



aicep Global Parques

**ELABORAÇÃO DO PROJECTO DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO E, DA ZONA 1, LOTEAMENTO 2 E  
RESPECTIVAS INFRAESTRUTURAS DE URBANIZAÇÃO, NA ZONA INDUSTRIAL DE SINES**

ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO LOTEAMENTO\_E

**MEMÓRIA DESCRITIVA**

Julho 2026

## ÍNDICE

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. PROJECTO URBANISMO – LOTEAMENTO | 03 |
| A. Introdução                      | 03 |
| B. Enquadramento                   | 04 |
| C. Extratos do PDM                 | 04 |
| D. Antecedentes e Situação Actual  | 06 |
| E. Condicionantes                  | 06 |
| F. Operação Urbanística Proposta   | 06 |
| G. Quadro Sinóptico                | 10 |
| H. Rede Viária                     | 11 |
| I. Corredores de Serviço           | 12 |
| J. Estacionamento                  | 13 |
| K. Cedências                       | 15 |
| L. Paisagismo                      | 15 |

## PROJECTOS APRESENTADOS

| Projecto                                            | Autor                   | Nº Ordem  |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| Coordenação                                         | Arq. João Goes Ferreira | OA 4482   |
| Loteamento                                          | Arq. João Goes Ferreira | OA 4482   |
| Infraestruturas Viárias                             | Eng. João Cristo        | OE 22843  |
| Infraestruturas de Abastecimento de Água Potável    | Eng. João Cristo        | OE 22843  |
| Infraestruturas de Abastecimento de Água Industrial | Eng. João Cristo        | OE 22843. |
| Infraestruturas de Águas Residuais Industriais      | Eng. João Cristo        | OE 22843  |
| Infraestruturas de Águas Residuais Salinas          | Eng. João Cristo        | OE 22843  |
| Infraestruturas de Águas Pluviais                   | Eng. João Cristo        | OE 22843  |
| Infraestruturas Eléctricas e de Iluminação Pública  | Eng. Martim Pereira     | OE 73634  |
| Infraestruturas de Telecomunicações                 | Eng. Martim Pereira     | OE 73634  |
| Paisagismo                                          | Arq. João Silva         | APAP 1184 |
| Acessibilidades                                     | Arq. João Goes Ferreira | OA 4482   |

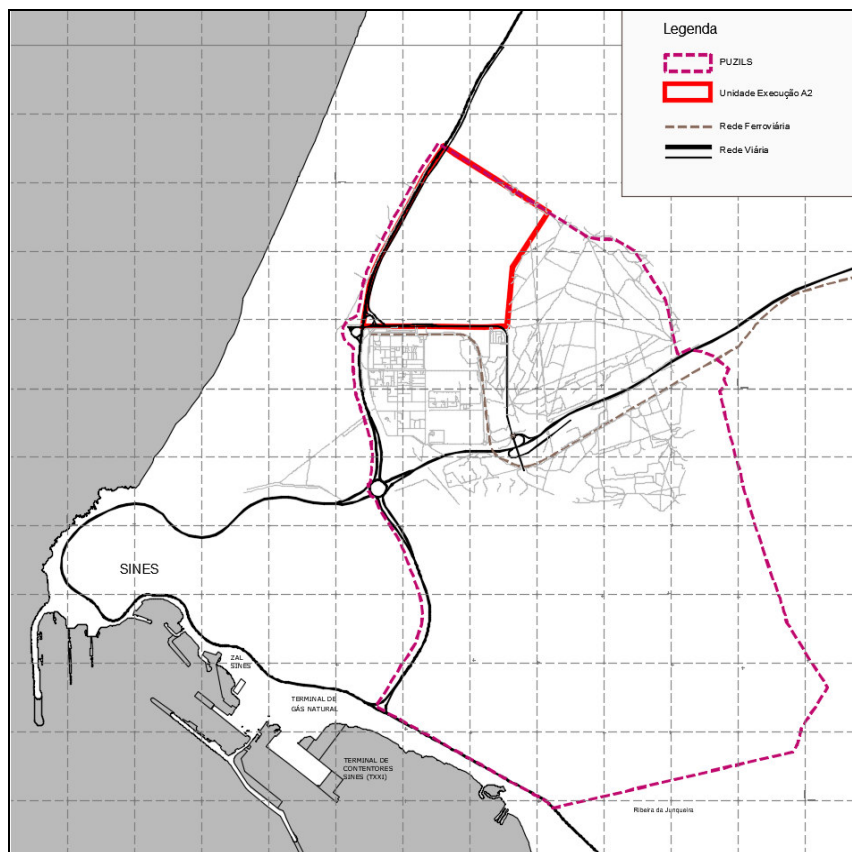
## 1. URBANISMO - LOTEAMENTO

### A. Introdução

A memória descritiva diz respeito à Operação de alteração e ampliação do loteamento E, que está integrado na Unidade de Execução A2 do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines (PUZILS).

Pretende a AICEP Global Parques promover a alteração e ampliação do loteamento E e a infraestrutura viária da Unidade de Execução onde se inserem os loteamentos – a U.O.P.G. A – Unidade de Execução A2 do PUZILS

A ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines é, ao abrigo de um Contrato de Gestão celebrado entre o IAPMEI e AICEP Global Parques, gerida por esta última, sendo que é uma empresa especializada em gestão de parques industriais e empresariais.



Com 4.157 hectares, um Plano de Urbanização aprovado e infraestruturado, a ZILS foi planeada e constituída nos anos 70 pelo então Gabinete da Área de Sines, com o objetivo de a tornar numa plataforma logística e industrial de referência mundial, visando a instalação de grandes indústrias nacionais e estrangeiras ligadas aos sectores da petroquímica e da energia.

