



PLANO DE PORMENOR DA CIDADE DESPORTIVA
ALTERAÇÃO
REGULAMENTO
MAIO DE 2016

Assunto: Alteração ao Plano de Pormenor da Cidade Desportiva – Regulamento

Data: maio de 2016

INDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS | 2 |
| <i>Artigo 1º - Objetivo e âmbito</i> | <i>2</i> |
| <i>Artigo 2º - Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial</i> | <i>2</i> |
| <i>Artigo 3º - Conteúdo documental</i> | <i>2</i> |
| CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA..... | 4 |
| <i>Artigo 4º - Âmbito e regime</i> | <i>4</i> |
| CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO..... | 4 |
| <i>Artigo 5º - Usos admitidos nas parcelas.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Artigo 6º - Regime de Edificabilidade nas Parcelas.....</i> | <i>5</i> |
| <i>Artigo 7º - Regime das áreas verdes das parcelas</i> | <i>6</i> |
| <i>Artigo 8º - Regime das intervenções nas Áreas de Cedência para o Domínio Público</i> | <i>7</i> |
| <i>Artigo 9º - Regime das intervenções nas áreas de estrutura verde de proteção e enquadramento de cedência para o Domínio Público.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Artigo 10º - Estacionamento.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Artigo 11º - Arruamentos e Passeios.....</i> | <i>7</i> |
| CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PLANO..... | 8 |
| <i>Artigo 12º - Obrigações dos promotores</i> | <i>8</i> |
| <i>Artigo 13º - Sistema de execução</i> | <i>8</i> |
| <i>Artigo 14º - Perequação compensatória.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Artigo 15º - Perequação dos Benefícios – Índice Médio de Utilização (IMU).....</i> | <i>9</i> |
| <i>Artigo 16º - Perequação dos Encargos – Área de Cedência Média.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Artigo 17º - Perequação dos Encargos – Custos de Urbanização</i> | <i>11</i> |
| CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS | 12 |
| <i>Artigo 18º - Disposições gerais.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Artigo 19º - Áreas a integrar no domínio público</i> | <i>12</i> |
| <i>Artigo 20º - Riscos e Vulnerabilidades</i> | <i>13</i> |
| <i>Artigo 21º - Omissões ou dúvidas de interpretação</i> | <i>13</i> |
| <i>Artigo 22º - Entrada em vigor.....</i> | <i>13</i> |
| ANEXO QUADROS DE INDICADORES GERAIS, SÍNTESE DOS INDICADORES URBANÍSTICOS E ESTACIONAMENTO | 14 |

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Objetivo e âmbito

O Plano de Pormenor da Cidade Desportiva, doravante designado por Plano e de que o presente Regulamento faz parte, tem como objetivo estabelecer os princípios e as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo, nomeadamente quanto a conceção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados, na área de intervenção do Plano conforme a delimitação constante da Planta de Implantação.

Artigo 2º - Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano de Pormenor na sua área de intervenção encontra-se dentro do Perímetro Urbano definido no Plano de Urbanização da Cidade de Sines.

Artigo 3º - Conteúdo documental

Elementos de Constituição

Peças Escritas

Regulamento

Peças Desenhadas

| |
|--------------------------|
| Planta de Implantação |
| Planta de Condicionantes |

Elementos de Constituição

Peças Escritas

Regulamento

Peças Desenhadas

| |
|--------------------------|
| Planta de Implantação |
| Planta de Condicionantes |

Elementos de Acompanhamento

Peças Escritas

Relatório

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Relatório com Compromissos Urbanísticos

