



CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

DIVISÃO DE GESTÃO TERRITORIAL

PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO SUL-NASCENTE DA CIDADE DE SINES

Regulamento com Registo de Alterações

Abril de 2016

| | |
|--|----------|
| CAPÍTULO I | 5 |
| DAS DISPOSIÇÕES GERAIS | 5 |
| ARTIGO 1º | 5 |
| (Âmbito territorial e objetivo) | 5 |
| ARTIGO 2º | 5 |
| (Conteúdo documental) | 5 |
| ARTIGO 3º | 6 |
| (Definições) | 6 |
| ARTIGO 4º | 6 |
| (Vinculação) | 6 |
| CAPÍTULO II | 6 |
| DAS SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA | 6 |
| ARTIGO 5º | 6 |
| (Serviços e restrições) | 6 |
| ARTIGO 6º | 6 |
| (Regime) | 6 |
| CAPÍTULO III | 6 |
| DO ORDENAMENTO | 6 |
| ARTIGO 7º | 6 |
| (Categorias) | 6 |
| secção i | 7 |
| disposições gerais | 7 |
| ARTIGO 8º | 7 |
| (Demolições) | 7 |
| ARTIGO 9º | 7 |
| (Alvará de Loteamento) | 7 |
| ARTIGO 10º | 7 |
| (Licença de habitação) | 7 |
| secção ii | 7 |
| Espaço habitacional | 7 |
| ARTIGO 11º | 8 |
| (Sub-categorias) | 8 |
| ARTIGO 12º | 8 |
| (Espaço Habitacional Existente (EHE)) | 8 |
| ARTIGO 13º | 8 |
| (Espaço Habitacional Proposto – 1 (EHP-1)) | 8 |
| ARTIGO 14º | 8 |

| | |
|---|-----------|
| (Espaço Habitacional Proposta –2 (EHP-2)) | 8 |
| secção iii | 9 |
| Espaço misto | 9 |
| ARTIGO 15º | 9 |
| (Usos) | 9 |
| ARTIGO 16º | 9 |
| (Parâmetros urbanísticos) | 9 |
| secção iv | 9 |
| Espaço de Atividades Terciárias | 9 |
| ARTIGO 17º | 9 |
| (Usos) | 9 |
| ARTIGO 18º | 9 |
| (Parâmetros urbanísticos) | 9 |
| secção v | 10 |
| espaço verde | 10 |
| ARTIGO 19º | 10 |
| (Sub-categorias) | 10 |
| ARTIGO 20º | 10 |
| (Espaço Verde de Enquadramento e Proteção) | 10 |
| ARTIGO 21º | 10 |
| (Espaço Verde de Recreio e Lazer) | 10 |
| ARTIGO 22º | 11 |
| (Restrições à construção) | 11 |
| secção vi | 11 |
| espaços de equipamentos coletivos | 11 |
| ARTIGO 23º | 11 |
| (Usos) | 11 |
| ARTIGO 24º | 11 |
| (Equipamentos propostos) | 11 |
| ARTIGO 25º | 12 |
| (Parâmetros urbanísticos) | 12 |
| CAPÍTULO IV | 12 |
| DO ESTACIONAMENTO E GARAGENS | 12 |
| ARTIGO 26º | 12 |
| (habitação) | 12 |
| ARTIGO 27º | 12 |
| (Áreas de comércio e serviços) | 12 |
| ARTIGO 28º | 13 |
| (Equipamentos de utilização coletiva, hotéis e restauração) | 13 |
| ARTIGO 29º | 13 |
| (Estacionamento nos lotes e acessos) | 13 |

| | |
|--|-----------|
| CAPÍTULO V | 14 |
| DA ARQUITETURA DOS EDIFÍCIOS | 14 |
| ARTIGO 30º | 14 |
| (Âmbito) | 14 |
| ARTIGO 31º | 14 |
| (Princípio da não discriminação entre fachadas) | 14 |
| ARTIGO 32º | 14 |
| (Galerias) | 14 |
| ARTIGO 33º | 15 |
| (Balanços e varandas) | 15 |
| ARTIGO 34º | 15 |
| (Vãos) | 15 |
| ARTIGO 35º | 15 |
| (Platibandas e beirados) | 15 |
| ARTIGO 36º | 16 |
| (Empenas) | 16 |
| ARTIGO 37º | 16 |
| (Cores e materiais de revestimento das fachadas) | 16 |
| ARTIGO 37-Aº | 16 |
| (Entradas de Lote e Acessos às Caves e aos Edifícios) | 16 |
| CAPÍTULO VI | 16 |
| DA EXECUÇÃO DO PLANO | 16 |
| ARTIGO 38º | 16 |
| (Sistema de execução) | 16 |
| ARTIGO 39º | 17 |
| (Índice médio de utilização) | 17 |
| ARTIGO 40º | 17 |
| (Encargos de urbanização) | 17 |
| ARTIGO 41º | 18 |
| (Áreas de cedência) | 18 |
| ARTIGO 42º | 19 |
| (Comissão de Acompanhamento) | 19 |
| Anexo I | 19 |
| Definições e Perfis Tipo dos Edifícios Plurifamiliares | 20 |
| Anexo II | 23 |
| Parâmetros Urbanísticos | 23 |

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

(Âmbito territorial e objetivo)

O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente de Sines, adiante designado por Plano, tem por objetivo definir e regulamentar em detalhe a ocupação, o uso e a transformação do uso do solo, na área do PDM de Sines classificada como Espaço Urbano ou Urbanizável. A área do Plano encontra-se delimitada com as seguintes confrontações:

- Norte-Nascente – Estrada da ZIL 2
- Sul-Poente – a Arriba e a Estrada Marginal,
- Nascente – Terreno Livre a Nascente da Escola Secundária,
- Poente – o Bairro da Quinta dos Passarinhos, a Quinta do Meio, a Urbanização das Caritas e Urbanização de Santa Catarina.

Artigo 2º

(Conteúdo documental)

1. O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação (DG 01:01);
- c) Planta de Condicionantes (DG 01:02);

2. O Plano é ainda acompanhado por:

- a) Relatório justificativo das opções tomadas
- b) Plano de financiamento e programa de execução
- c) As seguintes peças desenhadas:
 - c1) Extrato da carta de ordenamento do PDM (DG 02:02);
 - c2) Planta de situação existente (DG 02:03);
 - c3) Planta de modelação do terreno (DG 02:04);
 - c4) Perfis tipo (DG 02:05);
 - c5) Planta de infraestruturas de abastecimento de água (DG 02:06);
 - c6) Planta de infraestruturas de saneamento (águas residuais domésticas e águas pluviais) (DG 02:07).

Artigo 3º

(Definições)

Para efeitos do Plano são adotadas as definições expressas no Anexo I deste Regulamento.

Artigo 4º

(Vinculação)

O Plano vincula as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares.