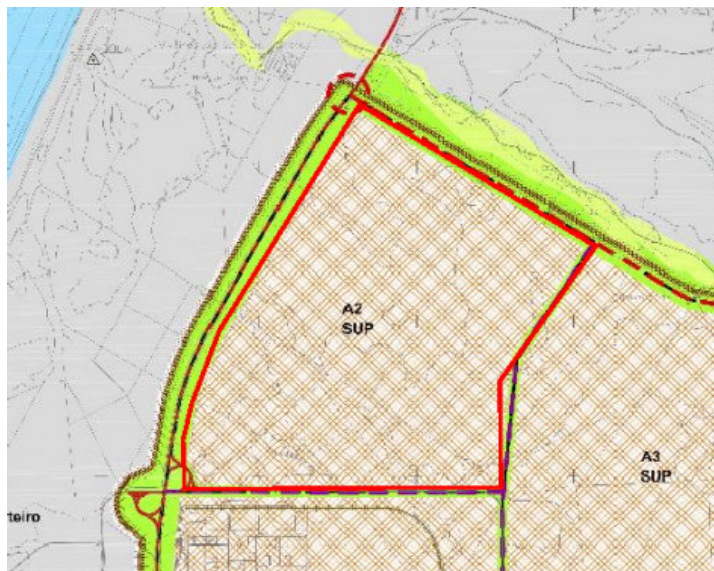
Presentemente assiste-se a uma crescente procura de grandes empresas pela ZILS de projetos ligados à dupla transição verde, ou seja, a transição energética em que encontramos a produção de gases renováveis e a indústria descarbonizada e a circularidade, bem como, a transição digital, com datacenters, cabos submarinos e respetivas infraestruturas.

## **B. Enquadramento Legal**

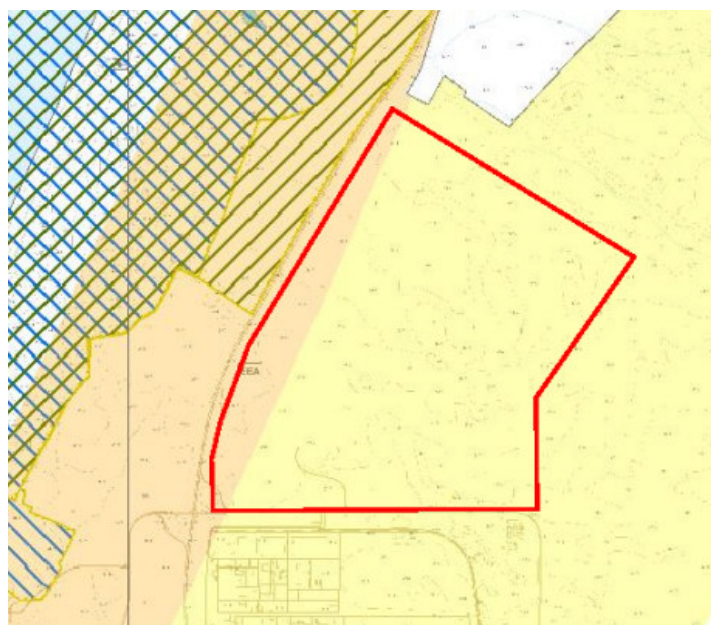
A área de intervenção da presente proposta de Operação de Loteamento está integrada no Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines (PUZILS), que foi aprovado pelo Edital n.º 1090/2008 tendo entrado em vigor a 8 de novembro de 2008, tendo sido alterado, por último, pela deliberação da Assembleia Municipal de Sines, datada de 05.11.2020, conforme Aviso n.º 4700/2021. A unidade de execução A2, é parte integrante da unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG A.

## **C. Extratos PDM**

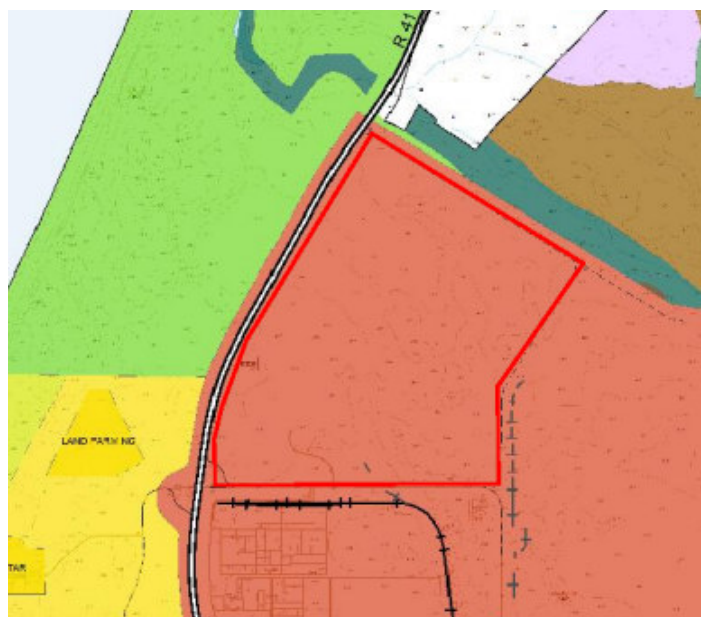
Classificação e condicionantes do solo



Solo de Urbanização Programada – Industrial e de Produção de Energia



 Faixa de Protecção da Zona Costeira  
 Zona Costeira



Áreas Urbanas e Urbanizáveis

#### **D. Antecedentes e Situação existente**

O Loteamento com obras de urbanização Loteamento Parcela E na Zona 1 da Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), foi aprovado pelo Alvará Nº 2/2003, emitido pela Câmara Municipal de Sines em 12 de Maio de 2003, nos termos do artigo 28º do Decreto – Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 334/95 de 28 de Dezembro e pela Lei n.º 26/96 de 01 de Agosto.

Em maio de 2006, a AICEP Global Parques executou alterações ao projeto de Loteamento e obras de urbanização Loteamento Parcela E na Zona 1 da ZILS, tendo procedido à agregação de três lotes num único lote (o lote 7, 15 e 16 que passaram a denominar-se lote 7) passando desta forma o loteamento a ser constituído por 22 lotes, procedeu-se também à alteração do regulamento, nomeadamente, ao aumento do índice volumétrico de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e à retificação da área total de construção do loteamento passando este valor a ser 149.662,52 m<sup>2</sup>. A área de construção do lote 10 foi também retificada passando a ser de 6.490,50 m<sup>2</sup>. A Câmara Municipal de Sines aprovou, a 3 de Novembro de 2006, estas alterações anteriormente referidas, tendo emitido a respetiva Alteração ao Alvará de loteamento.

