



# **ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE EXPANSÃO SUL-NASCENTE DA CIDADE DE SINES**

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**Novembro 2011**

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	ALTERAÇÃO SUPERVINIENTE DAS CONDIÇÕES ECONÓMICAS.....	4
3.	DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS.....	8

## 1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente da Cidade de Sines (PPZESNCS) entrou em vigor em 16 de Janeiro de 2008, através da publicação em Diário da República, IIª Série, da Rectificação n.º 75/2008, de 11 de Janeiro.

Passados três anos e após modificações das condições económicas do país e do concelho de Sines tornou-se imperioso proceder à alteração ao PPZESNCS. Em 26 de Abril de 2011, a Câmara Municipal de Sines, em reunião pública, deliberou iniciar o procedimento de alteração do plano bem como dispensar de avaliação ambiental estratégica. Esta deliberação foi publicada através do Aviso n.º 10769/2011, Diário da República, 2ª série, n.º 93, de 13 de Maio de 2011.

O período para a recolha de sugestões e informações decorreu de 16 de Maio a 3 de Junho de 2011, não tendo sido rececionada qualquer participação. Em 27 de Junho de 2011, foi presente à Câmara Municipal a proposta de alteração ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul-Nascente da Cidade de Sines tendo esta deliberado remeter à CCDRA para efeitos de realização de conferência de serviços. Esta realizou-se a 10 de Agosto de 2011 com a presença das seguintes entidades e respetiva posição:

- CCDRA – parecer favorável;
- Turismo de Portugal – parecer favorável condicionado;
- Administração do Porto de Sines – parecer favorável condicionado;
- EDP – parecer favorável;
- Autoridade Nacional de Protecção Civil (ANPC) – parecer desfavorável.

Em 6 de Setembro de 2011, decorreu em Évora a reunião da concertação entre a Câmara Municipal de Sines, a ANPC e com a presença da CCDRA. A ANPC justificou o parecer pelo desconhecimento que tinha do plano actualmente em vigor pelo que se acordou se o mesmo seria remetido, via mail. Em 9 de Setembro de 2011, a ANPC remete à CMS, por mail, o parecer favorável à proposta de alteração.

Em 14 de Setembro de 2011, a Câmara Municipal de Sines delibera remeter a proposta de alteração a discussão pública. Esta decorreu entre 10 de Outubro a 9 de Novembro de 2011,

tendo sido publicitado através do do Aviso n.º 19486/2011 publicado em Diário da República, 2ª Série, n.º 188, de 29 de Setembro. Durante este período foram recebidas três exposições escritas, cuja ponderação pode ser consultada em relatório próprio. As descrições das alterações introduzidas ao plano já contemplam o resultado da ponderação da discussão pública.

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

O processo de elaboração do PPZESNCS iniciou-se no ano 2000 tendo sido objecto de parecer da Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA), em 6 de Setembro de 2004, conforme previsto no artigo 75º do D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo então D.L. n.º 310/2003, de 10 de Dezembro. Neste parecer, a CCDRA considerou que a proposta de PPZESNCS estava em condições de ser sujeita a discussão pública. Este procedimento decorreu de 11 de Outubro a 10 de Novembro de 2004 (Aviso n.º 7097/2004, Diário da República, IIª Série, Apêndice n.º 119, n.º 225, de 23 de Setembro de 2004). Em reunião ordinária de 28 de Dezembro de 2006, que teve lugar a 4 de Janeiro de 2007, a Assembleia Municipal de Sines deliberou aprovar a proposta de PPZESNCS uma recomendação relativa a uma passagem pedonal. O plano foi enviado à Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) para efeitos de ratificação mas por via da entrada em vigor das alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (D. L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro), os exemplares do plano foram devolvidos ao município para que este o enviasse para publicação em Diário da República. Isto significa que desde a discussão pública até ao presente decorreram quase 7 anos, apesar de apenas estar em vigor há pouco mais de 3 anos. Desde a discussão pública até à entrada em vigor do plano, as alterações introduzidas foram apenas pontuais.