Relatório Ambiental

Mapa de Ruído Para o PP da Cidade Desportiva de Sines

Peças Desenhadas

| | |
|---|------------------|
| Planta de Enquadramento | 1/ 100 000 |
| Planta de Enquadramento Local | 1/ 25 000 |
| Planta de Localização | 1/ 5 000 |
| Planta de Implantação | 1/ 2 000 |
| Planta de Condicionantes | 1/ 2 000 |
| Planta de Situação Existente | 1/ 2 000 |
| Planta de Situação Cadastral Existente | 1/ 2 000 |
| Planta da Explicitação da Transformação Fundiária | 1/ 2 000 |
| Plantas / Cartas do PROTA I (Extratos) | 1 / 250 000 |
| Plantas / Cartas do PROTA II (Extratos) | 1 / 250 000 |
| Plantas / Cartas do PROTA III (Extratos) | 1 / 250 000 |
| Planta de Síntese do PDM de Sines (extrato) | 1/ 25 000 |
| Planta de Zonamento do PU de Sines (extrato) | 1/ 5 000 |
| Planta de Condicionantes do PU de Sines (extrato) | 1/ 2 000 |
| Planta dos Compromissos Urbanísticos | 1/ 2 000 |
| Carta do Ruído do Concelho | 1/ 10 000 |
| Carta de Ruído da Situação Existente - (Lden e Ln) | 1/ 5 000 |
| Carta de Ruído da Situação Proposta - (Lden e Ln) | 1/ 5 000 |
| Planta da Síntese Fisiográfica | 1/ 2 000 |
| Planta dos Declives | 1/ 2 000 |
| Planta da Orientação das Encostas | 1/ 2 000 |
| Planta do Uso Actual do Solo | 1/ 2 000 |
| Unidades de Paisagem (extracto) | 1/ 100 000 |
| Cortes do Terreno - Corte AA' e Corte BB' | 1/ 1 000 |
| Cortes do Terreno - Corte CC' e Corte DD' | 1/ 1 000 |
| Carta da Estrutura Ecológica (sugestão de ocupação) | 1/ 2 000 |
| Rede Viária - Planta Geral | 1/ 2 000 |
| Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamento 1 | H-1/1000 V-1/100 |
| Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamento 1e 2 | H-1/1000 V-1/100 |
| Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamentos 3 e 4 | H-1/1000 V-1/100 |
| Rede Viária - Planta e Perfil Longitudinal. Arruamentos 5 | H-1/1000 V-1/100 |
| Rede Viária - Perfis Transversais Tipo | 1/ 50 |
| Rede de Distribuição de Água e Incêndio | 1/ 2 000 |
| Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas | 1/ 2 000 |
| Rede de Drenagem de Água Pluviais | 1/ 2 000 |
| Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública | 1/ 2 000 |
| Rede de Distribuição de Gás | 1/ 2 000 |
| Rede de Telecomunicações | 1/ 2 000 |

CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 4º - Âmbito e regime

Na área de intervenção do Plano ocorrem as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- a) Recursos Hídricos;
- b) Infraestruturas Básicas - Linhas elétricas, posto de transformação e esteiras industriais;
- c) Infraestruturas de Transportes e Comunicações – ER 261-5;
- d) Estação Elevatória.

CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Artigo 5º - Usos admitidos nas parcelas

1. A área de intervenção fica, de acordo com a Planta de Implantação, dividida em 15 parcelas, seguidamente discriminadas de acordo com o fim a que se destinam:
 - a) Parcela P01 com o uso de Recreio e Lazer – permite-se a instalação de edificações destinadas a pombais e outros fins destinados a lazer de coletividades locais;
 - b) Parcela P02 destina-se a uso de Desporto e Lazer – permite-se a instalação de campos de jogos, campos de desporto informal, parque de desportos radicais, bancadas, balneários, café e/ou restaurante e parques de estacionamento de apoio à Cidade Desportiva.
 - c) Parcela P03 destina-se a Espaço Verde de Enquadramento podendo ainda associar algum estacionamento informal de apoio à Cidade Desportiva. Permite-se ainda a instalação de equipamentos de apoio ao funcionamento do parque de estacionamento.
 - d) Parcelas P04, P05, P06, P09, P10, P11, P12, P13, P14 e P15 com o uso de Comércio e/ou Serviços – permite-se a instalação de superfícies comerciais e/ ou edifícios de serviços e escritórios;
 - e) Parcela P07 com o uso de Desporto e Lazer – onde se permite a instalação de um Pavilhão Multiusos, de um edifício administrativo, de um auditório, restaurantes, espaços comerciais, estádio de futebol e atletismo com bancadas, ginásio, balneários, estacionamento e outros serviços de apoio à prática desportiva que se mostrem necessários;

- f) Parcela P08 com o uso de Turismo – permite-se a instalação de um hotel ou de um hotel de apartamentos que deverá garantir no mínimo a categoria de três estrelas.
2. Para além dos usos das parcelas referidos no número anterior, as áreas a integrar no domínio público, assinaladas na Planta de Implantação como “Domínio Público”, destinam-se a arruamentos, ciclovia, passeios, estacionamento e espaços verdes de proteção e enquadramento que ficam sujeitas ao regime do Artigo 9º do presente Regulamento.