CAPÍTULO II

DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º

(Servidões e restrições)

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública são assinaladas na Planta de Condicionantes (DG 01:02) e são as seguintes:

- a) Equipamento Escolar;
- b) Estrada Nacional –EN 120-1.

Artigo 6º

(Regime)

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO III

DO ORDENAMENTO

Artigo 7º

(Categorias)

O Plano contempla as seguintes categorias de uso do solo, delimitadas na Planta de Implantação (DG 01:01):

- Espaço Habitacional (EH):
 - Existente: a manter;
 - Proposto: média densidade;
baixa densidade;

- Espaço Misto de Habitação e Terciário (EM);
- Espaço de Atividades Terciárias (ET);
- Espaço Verde (EV):
 - Enquadramento e Proteção;
 - Recreio e Lazer;
 - Espaço de Equipamentos Coletivos (EEC).

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 8º

(Demolições)

1. Os edifícios a demolir para efeitos de execução do Plano, encontram-se assinalados na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. Todas as construções abarracadas e precárias existentes na área do Plano, mas não assinaladas na Planta de Implantação, deverão ser igualmente demolidas há medida que tiver concretização o PER de Sines.

Artigo 9º

(Alvará de Loteamento)

1. Sem prejuízo de outras disposições legais, a emissão de alvará de Operação de Loteamento ficará sempre condicionada à aprovação, por parte da CMS, do projeto de espaços exteriores que servirão os edifícios a construir.
2. Os projetos referidos no número anterior deverão ser elaborados por técnicos com formação adequada, nomeadamente arquitetos e arquitetos paisagistas.

Artigo 10º

(Licença de habitação)

A emissão de licença de habitação ficará condicionada à conclusão das obras de espaços exteriores previstas no artigo anterior.

SECÇÃO II

ESPAÇO HABITACIONAL

Artigo 11º

(Subcategorias)

O Espaço Habitacional está classificado em:

- a) Espaço Habitacional Existente (EHE);
- b) Espaço Habitacional: Proposto 1 (EHP-1); Proposto 2 (EHP-2).

Artigo 12º

(Espaço Habitacional Existente (EHE))

As construções, os usos habitacionais existentes e os compromissos de edificação assumidos no EHE e assinalados em planta, devem ser mantidos, admitindo-se apenas a eventual alteração de uso para comércio e serviços no rés do chão, bem como a reabilitação do espaço público envolvente, desde que em conformidade no disposto no Plano e respetivo regulamento.

Artigo 13º

(Espaço Habitacional Proposto – 1 (EHP-1))

1. O EHP-1 é uma zona habitacional de média densidade, de edifícios plurifamiliares, conforme se estabelece na Planta de Implantação (DG 01:01), prevendo também a localização de equipamentos coletivos de âmbito local.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta zona encontram-se definidos no quadro de síntese da Planta de Implantação (DG 01:01).

Artigo 14º

(Espaço Habitacional Proposta –2 (EHP-2))

1. O EHP-2 destina-se exclusivamente à habitação de baixa densidade do tipo unifamiliar, apresentando os seguintes tipos de agrupamento de moradias:
 - moradias unifamiliares isoladas;
 - moradias unifamiliares geminadas, e;
 - moradias unifamiliares em banda.
2. A possibilidade de uma eventual evolução das moradias unifamiliares para edifícios bifamiliares ficará sempre condicionada à observância dos aspetos regulamentares relacionados com o estacionamento e as taxas e encargos de urbanização, tais como definidos nos artigos 26º e 40º.

3. A transformação referida no número anterior só pode ainda ser autorizada quando não resulte da sua aplicação generalizada a cada uma das áreas do Plano (definidas no artigo 39º) em apreço a uma sobrecarga incompatível para suas as infraestruturas e equipamentos.
4. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a esta zona encontram-se estabelecidos no quadro de síntese da Planta de Implantação (DG 01:01).

SECÇÃO III

ESPAÇO MISTO

Artigo 15º

(Usos)

1. O Espaço Misto Proposto (EMP) destina-se a habitação, comércio ou serviços e está devidamente assinalada na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. Nos edifícios de uso misto, com comércio ou serviços no piso térreo, que confinam com a Avenida Principal e que possuam galeria, é permitido a construção de um piso sobreloja. A área desta sobreloja não pode exceder os 30% da área de comércio ou serviços do piso térreo, e é destinada exclusivamente a arrumos, não podendo por isso ter um pé-direito útil superior a 2,30 metros.

Artigo 16º

(Parâmetros urbanísticos)

No Espaço Misto Proposto os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se estabelecidos no quadro de síntese da Planta de Implantação (DG 01:01).

SECÇÃO IV

ESPAÇO DE ATIVIDADES TERCIÁRIAS

Artigo 17º

(Usos)

O Espaço de Atividades Terciárias Propostas (ETP) destina-se a comércio, serviços e a estabelecimento hoteleiro.

Artigo 18º

(Parâmetros urbanísticos)

No Espaço de Atividades Terciárias Propostas os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se estabelecidos no quadro de síntese da Planta de Implantação (DG 01:01).

SECÇÃO V

ESPAÇO VERDE

Artigo 19º

(SUB-CATEGORIAS)

O Espaço Verde está subdividido em:

- a) Espaço Verde de Enquadramento e Proteção (EVEP);
- b) Espaço Verde de Recreio e Lazer (EVRL);

Artigo 20º

(Espaço Verde de Enquadramento e Proteção)

1. O Espaço Verde de Enquadramento e Proteção (EVEP) constitui a zona verde de proteção e enquadramento definida para projeto de arranjo paisagístico de recuperação da pedreira.
2. A delimitação da EVEP é a constante da Planta de Implantação (DG 01:01).
3. Neste tipo de espaço não é admissível a construção de qualquer edificação, à exceção das que se destinem a assegurar o funcionamento das infraestruturas urbanas de saneamento e elétricas.

Artigo 21º

(Espaço Verde de Recreio e Lazer)

1. O Espaço Verde de Recreio e Lazer (EVRL) destina-se à cultura, à prática do desporto e ao lazer da população.
2. A delimitação do EVRL é a constante na Planta de Implantação (DG 01:01).
3. As tipologias de espaços verdes de recreio e lazer propostas são: espaços privados, prado de sequeiro, área relvada, zona de árvores e arbustos, alinhamentos arbóreos secundários, zonas verdes de estadia e lazer e espaços de estadia e lazer.
4. Neste tipo de espaço não é admissível a construção de qualquer edificação, à exceção das que se destinem a assegurar o funcionamento das infraestruturas urbanas de saneamento e elétricas ou novas construções que se destinem ao apoio do seu usufruto e à sua manutenção pela população.
5. No caso dos espaços privados, este será definido em função do projeto da edificação a apresentar em sede de controlo prévio.

Artigo 22º

(Restrições à construção)

Nos Espaços Verdes apenas é permitida a construção de equipamentos relacionados com as atividades descritas no artigo anterior a que os mesmos devem dar suporte.

