PLANO DE PORMENOR DE SANTA CATARINA

RELATÓRIO

Junho 2018

ÍNDICE

ÍNDICE DE TABELAS **3**

ÍNDICE DE GRÁFICOS **3**

ÍNDICE DE FIGURAS **3**

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS **3**

1. INTRODUÇÃO **4**

2. OBJETIVOS **6**

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO **8**

3.1. ENQUADRAMENTO NO PDM 8
3.2. ENQUADRAMENTO COM O PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SINES 8

4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO **10**

4.1. ANÁLISE SÓCIO-ECONÓMICA 10
4.2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO E A CIDADE 14
4.3. CARATERIZAÇÃO BIOFÍSICA 18
4.4. VALORES CULTURAIS E ARQUEOLÓGICOS 19
4.5. USO ATUAL DO SOLO 19
4.6. SITUAÇÃO CADASTRAL 20
4.6.1. Alvará n.º 2/94, de 13 de Setembro de 1994 ..... *20*
4.6.2. Permutas de Terrenos e Processo de Reclamação Administrativa *24*
4.6.3. Aditamento ao Alvará n.º 2/94, de 24 de Setembro de 2002 ..... *26*
4.6.4. Artigo 7258 ..... *30*
4.7. INFRAESTRUTURAS 31
4.7.1. Rede Viária *31*
4.7.2. Rede de Abastecimento de Água *32*
4.7.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais *32*
4.7.4. Rede Elétrica e de Iluminação Pública *32*
4.7.5. Rede Telecomunicações *32*
4.7.6. Rede de Gás Natural *33*
4.7.7. Resíduos Sólidos Urbanos e Recolha Separativa *33*

5. PROPOSTA DE PLANO **34**

5.1. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO 34
5.1.1. Área de Intervenção *34*
5.1.2. Arruamentos e Zona verdes *41*
5.1.3. Lotes *41*
5.1.4. Edificações *42*
5.1.5. Áreas de Cedência para o Domínio Municipal *43*
5.2. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA 44
5.3. CONDICIONANTES 55
5.4. RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS 56
5.5. INFRAESTRUTURAS 57
5.5.1. Rede Viária *57*
5.5.2. Rede de Abastecimento de Água *58*
5.5.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais *58*
5.5.4. Rede Elétrica e de Iluminação Pública *58*
5.5.5. Rede Telecomunicações *58*
5.5.6. Rede de Gás Natural *58*
5.5.7. Resíduos Sólidos Urbanos e Recolha Separativa *58*
5.5.8. Zonas Verdes *59*
5.6. SISTEMA DE EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA 59
5.7. ALTERAÇÕES AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SINES 59

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Parâmetros urbanísticos definidos no Alvará n.º 2/94 20
Tabela 2 - Artigos matriciais, descrições e confrontações dos lotes 21
Tabela 3 - Artigos matriciais, descrições e confrontações das frações 22
Tabela 4 – Proprietários dos Lotes e Frações 24
Tabela 5 – Comparação entre áreas do loteamento e área de intervenção do plano 40
Tabela 6 – Área de Lotes: Comparação entre Operação de Loteamento e Plano de Pormenor 41
Tabela 7 – Números globais do plano 42
Tabela 8 – Quadro de Lotes 43
Tabela 9 – Áreas de Cedência para o Domínio Municipal 44
Tabela 10 – Constituição dos novos lote 1/2 53
Tabela 11 – Constituição dos novos lote 2/2 54
Tabela 12 – Confrontações dos novos lotes 54
Tabela 13 – Volumetria dos novos lotes 55
Tabela 14 – Áreas dos antigos lotes a ceder ao domínio público 55

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – População Residente no Concelho de Sines 12
Gráfico 2 – N.º de Empresas Sediadas no Concelho de Sines 13
Gráfico 3 – Volume de Negócios das Empresas (milhares de euros) 13

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Planta com Áreas Permutadas 25
Figura 2 – Processo de Reclamação Administrativa 26
Figura 3 – Planta de Cedências do Alvará de Loteamento n.º 1/2017 31
Figura 4 – Planta de Síntese Vetorizada – Alvará 2/94 35
Figura 5 – Planta de Áreas Permutadas na Escritura n.º 108/2001 35
Figura 6 – Planta de Síntese, datada de 9 de maio de 2002 36
Figura 7 – Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002 36
Figura 8 – Comparação das Plantas de Síntese do Alvará 2/94 com a de 20 de junho de 2002 37
Figura 9 – Comparação da Planta de Síntese do Alvará 2/94 com a Planta das Permutas 38
Figura 10 – Comparação do Levantamento Topográfico com a Planta de Síntese de 20 de junho de 2002 39
Figura 11 – Área de intervenção do plano 40

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Baía de Sines 15
Fotografia 2 – Loteamento Quinta de Santa Catarina (2013) 17
Fotografia 3 – Loteamento Quinta de Santa Catarina (2013) 17
Fotografia 4 – Baía de Sines 18
Fotografia 5 – Baía de Sines 19

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor de Santa Catarina, adiante designado como Plano, foi elaborado nos termos do disposto no artº 74º, artº 90º, 91º- A DL nº 380/99, de 22/09, e nos termos do disposto no artº 76º, artº 101º e artº 197º do DL nº 80/2015, de 14/05, diploma este que revogou o DL nº 380/99, de 22/09 (Cfr. artº 205º, nº 1 al. a) do DL nº 80/2015), salvaguardando-se, assim, todos os atos praticados na vigência do DL nº 380/99, de 22/09.

O presente Plano de Pormenor encontra a oportunidade da elaboração através da necessidade de resolver os problemas de registo predial no âmbito do Loteamento de Santa Catarina titulado pelo alvará número 2/94, de 13/09 e posteriormente alterado, tendo dado origem ao respetivo aditamento, e considerando ainda que se verificou uma incorreta implantação do loteamento, na medida em que extravasa o âmbito do prédio original sobre o qual incidiu a operação de loteamento, bem como, a respetiva área não coincide com os prédios que integraram (para além do original) as alterações ao respetivo loteamento tituladas através do respetivo aditamento, as quais, por sua vez, não lograram a obtenção de registo predial. O Plano, visa, pois, resolver todas estas questões através de uma solução negociada com os particulares proprietários dos lotes. Importa referir que não se trata de permitir mais edificação ou executar novos arruamentos mas somente regularizar a situação do loteamento e, ao mesmo tempo, resolver os problemas dos adquirentes dos lotes resultantes da operação.

É neste quadro de preocupações que a Câmara Municipal de Sines decidiu elaborar o Plano de Pormenor de Santa Catarina.

O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- Regulamento;
- Planta de Implantação;

O plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- Relatório;
- Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- Declaração de inexistência de compromissos urbanísticos;
- Estudo de Ruído;
- Planta de Enquadramento;
- Planta de Localização;

- Planta da Situação Existente;
- Planta da Situação Cadastral Existente;
- Planta da Explicitação da Transformação Fundiária;
- Planta com Áreas de Cedências para o Domínio Municipal;
- Planta de Síntese do PDM de Sines (extrato);
- Planta de Zonamento do PU de Sines (extrato);
- Planta de Condicionantes do PU de Sines (extrato);
- Planta do Uso Atual do Solo;
- Planta dos Riscos Naturais e Tecnológicos;
- Unidades de Paisagem (extrato);
- Cortes do Terreno – Situação Existente;
- Cortes do Terreno – Proposta de Plano;
- Rede Viária – Perfis Transversais Tipo;
- Rede de Distribuição de Água e Incêndio;
- Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas e Pluviais;
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- Rede de Distribuição de Gás;
- Rede de Telecomunicações;
- Mapa de Ruido - Lden - Situação Atual e Futura;
- Mapa de Ruido - Ln - Situação Atual e Futura;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos.

2. OBJETIVOS

Nos termos de referência para o plano de pormenor foram definidos os seguintes objetivos gerais:

O plano de pormenor tem por objetivos gerais, na concretização da proposta:

- A definição de medidas que condicionem a ocupação e a utilização do solo, assegurando e compatibilizando as funções de proteção e valorização ambiental com as atuais funções, as funções propostas e os espaços de recreio e lazer e o bem-estar das populações.
- A definição de parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, culturais e patrimoniais existentes.
- O respetivo tratamento das edificações, dos alinhamentos, das implantações, da modelação do terreno, da distribuição volumétrica, da localização dos equipamentos e das zonas verdes, da distribuição de funções e a definição de parâmetros e indicadores urbanísticos.
- A definição de espaços de descompressão, de permeabilidade e transição entre a área de intervenção e a envolvente.
- A definição dos mecanismos e instrumentos de execução, designadamente a estruturação das ações de perequação e a identificação do sistema de execução.

O plano de pormenor tem por objetivos específicos, na concretização da proposta:

- O estabelecimento de medidas e ações de proteção, integração e valorização da falésia como elemento caracterizador da paisagem e de ligação da cidade com a orla marítima.
- A salvaguarda da escala urbana e o conjunto edificado qualificador.
- A qualificação do espaço público, uma vez que este determina o ambiente urbano.
- A definição de objetivos para a salvaguarda e valorização de edifícios e conjuntos de edifícios.
- A inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, palete de cores, entre outros.

- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitetónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação e restauro. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada às solicitações colocadas, por Munícipes e Promotores (cérceas, vãos, elementos morfológicos e arquitetónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros).
- A definição de medidas e ações para as áreas em que será necessário qualificar a imagem de algumas infraestruturas urbanas, designadamente a iluminação pública (rede enterrada), telecomunicações (rede enterrada), redes de águas e esgotos, instalações de gás e mobiliário urbano (incluindo RSU e Ecopontos).
- Refletir a avaliação, definição e conceitos diagnosticados para as construções existentes, conjuntos de edifícios e espaços públicos.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O plano desenvolve o previsto nos planos municipais de ordenamento do território em vigor pelo que se apresenta de seguida o seu enquadramento.

3.1. ENQUADRAMENTO NO PDM

De acordo com a Planta de Síntese 2ª fase, a área de intervenção do plano abrange a seguinte classificação de espaço:

- Áreas Urbanas e Urbanizáveis – Áreas de Expansão Urbanas Propostas.

O PDM, no seu regulamento, remete para o Plano Geral de Urbanização e para os Planos de Pormenor de Urbanização a definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

3.2. ENQUADRAMENTO COM O PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SINES

A área de intervenção prevista para o plano abrange a subunidade operativa 7.1 (Poente/Sul), Secção 7.1.3 do Plano de Urbanização e que apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Dinâmica urbanística – Espaço urbano a consolidar;
- Uso do solo – Habitacional;
- Densidade – Alta densidade;
- Índice de Utilização Bruto (ib) – Superior a 0,56 e inferior a 0,80.
- N.º máximo de pisos – 2 (acima da cota de soleira);
- Altura máxima da fachada – 6,5 metros.
- Admissibilidade de construção em cave.
- Admissão de aproveitamento do desvão da cobertura.

A operação de loteamento, que integra a área de intervenção do Plano de Pormenor de Santa Catarina, está totalmente abrangida pela Seção 7.1.3 do Plano de Urbanização, e já contemplava, em dois dos lotes, quatro pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira. Quanto aos demais lotes, a Operação de Loteamento prevê apenas 2 pisos acima da cota de soleira e a construção de caves (as quais não foram contabilizadas para a área bruta de

construção e respetivo índice de construção). Importa ainda referir que, na operação de loteamento em causa, a área das caves não foi considerada para a área de implantação, pois nesta última apenas foi considerada a área acima da cota de soleira. A operação de loteamento, que observou o regime jurídico estabelecido no DL nº 448/91, de 29/11, bem como a sua alteração (Cfr. ainda artº 36º, nº 2 e nº 3 do DL nº 448/91, de 29/11, com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei nº 334/95, de 28 de Dezembro e a Lei nº 26/96, de 1 de Agosto), não definiu a cércea, sendo que a Câmara Municipal de Sines, deliberou fixar a cércea em 6,80 metros, para as construções de todos os lotes exceto o 1 e o 2. **O Lote 1 e 2,** no qual estão implantados edifícios plurifamiliares a **cércea é superior a 6,80 metros**. No Loteamento em apreço foi admitida a construção de sótãos desde que não reúnam as condições de habitabilidade em observação do disposto nos artºs 65º, nº 1, nº 4, conjugado ainda com o disposto no artº 79º do R.G.E.U, aprovado pelo DL nº 38382/51, de 07/08 (Alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 38 888 de 29 de Agosto de 1952; 44 258 de 31 de Março de 1962; 45 027 de 13 de Maio de 1963; 650/75 de 18 de Novembro; 43/82 de 8 de Fevereiro;463/85 de 4 de Novembro;172–H/86 de 30 de Junho;64/90 de 21 de Fevereiro;61/93 de 3 de Março;409/98 de 23 de Dezembro;410/98 de 23 de Dezembro; 414/98 de 31 de Dezembro;177/2001 de 4 de Junho; 290/2007, de 17 de Agosto; 50/2008, de 19 de Março; 220/2008, de 12 de Novembro), sendo que a área dos sótãos ou de desvão da cobertura, nesses termos não foi contabilizada para a área bruta de construção. Por fim, a operação de loteamento em causa admite ainda a construção de piscinas, as quais não são contabilizadas para a área de implantação.

Em face de tudo o exposto, o presente Plano derroga todas as disposições legais contidas no PU de Sines que se mostrem incompatíveis com o objetivo prosseguido pelo PPSC, prevalecendo estas últimas sobre as disposições do PU de Sines e apenas para a área de intervenção do plano.

Na verdade, importa referir que só com o Decreto-Regulamentar nº 9/2009, de 29/05, veio o legislador fixar os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. Assim sendo, na elaboração do Plano teve-se em consideração tais conceitos urbanísticos, o que importa uma alteração aos conceitos utilizados no âmbito da Operação de Loteamento da Urbanização de Santa Catarina, por adaptação destes àqueles primeiros, e por força do princípio da legalidade, da igualdade, da proteção do existente (proteção da confiança e da boa fé entre a administração e os particulares adquirentes dos lotes e do próprio loteador e entre estes e a administração pública, máxime o Município de Sines).

4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

No presente capítulo apresenta-se uma caraterização da área de intervenção do plano que procura dar a conhecer o espaço em apreço.

4.1. ANÁLISE SÓCIO-ECONÓMICA

A implantação do complexo portuário e industrial de Sines foi o acontecimento mais marcante da história moderna do concelho de Sines. Esse acontecimento provocou profundas transformações na sociedade sineense e na região, nomeadamente na sua composição social e económica alterando também e significativamente a paisagem natural e urbana do território de Sines.

Porém, na primeira metade do séc. XX, a pesca e alguma agricultura eram as bases da economia sineense, mas ao longo das primeiras décadas, o turismo e as indústrias da cortiça e das conservas de peixe, foram ganhando alguma importância.

No final da década de 60 do séc. XX, o governo de Marcelo Caetano decidiu instalar em Sines um grande complexo portuário e industrial, que inicia a sua atividade em 1973. A instalação desta infraestrutura portuária e do complexo industrial ligado ao setor energético era considerado um domínio estratégico que importava desenvolver em Portugal. Nesse sentido foram instaladas indústrias básicas, refinação de petróleo (Galp), Petroquímica (atual Repsol) e de química inorgânica, e mais tarde, uma central termoelétrica, a EDP, atualmente responsável pela produção de cerca de 20% da energia elétrica produzida em Portugal.