Artigo 6º - Regime de Edificabilidade nas Parcelas

A execução de todos os edifícios deve respeitar a legislação e regulamentação geral e específica da construção, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e os parâmetros máximos que se seguem:

- a) Respeitar os parâmetros definidos na Planta de Implantação sendo que esses valores dizem respeito aos máximos admitidos;
- b) As áreas de Construção e de Implantação máximas para cada parcela são as constantes no quadro geral da Planta de Implantação;
- c) A implantação da construção nova ou ampliação de edifícios deve efetuar-se dentro dos polígonos de implantação constantes da Planta de Implantação e respeitar os parâmetros máximos aí definidos;
- d) Caso seja necessário, as parcelas contíguas, com exceção da parcela P08, poderão ser agrupadas dando origem a uma parcela de maior dimensão sujeita aos mesmos condicionalismos que as restantes. Os parâmetros de implantação e construção do referido agrupamento, resultam da soma dos índices das Parcelas agrupadas;
- e) A modelação de terreno e a implantação dos edifícios devem ter em atenção o definido no Plano no que se refere aos declives naturais do terreno e à manutenção do coberto vegetal, evitando tanto quanto possível, movimentos de terra e o derrube de espécies arbóreas;
- f) A composição arquitetónica, as cores e os materiais a utilizar nas fachadas e nas coberturas, devem ser estudadas de modo a proporcionar a integração do edifício no local do ponto de vista arquitetónico e cultural;
- g) Os usos permitidos serão os definidos no presente Regulamento e no quadro geral da Planta de Implantação;
- h) O número máximo de pisos é o definido na Planta de Implantação;

- i) Para além do referido nas alíneas anteriores são ainda admitidas caves que devem ser preferencialmente usadas para estacionamento;
- j) Deverá ser previamente à entrada em funcionamento dos equipamentos e edifícios previstos no Plano, garantida a ligação da rede de drenagem de águas residuais a uma estação de tratamento.

Artigo 7º - Regime das áreas verdes das parcelas

As áreas verdes das parcelas P01, P02, P03 e P07 visam aumentar a sustentabilidade ecológica e económica, valorizando o seu papel ambiental, estético e social e devem obedecer aos seguintes critérios:

- a) Utilização de vegetação bem adaptada edafoclimaticamente, de preferência do elenco vegetal autóctone ou tradicional local;
- b) Utilização de estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, devendo, nomeadamente e sempre que possível prever-se em fase de projeto, a utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público, tais como efluentes tratados de ETAR, água de infiltração ou de escoamento superficial, devidamente captada e/ou armazenada para esse efeito;
- c) Utilização de materiais vegetais inócuos para a saúde pública, inertes, mobiliário e equipamento, todos de boa qualidade, resistentes e, tanto quanto possível, em desenho e implantação que evite o vandalismo;
- d) Utilização de pavimentos pedonais de materiais de preferência naturais, nomeadamente do tipo de areias, saibros e gravilhas, sempre que possível com incorporação de fixadores que garantam a sua permeabilidade e com desenho que evite as barreiras arquitetónicas;
- e) Nos alinhamentos e formações arbóreas deve-se ainda acautelar a utilização de espécies adequadas à situação edafoclimática existente, com características de fustes altos e limpos, baixas necessidades de manutenção e, onde aplicável, reduzida libertação de elementos que possam prejudicar a limpeza de passeios e pavimentos circundantes.

Artigo 8º - Regime das intervenções nas Áreas de Cedência para o Domínio Público

As áreas de cedência para o domínio público correspondem a zonas “non-aedificandi”, com exceção de arruamentos, passeios, infraestruturas, postos de transformação de energia elétrica, estações elevatórias, depósitos de gás e das instalações, equipamentos e estruturas necessárias ao seu cabal aproveitamento, funcionamento e manutenção, não sendo permitida a sua desafetação para outras atividades.

Artigo 9º - Regime das intervenções nas áreas de estrutura verde de proteção e enquadramento de cedência para o Domínio Público

1. As áreas verdes de proteção e enquadramento de cedência para o domínio público que integram a Estrutura Verde do Plano, visam ordenar os espaços e visam também aumentar a sustentabilidade ecológica e económica, valorizando o seu papel ambiental, estético e social e devem obedecer aos critérios constantes do Artigo 7º.
2. O estacionamento previsto na parcela P03 deverá ter em consideração a integração paisagística bem como o constante no artigo 7º.