Neste período de 7 anos, durante o qual decorreu o espaço de tempo entre a discussão pública e o presente, as dinâmicas económicas alteraram-se radical e excepcionalmente. Aquando da discussão pública do plano inúmeros investimentos industrial estavam previstos em Sines, sendo uma parte significativa classificados de Projecto de Potencial Interesse Nacional (PIN). A título de exemplo tem-se o projecto de reconversão da Galp, a expansão da Repsol YPF, as unidades de biodiesel da Enerfuel, da Biodiesel Energy Trading, da Greencyber e da Gondwana, a petroquímica da Artlant (ex-Artenius), a química da National Gas Company (Gazprom) e as centrais de ciclo combinado da EDP, da Endesa e da Gas Natural. Destes, apenas avançaram o projecto de reconversão da Galp e a petroquímica da Artlant. A unidade de biodiesel da Enerfuel

foi construída mas ainda não chegou a iniciar-se a fase de elaboração. Quanto às existentes, a Mossines acabou por encerrar e a Kimaxtra apenas construiu uma zona de armazenagem. Porém, projectos portuários avançaram designadamente o prolongamento do molhe leste, o aumento do cais de acostagem do Terminal XXI e a construção do terceiro tanque de gás natural da REN Atlântico.

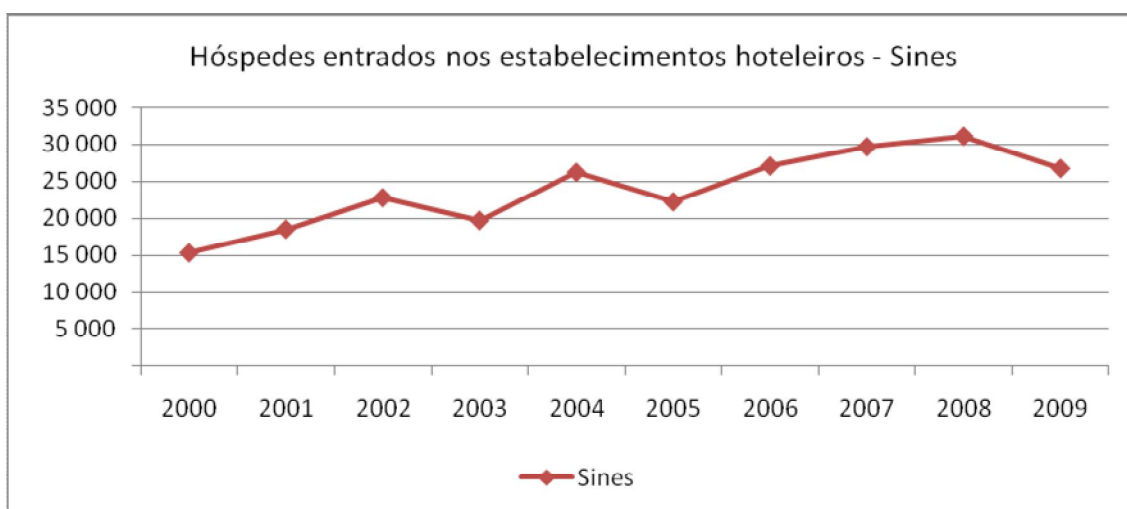
Paralelamente, e com maior evidência nos últimos dois anos devido à crise do *subprime*, ocorreram profundas alterações nas relações entre o sistema bancário e os empresários e cidadãos individuais. Os tempos de espera entre a conclusão de um fogo e a sua venda aumentaram mas por outro lado ocorreu um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

Uma das grandes apostas do PPZESNCS é a existência de uma alameda principal, com forte presença de actividade comercial, que gerasse actividade ao longo do dia e não funcionasse como dormitório. Passados estes anos observa-se que apenas uma única fracção comercial foi vendida encontrando-se, presentemente, em revenda. Assim, e apesar de a actividade comercial ser fundamental no PPZESNCS importa redimensionar através da sua conversão em espaços habitacionais. Não faz sentido prever espaços comerciais para além do necessário quando a procura se situa na vertente habitacional pelo que a redução proposta vai neste sentido. Refere-se, no entanto, que a redução de espaços comerciais não implica que na Alameda deixe de ter a sua forte presença dado que continua maioritária em relação à habitação ao nível do piso térreo.