Devido às grandes migrações que ocorreram para este território, causada pelo aumento exponencial de postos de trabalho disponíveis, não foi possível dar uma resposta adequada à procura de habitação e serviços urbanos de uma população em rápido crescimento. Apesar das diferentes versões de planeamento destinadas à cidade de Sines elaboradas pelo Gabinete da Área de Sines, a verdade é que esta cidade acabou por crescer de forma bastante rápida e nalgumas das suas partes de forma desordenada. Hoje em dia, dotados de mais experiência e conhecimento na área do planeamento e urbanismo, reconhece-se que foram tomadas más opções a nível do planeamento e construção da cidade, reconhecendo-se igualmente que na época em que essas opções foram tomadas, elas pareciam ser as mais adequadas de acordo com o conhecimento, a informação, e os recursos disponíveis. A aprovação do loteamento de Santa Catarina em 1994 foi um destes casos. A informação e as ferramentas tecnológicas disponíveis atualmente permitem-nos fazer uma leitura bastante diferente daquela que ocorreu

no início da década de 90, nomeadamente aquela que se refere ao cadastro da cidade e do município.

A resolução dos problemas cadastrais revela-se hoje um dos principais problemas ao nível de ordenamento do território, para a qual não se conhece uma solução que permita resolver os problemas com que se deparam as instituições públicas e os particulares, apesar dos avanços tecnológicos conhecidos e da regulamentação entretanto publicada. As descrições de um determinado prédio bem como das suas áreas e limites registados nas Conservatórias do Registo Predial não são muitas vezes coincidentes com a sua situação e implantação no terreno, pelo que se levantam problemas sérios de delimitação desses prédios. Acrescente-se que hoje em dia, as ferramentas tecnológicas disponíveis permitem-nos delimitar um prédio, desenhando-o em cartografia, e localizando-o no terreno com um erro de apenas alguns centímetros.

Com o presente plano pretende-se igualmente regularizar e resolver os problemas cadastrais resultantes da aprovação e execução do Loteamento de Santa Catarina. O Loteamento de Santa Catarina foi titulado pelo Alvará n.º 2/94 e objeto de um aditamento em 2004, apresenta diversas questões que impedem o registo destas últimas alterações pela Conservatória do Registo Predial de Sines. Em momento posterior, detetaram-se importantes diferenças das áreas previstas em projeto e o executado no terreno. Num primeiro momento, e aquando do pedido de desanexação de uma parcela de terreno pertencente ao município, o então Instituto Geográfico Português detetou importantes erros, designadamente a extrapolação da área objeto de destaque. Num momento posterior, aquando da realização de levantamentos topográficos ordenados pela Câmara Municipal de Sines detetaram-se, igualmente erros determinantes. Entre estes erros destacam-se os seguintes:

- Implantação da urbanização em parte dos artigos 204 (propriedade terceiros)[1];
- Área de intervenção do loteamento superior à prevista em projeto;
- Áreas dos lotes superiores às previstas em projeto e que contribuíram, no seu conjunto, para o aumento da área de implantação e, no caso dos lotes de edificações plurifamiliares (lotes 1 e 2), para um aumento significativo da área de construção como se verá.
- Impossibilidade de localização do prédio usucapido pelo promotor e que integrou a alteração produzida em 2004.

[1] Atualmente, a parte ocupada integra o domínio privado municipal por força do alvará de loteamento n.º 1/2017.

Nos últimos anos tem-se assistido a um grande esforço no sentido de planear e ordenar o território do município, assim como de realizar as devidas correções àquilo que se pensa ter sido feito de forma menos correta, através também, dos devidos instrumentos de planeamento e ordenamento do território, e a par das correções urbanísticas necessárias, nas últimas décadas foi também necessário colmatar a inexistência de alguns equipamentos e serviços públicos de forma a responder às crescentes necessidades e solicitações da população, como já se referiu.

Através do Gráfico 1, podemos observar como cresceu a população do concelho de Sines e, embora se tenham verificado períodos mais intensos de crescimento, como na década de 70, período onde se observou uma grande oferta de postos de trabalho no complexo portuário e industrial, que atraiu uma população jovem e qualificada, as permanentes expectativas e o dinamismo económico existente, tem mantido a tendência do crescimento populacional.

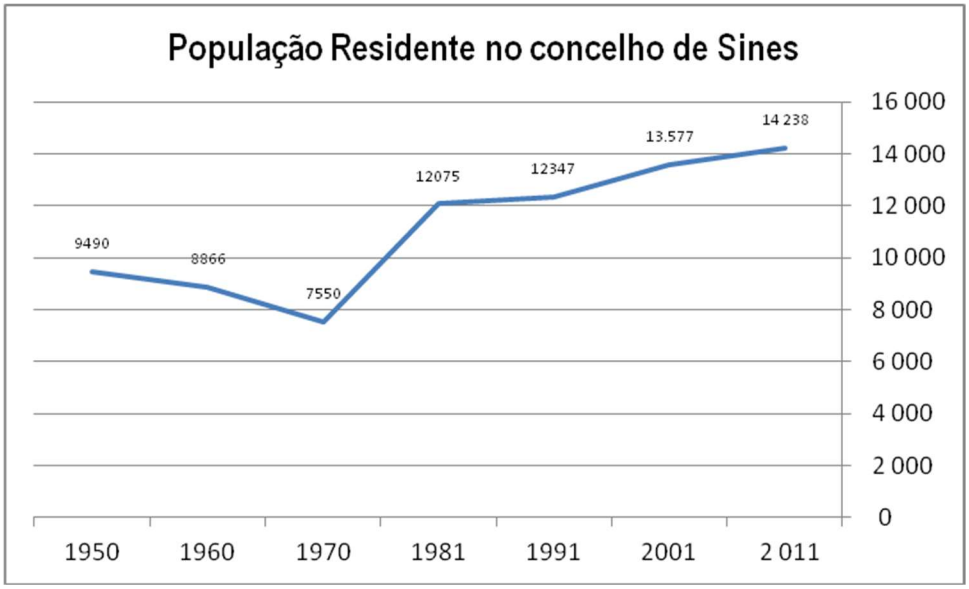


Gráfico 1 – População Residente no Concelho de Sines

Não obstante a crise económica que atravessou, o concelho de Sines tem hoje um papel importante na economia nacional, e determinante na economia regional, devido ao desempenho da exploração das infraestruturas portuárias e das empresas instaladas ligadas ao setor petroquímico, energético e metalomecânico, que produzem grande parte do que é produzido a nível nacional, quer seja para consumo interno quer seja para exportação, continuando ainda a atrair população e a gerar emprego, conforme se confirma pelo crescimento demográfico de 4,9% verificado entre os dois últimos períodos censitários.

Gráfico 2 – N.º de Empresas Sediadas no Concelho de Sines

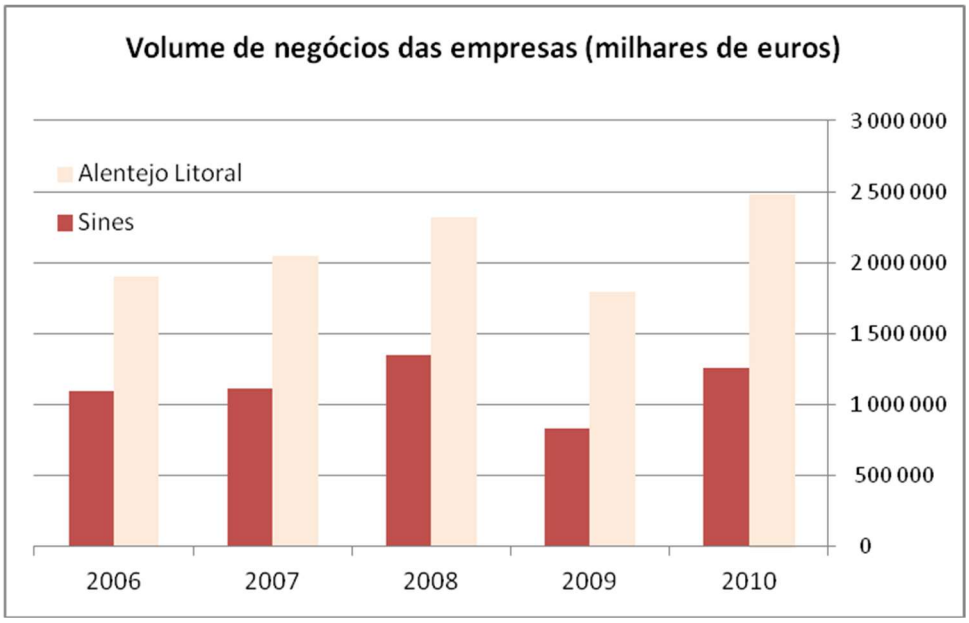


Gráfico 3 – Volume de Negócios das Empresas (milhares de euros)

Através da análise dos Gráfico 2 e Gráfico 3, relativos às variáveis nº de empresas sediadas no concelho de Sines e volume de negócios das empresas entre o período 2006 e 2010, conclui-se que a maior quebra na performance económica do concelho de Sines ocorreu entre 2008 e 2009. Em 2010 assistiu-se a uma recuperação, verificando-se o maior nº de empresas sediadas no concelho e registando-se, nesse mesmo ano, um aumento do volume de negócios face ao ano anterior e apenas inferior ao verificado no ano de 2008. Contudo, dada a atual performance da economia nacional, conhecida de todos mas não demonstrável através de dados estatísticos

por não estarem disponíveis, é expectável que estas variáveis acompanhem a tendência de enfraquecimento da economia portuguesa.

4.2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO E A CIDADE

O litoral e a proximidade ao mar sempre foi e continua a ser um fator de atração para a fixação de população, pela sua potencialidade económica, mas também pela sua magia e grande beleza. A baía de Sines, protegida das nortadas, num litoral alentejano com poucos abrigos naturais, foi desde sempre um lugar eleito para a fixação da população, pelo que a cidade se fundou e se desenvolveu a partir da baía e do mar. A área de intervenção localiza-se a sul e no topo da falésia, que debrua a baía de Sines, constituindo-se por isso uma das áreas mais nobres da cidade pelas vistas de mar que permite alcançar.

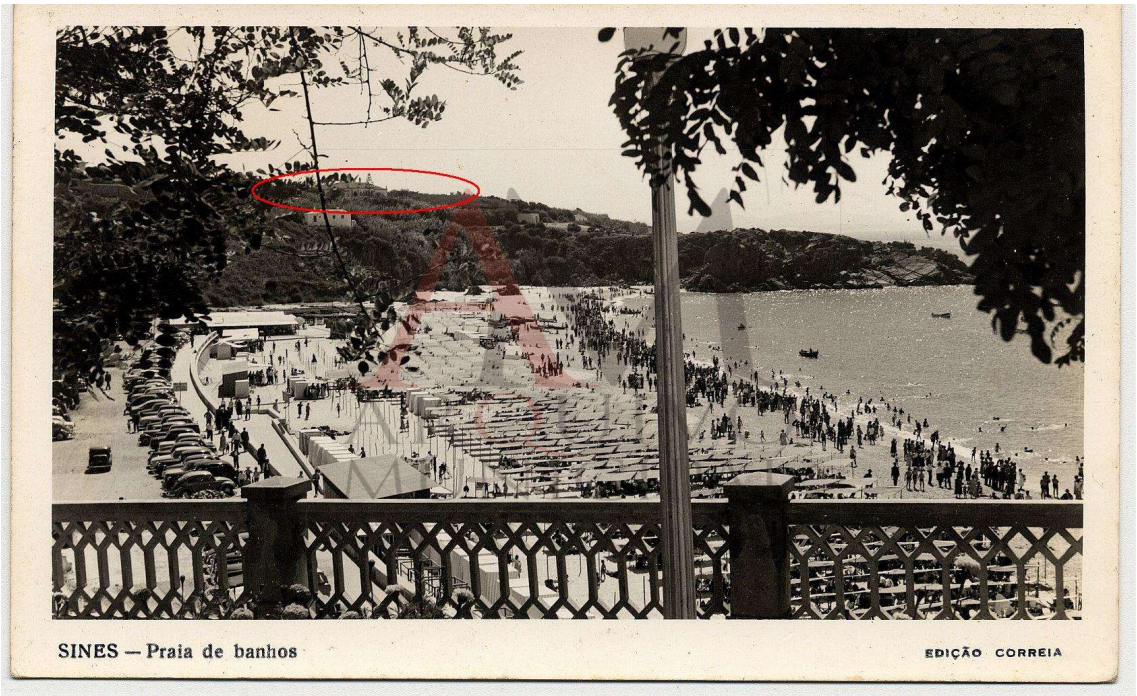
Acerca da Quinta de Santa Catarina, sabe-se que, em 1931, o Dr. Francisco Arraes Falcão Beja da Costa, residente em Santiago do Cacém, requer à Câmara Municipal de Sines que lhe venda os terrenos que tinha aforados. Na época, a Câmara Municipal de Sines, depois de avaliar os terrenos, defere o pedido e efetua a referida venda. O terreno que constitui a área de intervenção é uma desanexação de um dos prédios que o Dr. Francisco Costa comprou. A parcela de terreno original, situada nos subúrbios da vila, era denominada de Serrado de Santo António, e era, em 1868, constituída por vinha. Em 1932, o Dr. Francisco Costa vende um pedaço desse terreno ao Dr. Cândido Leal Tavares, que apenas em 1959 averba à descrição o casario existente na propriedade assim como a denominação de "Quinta de Santa Catarina", não obstante estas já existirem, uma vez que, e segundo os registos encontrados em 1942, o Dr. Cândido Leal Tavares já residia na dita Quinta de Santa Catarina. Conforme descrição de 1959 da Conservatória do Registo Predial, a Quinta de Santa Catarina era composta por uma casa de habitação, garagem, casa de criados e quintal. Sabe-se também que, e conforme a primeira descrição da propriedade inserida na matriz (finanças), a casa de habitação tinha a área de 300m2, um único piso e 14 divisões, e ainda um logradouro de 6675m2.

Cândido Leal Tavares, nasceu em 1887 ou 1888, natural da Covilhã, foi nomeado Facultativo (médico cirurgião) de Sines em 1919. Ao longo da sua vida, além de médico, ocupou cargos de importância e de ordem diversa, nomeadamente como Provedor da Santa Casa da Misericórdia, Presidente da Liga dos Combatentes da Grande Guerra em Sines em 1941, e da subdelegação regional da Mocidade Portuguesa, entre outros. Sabe-se que em 1955 era proprietário da Adega de Sines, e que antes dessa data transferiu uma taberna das dependências do hospital para a

Rua Teófilo Braga que encerrou em 1948, e que era também proprietário rural, sendo possuidor de uma azenha com três casais de mós em 1950, no sítio da Ribeira dos Moinhos.