Artigo 10º - Estacionamento

1. O estacionamento público e o afeto a cada Parcela será o que consta no quadro síntese da Planta de Implantação.
2. O número de lugares de estacionamento das Parcelas P01, P02 e P07 será definido e dimensionado com maior rigor em projeto específico dos equipamentos desportivos a instalar.
3. Os espaços destinados a estacionamento devem ser estruturados de forma a minimizar o impacte ambiental, devendo, sempre que possível, evitar o derrube de árvores.
4. O acesso às garagens deve ser feito pelo arruamento adjacente, através de passeios de lancil rebaixado.

Artigo 11º - Arruamentos e Passeios

1. Os arruamentos, passeios e estacionamento devem ser realizados em acordo com a Planta de Implantação podendo sofrer ajustamentos em fase de projeto de forma a enquadrar as árvores existentes em caldeiras próprias.

2. O traçado dos arruamentos e percursos pedonais dentro das Parcelas, apresentados na Planta de Apresentação, é indicativo e, como tal, podem sofrer alterações, nomeadamente de forma a ter um menor impacto na modelação de terreno e derrube de árvores.
3. Dentro das parcelas os arruamentos e passeios deverão minimizar os movimentos de terra e o derrube do coberto vegetal.

CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 12º - Obrigações dos promotores

Os titulares de direitos reais sobre as parcelas definidas no Plano, ficam obrigados a:

- a) Urbanizar o terreno de acordo com o Plano;
- b) Ceder gratuitamente à Câmara Municipal, para serem integrados no domínio público municipal, os arruamentos, estacionamento públicos e outras áreas de cedência previstas no Plano;
- c) Liquidar as Taxas Municipais de Urbanização de acordo com o previsto no Plano Diretor Municipal de Sines ou em Regulamento Municipal;
- d) Pagar à Câmara Municipal as compensações devidas quando as operações de loteamento a efetuar não fizerem as cedências previstas para Espaços Verdes, Equipamentos e Estacionamento.

Artigo 13º - Sistema de execução

1. O Plano poderá ser executado faseadamente de acordo com a calendarização que a Câmara Municipal defina em projeto de infraestruturas.
2. O sistema de execução será o da imposição administrativa.
3. Os proprietários das parcelas existentes ficam sujeitos a mecanismos de perequação compensatória definidos nos artigos seguintes.

Artigo 14º - Perequação compensatória

1. Os mecanismos de perequação compensatória adotados no Plano, visam o cumprimento dos objetivos definidos no artigo 137º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

2. Para a concretização das operações urbanísticas, devem ser aplicados de modo combinado, os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação dos benefícios, decorrente da adoção do Índice Médio de Utilização (IMU), e à perequação de encargos, decorrente da adoção da Área de Cedência Média e à repartição dos encargos ou custos de urbanização.
3. Em alternativa à adoção da compensação prevista no número anterior, são permitidos entre proprietários, negócios jurídicos de compra e venda de IMU, de acordo com o disposto no artigo 140º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.
4. A área de intervenção do plano sujeita a perequação é a área de intervenção do plano excluindo as parcelas P10, P11 e P12 por corresponderem a lotes legalmente constituídos.
5. A área de construção a considerar para efeitos de perequação é a área total de construção do plano acima da cota de soleira excluindo a prevista nas Parcelas P1, P2, P3, P7, P10, P11 e P12, por corresponderem equipamentos de utilização pública e a lotes legalmente constituídos.
6. A área de cedência a considerar para efeitos de perequação é a área de intervenção do plano subtraída da área das parcelas.