Em abril de 2014, a AICEP Global Parques executou alterações ao projeto de Loteamento e obras de urbanização Loteamento Parcela E na Zona 1 da ZILS, tendo procedido à agregação do lote 10 e lote 11 num único lote, cuja alteração foi aprovada pela AICEP Global Parques a 24 de abril de 2014, por deliberação do Conselho de Administração, tendo sido emitido o respetivo Título de Isenção nº 2/2014, substituindo o Alvará Nº 2/2003 emitido pela Câmara Municipal de Sines.

De referir que foi publicada, a 4 de setembro, a Lei 60/2007 que republica o Decreto-Lei Nº 555/99 de 16 de dezembro o qual, na alínea f) do nº1 do artigo 7º, confere isenção de licença às operações urbanísticas promovidas por empresas públicas e similares, nomeadamente áreas de localização empresarial, zonas industriais e de logística.

Em dezembro de 2018, a AICEP Global Parques executou alterações ao projeto de Loteamento e obras de urbanização Loteamento Parcela E na Zona 1 da ZILS, tendo procedido à desagregação do lote 10 (área total de 19.974,02 m<sup>2</sup>) em dois lotes, o lote 10 com uma área de 9.985,39 m<sup>2</sup> e o lote 11 com uma área de 9.988,63 m<sup>2</sup>, assim como, desagregou o lote 7 (área total de 28.370,70 m<sup>2</sup>) em três

lotes, o lote 7 com uma área de 9.466,30 m<sup>2</sup>, o lote 15 com uma área de 9.444,49 m<sup>2</sup> e o lote 16 com uma área de 9.459,91 m<sup>2</sup>. Esta alteração foi aprovada pela AICEP Global Parques a 25 de janeiro de 2019, por deliberação do Conselho de Administração, tendo sido emitido o respetivo Título de Isenção nº 1/2019, substituindo o Alvará Nº 2/2003 emitido pela Câmara Municipal de Sines. Esta alteração não alterou os parâmetros urbanísticos anteriormente aprovados, à exceção do número de lotes do loteamento, que passam de 21 para 24.

Em 2021 foram apresentadas novas alterações ao projecto do loteamento, devido às especificidades do projeto para instalação de um novo cliente. Tornou-se desta forma imperativo reagrupar os lotes 8 e 16 num único lote, lote 8, que passa a ter as seguintes áreas: área do lote – 18.919,74 m<sup>2</sup>, área de construção – 12.297,83 m<sup>2</sup>, área de implantação – 12.297,83 m<sup>2</sup>.

A alteração não alterou os parâmetros urbanísticos aprovados, à exceção do número de lotes do loteamento, que passou de 24 para 23.

Em julho 2026, foi submetido um novo projeto de alteração que surge de uma nova necessidade de adaptação dos lotes, face às especificidades dos projetos para instalação de novos clientes.

Neste sentido, agregaram-se os lotes 6-14, 7-15, 19/20 e 22-23, que assumiram as designações 6, 7, 19 e 22, respectivamente.

- O Lote 6, passa a ter uma área de 18.901,16m<sup>2</sup>;
- O lote 7, passa a ter uma área de 18.910,79m<sup>2</sup>;
- O lote 19, passa a ter uma área de 18.937,24m<sup>2</sup>;
- O lote 22, passa a ter uma área de 18.951,02m<sup>2</sup>;

Não foram alterados os parâmetros urbanísticos aprovados, à exceção do número de lotes do loteamento, que passa de 23 para 19.



Loteamento E

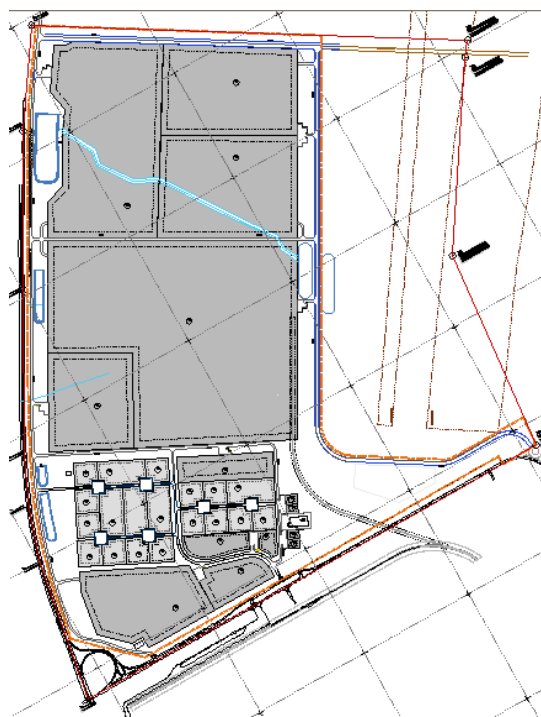
### **E. Condicionantes**

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes, conforme estipulado na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro, designadamente:

- Faixa de Protecção à Autoestrada;
- Estrutura Ecológica Terciária;
- Áreas de Povoamento de sobreiros;
- Rede de Gás projectada;
- Oleoduto CLC Sines-Aveiras;
- Redes e infraestruturas existentes.

### **F. Operação Urbanística Proposta**

A proposta do estudo urbano do Projeto de Alteração da UE-A2 foi elaborada seguindo o estabelecido no programa preliminar, no PDM de Sines e no Regulamento do PUZILS, quer ao nível da proposta, quer ao nível de mapeamento de condicionantes, bem como nos trabalhos no terreno e de caracterização nas várias temáticas, tendo para o efeito sido considerados os parâmetros previstos no ponto 6. Do artº 31 do PUZIL.



Implantação proposta

## ARTIGO 31º

### Programação da UOPG A

(...)