Cândido Leal Tavares casou com Cristina Pidwell, de origem inglesa, e essa circunstância ligou-o a uma das mais importantes famílias de Sines, quer devido à sua riqueza, quer devido à influência política e económica que tinham na vida da pequena vila de pescadores. O próprio pedaço de terreno que deu lugar à Quinta de Santa Catarina havia sido vendido por um familiar de sua mulher, o Dr. Francisco Costa, já referido, também ele casado com uma mulher da família Pidwell. Nesta época, o estatuto da mulher na sociedade não lhe permitia qualquer protagonismo, por isso os poucos registos encontrados referem-se apenas aos chefes de família, neste caso a Cândido Leal Tavares. Os registos encontrados acerca da área de intervenção, foram muito escassos, e resumem-se a memórias e relatos de algumas pessoas residentes em Sines, mais velhas e contemporâneas de Al Berto, reconhecido escritor português, e neto de Cândido Leal Tavares.

Foi através de relatos de Al Berto e através da sua obra, nomeadamente dos seus Diários[2], que se conseguiram as descrições da Quinta, pois lá cresceu com os seus avós, e já depois das suas mortes, viveu pelo menos no ano de 1981 (Fotografia 1):



Fotografia 1 – Baía de Sines
Fonte: Arquivo Municipal Arnaldo Soledade – Câmara Municipal de Sines

[2] Al Berto, Diários, 1ª ed., Assírio e Alvim 2012; Al Berto, O Medo, 1ª ed., Contexto Editora, 1987;Anghel Golgona, 1ª ed., Eis-me Acordado Muito Tempo Depois de Mim, Quasi, 2006.

"As recordações são muitas dessa época, e se pensar melhor, a quinta era enorme, lindíssima, havia montes de cães, os empregados acarinhavam-nos imenso (…)".
" (…) e saímos de casa. Fomos direitos ao portão da quinta e fizemos aquela caminhada toda sem luz. Só havia luz na Câmara Municipal de Sines que era onde acabava a vila. Portanto, nós fizemos aproximadamente à volta de um quilómetro (…)".
"A quinta era lindíssima, a minha avó como uma boa inglesa fez daquele jardim um paraíso: cultivou montes de plantas, palmeiras. Ela tinha um jardineiro que a ajudava, mas era ela própria quem plantava as flores. Levantava-se todos os dias muito cedo e quase até ao fim da vida cuidou do jardim (…). Era um jardim a sério, com uma variedade imensa de flores. Uma coisa que ela tinha era os penachos. Ela deixava-nos apanhar tudo o que quiséssemos (…).
"A primavera e o verão passavam na Quinta de Santa Catarina, o inverno passávamo-lo na quinta que ficava na outra ponta da vila na direção do caminho que ia para Santiago do Cacém, ao pé do cemitério que hoje já está dentro da vila." (Casa Pidwell).

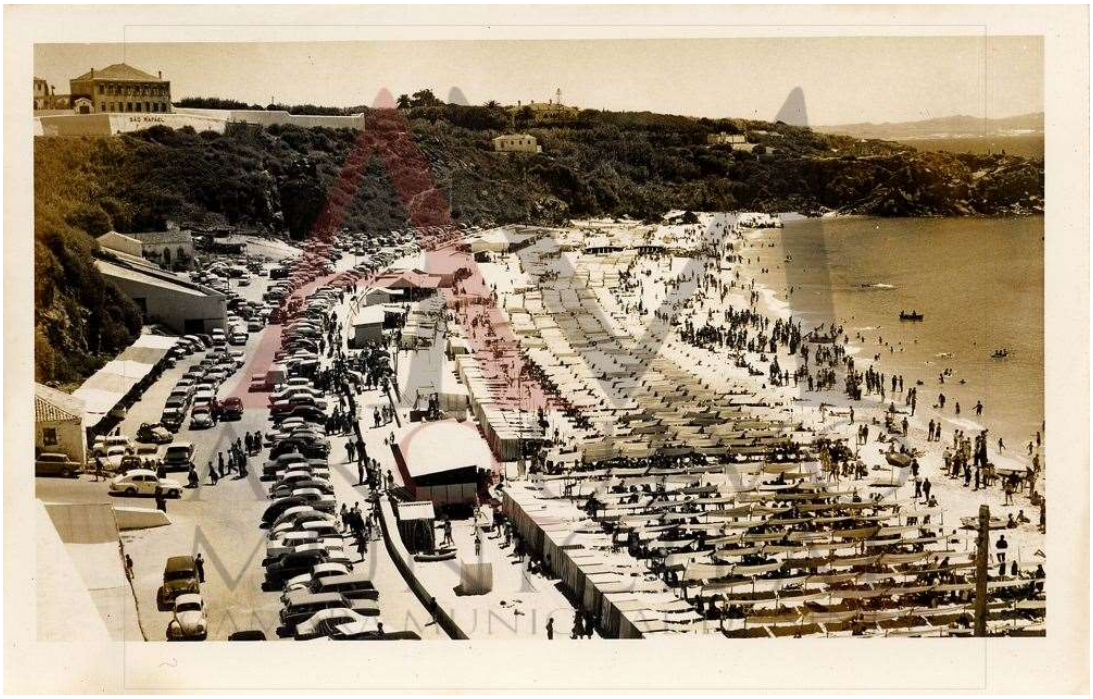
Dados alguns factos e fatalidades da família, que não interessa relatar no âmbito deste relatório, Al Berto e seus irmãos foram os herdeiros diretos de seus avós em 1994, sendo que terão decidido promover a urbanização da sua propriedade, conforme processo de loteamento, relativo ao alvará nº 2/94, tendo este processo posteriormente transitado para posse da Sociedade Urbanizadora da Quinta de Santa Catarina. À data de emissão do alvará, a área do prédio já havia sido corrigida pelos herdeiros de Cândido Leal Tavares, e teria então 8800 m^2. A situação cadastral do prédio e as vicissitudes legais associadas a este loteamento serão descritas em capítulo próprio, uma vez que são elas o objeto e a razão da elaboração do presente plano (Fotografia 2 e Fotografia 3).

Fotografia 2 – Loteamento Quinta de Santa Catarina (2013)
Fonte: Câmara Municipal de Sines

Fotografia 3 – Loteamento Quinta de Santa Catarina (2013)
Fonte: Câmara Municipal de Sines

4.3. CARATERIZAÇÃO BIOFÍSICA

A área de intervenção localiza-se no quadrante Sul e no topo da arriba da baía de Sines, a este do rochedo denominado Pontal. Aquando da construção do porto de Sines alterou-se profundamente o relevo existente (Fotografia 4 e Fotografia 5), nomeadamente através da rutura do rochedo para implantação de uma estrada de acesso e ligação entre as infraestruturas portuárias a norte e sul da baía. Terá sido este acontecimento, por utilização de explosivos, que se pensa estar na origem do agravamento da fragmentação do substrato rochoso da falésia da Baía, em particular da secção adjacente à área de intervenção.



Fotografia 4 – Baía de Sines
Fonte: Arquivo Municipal Arnaldo Soledade – Câmara Municipal de Sines

Do ponto de vista geológico, o subsolo da área de intervenção é constituída por formações ígneas, constituídas por gabros e dioritos, com diversos graus de alteração e fracturação.

A área de intervenção é um espaço já bastante intervencionado uma vez que nele foi implantado o loteamento em causa, tendo sido já realizadas as respetivas obras de urbanização, pelo que o solo encontra-se em pouco permeabilizado

A vegetação existente corresponde aos espaços ajardinados no interior dos lotes e à vegetação introduzida aquando as obras de estabilização da falésia da Praia Vasco da Gama naquele setor em particular.

Como conclusão, não se considera existir valores paisagísticos e naturais a proteger com exceção do sistema de vistas e proteção da arriba.

Fotografia 5 – Baía de Sines
Fonte: Câmara Municipal de Sines

4.4. VALORES CULTURAIS E ARQUEOLÓGICOS

O único valor cultural existente era o edifício da antiga Quinta de Santa Catarina que devido a um incêndio ficou destruído, não existindo vestígios do mesmo. Quanto aos valores arqueológicos, encontram-se fora das zonas potencialmente sujeitas a achados e aquando das construções das caves dos edifícios não existem registos de que tenham sido encontrados quaisquer vestígios.

4.5. USO ATUAL DO SOLO

A área do plano pode, atualmente, ser dividida nos seguintes espaços:

- Edificações, assume dimensão relevante no tecido urbano com as suas ampliações;
- Terra batida;
- Zonas verdes;

- Canteiro, entre a zona de terra batida e os passeios, que vencem o desnível existente;
- Passeios, ao longo dos arruamentos;
- Arruamentos,
- Estacionamentos

4.6. SITUAÇÃO CADASTRAL

4.6.1. ALVARÁ N.º 2/94, DE 13 DE SETEMBRO DE 1994

Em 13 de setembro de 1994, a Câmara Municipal de Sines emite o alvará de loteamento n.º 2/94 que incidiu sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o n.º 1296/040639, inscrito na matriz predial sob o artigo 1221, com a área de 8 800 m^2 e denominado Quinta de Santa Catarina. Foram constituídos dezoito lotes, sendo dois destinados a habitações plurifamiliares, quinze destinados a habitações unifamiliares e um referente ao edifício da antiga Quinta de Santa Catarina.

Os parâmetros urbanísticos definidos para os dezoito lotes foram os seguintes (Tabela 1):

N.º de Lote	Área (m^2)			Índice		N.º Fogos	N.º Pisos	Cave	Afastamentos			
	Lote	Impla.	Const.	Impla.	Const.				Front.	Tardoz	L.Esq.	L.Dir.
1	280,0	280,0	980,0	1,00	3,50	8	4	S	0,00	0,00	0,00	0,00
2	280,0	280,0	980,0	1,00	3,50	8	4	S	0,00	0,00	0,00	0,00
3	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	2,425	1,50
4	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,96	1,96
5	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,96	1,96
6	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,50	2,425
7	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	2,425	1,50
8	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,96	1,96
9	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,96	1,96
10	296,0	97,5	195,0	0,37	0,74	1	2	S	3,00	7,00	1,50	2,425
11	351,0	97,5	195,0	0,26	0,52	1	2	S	3,00	2,50	5,00	3,00
12	306,0	97,5	195,0	0,39	0,78	1	2	S	3,00	4,00	5,65	3,00
13	308,0	97,5	195,0	0,32	0,65	1	2	S	3,00	8,00	1,50	3,00
14	367,0	97,5	195,0	0,29	0,58	1	2	S	3,00	5,60	3,00	6,00
15	590,6	213,0	213,0	0,36	0,36	1	1	N	2,00	9,40	7,20	8,80
16	330,0	97,5	195,0	0,33	0,67	1	2	S	3,00	9,80	2,75	1,50
17	330,0	97,5	195,0	0,33	0,67	1	2	S	3,00	9,80	1,50	2,75
18	425,0	425,0	850,0	1,00	2,00	2	2	S	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabela 1 - Parâmetros urbanísticos definidos no Alvará n.º 2/94

Os artigos matriciais, as descrições na Conservatória do Registo Predial de Sines e as confrontações referentes a cada um dos lotes são os seguintes (Tabela 2):

N.º de Lote	Natureza	Artigo Matricial	Descrição	Confrontações			
				Norte	Sul	Nascente	Poente
1	Urbano	4534	1593/19950323	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
2	Urbano	4535	1594/19950323	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
3	Urbano	5625	1595/19950323	Rua projetada	Lote 10	Lote 4	Caminho público
4	Urbano	5376	1596/19950323	Rua projetada	Lote 9	Lote 5	Lote 3
5	Urbano	5063	1597/19950323	Rua projetada	Lote 8	Lote 6	Lote 4
6	Urbano	5632	1598/19950323	Rua projetada	Lote 7	Rua projetada	Lote 5
7	Urbano	5264	1599/19950323	Lote 6	Rua projetada	Lote 7	Lote 8
8	Urbano	5015	1600/19950323	Lote 5	Rua projetada	Lote 8	Lote 9
9	Urbano	5304	1601/19950323	Lote 4	Rua projetada	Lote 9	Lote 10
10	Urbano	5458	1602/19950323	Lote 3	Rua projetada	Via pública	Caminho público
11	Urbano	4958	1603/19950323	Lote 10 e terreno municipal	Via pública	Via pública	Terreno municipal e Carolina Almedovar Fernandes
12	Urbano	5290	1604/19950323	Lote 18	Terreno camarário	Lote 13	Terreno camarário
13	Urbano	4959	1605/19950323	Rua projetada A	Terreno camarário	Lote 14	Lote 12
14	Urbano	6371	1606/19950323	Rua projetada A	Terreno camarário	Lote 15	Lote 13
15	Urbano	6569	1607/19950323	Lote 16	Terreno camarário	Terreno camarário	Lote 14 e rua projetada A
16	Urbano	3721	1608/19950323	Terreno camarário	Rua projetada	Lote 15 e terreno camarário	Lote 17
17	Urbano	5118	1609/19950323	Terreno camarário	Rua projetada A	Lote 16	Rua projetada
18	Urbano	5416	1610/19950323	Rua projetada	Lote 12 e rua projetada	Rua projetada	Terreno camarário

Tabela 2 - Artigos matriciais, descrições e confrontações dos lotes

As edificações dos Lotes 1 e 2 estão divididos em propriedade horizontal, pelo que os artigos matriciais, as descrições na Conservatória do Registo Predial de Sines e as confrontações referentes a cada uma das frações são as seguintes (Tabela 3):

N.º de Lote	Natureza	Artigo Matricial	Descrição	Confrontações			
				Norte	Sul	Nascente	Poente
1, R/C Esq.	Urbano	4534-A	1593/19950323-A	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, R/C	Urbano	4534-B	1593/19950323-B	Lote 2	Via	Via	Via

Dto.					pública	pública	pública
1, 1º Esq.	Urbano	4534-C	1593/19950323-C	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, 1º Dto.	Urbano	4534-D	1593/19950323-D	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, 2º Esq.	Urbano	4534-E	1593/19950323-E	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, 2º Dto.	Urbano	4534-F	1593/19950323-F	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, 3º Esq.	Urbano	4534-G	1593/19950323-G	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
1, 3º Dto.	Urbano	4534-H	1593/19950323-H	Lote 2	Via pública	Via pública	Via pública
2, R/C Esq.	Urbano	4535-A	1594/19950323-A	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, R/C Dto.	Urbano	4535-B	1594/19950323-B	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 1º Esq.	Urbano	4535-C	1594/19950323-C	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 1º Dto.	Urbano	4535-D	1594/19950323-D	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 2º Esq.	Urbano	4535-E	1594/19950323-E	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 2º Dto.	Urbano	4535-F	1594/19950323-F	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 3º Esq.	Urbano	4535-G	1594/19950323-G	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
2, 3º Dto.	Urbano	4535-H	1594/19950323-H	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública

Tabela 3 - Artigos matriciais, descrições e confrontações das frações

A lista dos atuais proprietários, que resulta da análise das descrições da Conservatória do Registo Predial de Sines e da caderneta predial é a seguinte (Tabela 4):