Outro aspecto detectado foi ao nível das necessidades de estacionamento. Quanto se compara a área de estacionamento em cave prevista no plano com os cálculos resultantes da aplicação do regulamento verifica-se um enorme desfasamento. Para se cumprir com o estipulado no regulamento é necessário ultrapassar (e em alguns casos fazer sub-caves) o definido na Planta de Implantação. Se se optar por cumprir o desenho urbano, os lugares de estacionamento em cave ficam aquém do definido em regulamento. Por outro lado, quando se exigem muitos lugares

de estacionamento está-se a contribuir para a motorização das cidades porquanto se está a dar um sinal que existe oferta suficiente para a procura. Neste sentido, importa proceder à correcção desta situação, certamente, resultante de um erro de cálculo. Refere-se ainda que apesar de os valores agora propostos para o cálculo das necessidades de estacionamento estarem abaixo do definido em portaria, a disponibilidade em espaço público supera, largamente, os cálculos globais do plano.

Ao nível do turismo importa referir que, entre 2000 e 2009, o número hospedes de aumentou significativamente, registando-se entre os dois anos mencionados uma variação de 74,4%, embora se tenha registado um decréscimo no ano de 2009.



Fonte: INE – Anuários Regionais do Alentejo

A actividade turística caracteriza-se pela sua sazonalidade, estando fortemente dependente do produto sol e mar, concentrando-se consequentemente na época estival. No entanto, apesar de ser desejável esbater a sazonalidade, a intenção é aumentar o fluxo turístico nas restantes épocas do ano, não diminuindo o fluxo estival.

Ao nível de camas turísticas verifica-se uma diminuição da oferta em 2009 devido às maiores exigências quer legislativas quer do mercado, que se tem encarregado de eliminar as de menor qualidade. No entanto, com o novo Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, as camas turísticas das pensões deixam de ser utilizadas para efeitos de contabilização por serem classificadas como Alojamento Local. Por outro lado verifica-se uma total ausência de novos investimentos apesar das várias manifestações de interesse.

Capacidade de Alojamento Município de Sines			
	Pensões	Outros	Total
2005	266	372	638
2006	266	372	638
2007	284	372	656
2008	284	372	656
2009	218	360	578

Fonte: INE – Anuários Regionais do Alentejo

Todos os interessados em investir no sector do turismo em Sines afirmaram que o hotel previsto no topo do grande jardim do plano, no lote K47, não tinha dimensão suficiente para rentabilizar o investimento correspondente. Este hotel, com uma categoria mínima de 3\*, tem uma área de construção de 4 200 m<sup>2</sup>, o que considerando como valor de referência entre os 55 a 65 m<sup>2</sup>/quarto, permite ter entre 65 a 75 quartos. Por outro lado, existe uma forte carência de camas turísticas, independentemente do tipo de cliente (sol-praia, touring ou de negócios), face à procura. Procura-se por um lado dotar o hotel de dimensão que atraia investidores e por outro ajudar a alavancar o número de camas turísticas existentes na cidade.

Refere-se que os dados utilizados são os disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística e não os do Turismo de Portugal, apesar de entre si não serem coincidentes porque se pretendeu representar a evolução temporal do número de hóspedes e da capacidade de alojamento. As pensões, no actual regime jurídico, podem ser reconvertidas em hotéis.

As alterações a introduzir são meramente pontuais, não implicando qualquer reconsideração ou reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objectivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais. Toda a estrutura do plano se mantém bem como as opções estratégicas que estiveram na sua génese. Um plano com duas áreas bem distintas, uma, a nordeste, de maior densidade com edifícios plurifamiliares e uma alameda principal com uma presença comercial significativa; e outra, a sudoeste, de menor densidade, com forte presença de moradias unifamiliares aproveitando o sistema de vistas para o mar e um grande jardim público. Ao nível do turismo toda a estratégia se mantém válida sendo introduzidas alterações no hotel previsto no topo do jardim para viabilizar a sua edificação.