6. Os parâmetros das unidades de execução A1, A2 e A3 da UOPG A são os seguintes:

- a. Cércea <15 metros, com excepção de instalações especiais tecnicamente justificadas, tais como silos e chaminés;
- b. Lotes muito grandes, grandes, médios e pequenos, sendo que em A1 estes últimos só poderão ocupar no máximo 25% de área;
- c. As construções são implantadas de acordo com o projecto justificativo, mas assegurando o afastamento mínimo de 25 metros aos limites dos lotes muito grandes, grandes e médios e um afastamento mínimo de 10 metros para lotes pequenos, sem prejuízo de situações especiais desde que devidamente justificadas;
- d. A área permeável nos lotes ou seus conjuntos é no mínimo de 20% da respectiva área;
- e. Sem prejuízo de um novo estudo de tráfego para cada novo projecto, nomeadamente em instalações comerciais e de serviços, as áreas de estacionamento obrigatórias dentro do lote resultam da aplicação de  $S(est) > 0,1 + \log S(lot) \times 0,6$ , em hectares, sendo 10% do estacionamento obrigatoriamente afecto a veículos pesados;

*f. O estacionamento mínimo das áreas públicas para carga e descarga ou paragem de curta duração é o seguinte:*

*i) Lotes  $\geq 100$  ha 10 lugares para pesados 16 lugares para ligeiros*

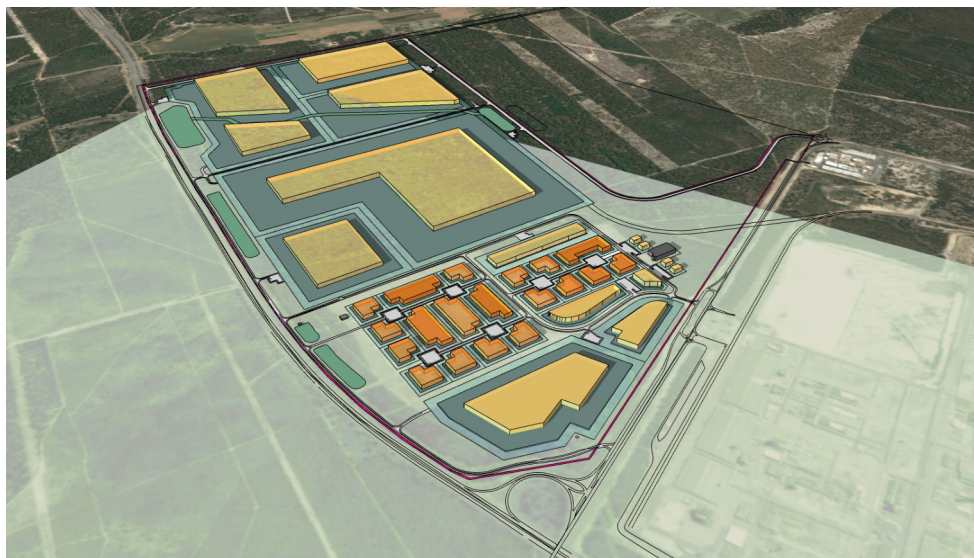
*ii) Lotes  $\geq 10$  ha e  $\leq 100$ ha 5 lugares para pesados 8 lugares para ligeiros*

*iii) Lotes  $>2,5$  ha e  $\leq 10$  ha 3 lugares para pesados 4 lugares para ligeiros*

*g. As parcelas podem ser subdivididas sucessivamente desde lotes muito grandes até atingirem a dimensão mínima dos lotes destas unidades de execução*

Sobre o terreno existente foi elaborado um inventário Florestal e um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para a desflorestação da área de intervenção, entretanto já submetido para aprovação da Agência Portuguesa do ambiente em 17.03.2026.

Referente ao Loteamento E, foram igualmente considerados os princípios orientadores do desenho urbano existente, bem como de toda a área de intervenção – vias estruturantes, corredores e áreas verdes, estacionamento de veículos ligeiros e pesados, entre outras eventuais especificidades do local, de modo que as várias operações urbanísticas quando ocorrerem venham a estar interligadas entre si. Objectivamente, com a presente proposta, pretende-se ampliar o presente loteamento, constituindo 14 lotes adicionais aos 19 já existentes. A área actual de 27,9hectares, será ampliada para um total de 3.166 447,60m<sup>2</sup>.



## G. Alteração Fundiária

A alteração fundiária inerente à presente Operação de Loteamento abrange os prédios representados na planta de cadastro e descritos no quadro abaixo, onde se identificam as parcelas que darão origem aos novos lotes, quer pela utilização total ou pela desanexação parcial de área:

| Prédios abrangidos pela operação de loteamento |          |      |                                             |        |                      |                     |
|------------------------------------------------|----------|------|---------------------------------------------|--------|----------------------|---------------------|
| Certidão Predial                               | Natureza | Lote | Matriz                                      | Secção | Área                 | Área a desanexar    |
| 1906                                           | Urbano   | -    | 3945                                        | -      | 6 000,00             | -                   |
| 3815                                           | Urbano   | 1    | 5021                                        | -      | 9 711,03             | -                   |
| 3816                                           | Urbano   | 2    | 5022                                        | -      | 9 964,50             | -                   |
| 3817                                           | Urbano   | 3    | 5023                                        | -      | 10 038,59            | -                   |
| 3818                                           | Urbano   | 4    | 5024                                        | -      | 9 980,61             | -                   |
| 3819                                           | Urbano   | 5    | 5025                                        | -      | 9 177,88             | -                   |
| 3820                                           | Urbano   | 6    | 5026                                        | -      | 18 892,41            | -                   |
| 4260                                           | Urbano   | 7    | 7323                                        | -      | 18 910,32            | -                   |
| 3822                                           | Urbano   | 8    | 7581                                        | -      | 18 919,80            | -                   |
| 3823                                           | Urbano   | 9    | 5029                                        | -      | 9 990,70             | -                   |
| 6403                                           | Urbano   | 10   | 7324                                        | -      | 9 988,28             | -                   |
| 6664                                           | Urbano   | 11   | 7325                                        | -      | 9 985,67             | -                   |
| 3826                                           | Urbano   | 12   | 7162                                        | -      | 9 784,81             | -                   |
| 3827                                           | Urbano   | 13   | 5033                                        | -      | 9 202,37             | -                   |
| -                                              | -        | 14   | -                                           | -      | -                    | -                   |
| -                                              | -        | 15   | -                                           | -      | -                    | -                   |
| -                                              | -        | 16   | -                                           | -      | -                    | -                   |
| 3831                                           | Urbano   | 17   | 5037                                        | -      | 9 466,94             | -                   |
| 3832                                           | Urbano   | 18   | 5038                                        | -      | 9 466,28             | -                   |
| 3833                                           | Urbano   | 19   | 5039                                        | -      | 18 754,06            | -                   |
| -                                              | -        | -    | -                                           | -      | -                    | -                   |
| 3835                                           | Urbano   | 21   | 5041                                        | -      | 9 190,14             | -                   |
| 3836                                           | Urbano   | 22   | 5042                                        | -      | 18 950,17            | -                   |
| -                                              | -        | -    | -                                           | -      | -                    | -                   |
| 3838                                           | Urbano   | 24   | 5044                                        | -      | 9 443,62             | -                   |
| 4091                                           | Rustico  | -    | 373                                         | A.A1   | 8 127 469,61         | 147 569,94          |
| 4970                                           | Rustico  | -    | 3                                           | CC1C2  | 8 718 312,28         | 7 408,39            |
| 1860                                           | Rustico  | -    | 7                                           | G1     | 1 454 520,16         | 730 983,34          |
| ...                                            | Rustico  | -    | 8                                           | G1     | 272 878,59           | 180 168,98          |
| 1412                                           | Rustico  | -    | 15                                          | B      | 100 139,14           | 33 091,82           |
| 1413                                           | Rustico  | -    | 17                                          | B      | 97 463,79            | 1 862,04            |
| 6584                                           | Rustico  | -    | 1B, 5B, 6B, 10B, 11B, 13B, 2B, 3B, 4B, 1015 | B      | 1 546 023,23         | -                   |
| 4083                                           | Rustico  | -    | 370                                         | B      | 196 466,72           | 30 750,38           |
| 4088                                           | Rustico  | -    | 1333                                        | B      | 40 834,09            | 4 475,96            |
| ...                                            | Rustico  | -    | 33                                          | B      | 6 527,17             | 2 806,42            |
| 4090                                           | Rustico  | -    | 1166                                        | B      | 18 541,43            | 2 825,02            |
| 2617                                           | Rustico  | -    | 10                                          | B      | 18 603,37            | 16 970,58           |
| 3963                                           | Rustico  | -    | 36                                          | B      | 72 124,58            | 71 221,81           |
| 6054                                           | Rustico  | -    | 13/1521                                     | B      | 125 036,16           | 92 591,07           |
| ...                                            | Rustico  | -    | 92                                          | F      | 22 939,65            | 12 058,73           |
| <b>Totais</b>                                  |          |      |                                             |        | <b>21 053 698,15</b> | <b>1 334 784,48</b> |

