.6 – eliminação da tipologia de estalagem considerando que esta já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- UOP 12, SUOP 12.2 – eliminação da tipologia de estalagem considerando que esta já não existe no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos;
- UOP 13, SUOP 13.2 – eliminação da indicação de “parque desportivo” passando para “equipamento”;
- UOP 14, SUOP 14.3 – eliminação da indicação de “parque desportivo” passando para “equipamento” e eliminação da indicação de “cemitério”;
- A nível dos valores globais tem-se o seguinte:

- Aumento em 133 o número de fogos passando de 1282 para 1415;
  - Aumento da população residente mais a população flutuante em 333 habitantes passando de 3207 para 3540;
  - Aumento da população residente em 266 habitantes passando de 2572 para 2838;
  - Aumento da população flutuante em 67 habitantes passando de 635 para 702;
  - Aumento da área de construção para comércio em 8250 m<sup>2</sup>.
- Capítulo VII – renumeração do número do capítulo considerando que passava do Capítulo V para o Capítulo VII, passando a ser o Capítulo VI.
  - Artigo 75º, n.º 1 – substituição da expressão “Instituto Português de Arqueologia” por “demais entidades previstas na lei” para se adaptar ao legalmente consagrado;
  - Artigo 75º, n.º 2 – substituição da expressão “IPPAR” por “IGESPAR” para se adaptar ao legalmente consagrado;
  - Artigo 75º-A – introdução de um novo artigo para acolher as os riscos e vulnerabilidades existentes no Porto Covo;
  - Artigo 78º – introdução da expressão, “na redação conferida pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro” considerando que este diploma alterou e republicou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

Todas as restantes peças escritas e desenhadas não sofreram alterações.

---

Pedro Martins