Artigo 15º - Perequação dos Benefícios – Índice Médio de Utilização (IMU)

1. Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, o valor do índice médio de utilização (ou de construção) é calculado através do quociente entre a área de construção e a área de intervenção do plano sujeita a perequação.
2. A cada parcela corresponde, por aplicação da IMU, uma edificabilidade meramente abstrata.
3. A fixação da edificabilidade concreta decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta do somatório da área total de construção permitida nos lotes a atribuir a cada proprietário.
4. Quando a forma proposta para os lotes não coincida com os limites cadastrais dos prédios de que fazem parte, a determinação da edificabilidade concreta, só pode ocorrer no âmbito de operações urbanísticas apresentadas para o conjunto dos prédios que perfazem o polígono do lote ou em conformidade com a delimitação proposta pelo parcelamento.
5. Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata, o proprietário ou conjunto de proprietários, deve no procedimento administrativo relativo à operação

- urbanística pretendida, compensar em espécie (lotes de terreno para o domínio privado municipal), os lotes com a edificabilidade excedente relativamente ao IMU fixado.
6. A cedência dos lotes referidos no número anterior destina-se a concretizar a compensação dos proprietários da área de intervenção, cuja edificabilidade concreta é inferior à edificabilidade abstrata.
 7. Quando a edificabilidade concreta for inferior à edificabilidade abstrata, o proprietário ou conjunto de proprietários afetados, quando pretendam realizar uma operação urbanística, devem ser compensados de modo adequado.
 8. A compensação referida no número anterior deve ser estabelecida através das seguintes medidas alternativas ou complementares:
 - a) A redução ou isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;
 - b) A atribuição de lotes com a capacidade construtiva em falta, resultantes da aplicação do disposto nos anteriores números 5 e 6;
 - c) O pagamento de compensações em numerário ou em espécie por proprietários com excesso de edificabilidade e a sua atribuição a proprietários com edificabilidade em falta.
 - d) A transferência de índice entre proprietários;
 - e) A aquisição de edificabilidade em falta pelo município, por compra ou permuta.

Artigo 16º - Perequação dos Encargos – Área de Cedência Média

1. Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, o valor do Área de Cedência Média ou Índice de Cedência Médio (ICM) é calculado através do quociente entre a área de cedência e a área de construção sujeita a perequação.
2. A cada parcela corresponde, por aplicação da ICM, uma área de cedência meramente abstrata.
3. A determinação da área de cedência concreta, decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta da dedução à superfície da parcela, da área dos lotes que o proprietário passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.
4. Quando a área de cedência concreta for inferior à área de cedência abstrata, o proprietário deve compensar o Município em numerário (compensação pecuniária através do pagamento de taxas) e/ou espécie (lotes de terreno, realização de obras de urbanização, etc.).

5. Quando a área de cedência concreta for superior à área de cedência abstrata, o proprietário, quando pretenda realizar uma operação urbanística, deve ser compensado de modo adequado.
6. A compensação referida no número anterior deve ser estabelecida através das seguintes medidas alternativas ou complementares:
 - a) A redução ou isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;
 - b) A aquisição da área de cedência em excesso pelo Município, por compra ou permuta.
 - c) A cobrança de valores em numerário ou em espécie a proprietários que efetuem cedências inferiores à área de cedência abstrata e a sua atribuição a proprietários com área de cedência em excesso.
 - d) As áreas objeto de cedência concreta devem integrar o domínio público municipal, com exceção das cedências de lotes destinados à compensação de edificabilidade.

Artigo 17º - Perequação dos Encargos – Custos de Urbanização

1. Para efeitos de aplicação do mecanismo de perequação compensatória relativamente a encargos a atribuir a cada proprietário, é fixada a obrigatoriedade de repartição de custos de urbanização, na proporção direta dos respetivos benefícios, medidos pela edificabilidade concreta que o proprietário da parcela passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.
2. Os encargos de urbanização do Plano são compostos pelos seguintes custos locais de urbanização:
 - a) Planos, projetos e construção de infraestruturas locais que servem as edificações e equipamentos coletivos locais 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, iluminação pública, telecomunicações, tv cabo e distribuição de gás;
 - b) Projetos e construção de espaços verdes de utilização coletiva, nos quais se incluem os de recreio e lazer, proteção e enquadramento;
 - c) Localização e construção de pontos de recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos.