### 3. DESCRIÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS

As alterações introduzidas visam produzir equilíbrios entre a procura e a oferta bem como acelerar a execução do plano. Neste sentido as alterações introduzidas na Planta de Implantação foram as seguintes:

- Introdução do limite da área de jurisdição portuária da APS – apesar de não ter sido cartografada em peças desenhada, a planta de implantação deve conter este elemento pelo que se procedeu à sua introdução. O limite introduzido corresponde à versão aprovada recentemente;
- Na legenda, onde estava “Hotel” passou a “Hotelaria/Restauração”;
- Lote A01 – agregação dos dois edifícios previstos (A01.1 e A01.2) num único (A01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A02 – agregação dos dois edifícios previstos (A02.1 e A02.2) num único (A02.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A03 – agregação dos dois edifícios previstos (A03.1 e A03.2) num único (A03.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A04 – agregação dos dois edifícios previstos (A04.1 e A04.2) num único (A04.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A05 – agregação dos dois edifícios previstos (A05.1 e A05.2) num único (A05.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A06 – agregação dos dois edifícios previstos (A06.1 e A06.2) num único (A06.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote A07 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;



- Lote B01 – agregação dos dois edifícios previstos (B01.1 e B01.2) num único (B01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote B02 – agregação dos dois edifícios previstos (B02.1 e B02.2) num único (B02.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote B05 – eliminação dos cantos cortados, implicando um acréscimo de área de implantação de 10,1 m<sup>2</sup> por cada um dos quatro edifícios (B05.1, B05.3, B05.6 e B05.8) totalizando um acréscimo de área de implantação do lote de 40,4 m<sup>2</sup>. Ao nível da área de construção, o acréscimo foi de 40,4 m<sup>2</sup> por cada um dos referidos quatro edifício, totalizando um acréscimo de área de construção do lote de 161,6 m<sup>2</sup>. A área do lote e a área de construção em cave para estacionamento aumentaram 40,4 m<sup>2</sup>;
- Lote B06 – agregação de quatro edifícios previstos (B06.6, B06.7, B06.8 e B06.9) num único (B06.6), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Eliminação dos cantos cortados, implicando um acréscimo de área de implantação de 10,1 m<sup>2</sup> por cada um dos anteriores edifícios B06.1 e B06.4, de 9,7 m<sup>2</sup> no anterior edifício B06.6 e de 10,2 m<sup>2</sup> no anterior edifício B06.9 totalizando um acréscimo de área de implantação do lote de 40,1 m<sup>2</sup>. Ao nível da área de construção, o acréscimo foi de 40,4 m<sup>2</sup> nos edifícios B06.1 e B06.4, de 38,8 m<sup>2</sup> no anterior edifício B06.6 e de 40,8 m<sup>2</sup> no anterior edifício B06.9, totalizando um acréscimo de área de construção dos lotes de 160,4 m<sup>2</sup>. As áreas dos lotes aumentaram 40,1 m<sup>2</sup> e a área de construção em cave para estacionamento aumentou 80,1 m<sup>2</sup>;
- Lote B07 – agregação dos dez edifícios previstos (B07.1, B07.2, B07.3, B07.4, B07.5, B07.6, B07.7, B07.8, B07.9 e B07.10) num único (B07.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Eliminação dos cantos cortados, implicando um acréscimo de área de implantação de 10,2 m<sup>2</sup> por cada um dos anteriores edifícios B07.1 e B07.4 e de 10,1 m<sup>2</sup> nos anteriores edifícios B07.6 e B07.9 totalizando um acréscimo de área de implantação do lote de 40,6 m<sup>2</sup>. Ao nível da área de construção, o acréscimo foi de 40,8 m<sup>2</sup> por cada um dos anteriores edifícios B07.1 e B07.4 e de 40,4 m<sup>2</sup> nos anteriores edifícios B07.6 e B07.9, totalizando um acréscimo de

área de construção do lote de 162,4 m<sup>2</sup>. A área do lote e a área de construção em cave para estacionamento aumentaram 40,6 m<sup>2</sup>. Os espaços comerciais previstos nos anteriores edifícios B07.4, B07.5 e B07.6 foram eliminados passando a área de construção (683 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 6 fogos habitacionais, passando para 86 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais;