## H. Quando Sinóptico

| PUZLS - Unidade de execução A2                    |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           |                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------------------|---------|------------|-----------|-------------------|
| Quadro Resumo                                     |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           |                   |
| Área total da UEA2 (m <sup>2</sup> )              |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 4 429 010,46      |
| Área do Loteamento                                |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 3 166 447,60      |
| Número de lotes                                   |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 33,00             |
| Área Estrada, arruamento e estacionamento público |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 163 092,36        |
| Área de passeios                                  |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 3750,36           |
| Área verde de enquadramento                       |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 331 419,67        |
| Área verde de enquadramento e protecção           |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 193 856,06        |
| Corredores de Serviço                             |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 268 821,48        |
| Área de equipamentos-Infraestruturas              |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 8 486,13          |
| Área total dos lotes                              |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 2 197 921,82      |
| Área impermeável                                  |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           | 1 933 666,31      |
| Quadro de lotes                                   |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      |                              |         |                        |         |            |           |                   |
| Lote                                              | Área lote (m <sup>2</sup> ) | Polígono máximo de implantação no lote (m <sup>2</sup> ) | ilote (≤0,65) (m <sup>2</sup> ) | ilote exclusão uso químico / petroquímico (+20%) (m <sup>2</sup> ) | Área permeável min (m <sup>2</sup> ) | Estacionamento público (min) |         | Estacionamento privado |         | Cércea (*) | Estado    | Utilização        |
|                                                   |                             |                                                          |                                 |                                                                    |                                      | ligeiros                     | pesados | ligeiros               | pesados |            |           |                   |
| 1                                                 | 9 711,03                    | 6 049,80                                                 | 6 312,17                        | 7 574,60                                                           | 1 942,21                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       | ≤15m       | Existente | Industrial        |
| 2                                                 | 9 964,50                    | 6 248,85                                                 | 6 476,93                        | 7 772,31                                                           | 1 992,90                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 3                                                 | 10 038,59                   | 6 310,70                                                 | 6 525,08                        | 7 830,10                                                           | 2 007,72                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 4                                                 | 9 980,61                    | 6 262,84                                                 | 6 487,40                        | 7 784,88                                                           | 1 996,12                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 5                                                 | 9 177,88                    | 5 621,71                                                 | 5 965,62                        | 7 158,75                                                           | 1 835,58                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 6                                                 | 18 892,41                   | 13 278,89                                                | 12 280,07                       | 14 736,08                                                          | 3 778,48                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 7                                                 | 18 910,32                   | 13 286,56                                                | 12 291,71                       | 14 750,05                                                          | 3 782,06                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 8                                                 | 18 919,80                   | 13 290,20                                                | 12 297,87                       | 14 757,44                                                          | 3 783,96                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 9                                                 | 9 990,70                    | 6 271,07                                                 | 6 493,96                        | 7 792,75                                                           | 1 998,14                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 10                                                | 9 988,28                    | 6 268,83                                                 | 6 492,38                        | 7 790,86                                                           | 1 997,66                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 11                                                | 9 985,67                    | 6 265,94                                                 | 6 490,69                        | 7 788,82                                                           | 1 997,13                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 12                                                | 9 784,81                    | 6 104,51                                                 | 6 360,13                        | 7 632,15                                                           | 1 956,96                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 13                                                | 9 202,37                    | 5 645,29                                                 | 5 981,54                        | 7 177,85                                                           | 1 840,47                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 14                                                | -                           | -                                                        | -                               | -                                                                  | -                                    | -                            | -       | -                      | -       |            | -         | -                 |
| 15                                                | -                           | -                                                        | -                               | -                                                                  | -                                    | -                            | -       | -                      | -       |            | -         | -                 |
| 16                                                | -                           | -                                                        | -                               | -                                                                  | -                                    | -                            | -       | -                      | -       |            | -         | -                 |
| 17                                                | 9 466,94                    | 5 850,94                                                 | 6 153,51                        | 7 384,21                                                           | 1 893,39                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 18                                                | 9 466,28                    | 5 851,10                                                 | 6 153,08                        | 7 383,70                                                           | 1 893,26                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 19                                                | 18 754,06                   | 12 730,92                                                | 12 190,14                       | 14 628,17                                                          | 3 750,81                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 20                                                | -                           | -                                                        | -                               | -                                                                  | -                                    | -                            | -       | -                      | -       |            | -         | -                 |
| 21                                                | 9 190,14                    | 5 632,46                                                 | 5 973,59                        | 7 168,31                                                           | 1 838,03                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 22                                                | 18 950,17                   | 13 330,06                                                | 12 317,61                       | 14 781,13                                                          | 3 790,03                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 23                                                | -                           | -                                                        | -                               | -                                                                  | -                                    | -                            | -       | -                      | -       |            | -         | -                 |
| 24                                                | 9 443,62                    | 5 833,19                                                 | 6 138,35                        | 7 366,02                                                           | 1 888,72                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Existente | Industrial        |
| 25                                                | 42 506,46                   | 19 760,15                                                | 27 629,20                       | 33 155,04                                                          | 8 501,29                             | 4                            | 3       | 2                      | 0       |            | Novo      | Industrial        |
| 26                                                | 142 422,69                  | 106 143,53                                               | 92 574,75                       | 111 089,70                                                         | 28 484,54                            | 8                            | 5       | 8                      | 1       |            | Novo      | Industrial        |
| 27                                                | 750 035,44                  | 657 071,60                                               | 487 523,04                      | 585 027,64                                                         | 150 007,09                           | 8                            | 5       | 41                     | 4       |            | Novo      | Industrial        |
| 28                                                | 24 925,67                   | 18 258,44                                                | 16 201,69                       | 19 442,02                                                          | 4 985,13                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Novo      | Industrial        |
| 29                                                | 7 524,04                    | 4 411,17                                                 | 4 890,63                        | 5 868,75                                                           | 1 504,81                             | 0                            | 0       | 1                      | 0       |            | Novo      | Industrial        |
| 30                                                | 140 002,81                  | 104 142,78                                               | 91 001,83                       | 109 202,19                                                         | 28 000,56                            | 8                            | 5       | 8                      | 1       |            | Novo      | Industrial        |
| 31                                                | 39 672,35                   | 21 016,82                                                | 25 787,03                       | 30 944,43                                                          | 7 934,47                             | 4                            | 3       | 2                      | 0       |            | Novo      | Industrial        |
| 32                                                | 2 000,00                    | 600,00                                                   | 1 300,00                        | 1 560,00                                                           | 400,00                               | 0                            | 0       | 0                      | 0       |            | Novo      | Serviços/comércio |
| 33                                                | 2 000,00                    | 600,00                                                   | 1 300,00                        | 1 560,00                                                           | 400,00                               | 0                            | 0       | 0                      | 0       |            | Novo      | Serviços/comércio |
| 34                                                | 2 000,00                    | 600,00                                                   | 1 300,00                        | 1 560,00                                                           | 400,00                               | 0                            | 0       | 0                      | 0       |            | Novo      | Serviços/comércio |
| 35                                                | 2 000,00                    | 600,00                                                   | 1 300,00                        | 1 560,00                                                           | 400,00                               | 0                            | 0       | 0                      | 0       |            | Novo      | Serviços/comércio |
| 36                                                | 355 528,28                  | 293 337,62                                               | 231 093,38                      | 277 312,06                                                         | 71 105,66                            | 8                            | 5       | 19                     | 2       |            | Novo      | Industrial        |
| 37                                                | 208 838,01                  | 164 548,55                                               | 135 744,71                      | 162 893,65                                                         | 41 767,60                            | 8                            | 5       | 11                     | 1       |            | Novo      | Industrial        |
| 38                                                | 248 647,89                  | 200 714,44                                               | 161 621,13                      | 193 945,35                                                         | 49 729,58                            | 8                            | 5       | 14                     | 1       |            | Novo      | Industrial        |
| Totais                                            | 2 197 921,82                | 1 741 938,96                                             | 1 428 649,18                    | 1 714 379,02                                                       | 439 584,36                           | 56                           | 36      | 124                    | 12      |            |           |                   |