SECÇÃO VI

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS COLETIVOS

Artigo 23º

(Usos)

Os espaços para a implantação de equipamentos previstos para a área do Plano encontram-se assinalados na Planta de Implantação (DG 01:01), não sendo suscetíveis de alteração de uso.

Artigo 24º

(Equipamentos propostos)

1. São propostas nove localizações para a implantação de Equipamentos de Utilização Coletiva na área do Plano.
2. Na área do Plano são propostos os seguintes grupos de equipamentos de utilização coletiva:
 - de Assistência Social;
 - Cívico/Administrativo;
 - Cultural;
 - Religioso;
 - de Proteção Civil;
 - de Ensino;
 - de Saúde;
 - Desportivo;
 - Espaços Verdes.

Artigo 25º

(Parâmetros urbanísticos)

Nos Equipamentos de Utilização Coletiva Propostos os parâmetros urbanísticos aplicáveis encontram-se definidos na Planta de Implantação (DG 01:01), não sendo admissível alterar a área de lote em que estão implantados.

CAPÍTULO IV

DO ESTACIONAMENTO E GARAGENS

Artigo 26º

(habitação)

1. Nos edifícios de habitação plurifamiliar, com ou sem usos não habitacionais, é obrigatória a existência, no mínimo, de uma área de estacionamento em cave para 1 lugar por fogo. Deverá ainda, ser garantida a existência de pelo menos um lugar de estacionamento por fogo em espaço público à superfície.
2. Nas moradias unifamiliares, isolada ou geminada é obrigatória a existência de pelo menos 2 lugares de estacionamento no interior do lote e 1 lugar em espaço público.
3. Nas moradias em banda é obrigatória a existência de pelo menos 1 lugar de estacionamento no interior do lote, de preferência em cave, e 1 lugar em espaço público.
4. Na transformação das moradias unifamiliares para bifamiliares devem ser duplicados os valores referidos nos pontos anteriores.
5. Os lugares de estacionamento em estrutura previstos nos pontos anteriores do presente artigo deverão obrigatoriamente estar afetos às frações dos edifícios.

Artigo 27º

(Áreas de comércio e serviços)

1. Nos edifícios mistos de habitação e terciário, o número de lugares de estacionamento dentro do lote adstrito aos usos de comércio ou serviços será de 1 lugares por cada 100 metros quadrados de área bruta de construção, ao qual se deve adicionar o número de lugares destinados à habitação.
2. Os lugares a prever nos termos do ponto anterior, para os usos de comércio ou serviços, serão reservados para os proprietários das lojas e como tal deverão obrigatoriamente estar afetos às frações dos edifícios.
3. Dos lugares de estacionamento previstos nos termos do ponto anterior, serão, reservados obrigatoriamente 30% dos lugares para uso do público, o qual deverá ser previsto, sempre que possível, à superfície.

4. Para além destas áreas de estacionamento a localizar no interior do lote, dever-se-á ainda prever 1 lugar de estacionamento à superfície por cada 100 metros quadrados de área bruta de construção, devendo este ser integrado no domínio público municipal, conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).

Artigo 28º

(Equipamentos de utilização coletiva, hotéis/comércio/serviços)

1. Nos lotes destinados à implantação e construção de equipamentos de uso coletivo a área de estacionamento dentro do lote, em cave ou à superfície, será de 3 lugares por cada 100 metros quadrados de área bruta de construção. No entanto deve proceder-se para cada caso específico (conforme o tipo de equipamento) à definição e fundamentação nos respetivos Planos ou Projetos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.
2. Dos lugares de estacionamento previstos nos termos do ponto anterior, 60% dos lugares serão, obrigatoriamente destinados ao público, além de que pelo menos 30% do total deverá localizar-se à superfície ou em estrutura semienterrada de fácil acesso a partir do arruamento marginal.
3. Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros a área de estacionamento dentro do lote, será de 3 lugares por cada 5 quartos, dos quais um máximo de 0,5 deverão ser reservados para os funcionários e um mínimo de 2,5 lugares destinados aos hóspedes.
4. Nos estabelecimentos hoteleiros, para além da área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento dos veículos pesados de passageiros.
5. No caso dos estabelecimentos hoteleiros incluírem uma sala ou conjuntos de salas de uso público, designadamente com uso exclusivo de congressos ou conferências, com mais de 250 lugares, deverão ser reservados, supletivamente, 2 lugares por 25 lugares sentados.
6. Nos edifícios destinados exclusivamente a estabelecimentos de comércio e serviços (restauração) a área de estacionamento dentro do lote, será de 5 lugares por cada 100 metros quadrados de área bruta de construção, dos quais 0,5 deverão ser reservados para os funcionários e um mínimo de 4,5 lugares destinados aos utentes.

Artigo 29º

(Estacionamento nos lotes e acessos)

1. As áreas de estacionamento nos lotes dos edifícios plurifamiliares serão implantadas sob os pisos térreos, conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. O acesso ao estacionamento no interior dos lotes será feito, como se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).

2-3. As entradas de lotes e os acessos às caves e aos edifícios unifamiliares e bifamiliares propostos, indicadas na planta de implantação (DG 01:01) são meramente indicativas podendo, em sede de projeto de arquitetura, serem objeto de análise.

Formatada: Tipo de letra: Arial Narrow, 11 pt

CAPÍTULO V

DA ARQUITETURA DOS EDIFÍCIOS

Artigo 30º

(Âmbito)

1. Para assegurar coerência na linguagem arquitetônica estabelece-se neste capítulo normas definidoras de uma ordem arquitetônica com vista a contribuir para a qualificação dos novos espaços a urbanizar.
2. As disposições deste capítulo aplicam-se a toda a área do Plano, incluindo no Espaço Habitacional Existente.

Artigo 31º

(Princípio da não discriminação entre fachadas)

1. Todas as fachadas de um mesmo edifício (fachada principal, fachada posterior e fachadas laterais, quando existam) devem ser objeto de tratamento arquitetônico cuidado, dado que todas elas confrontarão com espaços públicos.
2. O eventual tratamento diferenciado das fachadas laterais e posteriores nunca se poderá traduzir na discriminação da sua qualidade arquitetônica.

Artigo 32º

(Galerias)

1. Nos edifícios de uso misto, com comércio ou serviços no piso térreo, é obrigatória a criação de uma galeria que ocorrerá ao longo das fachadas principais dos edifícios conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. Nos edifícios que confinam com a Avenida Principal as dimensões gerais do vão da galeria devem ser de 3,00 metros de largura livres, por 5,40 metros de altura mínima, à face inferior da laje do primeiro piso elevado, conforme se exemplifica no Anexo I deste Regulamento.
3. Nos edifícios de habitação plurifamiliar, sem usos não habitacionais, a altura mínima referida no número anterior pode ser reduzida para 3,00 metros.