- Lote B08 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote B09 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote C01 – agregação dos dois edifícios previstos (C01.1 e C01.2) num único (C01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote C02 – agregação dos dois edifícios previstos (C02.1 e C02.2) num único (C02.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote C03 – agregação dos quatro edifícios previstos (C03.1, C03.2, C03.3 e C03.4) num único (C03.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Os espaços comerciais previstos nos anteriores edifícios C03.1 e C03.2 foram eliminados passando a área de construção (618,5 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 6 fogos habitacionais, passando para 46 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais;
- Lote C04 – agregação dos cinco edifícios previstos (C05.1, C05.2, C05.3, C05.4 e C05.5) num único (C05.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote D01 – agregação dos quatro edifícios previstos (D01.1, D01.2, D01.3 e D01.4) num único (D01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do

somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Os espaços comerciais previstos nos anteriores edifícios D01.1, D01.2, D01.3 e D01.4 foram eliminados passando a área de construção (811,5 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 8 fogos habitacionais, passando para 22 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais;

- Lote D07 – No edifício D07.1 foi retirado 72 m<sup>2</sup> de área de construção afeta a comércio passando de 222 m<sup>2</sup> para 150 m<sup>2</sup>;
- Lote D11 – Os espaços comerciais previstos nos anteriores edifícios D11.1, D11.2, D11.3 e D11.4 foram eliminados passando a área de construção (1 199 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 12 fogos habitacionais, passando para 54 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais. Por edifício, o acréscimo foi de 2 fogos no anterior edifício D11.1 (de 8 para 10), de 4 fogos no anterior edifício D11.2 (de 14 para 18), de 3 fogos no anterior edifício D11.3 (de 10 para 13) e de 3 fogos no anterior edifício D11.4 (de 10 para 13);
- Lote E02 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote E03 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído. Aumento da área de construção do edifício E03.1 afeta a equipamentos em 72 m<sup>2</sup> passando de 275 m<sup>2</sup> para 347 m<sup>2</sup>;
- Lote E07 – Os espaços comerciais previstos nos anteriores edifícios E07.5, E07.6 e E07.7 foram eliminados passando a área de construção (980 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 10 fogos habitacionais, passando para 76 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais. Por edifício, o acréscimo foi de 4 fogos no anterior edifício E07.5 (de 14 para 18), de 3 fogos no anterior edifício E07.6 (de 10 para 13) e de 3 fogos no anterior edifício E07.7 (de 10 para 13);
- Lote F01 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;

- Lote G01 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 107 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 57 m<sup>2</sup>;
- Lote G02 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G03 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G04 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G05 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G06 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G07 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 107 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 57 m<sup>2</sup>;
- Lote G08 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G09 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G10 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G11 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G12 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G13 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G14 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;

- Lote G15 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G16 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G17 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G18 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G19 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G20 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G21 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G22 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G23 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G24 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G25 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G26 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G27 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G28 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;

- Lote G29 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 96 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 46 m<sup>2</sup>;
- Lote G30 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote H01 – agregação dos três edifícios previstos (H01.1, H01.2 e H01.3) num único (H01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote H02 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H03 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H04 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H05 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H06 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H07 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H08 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H09 – agregação dos três edifícios previstos (H09.1, H09.2 e H09.3) num único (H09.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Os espaços comerciais previstos no anterior edifício H09.3 foram eliminados passando a área de construção (451 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 4 fogos habitacionais, passando para 34 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais. Por edifício, o acréscimo foi de 4 fogos no anterior edifício H09.3 (de 14 para 18);

- Lote H10 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H11 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H12 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H13 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H14 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H15 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote H17 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H18 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H19 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H20 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H21 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H22 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H23 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H24 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 110 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 60 m<sup>2</sup>;

- Lote H25 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 110 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 60 m<sup>2</sup>;
- Lote H26 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 110 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 60 m<sup>2</sup>;
- Lote H27 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H28 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H29 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H30 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H31 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H32 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H33 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H34 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H35 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H36 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H37 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H38 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 150 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 100 m<sup>2</sup>;



- Lote H39 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H40 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H41 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H42 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H43 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H44 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote H45 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 110 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 60 m<sup>2</sup>;
- Lote H46 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 110 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 60 m<sup>2</sup>;
- Lote H47 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H48 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H49 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H50 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H51 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H52 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;