N.º de Lote	Proprietários	Ónus ou Encargos
1, R/C Esq.	Henrique Miguel Espada da Silva	Hipoteca voluntária pela AP. 3 de 13/09/2007 Hipoteca voluntária pela AP. 4 de 13/09/2007
1, R/C Dto.	João Manuel Lopes Rodrigues	Hipoteca voluntária pela AP. 1 de 19/10/2006 Hipoteca voluntária pela AP. 2 de 19/10/2006
1, 1º Esq.	Maria Helena Gonçalves Antunes Mendes e Joaquim José Correia Pereira André Rodrigues	Penhora pela AP. 3392 de 25/11/2014
1, 1º Dto.	Luis António Venturinha Jeremias e Maria da Piedade da Silva Gonçalves Venturinha Jeremias	Hipoteca voluntária pela AP. 1 de 18/05/2006 Hipoteca voluntária pela AP. 2 de 18/05/2006 Ampliação da inscrição (AP. 2/18052006) pela AP. 14 de 14/07/2006 Hipoteca voluntária pela AP. 1976 de 17/02/2006
1, 2º	José da Costa Geraldes e Adozinda Ferreira Caetano	-

Esq.		
1, 2º Dto.	Maria Adelina Póvoa Fragoso Pereira	-
1, 3º Esq.	António Cândido Raposo Pidwell Tavares e Maria Cristina Raposo Pidwell Tavares	Penhora pela AP. 13 de 26/10/2004
1, 3º Dto.	António Cândido Raposo Pidwell Tavares e Maria Cristina Raposo Pidwell Tavares	Penhora pela AP. 13 de 26/10/2006
2, R/C Esq.	Joana Isabel Grilo de Brito	Hipoteca voluntária pela AP. 1 de 25/06/2008
2, R/C Dto.	Carlos Miguel Bernard da Silva Braga e Jitravadi Kaokongpraseat	Hipoteca voluntária pela AP. 9 de 22/11/1999 Hipoteca voluntária pela AP. 10 de 22/11/1999
2, 1º Esq.	Valdemar Palminha Silva Antunes e Linda Bela Correia Granadas Palminha Antunes	-
2, 1º Dto.	Helena Isabel Baião Leal Folques	Hipoteca voluntária pela AP. 7 de 29/10/1999
2, 2º Esq.	Manuel Eduardo Allen Revez Ferreira	-
2, 2º Dto.	Maria Teresa Coelho de Sousa Teles e Leonardo Silva Maia Santos	Hipoteca voluntária pela AP. 9 de 29/11/1999 Hipoteca voluntária pela AP. 10 de 19/11/1999
2, 3º Esq.	José Carlos dos Santos Guinote	Hipoteca voluntária pela AP. 12 de 28/07/2006 Penhora pela AP. 4604 de 08/06/2009
2, 3º Dto.	António Cândido Raposo Pidwell Tavares e Maria Cristina Raposo Pidwell Tavares	-
3	António Cândido Raposo Pidwell Tavares, e Maria Cristina Raposo Pidwell Tavares e Maria Cristina Elisabete Pidwell Tavares	Penhora pela AP. 58 de 19/12/2017
4	Vitor Manuel Rocha dos Remédios e Maria Natércia Martins de Sousa	Hipoteca voluntária pela AP. 3 de 23/07/2007 Hipoteca voluntária pela AP. 4 de 23/07/2007 Hipoteca voluntária pela AP. 2499 de 18/03/2011
5	Nuno Miguel de Jesus Rodrigues e Maria Celeste Ramos da Silva Rodrigues	Hipoteca voluntária pela AP. 3 de 10/10/2001
6	Ângela Isabel Veiga de Almeida	Hipoteca voluntária pela AP. 4185 de 26/10/2017 Hipoteca voluntária pela AP. 4186 de 26/10/2017
7	João Paulo Trevidic Nunes e Ivanilda Sousa Barros Nunes	Hipoteca voluntária pela AP. 4 de 15/07/2003
8	João Pedro Geadas Ramalho	Hipoteca voluntária pela AP. 3 de 05/09/2001
9	Emídio Manuel de Azevedo Pereira e Ana Luisa dos Santos Cabrita Pereira	Hipoteca voluntária pela AP. 1 de 06/08/2004
10	António da Conceição Nunes e Ivone da Conceição Pereira Matias Nunes	-
11	Mário Luis Calado Gouveia e Ana Paula Laranjeira Campenhe Gouveia	Hipoteca voluntária pela AP. 3537 de 30/12/2009
12	Miguel Allen Revez Ferreira e Inês Sapinho Marques dos Santos	Hipoteca voluntária pela AP. 4896 de 15/10/2010
13	Eduardo Carvalho Ramos Bandeira e Célia Maria Veiga de Almeida Bandeira	Hipoteca voluntária pela AP. 7 de 16/09/2004

14	Zénia Pazinatto Pereira Coutinho	Hipoteca voluntária pela AP. 2358 de 07/08/2015
15	Coibal - Construções Irmãos Barbosa, Lda.	-
16	José Manuel e Maria Ivone Josefa Fernandes	-
17	Armando Manuel Ferreira Bila e Teresa Filipe Ramos Palmeiro Bila	Hipoteca voluntária pela AP. 6 de 18/07/2002 Hipoteca voluntária pela AP. 4 de 16/07/2004
18	Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda.	Penhora pela AP. 54 de 19/12/2017

Tabela 4 – Proprietários dos Lotes e Frações

Na concretização da operação de loteamento surgiram os seguintes problemas:

- Implantação da urbanização em parte do artigo 204 da secção H (propriedade de terceiros);[3]
- Área de intervenção do loteamento superior à prevista em projeto;
- Áreas dos lotes superiores às previstas em projeto e que contribuíram, no seu conjunto, para o aumento da área de implantação e, no caso dos lotes de edificações plurifamiliares (lotes 1 e 2), para um aumento significativo da área de construção como se verá mais adiante;
- Impossibilidade de localização do prédio usucapido pelo promotor e que integrou a alteração produzida em 2004.

4.6.2. PERMUTAS DE TERRENOS E PROCESSO DE RECLAMAÇÃO ADMINISTRATIVA

Com vista a afastar a implantação dos Lotes 11 a 15 da crista da arriba, por questões de segurança e por forma a garantir um percurso pedonal panorâmico, a Câmara Municipal de Sines e a Sociedade de Urbanização de Santa Catarina, Lda, acordam permutar duas parcelas de terreno.

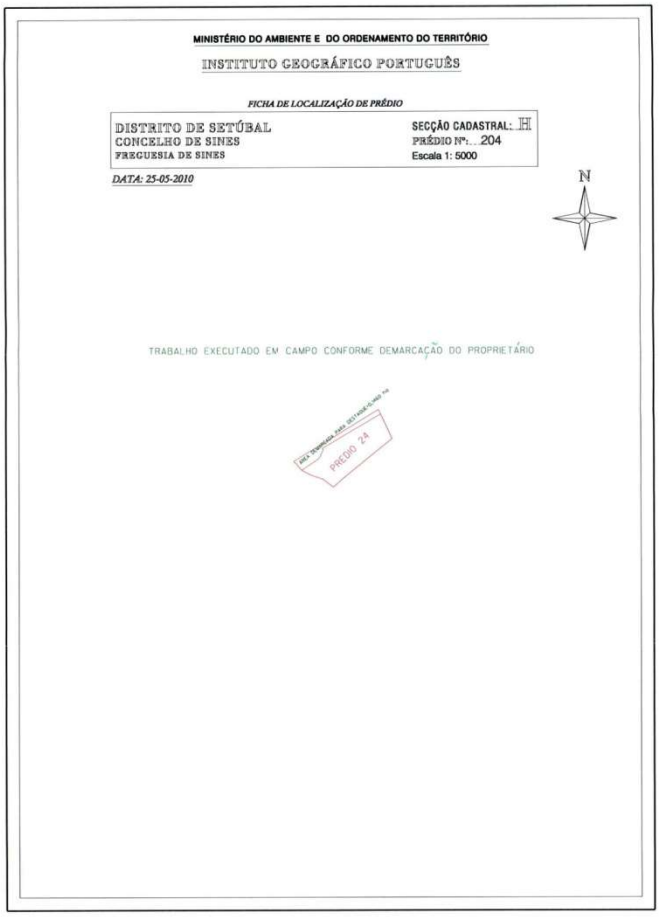
A Câmara Municipal de Sines era proprietária do artigo 4909 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 3575/20011019 com área de 478,763 m^2, desanexado do prédio inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 204 Secção H e serviu para aumento dos Lotes 15 e 16. A Sociedade de Urbanização de Santa Catarina, Lda, era proprietária do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3953, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 02180/010396, com área de 686 m^2, adquirido por escritura de justificação (aquisição por usucapião). Da referida área, 447,123 m^2 foram objeto de permuta com a Câmara Municipal de Sines. A área remanescente (238,877 m^2) permaneceu na

[3] Atualmente, a parte ocupada integra o domínio privado municipal por força do alvará de loteamento n.º 1/2017.

propriedade da Sociedade de Urbanização de Santa Catarina, Lda e integrou o aditamento ao alvará n.º 2/94 para efeito de aumento da área de diversos lotes. Assim, a Câmara Municipal de Sines permutou um terreno com a área de 478,763 m^2 por outro com a área de 447,123 m^2, conforme Figura 1.

Figura 1 – Planta com Áreas Permutadas

Como já se referiu, a Câmara Municipal de Sines era proprietária do artigo 4909 que resultou da desanexação de 478,763 m^2 do prédio inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 204 da secção H. No âmbito do processo de reclamação administrativa do artigo rústico, requerido pelo Município, foi efetuado levantamento topográfico pelo então Instituto Geográfico Português (atual Direção Geral do Território), tendo o processo sido objeto de indeferimento. Este indeferimento resultou do facto de a área, do artigo 204 da secção H, integrada na operação do loteamento ser muito superior à que consta da escritura: 1460 m^2 em vez dos 478,763 m^2 (Figura 2). O relatório do então Instituto Geográfico Português, que acompanha a comunicação de indeferimento remetida pelo Serviço de Finanças comprovava essa situação, tal como também havia sido descrito no anteriormente.


MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS

FICHA DE LOCALIZAÇÃO DE PRÉDIO

DISTRITO DE SETÚBAL
CONCELHO DE SINES
FREGUESIA DE SINES

SECÇÃO CADASTRAL: H
PRÉDIO Nº: 204
Escala 1: 5000

DATA: 25-05-2010

N

TRABALHO EXECUTADO EM CAMPO CONFORME DEMARCAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

PREDIO 24

Figura 2 – Processo de Reclamação Administrativa

4.6.3. ADITAMENTO AO ALVARÁ N.º 2/94, DE 24 DE SETEMBRO DE 2002

Por forma a resolver os problemas atrás enumerados, a Câmara Municipal de Sines emite, a 24 de setembro de 2002, um aditamento ao Alvará n.º 2/94 passando a operação de loteamento a incidir sobre uma área de 9 517,64 m^2. O acréscimo da área de loteamento, no valor de 717,64 m^2, deve-se ao facto de a operação de loteamento passar a incidir em mais dois prédios urbanos para além do prédio original (descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o n.º 1296/040639, inscrito na matriz predial sob o artigo 1221).

Os dois prédios urbanos que passaram a integrar a operação de loteamento são os seguintes:

- Prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3953, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 02180/010396 e inscrito a favor da loteadora Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda., pela Ap. 5 de 1996/03/01, o qual após escritura de permuta celebrada com o Município de Sines, a

respetiva área passou a 238,877 m^2, prédio este que se destinou a integrar, a área de vários lotes;

- Prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4909, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 3575/20011019 e inscrito a favor da loteadora Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda., pela Ap. 14 de 2001/10/19, com a área de 478,763 m^2 a qual se destinou a completar a área dos lotes 15 e 16 e que por força do aditamento ao alvará integrou tais lotes que se encontram na propriedade de terceiros que não a Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda.

Assim, a operação de loteamento, por força do aditamento passou a incidir sobre os três prédios, sendo que a área a lotear consubstanciou-se assim em:

- 8 800 m^2 (prédio original);
- 238,877 m^2 (prédio adquirido pela sociedade por escritura de justificação – aquisição por usucapião inicialmente com 686 m^2 e que por força da permuta com o Município de Sines passou a ter a área de 238,877 m^2);
- 478,763 m^2 (prédio adquirido por força da permuta com o Município de Sines, desanexado do prédio inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 204 Secção H);

O que perfaz a área total de 9 517,64 m^2, dos quais 6 628,35 m^2 correspondem à área total dos lotes (19 Lotes) e 2 889,29 m^2 integraram o domínio público no âmbito das cedências para estacionamentos, arruamentos, espaços verdes e passeios.

No que se refere ao prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3953, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 02180/010396 e inscrito a favor da loteadora Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda, pela Ap. 5 de 1996/03/01, com a área de 238,877 m^2, o mesmo destinou-se a integrar, a área de vários lotes, constando da escritura de permuta que se destina a integrar área dos logradouros. Este prédio integra a operação de loteamento titulada pelo alvará no 2/94 e seu aditamento, e não consubstancia um qualquer lote de terreno para construção urbana, pelo que, este prédio não tem, por si só e isoladamente qualquer viabilidade de construção, porquanto o ato que licenciou as alterações à operação de loteamento produz efeitos e vincula juridicamente o promotor, os adquirentes dos lotes e a Administração, independentemente de não se ter conseguido até à presente data registar na Conservatória do Registo Predial o respetivo aditamento.

Este artigo urbano apresenta uma área de 238,877 m^2 e que teve origem no artigo 6824 que tinha de área 686 m^2. Da área de 686 m^2, uma parte com 447,123 m^2 foi permutada com a Câmara Municipal de Sines. Resulta então uma área remanescente com 238,777 m^2 (686 - 447,123), que corresponde ao artigo 3953.

O prédio urbano inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4909, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o número 3575/20011019 e inscrito a favor da loteadora Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda, pela Ap. 14 de 2001/10/19, com a área de 478,763 m^2, destinou-se a integrar a área dos lotes 15 e 16, por força do licenciamento das alterações à operação de Loteamento titulada pelo alvará no 2/94, que ocorreu por força da deliberação da Câmara Municipal de Sines de 26/07/2000, complementada pelas deliberações de 02/08/2000, de 30/08/2000, de 13/12/2000, de 07/02/2001, de 21/02/2001, de 04/04/2001 e cuja emissão do respetivo aditamento (documento que titula o ato de licenciamento) foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Sines de 07/08/2002, lotes aqueles (15 e 16) que se encontram na propriedade de terceiros que não a Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. O fim a que se destinou e destina tal prédio (integração da área do lote 15 e 16) impede qualquer viabilidade urbana como prédio autónomo. O prédio em causa não consubstancia um qualquer lote de terreno e a Câmara Municipal de Sines jamais poderia aprovar um qualquer pedido de licenciamento de obras particulares a incidir sobre o prédio em causa, porquanto o ato administrativo que aprova as alterações ao loteamento é vinculativo para o promotor do loteamento, para os adquirentes dos lotes e bem ainda para a autarquia local, pelo que, a parcela de terreno em causa, não tem, por esse motivo, e por si só, qualquer viabilidade urbana.