3. Constituem obrigações dos proprietários que promovam as operações urbanísticas, a execução e o suporte integral dos custos de urbanização que digam respeito a obras de urbanização local de acordo com a Planta de Implantação.
4. A comparticipação dos proprietários nos custos gerais de urbanização, ou seja, na construção ou 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 compete à Administração Central ou Local, nomeadamente no que se refere aos equipamentos de utilização coletiva.
5. As condições de comparticipação referidas no número anterior são estabelecidas em devem ser estabelecidas através das seguintes medidas alternativas ou complementares
 - a) O valor da taxa a cobrar a cada proprietário, na proporção da respetiva edificabilidade concreta, tendo como base a previsão da totalidade de investimentos municipais referidos no número anterior;
 - b) A redução ou a isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística, sempre que o proprietário assuma a responsabilidade pelo financiamento e execução das obras referidas no número anterior.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 18º - Disposições gerais

1. A totalidade da área de intervenção é classificada como zona mista, para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído.
2. Os proprietários das Parcelas devem garantir a limpeza periódica da rede de águas pluviais e da rede de saneamento, de modo a evitar entupimentos e a degradação das redes públicas adjacentes.
3. Todos os Projetos de obras devem garantir o cumprimento integral dos regulamentos e legislação em vigor garantindo as condições de segurança das populações.

Artigo 19º - Áreas a integrar no domínio público

Constituem áreas a integrar no domínio público devidamente assinalados na Planta de Implantação:

- a) Os arruamentos, ciclovias, passeios e estacionamento;

- b) Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento.

Artigo 20º - Riscos e Vulnerabilidades

1. A totalidade da área de intervenção do plano é classificada como Zona A nos termos do Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes.
2. A ocupação, uso e transformação do solo deverá ter em consideração os riscos naturais e tecnológicos e as vulnerabilidades identificadas no plano, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, designadamente:
 - a) Incêndios florestais;
 - b) Inundações;
 - c) Sismo;
 - d) Acidente industrial grave em pipelines/indústrias Seveso;
 - e) Temporal;
 - f) Incêndio em edifícios.

Artigo 21º - Omissões ou dúvidas de interpretação

1. Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento devem ser resolvidos de acordo com a legislação em vigor.
2. Na determinação das características do uso e da ocupação do solo na área de intervenção do Plano deve ser sempre considerado em simultâneo o que sobre tal se encontrar definido neste Regulamento, na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes, prevalecendo, em todas as situações, o princípio do critério mais restritivo.

Artigo 22º - Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da data da sua publicação no Diário da República.

ANEXO
Quadros de Indicadores Gerais, Síntese dos Indicadores Urbanísticos e Estacionamento

| INDICADORES GERAIS | |
|--|--|
| Área de Intervenção do Plano (A s) | 341.903,78 m ² |
| Índice de Utilização do Solo (I u = $\sum A_c / A_s$) | 0,64 |
| Índice de Ocupação do Solo [I o = ($\sum A_i / A_s$) x 100] | 16,82 % |
| Índice de Impermeabilização do Solo [I imp = ($\sum A_{imp} / A_s$) x 100] | 48,14 % |
| Índice Volumétrico (I v = $\sum V / A_s$) | 1,82 m ³ /m ² |
| Área Total Parcelas | 273.151,87 m ² |
| Infraestrutura Viária Pública * | 45.402,62 m ² |
| Espaços Verdes de Utilização Coletiva ** | 23.349,29 m ² |

Nota:
 * Vias, Estacionamento, Passeios fora do limite das Parcelas
 ** Espaços Verdes de Estadia, Proteção e Enquadramento fora do limite das Parcelas

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA CIDADE DESPORTIVA
REGULAMENTO