- Lote H53 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H54 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote H55 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote J01 – agregação dos dois edifícios previstos (J01.1 e J01.2) num único (J01.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. Os espaços comerciais previstos no anterior edifício J01.1 foram eliminados passando a área de construção (442 m<sup>2</sup>) a ser afectada a habitação. Isto implica que existe um acréscimo de 4 fogos habitacionais, passando para 26 fogos, considerando a eliminação de outras tantas fracções comerciais. Por edifício, o acréscimo foi de 4 fogos no anterior edifício J01.1 (de 14 para 18);
- Lote J02 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 216,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 166,5 m<sup>2</sup>;
- Lote J03 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote J04 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 88 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 38 m<sup>2</sup>;
- Lote J05 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 216,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 166,5 m<sup>2</sup>;
- Lote J06 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J07 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J08 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;

- Lote J09 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J10 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J11 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J12 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J13 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J15 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J16 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J17 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J18 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J19 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J20 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J21 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J22 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 114 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 64 m<sup>2</sup>;
- Lote J23 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;

- Lote J24 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J25 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J26 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J27 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J28 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 120 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 70 m<sup>2</sup>;
- Lote J29 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 125 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 75 m<sup>2</sup>;
- Lote J30 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 125 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 75 m<sup>2</sup>;
- Lote J31 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 125 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 75 m<sup>2</sup>;
- Lote J32 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 125 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 75 m<sup>2</sup>;
- Lote J33 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 125 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 75 m<sup>2</sup>;
- Lote J34 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J35 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J36 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J37 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;

- Lote J38 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J39 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J40 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J41 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J42 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106 m<sup>2</sup>;
- Lote J43 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 138 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 88 m<sup>2</sup>;
- Lote J44 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 132 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 82 m<sup>2</sup>;
- Lote J45 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 132 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 82 m<sup>2</sup>;
- Lote J47 – redimensionamento do lote de forma a viabilizar um hotel com um mínimo de 110 a 120 quartos. A área do lote passou de 2 282 m<sup>2</sup> para 2 921,5 m<sup>2</sup> aumentando 639,5 m<sup>2</sup>, a área de implantação passou de 1 260 m<sup>2</sup> para 2 514,5 m<sup>2</sup> aumentando 1 254,5 m<sup>2</sup>, a área de construção passou de 4 200 m<sup>2</sup> para 7 543,5 m<sup>2</sup> aumentando 3 343,5 m<sup>2</sup> e a área de construção em cave para estacionamento passou de 1 300 m<sup>2</sup> para 2 921,5 m<sup>2</sup> aumentando 1 621,50. O número de pisos mantém-se inalterado (3 pisos) bem como a categoria mínima de 3 estrelas. É introduzido o número máximo de alojamentos, que se fixa em 120 unidades, correspondendo a um máximo de 240 camas;
- Lote J48 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;

- Lote J50 – Substituição das designações de “Equipamento Público” e de “Equipamento Privado” por “Equipamento de Utilização Colectiva” para adaptar ao conceito legalmente instituído;
- Lote K01 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 108 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 58 m<sup>2</sup>;
- Lote K02 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K03 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K04 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K05 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K06 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K07 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K08 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 99,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 49,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K09 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K10 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K11 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K12 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K13 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;

- Lote K14 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K15 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K16 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K17 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K18 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K19 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K20 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 103,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 53,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K21 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 108 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 58 m<sup>2</sup>;
- Lote K22 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K23 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K24 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K25 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K26 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;
- Lote K27 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 98 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48 m<sup>2</sup>;