Este prédio corresponde à desanexação da área de 478,76 m^2 do antigo artigo rústico 204H, o qual era de propriedade municipal, desanexação que ocorreu por força da permuta celebrada com o Município de Sines em 2001.

Para além de a área objeto de loteamento ter aumentado, outras alterações foram introduzidas com o aditamento ao alvará n.º 2/94, designadamente:

- Divisão do Lote 18 em dois (Lote 18 e Lote 19);
- Alteração da área dos seguintes lotes:
    - Lote 3 – aumento da área que passou de 296 m^2 para 334 m^2, correspondendo a um acréscimo de 38 m^2;

- Lote 6 – aumento da área que passou de 296 m^2 para 323,2 m^2, correspondendo a um acréscimo de 27,2 m^2;
- Lote 7 – aumento da área que passou de 296 m^2 para 358,1 m^2, correspondendo a um acréscimo de 62,1 m^2;
- Lote 8 – aumento da área que passou de 296 m^2 para 299 m^2, correspondendo a um acréscimo de 3 m^2;
- Lote 10 – aumento da área que passou de 296 m^2 para 356,7 m^2, correspondendo a um acréscimo de 60,7 m^2;
- Lote 11 – aumento da área que passou de 351 m^2 para 398,9 m^2, correspondendo a um acréscimo de 47,9 m^2;
- Lote 12 – aumento da área que passou de 306 m^2 para 317,4 m^2, correspondendo a um acréscimo de 11,4 m^2;
- Lote 13 – aumento da área que passou de 308 m^2 para 308,90 m^2, correspondendo a um acréscimo de 0,90 m^2;
- Lote 14 – aumento da área que passou de 367 m^2 para 410,05 m^2, correspondendo a um acréscimo de 43,05 m^2;
- Lote 15 – aumento da área que passou de 590,6 m^2 para 780 m^2, correspondendo a um acréscimo de 189,4 m^2;
- Lote 18 – redução da área que passou de 425 m^2 para 314,5 m^2, correspondendo a uma redução de 110,5 m^2.

- As alterações dos índices de implantação e de construção decorrem exclusivamente devido à alteração da área dos lotes, com exceção dos Lotes 15 e 18;
- Aumento do número de pisos do Lote 15 que passou de 1 para 2, passando a prever cave. A área de implantação reduziu-se 77 m^2, passando de 213 m^2 para 136 m^2;
- O número de fogos do Lote 18 passou de 2 para 1, devido à sua divisão em dois.

Em 23 de setembro de 2003, a Srª Conservadora recusou o registo do aditamento ao alvará n.º 2/94 considerando que:

- Os três prédios (artigos 1221, 3953 e 4909) a anexar não tinham a mesma titularidade;

- Divergência entre a soma da área dos três prédios e a que é referida em declarações complementares à requisição do registo, e quanto à que consta da certidão camarária da alteração ao alvará, e bem assim quanto à área do prédio objeto do loteamento depois de alterado;
- Inexistência de prova matricial da inscrição ou participação do prédio resultante da anexação solicitada;
- A prova matricial apresentada relativamente ao prédio descrito sob o n.º 3575/191001 tinha mais de um ano pelo que não estava válida;
- Inexistência de prova matricial da participação do prédio resultante da alteração ao loteamento;
- A certidão camarária apresentada para prova de que foi prestado o consentimento à alteração do loteamento por dois terços dos proprietários não incluem a totalidade dos proprietários afetados pela alteração, incluindo entidades com direitos inscritos sobre os lotes afetados que não foram consultados;
- O regulamento apresentado refere-se a áreas dos novos prédios a integrar a operação de loteamento diferentes das apresentadas nos registos;
- Não foi apresentada planta de síntese dada por reproduzida no aditamento ao alvará;
- Não foi fornecida planta sobre a localização dos lotes, nem é indicada a área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada lote.

4.6.4. ARTIGO 7258

Em 9 de outubro de 2001, a Câmara Municipal de Sines procedeu a um destaque de uma parcela de terreno, com área de 478,763 m^2, do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1290, inscrito na matriz predial sob o artigo 204 da seção H. Este novo prédio passou a estar descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 3575/20011019, inscrito na matriz predial sob o artigo 4909.

No dia 30 de janeiro de 2002, a Câmara Municipal de Sines alienou à empresa Belhabitat – Sociedade Técnica de Habitação, SA, uma parcela de terreno com 8 021 m^2, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1290 e inscrito na matriz predial sob o artigo 204 da secção H.

Da análise efetuada pelo então Instituto Geográfico Português, a área efetivamente ocupada pelo loteamento de Santa Catarina não eram 478,763 m^2 mas 1 460 m^2, ou seja, existe um diferencial de 981,237 m^2. O loteamento de Santa Catarina ocupa, com esses 981,237 m^2, parte do artigo 204 da secção H.

No dia 11 de agosto de 2017, é emitido o alvará de loteamento n.º 1/2017, em nome de Caixa de Crédito Agrícola Mútuo da Costa Azul, CRL, que abrangeu dois artigos rústicos: o artigo 202 da secção H e o artigo 204 da secção H. No âmbito deste alvará de loteamento, o promotor cedeu, gratuitamente, para o domínio privado municipal uma parcela de 981,237 m^2, que corresponde à área já ocupada pelo loteamento de Santa Catarina (Figura 3).

Figura 3 – Planta de Cedências do Alvará de Loteamento n.º 1/2017

A referida parcela encontra-se registada na matriz sob o artigo 7258 e descrita na Conservatória do Registo Predial de Sines sob o n.º 6600/20171212, da freguesia de Sines.

4.7. INFRAESTRUTURAS

4.7.1. REDE VIÁRIA

A rede viária do plano é constituída por parte da Rua de Santa Catarina e que dá acesso ao interior do loteamento. O seu interior é constituído por duas vias, ambas sem saída, e que

apenas dão acesso aos lotes. Tirando a Rua de Santa Catarina que se encontra em razoável estado de conservação, os arruamentos interiores apresentam claras deficiências por falta de manutenção.

4.7.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água existente é constituída por uma tubagem em PVC ϕ90 que constitui a "espinha dorsal". A partir desta tubagem existem cinco picagens para saída de outras tantas tubagens em PVC ϕ63 para abastecimento domiciliário. Existem os hidrantes instalados no âmbito da operação de loteamento.

4.7.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS E PLUVIAIS

A rede de drenagem de águas residuais domésticas é constituída por um conjunto de coletores em PVC ϕ200 que tem o seu início no Loteamento Municipal de São Rafael II. Devido às cotas em presença, as águas residuais domésticas são encaminhadas até uma estação elevatória, já fora da área de intervenção do plano, e bombadas até à estação elevatória existente junto ao Castelo de Sines.

A rede de drenagem de águas residuais pluviais é constituída por um conjunto de coletores em PVC ϕ200 e ϕ315 tendo o seu início no Loteamento Municipal de São Rafael II. Devido às cotas em presença, as águas residuais pluviais são encaminhadas até à crista da arriba e aí descarregadas livremente.

4.7.4. REDE ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Nos arruamentos marginais do plano (norte, sul e poente) existe rede subterrânea de elétrica e de iluminação pública da empresa EDP.

4.7.5. REDE TELECOMUNICAÇÕES

Na área de intervenção do plano existe rede subterrânea de telecomunicações da empresa Portugal Telecom onde passam cabos da empresa Cabovisão.

4.7.6. REDE DE GÁS NATURAL

Na zona envolvente do plano existe rede de gás natural que abastece o local.

4.7.7. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS E RECOLHA SEPARATIVA

A envolvente à área de intervenção está dotada de recolha de resíduos sólidos urbanos e recolha separativa.

5. PROPOSTA DE PLANO

5.1. PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

A proposta de ocupação visa traduzir o existente no que concerne aos arruamentos, lotes, espaços verdes e edificações, colmatando todas as falhas atrás referidas. Foram elaborados dois levantamentos topográficos. O primeiro, da responsabilidade da empresa Topocais, Lda., e que serviu de base aos termos de referência do plano, foi elaborado em datum Lisboa. O segundo, da responsabilidade da empresa Fabre dos Reis, Lda., foi elaborado em datum 73 e sujeito a processo de homologação junto do antigo Instituto Geográfico Português. Por estes factos, utilizou-se este último levantamento topográfico na elaboração do plano e não o primeiro.

5.1.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A definição da área de intervenção do plano teve por base a análise das várias plantas de síntese constantes no processo de loteamento.

Não existindo um rigor absoluto, considera-se que a aproximação efetuada garante a qualidade necessária para que a área de intervenção proposta seja bastante satisfatória.

Partiu-se de quatro peças desenhadas, em formato de imagem, que constam do processo de loteamento, nomeadamente:

- Planta de Síntese, que é parte integrante do alvará n.º 2/94, de 13 de setembro de 1994;
- Planta de Áreas Permutadas na Escritura n.º 108/2001, de 7 de setembro de 2001;
- Planta de Síntese, datada de 9 de maio de 2002, referente à proposta de alteração ao loteamento;
- Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002, referente à proposta de alteração ao loteamento.

Recorrendo às cotagens existentes nas peças desenhadas dimensionaram-se a imagens para que a diferença entre o valor apresentado no desenho e o medido fosse residual. Da mesma forma, rodou-se o desenho, partindo do alinhamento da fachada principal do Lote 1, tendo como base o mesmo alinhamento constante no levantamento topográfico. De seguida, vetorizaram-se

os limites do loteamento e dos lotes, com exceção da Planta de Áreas Permutadas na Escritura n.º 108/2001, em que apenas se vetorizou os limites de loteamento e das áreas permutadas. Refere-se ainda que, com a rotação introduzida, as plantas ficaram orientadas a norte.

A Figura 4 representa a Planta de Síntese vetorizada constante no Alvará 2/94, de 13 de setembro de 1994.

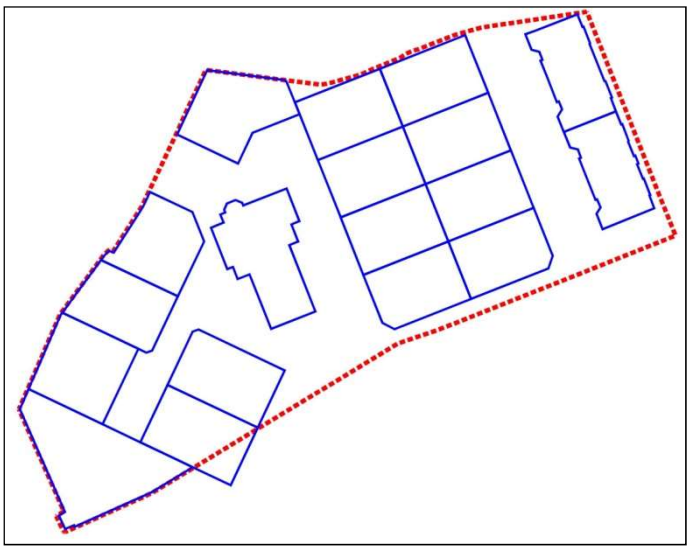


Figura 4 – Planta de Síntese Vetorizada – Alvará 2/94

A Figura 5 representa a Planta de Áreas Permutadas na Escritura n.º 108/2001.

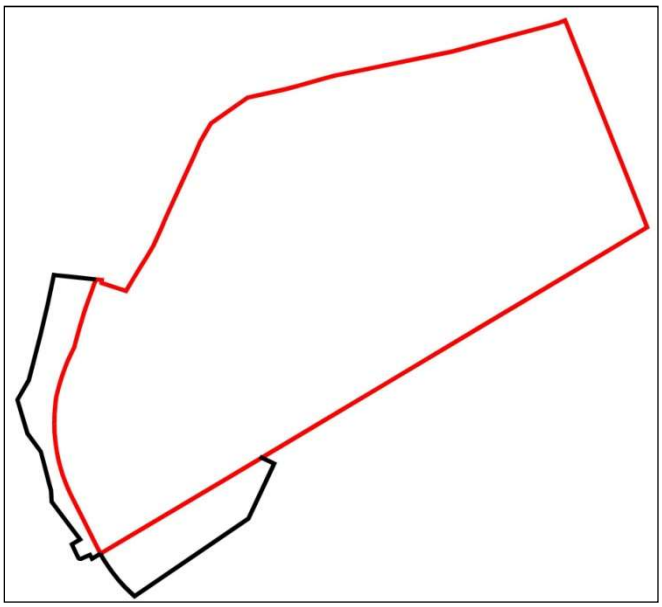


Figura 5 – Planta de Áreas Permutadas na Escritura n.º 108/2001

A Figura 6 representa a Planta de Síntese, datada de 9 de maio de 2002

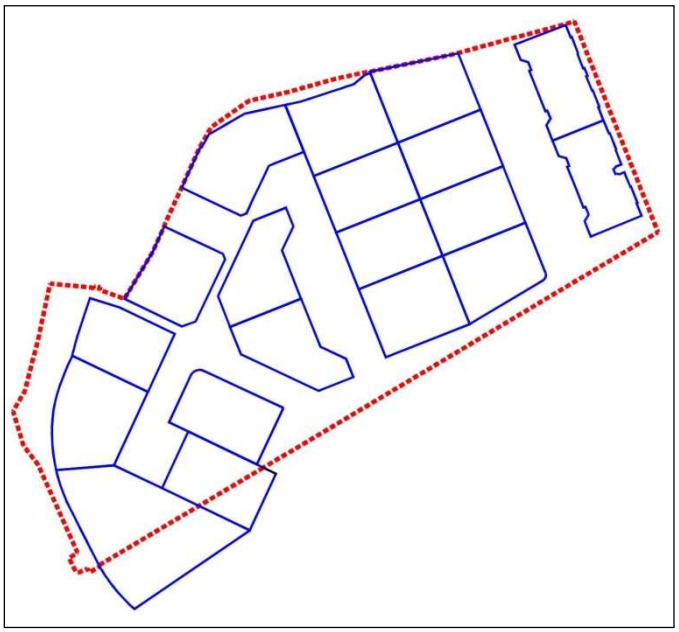


Figura 6 – Planta de Síntese, datada de 9 de maio de 2002

A Figura 7 representa a Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002.

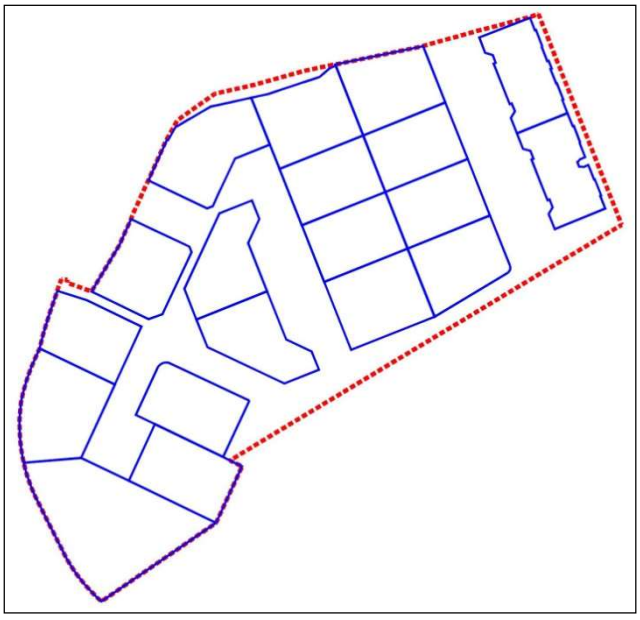


Figura 7 – Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002

De seguida procedeu-se a uma análise comparativa. Para tal, não existindo pontos coordenados em nenhuma das peças desenhadas para que se possa proceder à georreferenciação, definiu-se um ponto que se considerou comum em todos os desenhos. Este ponto é o vértice mais a norte do Lote 1 por representar o início das obras de urbanização. Tem-se a noção que existem erros associados a esta definição mas é a melhor aproximação que se pode fazer face aos constrangimentos já apresentados. Como mais à frente se verá, esta aproximação acabará por ser bastante aceitável.