Artigo 33º

(Balanços e varandas)

1. Os balanços e varandas, salientes em relação ao plano de fachadas, só serão admitidos quando previstos no projeto da Operação de Loteamento, que deverá definir o seu ritmo e métrica.
2. As áreas dos balanços e varandas entram sempre para efeitos do cálculo das áreas de construção admitidas para cada lote, a menos que as mesmas tenham menos de 0,30 metros de balanço.
3. O acréscimo de área decorrente do ponto anterior em caso algum poderá exceder 5% das áreas totais de construção.

Artigo 34º

(Vãos)

Os vãos determinantes da configuração geral das fachadas serão definidos por regras próprias a cada projeto de Operação de Loteamento, com vista a assegurar a desejável unidade arquitetónica dos conjuntos edificados.

Artigo 35º

(Platibandas e beirados)

1. Nos edifícios plurifamiliares as fachadas poderão ser rematadas no limite superior por uma platibanda que conterà a cobertura, ou por beirados, cuja cornija de suporte se deverá projetar para além do plano de fachadas no mínimo 0,50 metros.
2. As linhas definidoras das platibandas ou dos beirados deverão ser comuns em edifícios com a mesma cota de soleira.
3. Num mesmo conjunto de edifícios os limites superiores das fachadas, platibandas ou beirados, deverão manter-se constantes no conjunto em que se inserem.
4. Nas moradias unifamiliares isoladas ou geminadas o limite superior das fachadas poderá ser definido através de platibanda que conterà a cobertura, ou por beirados, cuja cornija de suporte se deverá projetar para além do plano de fachadas no mínimo 0,50 metros.
5. Nas moradias unifamiliares em banda o limite superior das fachadas poderá ser definido através de platibanda que conterà a cobertura, ou de beirados, cuja cornija de suporte se deverá projetar para além do plano de fachadas no mínimo 0,50 metros, devendo-se manter constante no conjunto em que se inserem.

Artigo 36º

(Empenas)

1. Os edifícios plurifamiliares, de uso habitacional ou misto devem ter uma profundidade de empena de 12,50 metros conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. As moradias unifamiliares isoladas devem ter uma profundidade máxima de empena que pode variar de 10,00; 11,00; 12,00 e 13,00 metros conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).
3. As moradias unifamiliares em banda devem ter uma profundidade máxima de empena de 12,00 metros conforme se indica na Planta de Implantação (DG 01:01).

Artigo 37º

(Cores e materiais de revestimento das fachadas)

As cores e materiais de revestimento das fachadas dos conjuntos edificados devem ser estabelecidas no projeto de Operação de Loteamento, devendo manter o mesmo padrão em cada quarteirão ou unidade de execução.

Artigo 37-Aº

~~(Entradas de Lote e Acessos às Caves e aos Edifícios)~~

~~As entradas de lotes e os acessos às caves e aos edifícios indicadas na Planta de Implantação (DG 01:01) são meramente indicativas podendo, em sede de projeto de arquitetura, serem objeto de análise.~~

CAPÍTULO VI

DA EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 38º

(Sistema de execução)

1. O Plano será executado no sistema de cooperação entre a Câmara Municipal de Sines e os particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela CMS.
2. A concretização do Plano poderá revestir a forma de Operação de Loteamento, contrato de urbanização, ou de associação entre a administração municipal e os proprietários.
3. Qualquer que seja a forma que venha a revestir o processo de concretização do Plano, esta deverá sempre respeitar o princípio da perequação compensatória em relação à distribuição dos encargos e benefícios, tal como definido nos artigos específicos deste Regulamento.

Artigo 39º

(Índice médio de utilização)

Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, o Plano considera dois índices brutos de utilização, de acordo com as soluções urbanísticas apresentadas na Planta de Implantação (DG 01:01):

1. Na área do Plano, compreendida entre a Estrada Marginal e a EN 120-1, o índice bruto de utilização é de 0,3.
2. Na área do Plano, compreendida entre a EN 120-1 e a Estrada da ZIL, o índice bruto de utilização é de 0,5, a aplicar unicamente às parcelas em relação às quais não existem prévios compromissos de urbanização já assumidos pela CMS.

Artigo 40º

(Encargos de urbanização)

1. Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos internos de urbanização:
 - a) projetos e construção de infraestruturas locais que servem as edificações e equipamentos coletivos previstos na área de intervenção do Plano, nomeadamente arruamentos e respetivo mobiliário urbano, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem de águas residuais e pluviais, infraestruturas elétricas, de iluminação pública, telefones e telecomunicações e distribuição de gás;
 - b) projetos e construção de equipamentos de utilização coletiva de proximidade: escola básica, creches, jardins de infância, pequenos campos de jogos e equipamentos de apoio à prática desportiva;
 - c) projetos e construção de espaços verdes de utilização coletiva e espaços verdes de proteção e enquadramento;
 - d) localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos.
2. Cabe aos particulares que promovem as operações de loteamento na área de intervenção do Plano o financiamento integral dos encargos internos de urbanização referidos no número anterior.
3. A distribuição destes encargos deve ser equitativa, pelo que será feita na proporção direta dos respetivos benefícios, medidos pela área bruta de construção que couber a cada particular.
4. A comparticipação dos proprietários nos custos externos de urbanização, ou seja, no reforço das infraestruturas gerais e da capacidade dos equipamentos de utilização coletiva de irradiação municipal, será realizada através do pagamento da Taxa Municipal de Urbanização, sem prejuízo das responsabilidades que nesta matéria cabem ao Município e ao Estado, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 41º

(Áreas de cedência)

1. As áreas de cedências à Câmara Municipal de Sines para Equipamentos Coletivos e Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção e de Recreio e Lazer são as assinaladas na Planta de Implantação (DG 01:01).
2. As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva são as seguintes:
 - Equipamento de Utilização Coletiva I - 1.750,00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva II - 7.472,50 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva III - 18.666,00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva IV - 693, 00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva V - 968, 00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva VI – Escola Secundária com 3º Ciclo (existente) - 53.112, 00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva VII – Escola Básica 2,3
 - Equipamento de Utilização Coletiva VIII
 - Equipamento de Utilização Coletiva IX
 - Equipamento de Utilização Coletiva X - 872,50 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva XI - 1.113, 00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva XII - 2450, 00 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva XIII - 678, 50 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva XIV - 1.545,50 m²
 - Equipamento de Utilização Coletiva XV - 21.004,00 m²
3. São igualmente objeto de cedência à Câmara Municipal de Sines todas as áreas públicas para circulação de pessoas e veículos e para o estacionamento automóvel.
4. Nos lotes onde a área da cave destinada a estacionamento excede a área de implantação do edifício, o logradouro será público, devendo a face superior da laje de teto ficar no mínimo a 0,50 metros abaixo da cota do passeio.