- Lote K28 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 99,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 49,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K29 – alteração do número de edifícios de 2 (K29.1 e K29.2) para 5 (K29.1, K29.2, K29.3, K29.4 e K29.5) com o consequente acerto de áreas por edifício sem aumento da área bruta de construção. Assim cada edifício passa a ter uma área de implantação de 100 m<sup>2</sup> para uma área de construção acima do solo de 300 m<sup>2</sup>. Cada edifício passa a ser unifamiliar o que se traduz numa redução de 7 fogos (passa de 12 fogos para 5 fogos);
- Lote K30 – alteração do número de edifícios de 4 (K30.1, K30.2, K30.3 e K30.4) para 10 (K30.1, K30.2, K30.3, K30.4, K30.5, K30.6, K30.7, K30.8, K30.9 e K30.10) com o consequente acerto de áreas por edifício sem aumento da área bruta de construção. Assim cada edifício passa a ter uma área de implantação de 100 m<sup>2</sup> para uma área de construção acima do solo de 300 m<sup>2</sup>. Cada edifício passa a ser unifamiliar o que se traduz numa redução de 14 fogos (passa de 24 fogos para 10 fogos);
- Lote K31 – agregação dos cinco edifícios previstos (K31.1, K31.2, K31.3, K31.4 e K31.5) em dois (K31.1 e K31.2), passando estes a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado. O novo edifício K31.1 resulta da agregação dos anteriores edifícios K31.1, K31.2 e K31.3 e o novo edifício K31.2 resulta da agregação dos anteriores edifícios K31.4 e K31.5;
- Lote K32 – agregação dos dois edifícios previstos (K32.1 e K32.2) num único (K32.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote K33 – agregação dos dois edifícios previstos (K33.1 e K33.2) num único (K33.1), passando este a ter como parâmetros urbanísticos o resultante do somatório dos anteriores, com excepção do número de pisos que se mantém inalterado;
- Lote K34 – alteração do polígono de implantação e da área de implantação que passa de 119,5 m<sup>2</sup> para 148,4 m<sup>2</sup>, correspondendo a um acréscimo de 28,9 m<sup>2</sup>. Alteração da área de cave de 100 m<sup>2</sup> para 148,4m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 48,4 m<sup>2</sup>;



- Lote K35 – alteração da área de cave de 100 m<sup>2</sup> para 155,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 55,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K36 – Reconfiguração da área de implantação do edifício para que sejam garantidos os afastamentos regulamentares a um lote titulado por alvará anterior à entrada em vigor do plano. Implica uma redução de área de implantação de 89 m<sup>2</sup> para 75,6 m<sup>2</sup> (menos 13,4 m<sup>2</sup>) e da área de construção de 178 m<sup>2</sup> para 151,2 m<sup>2</sup> (menos 26,8 m<sup>2</sup>). Alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 75,6 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 25,6 m<sup>2</sup>;
- Lote K37 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 90 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 40 m<sup>2</sup>;
- Lote K38 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 89 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 39 m<sup>2</sup>;
- Lote K39 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 156,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 106,5 m<sup>2</sup>;
- Lote K40 – alteração da área de cave de 50 m<sup>2</sup> para 93,5 m<sup>2</sup> para que coincida com a área de implantação, correspondendo a um acréscimo de 43,5 m<sup>2</sup>;
- Introdução de uma rotunda de nível na intersecção do Arruamento T com o Arruamento Y (Rua de Santa Catarina), junto ao hotel previsto no Lote J46 para facilitar as manobras de inversão de marcha dos autocarros de passageiros que irão servir o estabelecimento hoteleiro;
- Área de implantação da zona nordeste do plano – 36 877,6 m<sup>2</sup>
- Área de implantação da zona sudoeste do plano – 32 564,0 m<sup>2</sup>
- Área de implantação do plano – 74 654,6 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção da zona nordeste do plano – 140 289,4 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção da zona sudoeste do plano – 76 007,7 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção do plano – 225 602,1 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em habitação da zona nordeste do plano – 135 352,4 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em habitação da zona sudoeste do plano – 60 099,2 m<sup>2</sup>

- Área bruta de construção em habitação do plano – 203 884,0 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em comércio/serviços da zona nordeste do plano – 3 204,0 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em comércio/serviços do plano – 4 037,0 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em hotelaria da zona sudoeste do plano – 15 908,5 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em hotelaria do plano – 15 908,5 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção caves/garagens/arrumos da zona nordeste do plano – 57 607,0 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em caves/garagens/arrumos da zona sudoeste do plano – 37 012,1 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção em caves/garagens/arrumos do plano – 94 659,7 m<sup>2</sup>
- Índice de utilização bruto ou índice de construção bruto da zona nordeste do plano – 0,51
- Índice de utilização bruto ou índice de construção bruto da zona sudoeste do plano – 0,31
- Índice de utilização bruto ou índice de construção bruto do plano – 0,39
- Capitação de equipamentos da zona nordeste do plano – 8 m<sup>2</sup> Seq/hab
- Capitação de equipamentos da zona sudoeste do plano – 5 m<sup>2</sup> Seq/hab
- Capitação de equipamentos do plano – 8 m<sup>2</sup> Seq/hab
- Capitação de espaços verdes da zona nordeste do plano – 12 m<sup>2</sup> Sev/hab
- Capitação de espaços verdes da zona sudoeste do plano – 52 m<sup>2</sup> Sev/hab
- Capitação de espaços verdes do plano – 18 m<sup>2</sup> Sev/hab
- População prevista da zona nordeste do plano – 2 996 habitantes
- População prevista da zona sudoeste do plano – 787 habitantes
- População prevista do plano – 4 037 habitantes
- Número de fogos da zona nordeste do plano – 1 248 fogos
- Número de fogos da zona sudoeste do plano – 328 fogos