A Figura 8 apresenta uma comparação entre a Planta de Síntese vetorizada do alvará n.º 2/94 com a Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002, referente à proposta de alteração ao loteamento.

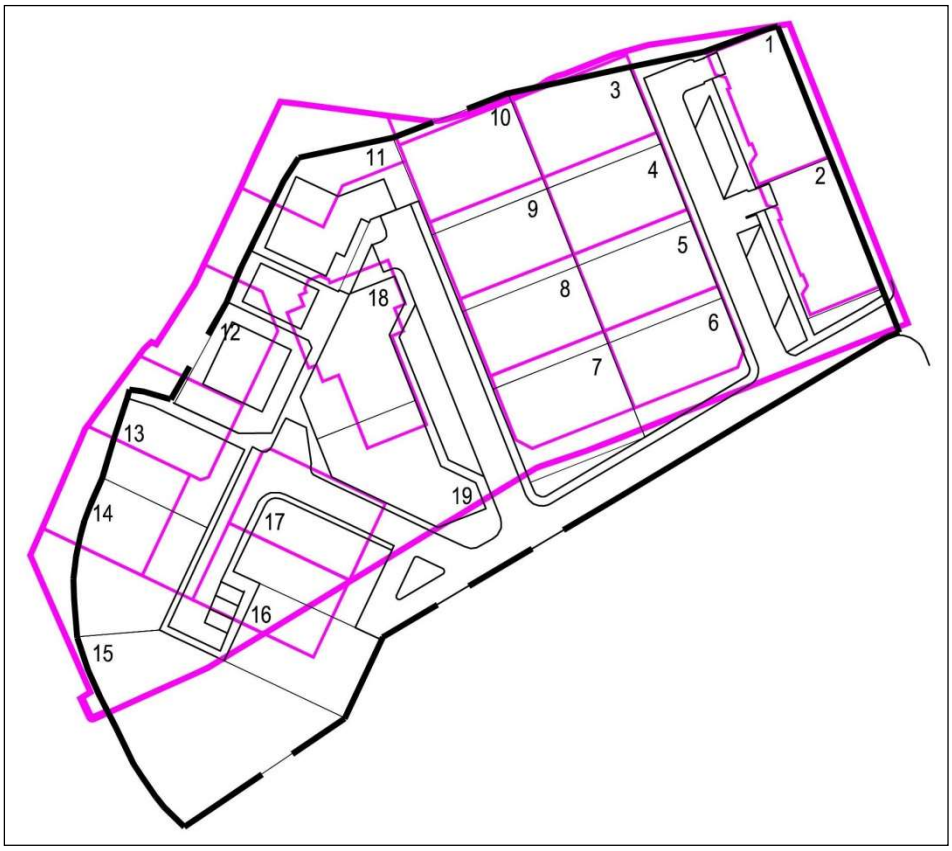


Figura 8 – Comparação das Plantas de Síntese do Alvará 2/94 com a de 20 de junho de 2002

As principais conclusões que se podem retirar são as seguintes:

- Os Lotes 1 e 2 encontram-se cartografados em posições idênticas independentemente da planta de síntese considerada. Isto significa que o ponto comum escolhido é adequado;

- Os Lotes 3 a 10 sofreram uma deslocação para sul;
- Os Lotes 11 a 15 recuaram em relação à crista da arriba;
- Os Lotes 16 e 17 recuaram no sentido sudeste;
- O limite do loteamento rodou, em torno do ponto comum escolhido, no sentido contrário dos ponteiros do relógio, afastando-se da crista da arriba mas entrando dentro do antigo artigo rústico 204H.

A comparação representada na Figura 9 é entre a Planta de Síntese do Alvará 2/94 e a Planta das Permutas.

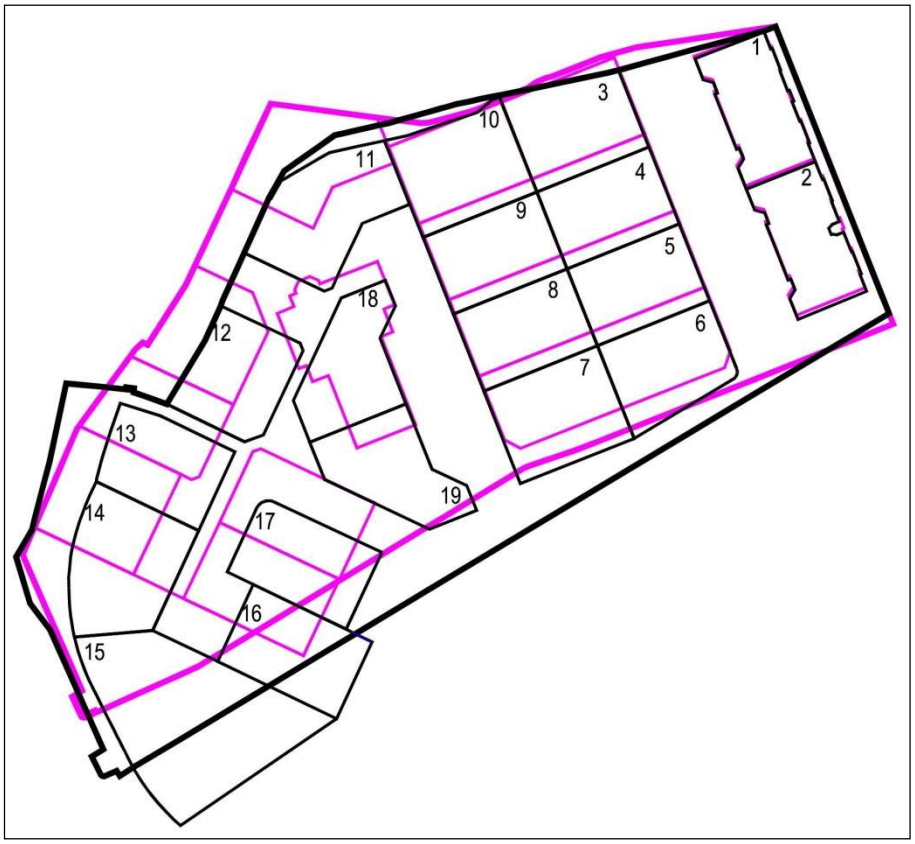


Figura 9 – Comparação da Planta de Síntese do Alvará 2/94 com a Planta das Permutas

A principal conclusão que se pode retirar, para além das já referidas para a Figura 8, é a seguinte:

- Os Lotes 13, 14 e 15 incidem, presumivelmente, em parte do prédio usucapido, do qual parte do mesmo foi objeto de permuta, ou seja, a parcela de 238,877 m^2 já se encontrava dentro da área de loteamento que deu origem ao alvará n.º 2/94.

A Figura 10 compara a delimitação dos lotes obtida através de levantamento topográfico com a Planta de Síntese de 20 de junho de 2002.

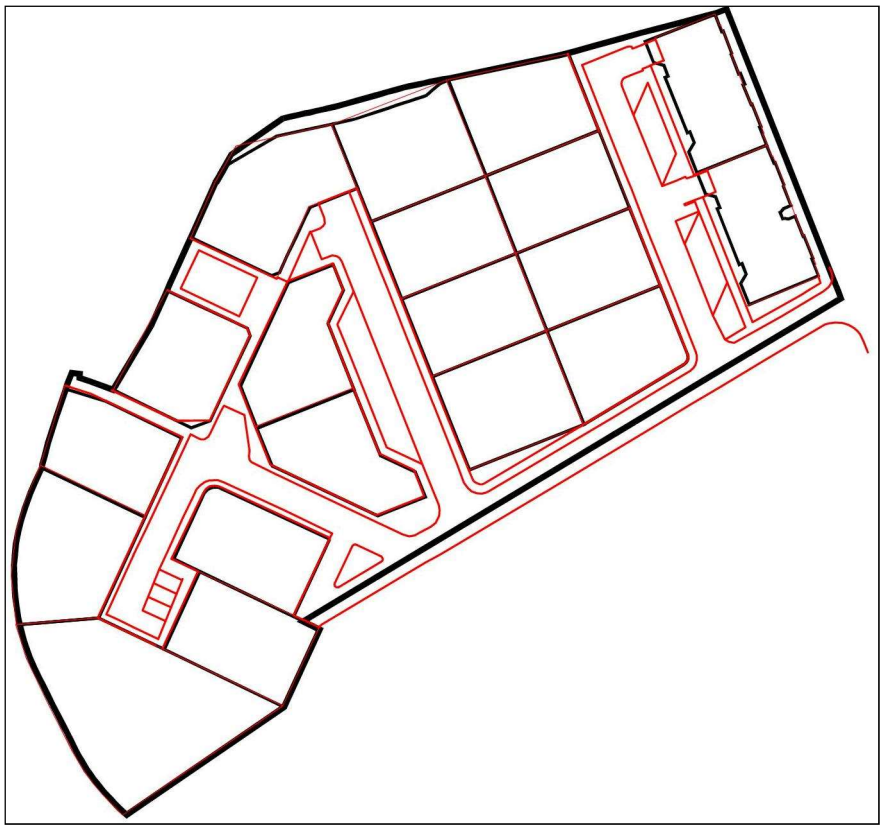


Figura 10 – Comparação do Levantamento Topográfico com a Planta de Síntese de 20 de junho de 2002

Facilmente se conclui da elevada similaridade entre os dois elementos bem como do ponto comum escolhido. Isto poderá indiciar, eventualmente, que a Planta de Síntese apresentada para a alteração ao loteamento, datada de 20 de junho de 2002, e que suportou o aditamento ao alvará 2/94, tenha sido elaborada com base num levantamento topográfico. Por outro lado, a materialização do loteamento no terreno não se deu conforme previsto no Alvará 2/94 mas de acordo com o aditamento ao mesmo.

Daqui resulta que o limite da área de intervenção do plano é o resultante do limite do loteamento definido na Planta de Síntese de 20 de junho de 2002 e da área ocupada pelo arruamento,

conforme relatório do então Instituto Geográfico Português, perfazendo uma área de 9 972,20 m^2 (Figura 11).

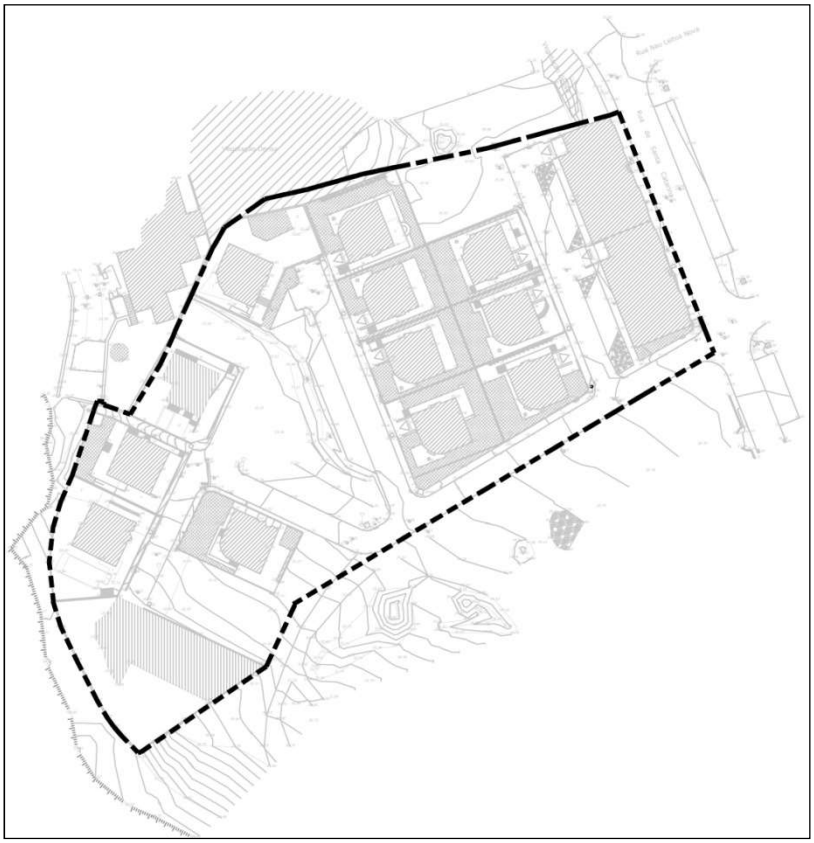


Figura 11 – Área de intervenção do plano

Assim, na Tabela 5 apresenta-se uma comparação entre as áreas do loteamento e área de intervenção do plano:

Peça Desenhada	Área (m^2)
Planta de Síntese Alvará n.º 2/94	8 800,00
Planta de Síntese Aditamento ao Alvará n.º 2/94	9 517,64
Plano de Pormenor	9 972,20

Tabela 5 – Comparação entre áreas do loteamento e área de intervenção do plano

Daqui resulta que a área de intervenção do plano de pormenor tem mais 1 172,20 m^2 em relação à Planta de Síntese que deu origem ao Alvará n.º 2/94 e mais 454,56 m^2 em relação à Planta de Síntese do aditamento ao Alvará n.º 2/94.

5.1.2. ARRUAMENTOS E ZONA VERDES

Os arruamentos e as zonas verdes são os que resultam do levantamento topográfico homologado pelo que as áreas que se apresentam são diferentes das mencionadas na operação de loteamento.

5.1.3. LOTES

A área dos lotes foi obtida através da medição da área do polígono decorrente do limite exterior do muro de vedação do levantamento topográfico. No caso do lote 3, por não estar materializado um dos vértices do polígono, consideraram-se No caso dos lotes 18 e 19, ainda não materializados no terreno, considerou-se no plano a área prevista no aditamento ao loteamento. Assim, na Tabela 6 apresenta-se uma comparação entre a área dos lotes em sede de aditamento ao alvará e em sede de plano de pormenor:

Lote	Área Loteamento (m2)	Área Plano de Pormenor (m2)	Diferença (m2)	Diferença (%)
1	280,0	316,1	36,1	12,89%
2	280,0	316,9	36,9	13,18%
3	296,0	330,6	34,6	11,69%
4	296,0	295,7	-0,3	-0,10%
5	296,0	296,5	0,5	0,17%
6	296,0	323,6	27,6	9,32%
7	296,0	361,1	65,1	21,99%
8	296,0	298,9	2,9	0,98%
9	296,0	297,9	1,9	0,64%
10	296,0	371,6	75,6	25,54%
11	351,0	408,6	57,6	16,41%
12	306,0	315,5	9,5	3,10%
13	308,0	306,6	-1,4	-0,45%
14	367,0	418,4	51,4	14,01%
15	590,6	787,6	197	33,36%
16	330,0	332,2	2,2	0,67%
17	330,0	332,8	2,8	0,85%
18	425,0	314,5	-110,5	-26,00%
19	-	319,6	-	-
Total	**5935,6**	**6744,7**	**489,5**	**8,25%**

Tabela 6 – Área de Lotes: Comparação entre Operação de Loteamento e Plano de Pormenor

Refere-se que se considerou a área de lote efetivamente medida através levantamento topográfico, independentemente da variação ser superior ou inferior a 10% (por se tratar de

prédios urbanos). Assim, conclui-se que houve um acréscimo efetivo da área total de lotes em 489,5 m2, não tanto à custa da área de domínio público municipal cedida no âmbito do alvará n.º 2/94 mas pela ocupação de terrenos confinantes.