Artigo 42º

(Comissão de Acompanhamento)

1. A Câmara Municipal de Sines poderá aprovar a criação de uma Comissão de Acompanhamento da concretização do Plano cujas atribuições são as seguintes:
 - a) emitir parecer sobre propostas que lhe sejam presentes pela Câmara Municipal de Sines relativamente a projetos urbanos e de edifícios cuja dimensão, localização, natureza ou utilização sejam considerados de importância relevante para a concretização do Plano;
 - b) apreciar a qualidade estética e funcional desses projetos e edifícios tendo em vista a qualificação do ambiente urbano desta zona de expansão urbana da cidade;
 - c) outras que lhe venham a ser atribuídas pela Câmara Municipal de Sines.
2. A composição e regime de funcionamento desta comissão serão estabelecidos pelo órgão competente do município.

ANEXO I

DEFINIÇÕES E PERFIS TIPO DOS EDIFÍCIOS PLURIFAMILIARES

Superfície Bruta: A superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno afeto às diferentes categorias funcionais de uso que se agrupam em superfície líquida e de equipamentos.

Superfície Líquida: É o somatório das áreas de arruamentos e espaços públicos em geral mais as áreas ocupadas pelas construções e seus logradouros privados ou coletivos.

Índice de Utilização Bruto: É definido pela relação entre a área de construção e a superfície bruta de terreno que serve de base à operação urbanística.

Índice de Utilização Líquido: É definido pela relação entre a área de construção e a superfície líquida de terreno prevista pela operação urbanística.

Área Bruta de Construção: É medida pelo extradorso das paredes exteriores e corresponde ao somatório das áreas dos tetos de todos os pisos, acima da cota da rua, da edificação.

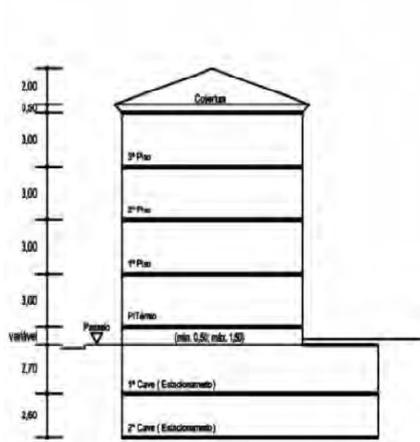
Área de Implantação: É a área ocupada por edifícios. Corresponde à projeção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno (excluindo varandas).

Densidade Populacional: É o quociente entre a população prevista para a área do Plano e a superfície bruta ou líquida, consoante se trate de densidade bruta ou líquida, respetivamente.

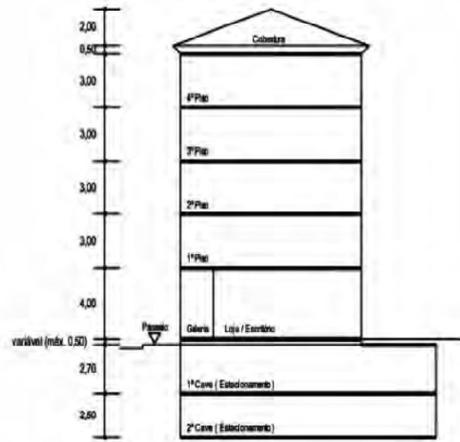
Densidade Habitacional: É o quociente entre o número de fogos e a superfície bruta ou líquida, consoante se trate de densidade bruta ou líquida, respetivamente.

Cércea: É a bitola volumétrica onde deverão caber os edifícios a construir e no caso deste Plano terá por base as seguintes combinações:

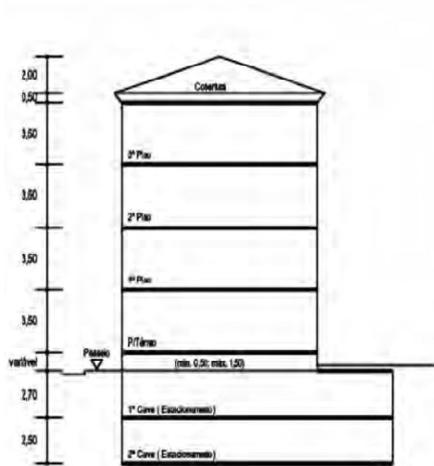
Perfis tipo de edifícios plurifamiliares rematados por beirado e cornija com cobertura em telhado



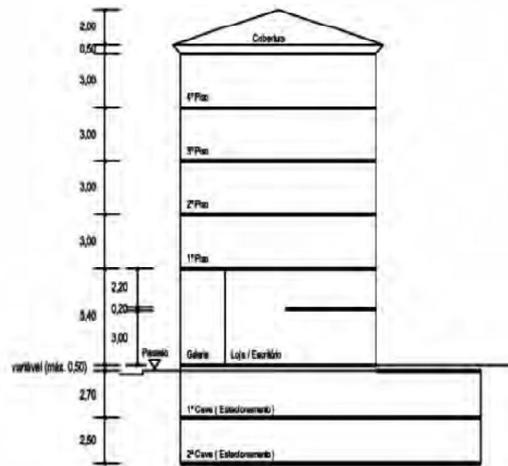
Edifício Habitacional



Edifício Misto (Hab./Com. ou Ser.)