- Número de fogos do plano – 1 682 fogos
- Densidade populacional bruta da zona nordeste do plano – 109 hab/ha
- Densidade populacional bruta da zona sudoeste do plano – 32 hab/ha
- Densidade populacional bruta do plano – 69 hab/ha
- Densidade habitacional da zona nordeste do plano – 45 fogos/ha
- Densidade habitacional da zona sudoeste do plano – 13 fogos/ha
- Densidade habitacional do plano – 29 fogos/ha

Refere-se que, à semelhança do que aconteceu na versão original do plano de pormenor, a densidade populacional, a população e as diferentes capitações não incluem os valores do turismo.

Os parâmetros urbanísticos atrás referidos incluem os valores da Urbanização de São Marcos.

As alterações introduzidas no Regulamento foram as seguintes:

- Artigo 21º – Introdução do ponto 5 com o objectivo de flexibilizar a concepção dos espaços verdes de recreio e lazer privados. Assim, é de todo aconselhável que a concepção fique assegurada em projecto de arquitectura pelo que a redacção é a seguinte:  
*“5. No caso dos espaços privados, este será definido em função do projecto da edificação a apresentar em sede de controlo prévio.”*
- Artigo 24º – Substituição da expressão “equipamento público” por “equipamento de utilização colectiva” para se adequar à designação legal;
- Artigo 25º – Substituição da expressão “equipamento público” por “equipamento de utilização colectiva” para se adequar à designação legal;
- Artigo 26º – Redução do número de lugares de estacionamento em cave exigido em habitação plurifamiliar, para que seja possível cumprir com o desenho urbano definido na Planta de Implantação (DG 01:01). Assim, o n.º 1 passa a ter a seguinte redacção:  
*“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.”

- Artigo 27º – Redução do número de lugares de estacionamento em cave exigido para os usos de comércio e serviço em edifícios mistos de habitação e terciário, para que seja possível cumprir com o desenho urbano definido na Planta de Implantação (DG 01:01). Assim, o n.º 1 passa a ter a seguinte redacção:  
“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.”
- Artigo 28º – Substituição da expressão “equipamento público” por “equipamento de utilização colectiva” para se adequar à designação legal;
- Artigo 32º – Redução da altura mínima à face inferior da laje da galeria, quando o uso do piso térreo é habitacional, para 3 metros, através da introdução de um novo ponto que é o seguinte:  
“Nos edifícios de habitação plurifamiliar, sem usos não habitacionais, a altura mínima referida no número anterior pode ser reduzida para 3,00 metros.”
- Artigo 37-Aº – Criação de um novo artigo para flexibilizar as entradas de lotes e os acessos às caves e aos edifícios, remetendo para o projecto de arquitectura:  
“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 projecto de arquitectura, serem objecto de análise.”
- Artigo 41º – Eliminação da obrigatoriedade de integrar os espaços de equipamentos em domínio público municipal. Substituição da expressão “equipamento público” por “equipamento de utilização colectiva” para se adequar à designação legal;
- Anexo II – Parâmetros Urbanísticos – Substituição de todos os quadros em função das alterações a introduzir. A coluna “Hotelaria” passou a “Turismo/Restauração”.

As modificações introduzidas na Planta de Infra-Estruturas de Abastecimento de Água (DG 02:06) e Planta de Modelação do Terreno (DG 02:04) correspondem apenas à alteração do

desenho urbano. Quanto à Planta de Infra-Estruturas de Saneamento (Águas Residuais Domésticas e Águas Pluviais – DG 02:07) foi introduzido o novo desenho urbano bem os dois colectores de águas residuais pluviais, já executados pela Administração do Porto de Sines (APS).

---

Pedro Martins