Os números globais referentes ao Plano são os seguintes (Tabela 7):

Área de intervenção do plano	9 972,20 m2
Área total de construção	5 426,6 m2
Área total de construção (acima da cota de soleira)	5 426,6 m2
Área total de implantação	2 844,2 m2
Índice de ocupação do solo	0,29
Índice de utilização do solo	0,54
Área de lotes	6 744,70 m2
Área de espaços canais	2 924,30 m2
Área verde	303,20 m2
N.º de fogos	33

Tabela 7 – Números globais do plano

5.1.4. EDIFICAÇÕES

Para a caraterização ao nível de parâmetros urbanísticos recorreu-se aos processos de construção das edificações existentes nos arquivos da Câmara Municipal de Sines, assim como aos quadros de área dos lotes constantes na Planta de Síntese que é parte integrante do alvará n.º 2/94 e na Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002, referente à proposta de alteração ao loteamento. Optou-se pelo maior dos valores obtidos para a acomodar todas as situações possíveis. Nos lotes não edificados, optou-se pelos valores constantes na Planta de Síntese, datada de 20 de junho de 2002.

Importa ainda referir que os conceitos urbanísticos evoluíram (D.R. 9/2009, de 29 de maio) sendo, por exemplo, contabilizada de maneira diferente a área de construção prevista no loteamento (e utilizada na apreciação dos processos) e a prevista no plano. Genericamente, ao nível do loteamento, a área de construção correspondia aquela acima da cota de soleira, enquanto que atualmente considera-se acima e abaixo da cota de soleira, ou seja, considera-se igualmente as caves e sótãos desde que tenha pé-direito regulamentar. Nestes termos, não se considera no âmbito do plano a área de construção abaixo da cota de soleira nem a área de sótãos, por não terem pé-direito regulamentar. O mesmo princípio se aplica para o número de pisos.

Finalmente refere-se que as piscinas não são contabilizadas para as áreas de implantação e de construção do edifício por uma questão de coerência com alvará n.º 2/94. Assim, o quadro de lotes constante na planta de implantação é o seguinte (Tabela 8):

Lote	Área do Lote (m²)	Área de Implantação do Edifício (m²)	Área de Construção do Edifício (m²)	Área de Construção Acima da Cota de Soleira (m²)	Número de Pisos Acima da Cota de Soleira	Altura da Fachada (m)	Fogos	Usos (Piso 1)	Usos (Piso 2)	Usos (Piso 3)	Usos (Piso 4)
1	316,1	316,1*	1 029,8*	1 029,8*	4	13	8	Habit.	Habit.	Habit.	Habit.
2	316,9	316,9*	998,7*	998,7*	4	13	8	Habit.	Habit.	Habit.	Habit.
3	330,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
4	295,7	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
5	296,5	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
6	323,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
7	361,1	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
8	298,9	112,3*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
9	297,9	113,6*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
10	371,6	115,5*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
11	408,6	172,4*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
12	315,5	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
13	306,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
14	418,4	140,1*	200,9*	200,9*	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
15	787,6	394,3	222,2	222,2	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
16	332,2	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
17	332,8	143,0*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
18	314,5	120,0	220,0	220,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
19	319,6	120,0	220,0	220,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-

Tabela 8 – Quadro de Lotes

* - Valores obtidos por medição dos projetos de arquitetura aprovados.

5.1.5. ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL

As áreas de cedência para o domínio municipal correspondem aos espaços canais e aos espaços verdes. Na peça desenhada n.º 7 "Planta com Áreas de Cedência para o Domínio Municipal" estão cartografadas onze áreas correspondendo uma a espaços canais e dez a espaços verdes, conforme Tabela 9.

Parcela	Finalidade	Área (m²)
A	Espaços Canais	2 924,30
B	Espaços Verdes	79,70

C	Espaços Verdes	30,71
D	Espaços Verdes	63,83
E	Espaços Verdes	32,09
F	Espaços Verdes	16,47
G	Espaços Verdes	7,49
H	Espaços Verdes	7,66
I	Espaços Verdes	24,84
J	Espaços Verdes	25,96
K	Espaços Verdes	14,45

Tabela 9 – Áreas de Cedência para o Domínio Municipal

Refere-se que as onze parcelas em causa não possuem qualquer edificabilidade. Estas parcelas correspondem a 2 924,30 m^2 de espaços canais e a 303,20 m^2 de espaços verdes, perfazendo um total de 3 227,50 m^2 de área de cedência para o domínio municipal.

5.2. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Sobrepondo o cadastro existente com a proposta de desenho urbano, que resulta do levantamento topográfico, definindo-se o ponto comum atrás descrito, é possível proceder à transformação fundiária. Assim, a constituição dos novos lotes tem por base o cadastro existente resultando no seguinte:

Lote 1

Atual Lote 1, com área de 316,1 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 2, a nascente com via pública e a poente com via pública, proveniente de 273,2 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1593/19950323, dividido em regime de propriedade horizontal e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4534, da freguesia e concelho de Sines, de 3,3 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1594/19950323, dividido em regime de propriedade horizontal e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4535 da freguesia e concelho de Sines, e de 39,6 m^2 de domínio público municipal.

Lote 2

Atual Lote 2, com área de 316,9 m^2, confrontando a norte com Lote 1, a sul com via pública, a nascente com via pública e a poente com via pública, proveniente de 274,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1594/19950323, dividido em regime de propriedade horizontal e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4535, da freguesia e concelho de Sines, e de 43,4 m^2 de domínio público municipal.

Lote 3

Atual Lote 3, com área de 330,6 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 4, a nascente com via pública e a poente com Lote 10, proveniente de 278,8 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1595/19950323, inscrito a favor de António Cândido Raposo Pidwell Tavares, e Maria Cristina Raposo Pidwell Tavares e Maria Cristina Elisabete Pidwell Tavares pela AP. 3 de 04/006/1993, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5625, da freguesia e concelho de Sines, de 41,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1596/19950323, inscrito a favor de Vitor Manuel Rocha dos Remédios e Maria Natércia Martins de Sousa pela AP. 1 de 04/05/2004, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5376, da freguesia e concelho de Sines, de 0,5 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1601/19950323, inscrito a favor de Emídio Manuel de Azevedo Pereira e Ana Luisa dos Santos Cabrita Pereira pela AP. 15 de 29/11/2000, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5304, da freguesia e concelho de Sines, de 3,7 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1602/19950323, inscrito a favor de António da Conceição Nunes e Ivone da Conceição Pereira Matias Nunes pela AP. 15 de 29/04/1996, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5458, da freguesia e concelho de Sines, e de 5,7 m^2 de domínio público municipal.

Lote 4

Atual Lote 4, com área de 295,7 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 4, a nascente com via pública e a poente com Lote 10, proveniente de 250,4 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1596/19950323, inscrito a favor de Vitor Manuel Rocha dos Remédios e Maria Natércia Martins de Sousa pela AP. 1 de 04/05/2004, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5376, da freguesia e concelho de Sines, de 42,8

m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1597/19950323, inscrito a favor de Nuno Miguel de Jesus Rodrigues e Maria Celeste Ramos da Silva Rodrigues pela AP. 2 de 10/10/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5063, da freguesia e concelho de Sines, de 0,4 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1600/19950323, inscrito a favor de João Pedro Geadas Ramalho pela AP. 691 de 22/02/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5015, da freguesia e concelho de Sines, e de 2,2 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1601/19950323, inscrito a favor de Emídio Manuel de Azevedo Pereira e Ana Luisa dos Santos Cabrita Pereira pela AP. 15 de 29/11/2000, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5304, da freguesia e concelho de Sines.

Lote 5

Atual Lote 5, com área de 296,5 m², confrontando a norte com Lote 4, a sul com Lote 6, a nascente com via pública e a poente com Lote 8, proveniente de 249,2 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1597/19950323, inscrito a favor de inscrito a favor de Nuno Miguel de Jesus Rodrigues e Maria Celeste Ramos da Silva Rodrigues pela AP. 2 de 10/10/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5063, da freguesia e concelho de Sines, de 44,8 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1598/19950323, inscrito a favor de Ângela Isabel Veiga de Almeida pela AP. 4184 de 26/10/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5632, da freguesia e concelho de Sines, de 0,4 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1599/19950323, inscrito a favor de João Paulo Trevidic Nunes e Ivanilda Sousa Barros Nunes pela AP. 3 de 15/07/2003, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5264, da freguesia e concelho de Sines, e de 2,1 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1600/19950323, inscrito a favor de João Pedro Geadas Ramalho pela AP. 691 de 22/02/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5015, da freguesia e concelho de Sines.

Lote 6

Atual Lote 6, com área de 323,6 m², confrontando a norte com Lote 5, a sul com via pública, a nascente com via pública e a poente com Lote 7, proveniente de 245,7 m² do prédio descrito na

Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1598/19950323, inscrito a favor de Ângela Isabel Veiga de Almeida pela AP. 4184 de 26/10/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5632, da freguesia e concelho de Sines, de 2,1 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1599/19950323, inscrito a favor de João Paulo Trevidic Nunes e Ivanilda Sousa Barros Nunes pela AP. 3 de 15/07/2003, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5264, da freguesia e concelho de Sines, de 30,5 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 6600/20171212, inscrito a favor de Câmara Municipal de Sines pela AP. 2409 de 12/12/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7258, da freguesia e concelho de Sines e de 45,3 m^2 de domínio público municipal.

Lote 7

Atual Lote 7, com área de 361,1 m^2, confrontando a norte com Lote 8, a sul com via pública, a nascente com Lote 6 e a poente com via pública, proveniente de 247,7 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1599/19950323, inscrito a favor de João Paulo Trevidic Nunes e Ivanilda Sousa Barros Nunes pela AP. 3 de 15/07/2003, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5264, da freguesia e concelho de Sines, de 6,1 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 6600/20171212, inscrito a favor de Câmara Municipal de Sines pela AP. 2409 de 12/12/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7258, da freguesia e concelho de Sines e de 107,3 m^2 de domínio público municipal.

Lote 8

Novo Lote 8, com área de 298,9 m^2, confrontando a norte com Lote 9, a sul com Lote 7, a nascente com Lote 5 e a poente com via pública, com origem em 45,8 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1599/19950323, inscrito a favor de João Paulo Trevidic Nunes e Ivanilda Sousa Barros Nunes pela AP. 3 de 15/07/2003, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5264, da freguesia e concelho de Sines, em 249,8 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1600/19950323, inscrito a favor de João Pedro Geadas Ramalho pela AP. 691 de 22/02/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5015, da freguesia e concelho de Sines, e em 3,3 m^2 de domínio público municipal.

Lote 9

Atual Lote 9, com área de 297,9 m^2, confrontando a norte com Lote 10, a sul com Lote 8, a nascente com Lote 4 e a poente com via pública, proveniente de 43,7 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1600/19950323, inscrito a favor de João Pedro Geadas Ramalho pela AP. 691 de 22/02/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5015, da freguesia e concelho de Sines, de 250,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1601/19950323, inscrito a favor de Emídio Manuel de Azevedo Pereira e Ana Luisa dos Santos Cabrita Pereira pela AP. 15 de 29/11/2000, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5304, da freguesia e concelho de Sines, e de 3,3 m^2 de domínio público municipal.

Lote 10

Atual Lote 10, com área de 371,6 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 9, a nascente com Lote 3 e a poente com Lote 11 e via pública, proveniente de 42,4 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1601/19950323, inscrito a favor de Emídio Manuel de Azevedo Pereira e Ana Luisa dos Santos Cabrita Pereira pela AP. 15 de 29/11/2000, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5304, da freguesia e concelho de Sines, de 292,3 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1602/19950323, inscrito a favor de António da Conceição Nunes e Ivone da Conceição Pereira Matias Nunes pela AP. 15 de 29/04/1996, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5458, da freguesia e concelho de Sines, de 2,1 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1603/19950323, inscrito a favor de Mário Luis Calado Gouveia e Ana Paula Laranjeira Campenhe Gouveia pela AP. 3 de 24/08/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4958, da freguesia e concelho de Sines, e de 34,8 m^2 de domínio público municipal.

Lote 11

Atual Lote 11, com área de 408,6 m^2, confrontando a norte com zona verde, a sul com via pública, a nascente com Lote 10 e a poente com via pública, proveniente de 146,15 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1604/19950323, inscrito a favor

de Mário Luis Calado Gouveia e Ana Paula Laranjeira Campenhe Gouveia pela AP. 3 de 24/08/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7015, da freguesia e concelho de Sines, de 6,2 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1610/19950323, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. pela AP. 4 de 23/03/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5416, da freguesia e concelho de Sines, e de 251,5 m^2 de domínio público municipal.

Lote 12

Atual Lote 12, com área de 315,5 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com via pública, a nascente com via pública e a poente com zona verde, proveniente de 150,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1604/19950323, inscrito a favor de Miguel Allen Revez Ferreira e Inês Sapinho Marques dos Santos pela AP. 18 de 22/06/2007, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7015, da freguesia e concelho de Sines, de 50,1 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1605/19950323, inscrito a favor de Eduardo Carvalho Ramos Bandeira e Célia Maria Veiga de Almeida Bandeira pela AP. 6 de 16/09/2004, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4959, da freguesia e concelho de Sines, de 5,3 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1610/19950323, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. pela AP. 4 de 23/03/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5416, da freguesia e concelho de Sines, e de 113,9 m^2 de domínio público municipal.

Lote 13

Atual Lote 13, com área de 306,6 m2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 14, a nascente com via pública e a poente com zona verde, proveniente de 137,2 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1605/19950323, inscrito a favor de Eduardo Carvalho Ramos Bandeira e Célia Maria Veiga de Almeida Bandeira pela AP. 6 de 16/09/2004, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4959, da freguesia e concelho de Sines, de 95,0 m2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1606/19950323, inscrito a favor de Zénia Pazinatto Pereira Coutinho pela AP. 2357 de 07/08/2015, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6371, da freguesia e concelho de

Sines, e de 74,4 m2 de domínio público municipal. Refere-se que dos 137,2 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1605/19950323, 26,163 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 02180/010396 e que dos 95,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1606/19950323, 27,554 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 02180/010396.