(\*) Este valor pode ser ultrapassado no caso de instalações especiais tecnicamente justificadas, tais como silos e chaminés, conforme alínea a) do n.º 6 do Art.º 31 do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines.

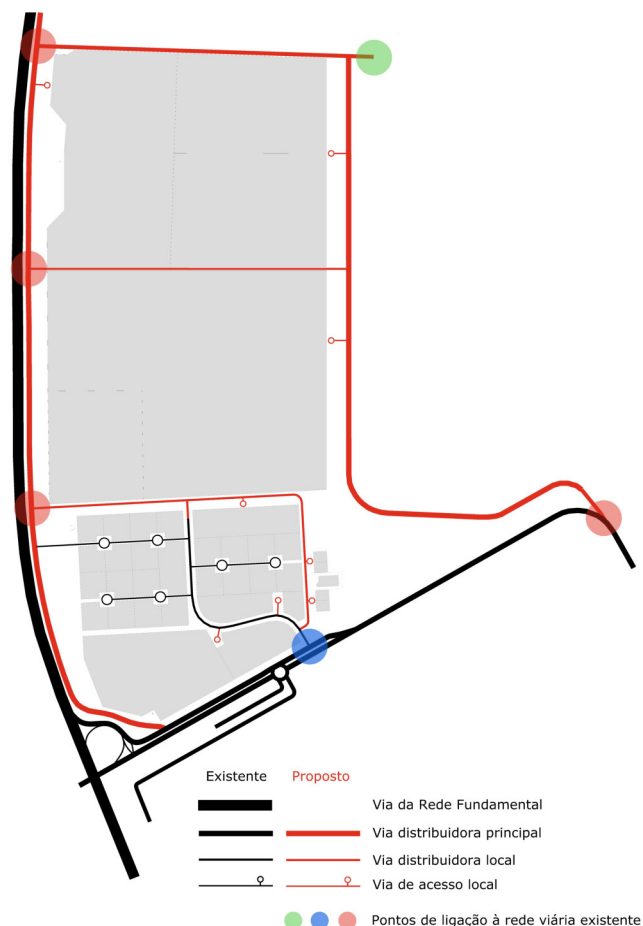
De acordo com o Ponto 5.º do Artigo 31.º do Regulamento do Plano de Urbanização da ZILS (PUZILS), nas Unidades de Execução A1, A2 e A3 considera-se por cada unidade o  $i_b \leq 0,45$  e por cada lote ilote  $\leq 0,65$ , podendo este valor ter um acréscimo de 20%, caso o lote não se destine a atividades químicas e petroquímicas.