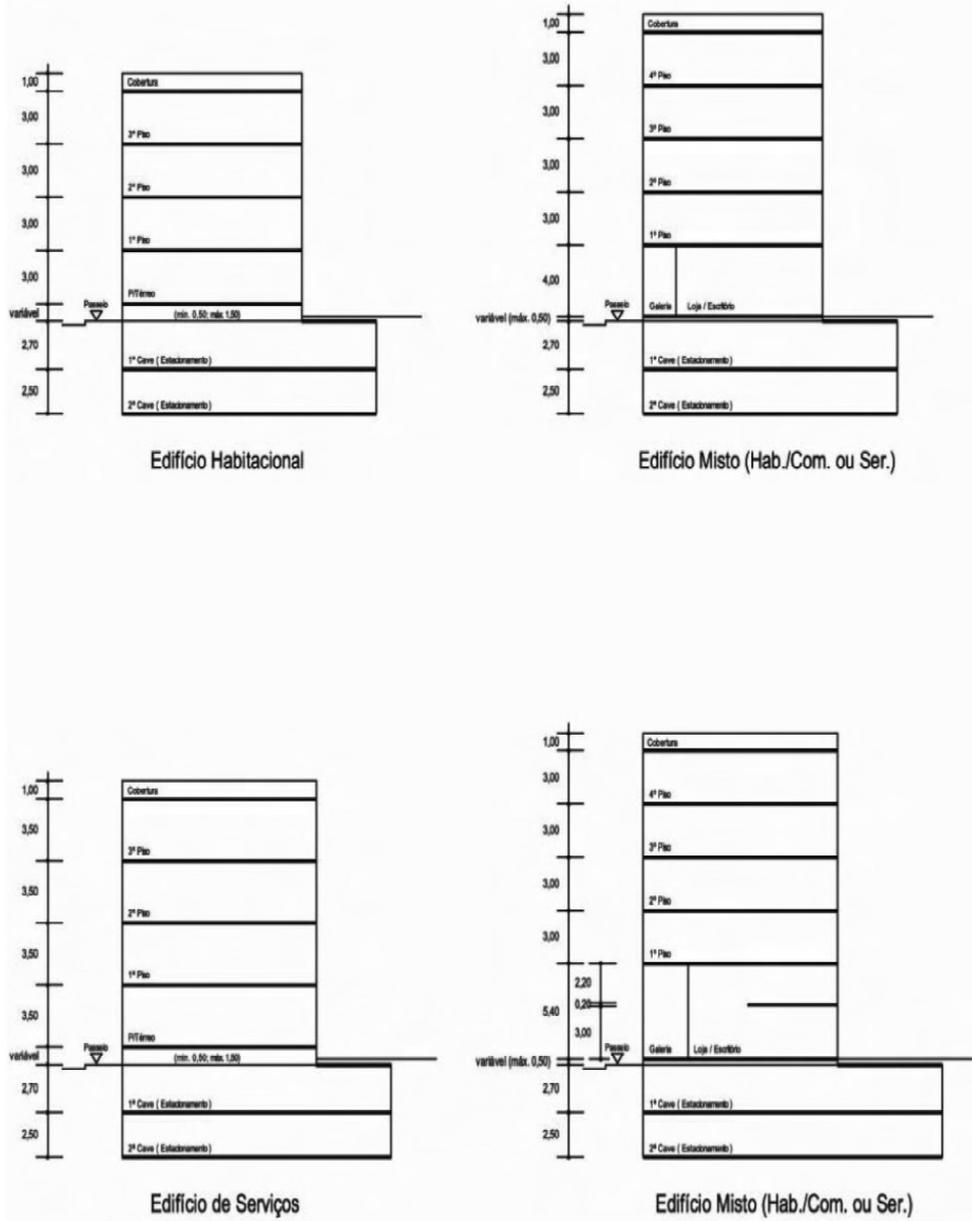


Edifício de Serviços



Edifício Misto (Hab./Com. ou Ser.)

Perfis tipo de edificios plurifamiliares rematados por platibanda que contém a cobertura