PLANO DE PORMENOR DA CIDADE DESPORTIVA - QUADRO SÍNTESE DOS INDICADORES URBANÍSTICOS

| Parcelas | Área da Parcela | Polígono de Implantação | Área Total de Implantação | Área Total de Construção | Área Total de Construção (acima cota de soleira) | Área Total de Construção (abaixo cota de soleira) | Índice de Impermeabilização do Solo | Pisos (acima cota soleira) | Pisos (abaixo cota soleira) | Altura da Fachada | N.º Quartos / N.º Camas | Volumetria (V) | Usos | Categorias Funcionais do Solo |
|-----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|--|---|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| P01 | 6.824,13 m² | 2.555,58 m² | 625,00 m² | 625,00 | 625,00 m² | | 25% | 1 | | 3,5 | | 2187,5 m³ | Recreio e Lazer | Espaços de Uso Especial |
| P02 | 17.919,05 m² | 11.854,34 m² | 120,00 m² | 120,00 | 120,00 m² | | 30% | 1 | | 3,5 | | 420 m³ | Desporto e Lazer | Espaços de Uso Especial |
| P03 | 38.596,80 m² | 27.900,25 m² | 100,00 m² | 100,00 | 100,00 m² | | 35% | 1 | | 3,5 | | 350 m³ | Esp. Verde Enquad. | Espaços Verdes |
| P04 | 6.394,25 m² | 3.387,87 m² | 1.625,00 m² | 6.500,00 | 3.250,00 m² | 3.250,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 16250 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P05 | 6.171,00 m² | 3.179,95 m² | 1.515,00 m² | 6.060,00 | 3.030,00 m² | 3.030,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 15150 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P06 | 5.867,22 m² | 3.005,13 m² | 1.470,00 m² | 5.880,00 | 2.940,00 m² | 2.940,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 14700 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P07 | 95.330,02 m² | 80.738,39 m² | 15.000,00 m² | 50.000,00 | 20.000,00 m² | 30.000,00 m² | 60% | 3 | 2 | 12,0 | | 180000 m³ | Desporto e Lazer | Espaços de Uso Especial |
| P08 | 6.935,37 m² | 3.508,87 m² | 2.600,00 m² | 13.000,00 | 7.800,00 m² | 5.200,00 m² | 40% | 3 | 2 | 15,0 | 120 / 240 | 39000 m³ | Estabelecimento Hoteleiro | Espaços de Uso Especial |
| P09 | 15.238,76 m² | 10.629,22 m² | 6.000,00 m² | 24.000,00 | 12.000,00 m² | 12.000,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 60000 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P10 | 12.500,00 m² | 10.120,71 m² | 4.375,00 m² | 17.500,00 | 8.750,00 m² | 8.750,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 43750 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P11 | 5.506,00 m² | 3.648,13 m² | 1.927,10 m² | 7.708,40 | 3.854,20 m² | 3.854,20 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 19271 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P12 | 3.098,97 m² | 1.399,16 m² | 1.084,64 m² | 4.338,56 | 2.169,28 m² | 2.169,28 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 10846,4 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P13 | 26.510,28 m² | 15.983,91 m² | 10.450,00 m² | 41.800,00 | 20.900,00 m² | 20.900,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 104500 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P14 | 12.265,11 m² | 8.050,86 m² | 5.002,50 m² | 20.010,00 | 10.005,00 m² | 10.005,00 m² | 80% | 2 | 2 | 10,0 | | 50025 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| P15 | 13.994,91 m² | 9.851,12 m² | 5.600,00 m² | 22.400,00 | 11.200,00 m² | 11.200,00 m² | 80% | 2 | 2 | 12,0 | | 67200 m³ | Comércio e/ou Serviços | Espaços de Act. Económicas |
| TOTAL PARCELAS | 273.151,87 m² | 195.813,49 m² | 57.494,24 m² | 220.041,96 m² | 106.743,48 m² | 113.298,48 m² | 40% | - | - | - | 120 / 240 | 623.649,90 m³ | - | - |

| ESTACIONAMENTO | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| Parcela | Usos | Dimensionamento | Área Total de Construção (Σ Ac) (acima cota de soleira) | Lugares Estacionamento (Ligeiros) |
| P01 | Recreio e Lazer | 1 lugar / 50 m2 Σ Ac | 625,00 m ² | 13 lug. |
| P02 | Desporto e Lazer | — | 120,00 m ² | * |
| P03 | Espaço Verde Enquadramento | — | 100,00 m ² | 300 lug. |
| P04 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 3.250,00 m ² | 130 lug. |
| P05 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 3.030,00 m ² | 121 lug. |
| P06 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 2.940,00 m ² | 118 lug. |
| P07 | Desporto e Lazer | — | 20.000,00 m ² | * |
| P08 | Estabelecimento Hoteleiro | 0,5 lugares / unid. Alojamento | 6.000,00 m ² | 60 lug. |
| P09 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 12.000,00 m ² | 480 lug. |
| P10 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 8.500,00 m ² | 340 lug. |
| P11 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 3.900,00 m ² | 156 lug. |
| P12 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 2.170,00 m ² | 87 lug. |
| P13 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 20.900,00 m ² | 836 lug. |
| P14 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 10.005,00 m ² | 400 lug. |
| P15 | Comércio e/ou Serviços | 1 lugar / 25 m2 Σ Ac | 11.200,00 m ² | 448 lug. |
| Domínio Público | | | | 180 lug. |
| Total de Lugares de Estacionamento | | | | 3668 lug. |

* a definir em projecto específico