A forma e dimensões desses lotes foram concebidas de acordo com os requisitos programáticos, condições técnicas e funcionais necessárias para o pleno desenvolvimento das atividades previstas para cada um. Como princípio, estabeleceu-se que todos os lotes terão um acesso principal e um acesso secundário.



## **I. Rede Viária**

A ampliação prevista, obrigou à criação de uma rede viária interna que se desenvolve a partir da ligação existente à estrada da Carbogal (azul) e que cria novos pontos de ligação às vias existentes. Uma nascente, na futura rotunda da Carbogal e três outras a poente, com ligação à estrada EN261-5 (todas a vermelho), que será também beneficiada neste projecto. A norte, existirá uma ligação futura (verde) à autoestrada A26-IP8.



#### J. Corredores de serviço para Infraestruturas

De modo a assegurar uma distribuição facilitada das redes e infraestruturas, foram criadas áreas de reserva, designada como corredores de serviço que não só incorporam já a estrutura principal de distribuição das redes de abastecimento deste loteamento, como também asseguram de modo flexível uma reserva adicional de espaço para que futuramente novas redes/infraestruturas possam ser passadas nas áreas já consolidadas, sem impacto maior.

Deixa-se ainda reservada uma faixa de protecção para a passagem de um ramal ferroviário de ligação do lote 27, à rede ferroviária existente.



Corredores de infraestruturas

#### **K. Estacionamento**

Dando cumprimento ao previsto nas alíneas f) do ponto 6 do artº 31º do Regulamento do PUZILS, foi dimensionada a capacidade de estacionamento público de veículos ligeiros e pesados, que se associa a cada lote junto da entrada de cada lote.

| Quadro de lotes |                                 |           |                        |           |
|-----------------|---------------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| Lote            | Estacionamento público<br>(min) |           | Estacionamento privado |           |
|                 | ligeiros                        | pesados   | ligeiros               | pesados   |
| 1               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 2               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 3               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 4               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 5               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 6               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 7               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 8               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 9               | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 10              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 11              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 12              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 13              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 14              | -                               | -         | -                      | -         |
| 15              | -                               | -         | -                      | -         |
| 16              | -                               | -         | -                      | -         |
| 17              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 18              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 19              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 20              | -                               | -         | -                      | -         |
| 21              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 22              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 23              | -                               | -         | -                      | -         |
| 24              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 25              | 4                               | 3         | 2                      | 0         |
| 26              | 8                               | 5         | 8                      | 1         |
| 27              | 8                               | 5         | 41                     | 4         |
| 28              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 29              | 0                               | 0         | 1                      | 0         |
| 30              | 8                               | 5         | 8                      | 1         |
| 31              | 4                               | 3         | 2                      | 0         |
| 32              | 0                               | 0         | 0                      | 0         |
| 33              | 0                               | 0         | 0                      | 0         |
| 34              | 0                               | 0         | 0                      | 0         |
| 35              | 0                               | 0         | 0                      | 0         |
| 36              | 8                               | 5         | 19                     | 2         |
| 37              | 8                               | 5         | 11                     | 1         |
| 38              | 8                               | 5         | 14                     | 1         |
|                 |                                 |           |                        |           |
|                 |                                 |           |                        |           |
| <b>Totais</b>   | <b>56</b>                       | <b>36</b> | <b>124</b>             | <b>12</b> |

## **L. Cedências**

O presente projecto não prevê a cedência de terrenos para espaços verdes e para equipamentos de utilização coletiva, porém, serão por isso devidas compensações em numerário à Câmara Municipal de Sines.

## **M. Paisagismo**

### 1. Introdução

O presente Projeto de Arquitetura Paisagista integra o processo de licenciamento do Loteamento 2 da Unidade de Execução A2 da Zona Industrial e Logística de Sines (ZILS), tendo como objetivo definir o tratamento paisagístico dos espaços exteriores associados à nova infraestrutura viária, às áreas verdes de enquadramento e proteção e às pracetas de estacionamento previstas na operação urbanística.

A intervenção desenvolve-se no âmbito da Unidade de Execução A2 do Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines (PUZILS), instrumento de gestão territorial que estabelece as bases para o desenvolvimento de uma plataforma empresarial de referência nacional, conciliando a expansão das atividades industriais e logísticas com a qualificação do espaço público, a valorização da paisagem e a integração ambiental do território. Neste contexto, a arquitetura paisagista assume um papel fundamental na humanização dos espaços exteriores, na qualificação da imagem urbana e na criação de uma estrutura verde coerente com os objetivos de sustentabilidade definidos para esta área empresarial.

A proposta procura assegurar uma imagem uniforme e funcional do loteamento, privilegiando soluções de reduzida manutenção, adaptadas às condições edafoclimáticas da região e compatíveis com o carácter industrial da envolvente. As opções adotadas favorecem igualmente a utilização de espécies autóctones ou bem-adaptadas ao clima mediterrânico, contribuindo para uma maior resiliência face às alterações climáticas, para a redução das necessidades hídricas e para a valorização ecológica do conjunto.

A intervenção incide essencialmente sobre as bermas da rede viária, as áreas de enquadramento das pracetas de estacionamento e os percursos pedonais, estabelecendo uma relação equilibrada entre as infraestruturas construídas e os espaços verdes envolventes, promovendo simultaneamente a integração paisagística da operação urbanística.

### 2. Objetivos da Intervenção

O projeto de arquitetura paisagista tem como principal objetivo qualificar os espaços exteriores do loteamento, assegurando a sua adequada integração na paisagem envolvente e contribuindo para uma imagem urbana coerente e funcional da Unidade de Execução A2.

Pretende-se criar uma estrutura verde simples e robusta, capaz de valorizar os espaços públicos sem comprometer a funcionalidade das infraestruturas rodoviárias e das áreas de estacionamento. A proposta privilegia soluções adaptadas às características climáticas da região de Sines, reduzindo as necessidades de manutenção e de consumo de água, através da utilização de espécies resistentes à seca, aos ventos dominantes e às condições de salinidade características da proximidade do litoral.