ANEXO II

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _c) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habituação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) |
|----------------|------|----------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| A | 1 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 2 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 3 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 4 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 5 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 7 | EQ. III | 18666,00 | - | - | - | - | - | - | 2000,00 | - |
| Total A | - | - | 23286,00 | 3300,00 | 144 | - | 13200,00 | 13200,00 | 0 | 2000,00 | 0 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _c) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habituação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) |
|------------|----------------|----------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| B | 1 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 2 | .1 | 770,00 | 550,00 | 24 | 4 | 2200,00 | 2200,00 | - | - | - |
| | 3 | .1 | 770,00 | 275,00 | 12 | 4 | 1100,00 | 1100,00 | - | - | - |
| | | | | 275,00 | 12 | 4 | 1100,00 | 1100,00 | - | - | - |
| | 4 | .1 | 770,00 | 275,00 | 12 | 4 | 1100,00 | 1100,00 | - | - | - |
| | | | | 275,00 | 12 | 4 | 1100,00 | 1100,00 | - | - | - |
| | 5 | .1 | 3704,90 | 267,60 | 8 | 4 | 1070,40 | 1070,40 | - | - | - |
| | | | | 243,50 | 8 | 4 | 974,00 | 974,00 | - | - | - |
| | | | | 267,60 | 8 | 4 | 1070,40 | 1070,40 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | | 267,60 | 8 | 4 | 1070,40 | 1070,40 | - | - | - |
| | | | | 243,50 | 8 | 4 | 974,00 | 974,00 | - | - | - |
| | | | | 267,60 | 8 | 4 | 1070,40 | 1070,40 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 1235,20 | 338,60 | 12 | 4 | 1354,40 | 1354,40 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | | 254,60 | 8 | 4 | 1018,40 | 1018,40 | - | - | - |
| | | | | 304,00 | 8 | 4 | 974,00 | 974,00 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 1244,40 | 1039,40 | 36 | 4 | 4157,60 | 4157,60 | - | - | - |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | |
| | 7 | .1 | 3605,10 | 2402,60 | 86 | 4/5 | 10293,40 | 10293,40 | - | - | - |
| | 8 | .1 | 1750,00 | EQ. I | - | - | - | - | - | 2000,00 | - |
| | 9 | .1 | 7472,50 | EQ. II | - | - | - | - | - | 4200,00 | - |
| | Total B | - | - | 22396,10 | 9350,10 | 342 | - | 38083,40 | 38083,40 | - | 6200,00 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) |
|------------|----------------|----------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| C | 1 | .1 | 569,00 | 437,50 | 16 | 4 | 1750,00 | 1750,00 | - | - | - |
| | 2 | .1 | 788,50 | 569,00 | 20 | 4 | 2276,00 | 2276,00 | - | - | - |
| | 3 | .1 | 1530,50 | 1195,50 | 46 | 4/5 | 5400,50 | 5400,50 | - | - | - |
| | 4 | .1 | 1551,00 | 1216,50 | 36 | 3/4 | 3945,50 | 3945,50 | - | - | - |
| | 5 | .1 | 930,00 | 306,50 | 9 | 3 | 919,50 | 919,50 | - | - | - |
| | | .2 | | 409,50 | 9 | 3 | 1228,50 | 1228,50 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 825,00 | 188,00 | 8 | 4 | 752,00 | 752,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | .3 | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | 7 | .1 | 2678,00 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | .3 | | 188,00 | 8 | 4 | 752,00 | 752,00 | - | - | - |
| | | .4 | | 425,00 | 14 | 5 | 2269,00 | 1844,00 | 425,00 | - | - |
| | | .5 | | 306,50 | 12 | 5 | 1532,50 | 1226,00 | 306,50 | - | - |
| | Total C | - | - | 8872,00 | 6118,00 | 210 | 24329,50 | 23598,00 | 731,50 | 0 | 0 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) |
|------------|----------------|----------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| D | 1 | .1 | 1068,00 | 811,50 | 22 | 2/3/4 | 2536,50 | 2536,50 | - | - | - |
| | | .1 | | 393,00 | 12 | 3 | 1179,00 | 1179,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 219,00 | 6 | 3 | 657,00 | 657,00 | - | - | - |
| | | .3 | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | .4 | | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | .5 | | 350,00 | 14 | 5 | 1894,00 | 1544,00 | 350,00 | - | - |
| | 2 | .6 | 3628,00 | 306,50 | 12 | 5 | 1532,50 | 1226,00 | 306,50 | - | - |
| | | .1 | | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | 3 | .2 | 700,00 | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | 4 | .1 | 630,00 | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 200,00 | 6 | 3 | 600,00 | 600,00 | - | - | - |
| | 5 | .1 | 569,00 | 219,00 | 6 | 3 | 657,00 | 657,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 188,00 | 6 | 3 | 564,00 | 564,00 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 1321,00 | 222,00 | 8 | 4 | 888,00 | 888,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 250,00 | 8 | 4 | 1000,00 | 1000,00 | - | - | - |
| | | .3 | | 250,00 | 8 | 4 | 1000,00 | 1000,00 | - | - | - |
| | | .4 | | 222,00 | 8 | 4 | 888,00 | 888,00 | - | - | - |
| | 7 | .1 | 1208,00 | 222,00 | 8 | 5 | 1110,00 | 888,00 | 150,00 | - | - |
| | | .2 | | 250,00 | 8 | 5 | 1250,00 | 1000,00 | 250,00 | - | - |
| | | .3 | | 250,00 | 8 | 5 | 1250,00 | 1000,00 | 250,00 | - | - |
| | | .4 | | 222,00 | 8 | 5 | 1110,00 | 888,00 | 222,00 | - | - |
| | 8 | .1 | 1806,00 | 1050,00 | 30 | 3 | 3150,00 | 3150,00 | - | - | - |
| | 9 | .1 | 735,00 | 525,00 | 15 | 3 | 1575,00 | 1575,00 | - | - | - |
| | 10 | .1 | 735,00 | 263,00 | 10 | 4 | 1052,00 | 1052,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 263,00 | 10 | 4 | 1052,00 | 1052,00 | - | - | - |
| | 11 | .1 | 1674,50 | 219,00 | 10 | 5 | 1095,00 | 1095,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 379,50 | 18 | 5 | 2041,50 | 2041,50 | - | - | - |
| | | .3 | | 306,50 | 13 | 5 | 1532,50 | 1532,50 | - | - | - |
| | | .4 | | 294,00 | 13 | 5 | 1470,00 | 1470,00 | - | - | - |
| | Total D | - | - | 14074,50 | 9063,00 | 301 | 35086,00 | 33485,50 | 1528,50 | 0 | 0 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m2) |
|----------------|------|----------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| E | 1 | .1 | 1170,50 | 222,00 | 6 | 3 | 666,00 | 666,00 | - | - | - |
| | | .2 | | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | | .3 | | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | | .4 | | 222,00 | 6 | 3 | 666,00 | 666,00 | - | - | - |
| | 2 | .1 | 2076,50 | 275,00 | 10 | 4 | 825,00 | 825,00 | - | 275,00 | - |
| | | EQ. IV | | 418,00 | 0 | 1 | - | - | - | 418,00 | - |
| | | .3 | | 275,00 | 8 | 4 | 825,00 | 825,00 | - | 275,00 | - |
| | | EQ. V | | 418,00 | 0 | 1 | - | - | - | 418,00 | - |
| | .5 | 275,00 | 10 | 4 | 825,00 | 825,00 | - | 275,00 | - | | |
| | 3 | 2076,50 | .1 | 275,00 | 10 | 4 | 1100,00 | 825,00 | - | 347,00 | - |
| | | | .2 | 418,00 | 0 | 1 | 418,00 | - | - | 418,00 | - |
| | | | .3 | 275,00 | 8 | 4 | 1100,00 | 825,00 | - | 275,00 | - |
| | | | .4 | 418,00 | 0 | 1 | 418,00 | - | - | 418,00 | - |
| | | | .5 | 275,00 | 10 | 4 | 1100,00 | 825,00 | - | 275,00 | - |
| | 4 | 1208,00 | .1 | 222,00 | 8 | 5 | 1110,00 | 888,00 | 222,00 | - | - |
| | | | .2 | 250,00 | 10 | 5 | 1250,00 | 1000,00 | 250,00 | - | - |
| | | | .3 | 250,00 | 10 | 5 | 1250,00 | 1000,00 | 250,00 | - | - |
| | | | .4 | 222,00 | 8 | 5 | 1110,00 | 888,00 | 222,00 | - | - |
| | 5 | 1330,00 | .1 | 354,50 | 9 | 3 | 1063,50 | 1063,50 | - | - | - |
| | | | .2 | 219,00 | 6 | 3 | 657,00 | 657,00 | - | - | - |
| | | | .3 | 219,00 | 6 | 3 | 657,00 | 657,00 | - | - | - |
| | | | .4 | 250,00 | 6 | 3 | 750,00 | 750,00 | - | - | - |
| | 6 | 1559,00 | .1 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .2 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .3 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .4 | 250,00 | 8 | 4 | 1000,00 | 1000,00 | - | - | - |
| | 7 | 3622,00 | .1 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .2 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .3 | 219,00 | 8 | 4 | 876,00 | 876,00 | - | - | - |
| | | | .4 | 250,00 | 8 | 4 | 1000,00 | 1000,00 | - | - | - |
| | | | .5 | 379,50 | 18 | 5 | 2041,50 | 2041,50 | - | - | - |
| | | | .6 | 306,50 | 13 | 5 | 1532,50 | 1532,50 | - | - | - |
| .7 | | | 294,00 | 13 | 5 | 1470,00 | 1470,00 | - | - | - | |
| Total E | - | - | 13042,50 | 9046,50 | 251 | 29590,50 | 26985,50 | 944,00 | 3394,00 | 0 | |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m2) |
|----------------|------|---------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| F | 1 | EQVI/VII/VIII | 45558,00 | - | - | - | - | - | - | 10732,00 | - |
| | 2 | EQIX | 7554,00 | - | - | - | - | - | - | 4000,00 | - |
| Total F | - | - | 53112,00 | - | - | - | - | - | - | 14732,00 | 0 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) | |
|----------------|------|----------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|---|
| G | 1 | .1 | 160,00 | 107,00 | 1 | 2 | 214,00 | 214,00 | - | - | - | |
| | 2 | .1 | 144,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 3 | .1 | 144,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 4 | .1 | 144,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 5 | .1 | 144,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 6 | .1 | 144,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 7 | .1 | 160,00 | 107,00 | 1 | 2 | 214,00 | 214,00 | - | - | - | |
| | 8 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 9 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 10 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 11 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 12 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 13 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 14 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 15 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 16 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 17 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 18 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 19 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 20 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 21 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 22 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 23 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 24 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 25 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 26 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 27 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 28 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 29 | .1 | 152,00 | 96,00 | 1 | 2 | 192,00 | 192,00 | - | - | - | |
| | 30 | EQ. XIV | | 1546,50 | - | - | - | - | - | 1070,00 | - | |
| | 31 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 32 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 33 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 34 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 35 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 36 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 37 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| | 38 | .1 | | 750,00 | 168,00 | 1 | 2 | 336,00 | 336,00 | - | - | - |
| Total G | - | - | 11929,50 | 4150,00 | 37 | | 8300,00 | 8300,00 | 0 | 1070,00 | 0 | |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _c) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habitação (m ²) | Comércio/Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) |
|----------------|------|----------|--------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| | 1 | .1 | 980,00 | 700,5 | 18 | 3 | 2101,50 | 2101,50 | - | - | - |
| | 2 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 3 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 4 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 5 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 6 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 7 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 8 | .1 | 146,00 | 88 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 9 | .1 | 1122,50 | 858 | 34 | 4/5 | 4027,00 | 4027,00 | - | - | - |
| | 10 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 11 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 12 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 13 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 14 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 15 | .1 | 146,00 | 88,00 | 1 | 2 | 176,00 | 176,00 | - | - | - |
| | 16 | .1 | 246,50 | 203,00 | 3 | 2/3 | 554,50 | 554,50 | - | - | - |
| | 17 | .1 | 629,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 18 | .1 | 578,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 19 | .1 | 555,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 20 | .1 | 657,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 21 | .1 | 663,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 22 | .1 | 483,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 23 | .1 | 710,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 24 | .1 | 365,50 | 110,00 | 1 | 2 | 220,00 | 220,00 | - | - | - |
| | 25 | .1 | 492,00 | 110,00 | 1 | 2 | 220,00 | 220,00 | - | - | - |
| | 26 | .1 | 384,50 | 110,00 | 1 | 2 | 220,00 | 220,00 | - | - | - |
| | 27 | .1 | 521,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 28 | .1 | 463,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 29 | .1 | 456,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 30 | .1 | 496,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 31 | .1 | 620,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 32 | .1 | 561,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 33 | .1 | 680,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 34 | .1 | 545,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 35 | .1 | 648,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 36 | .1 | 730,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 37 | .1 | 554,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 38 | .1 | 805,50 | 150,00 | 1 | 2 | 300,00 | 300,00 | - | - | - |
| | 39 | .1 | 689,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 40 | .1 | 668,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 41 | .1 | 555,50 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 42 | .1 | 594,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 43 | .1 | 524,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 44 | .1 | 689,00 | 138,00 | 1 | 2 | 276,00 | 276,00 | - | - | - |
| | 45 | .1 | 419,00 | 110,00 | 1 | 2 | 220,00 | 220,00 | - | - | - |
| | 46 | .1 | 465,50 | 110,00 | 1 | 2 | 220,00 | 220,00 | - | - | - |
| | 47 | .1 | 510,00 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 48 | .1 | 628,00 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 49 | .1 | 564,50 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 50 | .1 | 525,50 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 51 | .1 | 476,00 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 52 | .1 | 614,50 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 53 | .1 | 578,50 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 54 | .1 | 505,50 | 114,00 | 1 | 2 | 228,00 | 228,00 | - | - | - |
| | 55 | EQ. XIII | 678,50 | - | - | - | - | - | - | 350,00 | - |
| Total H | - | - | 26533,50 | 7829,50 | 106 | | 18819,00 | 18819,00 | 0,00 | 350,00 | 0,00 |