Lote 14

Atual Lote 14, com área de 418,4 m^2, confrontando a norte com Lote 13, a sul com Lote 15, a nascente com via pública e a poente com zona verde, proveniente de 156,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1606/19950323, inscrito a favor de Zénia Pazinatto Pereira Coutinho pela AP. 2357 de 07/08/2015, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6371, da freguesia e concelho de Sines, de 181,7 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1607/19950323, inscrito a favor de Coibal - Construções Irmãos Barbosa, Lda. pela AP. 4 de 02/05/2005, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6569, da freguesia e concelho de Sines, e de 79,8 m^2 de domínio público municipal. Refere-se que dos 156,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1606/19950323, 55,645 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 02180/010396 e que dos 181,7 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1607/19950323, 79,112 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 02180/010396.

Lote 15

Atual Lote 15, com área de 787,6 m^2, confrontando a norte com Lote 14, Lote 16 e via pública, a sul com artigo 7258, a nascente com Lote 16 e via pública e a poente com zona verde, proveniente de 192,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1607/19950323, inscrito a favor de Coibal - Construções Irmãos Barbosa, Lda. pela AP. 4 de 02/05/2005, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6569, da freguesia e concelho de Sines, de 365,339 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 3575/20011019, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda.

pela AP. 14 de 19/10/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4909, da freguesia e concelho de Sines, de 98,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 6600/20171212, inscrito a favor de Câmara Municipal de Sines pela AP. 2409 de 12/12/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7258, da freguesia e concelho de Sines e de 132,261 m^2 de domínio público municipal. Refere-se que dos 192,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1607/19950323, 50,403 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 02180/010396.

Lote 16

Atual Lote 16, com área de 332,2 m^2, confrontando a norte com Lote 17 e via pública, a sul com Lote 15, a nascente com via pública e a poente com artigo 7258, proveniente de 11,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1607/19950323, inscrito a favor de Coibal - Construções Irmãos Barbosa, Lda. pela AP. 4 de 02/05/2005, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 6569, da freguesia e concelho de Sines, de 100,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1608/19950323, inscrito a favor de José Manuel e Maria Ivone Josefa Fernandes pela AP. 4 de 11/10/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3721, da freguesia e concelho de Sines, de 113,424 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 3575/20011019, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. pela AP. 14 de 19/10/2001, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4909, da freguesia e concelho de Sines, de 94,0 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 6600/20171212, inscrito a favor de Câmara Municipal de Sines pela AP. 2409 de 12/12/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7258, da freguesia e concelho de Sines e de 30,9 m^2 de domínio público municipal. Refere-se que dos 100,9 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1608/19950323, 18,839 m^2 coincidem física e materialmente com o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 3628/20020214.

Lote 17

Atual Lote 17, com área de 332,8 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 16 e via pública, a nascente com via pública e a poente com via pública, proveniente de 130,2 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1608/19950323, inscrito a favor de José Manuel e Maria Ivone Josefa Fernandes pela AP. 4 de 11/10/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3721, da freguesia e concelho de Sines, de 139,5 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1609/19950323, inscrito a favor de Armando Manuel Ferreira Bila e Teresa Filipe Ramos Palmeiro Bila pela AP. 5 de 18/07/2002, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5118, da freguesia e concelho de Sines, de 14,5 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 6600/20171212, inscrito a favor de Câmara Municipal de Sines pela AP. 2409 de 12/12/2017, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7258, da freguesia e concelho de Sines e de 48,6 m^2 de domínio público municipal.

Lote 18

Atual Lote 18, com área de 314,5 m^2, confrontando a norte com via pública, a sul com Lote 19, a nascente com via pública e a poente com via pública, proveniente de 242,8 m^2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1610/19950323, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. pela AP. 4 de 23/03/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5416, da freguesia e concelho de Sines, e de 71,7 m^2 de domínio público municipal.

Lote 19

Atual Lote 19, com área de 319,6 m2, confrontando a norte com Lote 18, a sul com via pública, a nascente com via pública e a poente com via pública, proveniente de 48,0 m2 do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sines com o n.º 1610/19950323, inscrito a favor de Sociedade de Urbanização da Quinta de Santa Catarina, Lda. pela AP. 4 de 23/03/1995, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 5416, da freguesia e concelho de Sines, e de 271,6 m2 de domínio público municipal.

O resumo do apresentado relativamente à constituição dos novos lotes encontra-se na Tabela 10 e na Tabela 11:

Lote	4534	4535	5625	5376	5063	5632	5264	5015	5304	5458	4958	7015
1	273,2	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	0,0	273,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	0,0	0,0	278,8	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	3,7	0,0	0,0
4	0,0	0,0	0,0	250,3	42,8	0,0	0,0	0,4	2,2	0,0	0,0	0,0
5	0,0	0,0	0,0	0,0	249,2	44,8	0,4	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	245,7	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	247,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45,8	249,8	0,0	0,0	0,0	0,0
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,7	250,9	0,0	0,0	0,0
10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	292,3	2,1	0,0
11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	150,9	0,0
12	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	146,2
13	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabela 10 – Constituição dos novos lote 1/2

Lote	4959	6371	6569	3721	5118	5416	4909	3953	7258	Domínio Público Municipal
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,6
2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43,4
3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,5	45,3
7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	107,3
8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3
10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8
11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	0,0	0,0	0,0	251,5
12	50,1	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	113,9
13	137,2	95,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	53,717[4]	0,0	74,4

[4] 53,717 m^2 do artigo 3953 que coincidem física e materialmente com 26,163 m^2 do artigo 4959 e com 27,554 m^2 do artigo 6371

14	0,0	156,9	181,7	0,0	0,0	0,0	0,0	134,757[5]	0,0	79,8
15	0,0	0,0	192	0,0	0,0	0,0	365,339	50,403[6]	98,0	132,261
16	0,0	0,0	11,9	100,9	0,0	0,0	113,424	0,0	94,0[7]	30,9
17	0,0	0,0	0,0	130,2	139,5	0,0	0,0	0,0	14,5	48,6
18	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	242,8	0,0	0,0	0,0	71,7
19	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	48.0	0,0	0,0	0,0	271,6

Tabela 11 – Constituição dos novos lote 2/2

Ao nível das confrontações dos novos lotes tem-se o seguinte (Tabela 12):

Lote	Confrontações			
	Norte	**Sul**	**Nascente**	**Poente**
1	Via pública	Lote 2	Via pública	Via pública
2	Lote 1	Via pública	Via pública	Via pública
3	Via pública	Lote 4	Via pública	Lote 10
4	Lote 3	Lote 5	Via pública	Lote 9
5	Lote 4	Lote 6	Via pública	Lote 8
6	Lote 5	Via pública	Via pública	Lote 7
7	Lote 8	Via pública	Lote 6	Via pública
8	Lote 9	Lote 7	Lote 5	Via pública
9	Lote 10	Lote 8	Lote 4	Via pública
10	Via pública	Lote 9	Lote 3	Lote 11 e via pública
11	Zona verde	Via pública	Lote 10	Via pública
12	Via pública	Via pública	Via pública	Zona verde
13	Via pública	Lote 14	Via pública	Zona verde
14	Lote 13	Lote 15	Via pública	Zona verde
15	Lote 14, Lote 16 e via pública	Artigo 7258	Lote 16 e via pública	Zona verde
16	Lote 17 e via pública	Lote 15	Via pública	Artigo 7258
17	Via pública	Lote 16 e via pública	Via pública	Via pública
18	Via pública	Lote 19	Via pública	Via pública
19	Lote 18	Via pública	Via pública	Via pública

Tabela 12 – Confrontações dos novos lotes

Para efeitos do estipulado na alínea d) do n.º 3 do artigo 107º do DL n.º 80/2015, 14 de maio, e como complemento ao apresentado na Tabela 8, tem-se os valores da volumetria (Tabela 13):

Lote	Volumetria do Edifício (m^3)
1	4 109,3
2	4 119,7
3	682,5

[5] 134,757 m^2 do artigo 3953 que coincidem física e materialmente com 55,645 m^2 do artigo 6371 e com 79,112 m^2 do artigo 6569
[6] 50,403 m^2 do artigo 3953 que coincidem física e materialmente com 50,403 m^2 do artigo 6569
[7] 18,924 m^2 do artigo 7258 que coincidem física e materialmente com 18,839 m^2 do artigo 3721

4	682,5
5	682,5
6	682,5
7	682,5
8	682,5
9	682,5
10	682,5
11	682,5
12	682,5
13	682,5
14	682,5
15	777,7
16	682,5
17	682,5
18	770,0
19	770,0

Tabela 13 – Volumetria dos novos lotes

Finalmente, refere-se que a transformação fundiária proposta implica que partes de antigos prédios urbanos, referentes aos lotes originados pelo alvará n.º 2/94, sejam integradas no domínio público municipal (Tabela 14).

4534	**4535**	**5625**	**5376**	**5063**	**5632**	**4958**	**7015**	**4959**	**6371**	**6569**	**3721**	**5118**	**5416**
-6,8	-3,2	-17,2	-3,8	-4	-5,5	-198	-159,8	-120,7	-115,1	-205	-98,9	-190,5	-122,7

Tabela 14 – Áreas dos antigos lotes a ceder ao domínio público

Refere-se ainda que, dos 981,237 m^2 do artigo 7258, 206,5 m^2 serão afetos a lotes e o remanescente (774,737 m^2) serão cedidos para o domínio público municipal e que corresponde a arruamentos.

5.3. CONDICIONANTES

Na área do plano de pormenor não existem servidões administrativas nem restrições de utilidade pública pelo que não se apresenta Planta de Condicionantes.

5.4. RISCOS NATURAIS E TECNOLÓGICOS

O concelho de Sines apresenta um conjunto de riscos naturais e tecnológicos que têm de ser considerados na elaboração do plano. O PROTA identifica, no Subsistema dos Riscos Naturais e Tecnológicos, os seguintes riscos no concelho de Sines:

- Sismicidade;
- Maremoto;
- Vulnerabilidade dos aquíferos à contaminação;
- Áreas suscetíveis à desertificação;
- Rodovias e Ferrovias;
- Zona de Atividades Logísticas;
- Estabelecimentos Industriais com Relatório de Segurança;
- Gasoduto e Oleoduto.

Todo o concelho apresenta uma intensidade sísmica elevada (Intensidade Máxima VII) e localiza-se na Zona A de acordo com o Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas e Edifícios e Pontes.

Pela diferença de cotas entre o mar e a área de intervenção do plano, não se considera que o maremoto possa ter influência na segurança de bens e pessoas nesta última zona. Quanto às áreas suscetíveis à desertificação também não se considera que exista este risco na área de intervenção do plano por se tratar de uma área urbana onde não existe o abandono do solo nem práticas agrícolas ou florestais que possam levar à erosão dos solos. As rodovias são as existentes, que terminam em impasse, pelo que as velocidades praticadas não são muito elevadas. Relativamente à ferrovia, à zona de atividades logísticas, ao gasoduto e ao oleoduto, estes não existem na área de intervenção do plano. Apesar de o PROTA indicar que o concelho de Sines tem até cinco estabelecimentos industriais com relatório de segurança, o Plano de Emergência Externo define os que estão abrangidos pela Diretiva “Seveso II” e que são os seguintes:

- Refinaria de Sines – Galp Energia, SA;
- Complexo Petroquímico – Repsol YPF, SA;

- Terminal Portuário – Repsol YPF, SA;
- Fábrica da Euroresinas – Industrias Químicas, SA;
- Tanque de Armazenagem de Metanol – Euroresinas Industrias Químicas, SA;
- Fábrica de Ácido Teraftálico Puro – Artlant PTA, SA;
- Caverna de Armazenagem de Propano – Sigás, SA;
- Terminal de Gás Natural Liquefeito (GNL) – REN Atlântico, SA.

O referido Plano de emergência externo tem previstas as estratégias para a mitigação de riscos para responder a um acidente grave ou catástrofe nos estabelecimentos abrangidos pela Diretiva "Seveso II".

Refere-se ainda que no estabelecimento da rede de distribuição de água para incêndios deverá ser seguido escrupulosamente o preconizado no DR 23/95, de 23 de agosto e no artigo 12º da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

5.5. INFRAESTRUTURAS

Ao nível das infraestruturas preconiza-se a reabilitação das existentes e o ajuste daquelas que serão necessárias à correção do desenho urbano comparativamente com o Alvará n.º 2/94, de 13 de setembro. Poderão ainda ser necessárias obras de reabilitação de algumas infraestruturas já executadas.

5.5.1. REDE VIÁRIA

Ao nível do traçado viário, com o recuo do lote 16, deverá ser executado um arruamento de acesso a este a tardoz do lote 17. O recuo do lote 16 permitirá criar três lugares de estacionamento na sua frente. Os pavimentos dos arruamentos (passeios, estacionamentos e faixas de rodagem) deverão ser objeto de reabilitação em virtude do seu deficiente estado de conservação.

5.5.2. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de abastecimento de água não irá sofrer alterações considerando que a ocupação permite a realização de picagens diretas na rede existente construindo-se, desta forma, os ramais.

5.5.3. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS E PLUVIAIS

De igual modo, a rede de drenagem de águas residuais domésticas existente tem capacidade suficiente para a ocupação não se prevendo a construção de novos coletores com exceção de ramais.

Quanto à rede de drenagem de águas residuais pluviais considera-se que o novo arruamento a tardoz do lote 17 deve ter drenagem.

5.5.4. REDE ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A rede de elétrica não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações diretas à rede existente.

5.5.5. REDE TELECOMUNICAÇÕES

A rede de telecomunicações não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações diretas à rede existente.

5.5.6. REDE DE GÁS NATURAL

A rede de gás natural não irá sofrer alterações considerando que a proposta de ocupação permite a realização de interligações diretas à rede existente.

5.5.7. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS E RECOLHA SEPARATIVA

Prevê-se, caso seja detetada essa necessidade, um reforço dos dispositivos de recolha de resíduos sólidos urbanos e de recolha seletiva.

5.5.8. ZONAS VERDES

Todas as zonas verdes executadas encontram-se degradadas pelo que se torna necessário que sejam realizadas novamente.

5.6. SISTEMA DE EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Nos termos do artigo 102º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, importa definir e enquadrar a atuação das entidades públicas e privadas com interesses na área de intervenção do plano, designadamente quanto à sua execução. No presente caso e tendo em consideração que a área de intervenção do plano abrange uma operação de loteamento titulada por um alvará, estando já definidos os parâmetros urbanísticos, não faz sentido estabelecer um mecanismo de perequação. Relativamente ao sistema de execução, e tendo em conta a especificidade da situação, define-se o sistema de cooperação ou em alternativa o sistema de imposição administrativa.

5.7. ALTERAÇÕES AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SINES

As alterações ao Plano de Urbanização de Sines por via da entrada em vigor do Plano de Pormenor de Santa Catarina são as seguintes:

- Número máximo de pisos – passa de 2 para 4;
- Altura máxima da fachada – passa de 6,5 metros para 13 metros;
- N.º 1 do artigo 17º do regulamento do PU de Sines – é aberta a possibilidade de a sobre-elevação da cobertura das edificações ter mais de 25 cm acima da última laje desde que cumprido desde que cumprindo a altura da fachada prevista no plano.