Constituem igualmente objetivos da intervenção promover o enquadramento visual das novas infraestruturas, reforçar a continuidade da estrutura verde ao longo da rede viária, melhorar o conforto ambiental dos espaços exteriores e contribuir para a valorização ecológica da área de intervenção, através da conservação da vegetação existente sempre que compatível com a implantação das novas infraestruturas e da introdução de novas plantações adaptadas ao contexto local.

### 3. Proposta de Intervenção

A proposta de arquitetura paisagista desenvolve-se em torno de três componentes principais: o revestimento vegetal das bermas da rede viária através de hidrossementeira, o enquadramento paisagístico das nove pracetas de estacionamento e a execução dos percursos pedonais previstos no loteamento.

Nas bermas da rede viária é proposta a aplicação de hidrossementeira, constituindo uma solução particularmente adequada para a estabilização superficial dos taludes e zonas modeladas, favorecendo a rápida instalação da cobertura vegetal e reduzindo os fenómenos de erosão. A aplicação da mistura de sementes é adaptada às diferentes configurações da plataforma viária, materializando-se através dos três cortes-tipo definidos em projeto, que respondem às distintas condições topográficas existentes ao longo do loteamento.

As áreas envolventes às pracetas de estacionamento são objeto de um tratamento paisagístico específico, procurando suavizar a presença das áreas pavimentadas e integrar visualmente estes espaços na restante estrutura verde do loteamento. A composição vegetal combina arbustos e herbáceas de reduzidas necessidades hídricas, distribuídos de forma equilibrada, contribuindo para a criação de zonas de enquadramento, proporcionando sombra sobre parte dos lugares de estacionamento e qualificando a imagem urbana dos espaços públicos.

Os percursos pedonais previstos junto às pracetas são executados em pavê de betão do tipo Holanda, garantindo a continuidade da circulação pedonal, a durabilidade dos pavimentos e a sua adequada integração com os restantes materiais utilizados na urbanização.

Em conjunto, estas soluções permitem estabelecer uma imagem paisagística coerente para toda a Unidade de Execução A2, articulando as diferentes componentes da infraestrutura viária com espaços verdes funcionalmente integrados, de reduzida manutenção e ambientalmente adequados ao contexto territorial onde se inserem.

#### 4. Modelação do Terreno

A modelação do terreno limita-se às bermas da rede viária, onde se prevê a conformação de pequenos relevos de acordo com os perfis-tipo definidos em projeto. Esta solução permite a aplicação da hidrossementeira em condições adequadas, favorecendo a estabilização superficial dos solos e a rápida instalação do coberto vegetal.

Nas zonas classificadas como áreas verdes de enquadramento e proteção, a modelação das bermas contribui igualmente para reforçar o enquadramento paisagístico da infraestrutura viária, criando uma barreira visual de reduzida altura que atenua a exposição direta das áreas adjacentes à estrada, sem comprometer as condições de visibilidade e de segurança rodoviária.

A cobertura vegetal resultante da hidrossementeira permitirá ainda reduzir os fenómenos erosivos associados às superfícies modeladas, promovendo a estabilização dos taludes e uma melhor integração das novas infraestruturas na paisagem envolvente.

#### 5. Estrutura Vegetal

A estrutura vegetal proposta foi concebida com o objetivo de assegurar a integração paisagística da intervenção, reforçar a identidade dos espaços exteriores e contribuir para a valorização ambiental da Unidade de Execução A2. A seleção das espécies privilegiou exemplares autóctones ou perfeitamente adaptados às condições edafoclimáticas da região. Esta opção permite reduzir as necessidades de rega, limitar os encargos de manutenção e aumentar a resiliência da estrutura vegetal face às alterações climáticas.

Sempre que possível, foi prevista a conservação da vegetação arbórea existente, nomeadamente dos exemplares de sobreiro (*Quercus suber*), reconhecendo o seu valor ecológico e paisagístico e contribuindo para a continuidade da estrutura verde existente. A vegetação proposta complementa

estes exemplares através da introdução de medronheiros (*Arbutus unedo*), pinheiros-mansos (*Pinus pinea*), aroeiras (*Pistacia lentiscus*) e mato-branco (*Teucrium fruticans*), organizados segundo uma composição simples e equilibrada, adequada à escala da intervenção e ao carácter industrial da envolvente.

A distribuição da vegetação procura enquadrar visualmente as áreas de estacionamento, criar pontos de interesse ao longo da rede viária e conferir maior qualidade ambiental aos espaços públicos, mantendo simultaneamente amplas condições de visibilidade para a circulação automóvel e pedonal e assegurando a compatibilização com as restantes infraestruturas técnicas existentes. Em algumas das áreas de enquadramento das pracetas de estacionamento verifica-se uma sobreposição parcial com faixas de gestão de combustível.

Nestas situações, a proposta foi desenvolvida de forma a compatibilizar os objetivos de integração paisagística com as exigências de gestão do combustível, recorrendo a uma implantação descontínua da vegetação, e à utilização de espécies adaptadas às condições locais. Deste modo, a solução proposta promove a valorização paisagística dos espaços exteriores sem comprometer as condições de segurança associadas à gestão do risco de incêndio rural.

## 6. Implantação e Manutenção

A implantação da vegetação deverá ser realizada após a conclusão dos trabalhos de modelação do terreno e das restantes infraestruturas, garantindo a preparação adequada do solo, a incorporação de terra vegetal nas zonas de plantação e a correta execução das covas e restantes operações previstas nas peças desenhadas.

A instalação dos arbustos deverá respeitar os pormenores construtivos constantes do projeto, assegurando a utilização dos sistemas de tutoragem, amarração e materiais de plantação especificados, de forma a promover o adequado desenvolvimento vegetativo e a estabilidade dos exemplares durante a fase de estabelecimento.

As áreas objeto de hidrossementeira deverão ser executadas em condições meteorológicas favoráveis, assegurando uma distribuição uniforme da mistura e a proteção inicial das superfícies intervencionadas até à instalação do coberto vegetal.

João Gois Ferreira

arquitecto

Assinado por: **João Manuel Pinto Salgado Góis**  
**Ferreira**  
Num. de Identificação: 08230654  
Data: 2026.09.15 11:24:24+01'00'