| Quarteirão | Lote | Edifício | Área de Lote (A _l) | Área de Implant. (A _i) | N.º de Fogos | N.º de Pisos | Área de Construção (abc) | Habituação (m ²) | Comércio/ Serviços (m ²) | Equipamentos (m ²) | Turismo/Comércio/Serviços (m ²) | |
|------------|----------------|----------|--------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|----------|
| K | 1 | .1 | 223,50 | 108,00 | 1 | 2 | 216,00 | 216,00 | - | - | - | |
| | 2 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 3 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 4 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 5 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 6 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 7 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 8 | .1 | 207,50 | 99,50 | 1 | 2 | 199,00 | 199,00 | - | - | - | |
| | 9 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 10 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 11 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 12 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 13 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 14 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 15 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 16 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 17 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 18 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 19 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 20 | .1 | 214,50 | 103,50 | 1 | 2 | 207,00 | 207,00 | - | - | - | |
| | 21 | .1 | 223,50 | 108,00 | 1 | 2 | 216,00 | 216,00 | - | - | - | |
| | 22 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 23 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 24 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 25 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 26 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 27 | .1 | 204,50 | 98,00 | 1 | 2 | 196,00 | 196,00 | - | - | - | |
| | 28 | .1 | 207,50 | 99,50 | 1 | 2 | 199,00 | 199,00 | - | - | - | |
| | 31 | .1 | 2237,00 | 1270,00 | 36 | 3 | 3810,00 | 3810,00 | - | - | - | |
| | 32 | .1 | 637,50 | 469,00 | 12 | 3 | 1407,00 | 1407,00 | - | - | - | |
| | 33 | .1 | 595,00 | 438,00 | 12 | 3 | 1314,00 | 1314,00 | - | - | - | |
| | 34 | .1 | 174,00 | 148,40 | 2 | 2 | 239,00 | 239,00 | - | - | - | |
| | 35 | .1 | 206,00 | 155,50 | 2 | 2 | 311,00 | 311,00 | - | - | - | |
| | 36 | .1 | 134,50 | 75,60 | 1 | 2 | 151,20 | 151,20 | - | - | - | |
| | 37 | .1 | 136,50 | 90,00 | 1 | 2 | 180,00 | 180,00 | - | - | - | |
| | 38 | .1 | 134,50 | 89,00 | 1 | 2 | 178,00 | 178,00 | - | - | - | |
| | 39 | .1 | 207,00 | 156,50 | 1 | 2 | 313,00 | 313,00 | - | - | - | |
| | 40 | .1 | 159,00 | 93,50 | 1 | 2 | 187,00 | 187,00 | - | - | - | |
| | 41 | .1 | 140,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 42 | .1 | 140,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 43 | .1 | 140,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 44 | .1 | 140,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 45 | .1 | 140,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 46 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 47 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 48 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 49 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 50 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 51 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 52 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 53 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 54 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | 55 | .1 | 172,00 | 100,00 | 1 | 3 | 300,00 | 300,00 | - | - | - | |
| | Total K | - | - | 12931,00 | 7318,50 | 112 | | 18256,20 | 18256,20 | 0 | 0 | 0 |

Nota 1 – Os Equipamentos coletivos do quarteirão E, lote 3 são privados, sendo assim contabilizados na área bruta de construção total.

Nota 2 – A área bruta de construção relativa ao loteamento da urbanização de São Marcos (abc = 9.305 m²) não está contemplada no total das áreas brutas de construção relativas às superfícies parciais do Plano (139.805 m² e 72.691 m², respetivamente para a superfície nordeste do Plano e para a superfície sudoeste, que somam no total 212.496 m²), dado que este loteamento não conta para efeitos de perequação (porque já tinha sido aprovado anteriormente), pelo que apenas é contemplada a sua área bruta de construção na superfície global do Plano de Pomenor Sul Nascente — 221.801 m²).

Assim, para efeitos de cálculo dos índices de utilização brutos de cada uma das superfícies (sudoeste e nordeste) não foi contemplado o loteamento de São Marcos (quer relativamente à área bruta de construção, quer relativamente à superfície ocupada), nem a superfície da zona da pedreira.

O índice de utilização bruto para a superfície global constitui um índice indicativo e que não é considerado para efeitos de perequação, sendo apenas considerados os índices de utilização brutos relativos a cada uma das superfícies parciais do Plano.