

CAPÍTULO I  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1º

**Âmbito e regime**

1 - O presente Plano de Pormenor do Estádio do Sporting Clube de Espinho em Espinho, que adiante se designa por Plano e que foi elaborado de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, designadamente todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e de outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou fracções autónomas, na área de intervenção do Plano.

2 - As disposições contidas no presente Plano aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra delimitado na Planta de Implantação, sem prejuízo das disposições previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Caminha e Espinho.

3 - Os limites da área de intervenção do Plano são os seguintes:

- a) a norte, a Rua 35;
- b) a sul, a Rua 37B;
- c) a nascente, a Avenida 8;
- d) a poente, a Rua 2 (Marginal).

Artigo 2º

**Objectivos e estratégia**

O Plano tem como objectivos gerais:

- a) Ligação à marginal de Espinho e alargamento da mesma;
- b) Articulação com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Caminha e Espinho.
- c) Articulação com o Plano Director Municipal de Espinho e Ante Plano de Urbanização de Espinho. Nas disposições em que não haja conformidade, valem as regras do presente Plano e as informações contidas na Planta de

Implantação;

d) Incremento de uma imagem de modernidade;

e) Reforço da habitação, comércio e espaços públicos;

f) Eliminação de discordâncias e estrangulamentos urbanos;

g) Operacionalização e viabilização da proposta e seu ajustamento a um plano mais alargado.

### Artigo 3º

#### **Relação com os outros Instrumentos de Gestão Territorial em vigor**

1 - Devem ser observadas as disposições do Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Caminha e Espinho.

2 - Devem ser observadas as disposições do Plano Director Municipal de Espinho e Ante Plano de Urbanização de Espinho, nos casos em que o presente Plano não as altera.

### Artigo 4º

#### **Conteúdo documental**

1 - O Plano de Pormenor é constituído por:

- a) Regulamento
- b) Planta de implantação
- c) Planta de Condicionantes

2 - O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- a) Ficha de Dados Estatísticos de Plano de Pormenor
- b) Deliberação Camarária da Definição dos Limites do PP + Planta
- c) Deliberação da Câmara Municipal que dispensou fundamentadamente a avaliação ambiental
- d) Declaração da Câmara Municipal de Espinho comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano
- e) Certidão da Conservatória do registo Predial (SCEspinho)
- f) Inscrições Matriciais
- g) Planta Cadastral – esc. 1/1000
- h) Quadro de Transformação Fundiária
- i) Quadro de Parâmetros Urbanísticos
- j) Fichas de Caracterização dos Lotes
- k) Estimativa Orçamental
- l) Relatório
- m) Fotografias do Existente
- n) Planta de Enquadramento – esc. 1/2000

- o) Extracto do PDM – Planta de Ordenamento - esc. 1/5000
- p) Extracto do PDM – Planta de Condicionantes – esc. 1/10000
- q) Regulamento do PDM
- r) Extracto dos Equipamentos - esc. 1/5000
- s) Extracto do PGU – Planta de Zonamento – esc. 1/5000
- t) Regulamento do PGU
- u) Extracto do POOC Caminha-Espinho – Planta de Condicionantes – esc. 1/10000
- v) Regulamento do POOC Caminha-Espinho
- x) Mapas de Ruído
- z) Planta da Situação Existente – esc. 1/500
- za) Planta de Demolições – esc. 1/500
- zb) Planta de Cedências – esc. 1/500
- zc) Planta de Usos e Materiais – esc. 1/500
- zd) Planta de Unidades de Execução – esc. 1/500
- ze) Planta de Transformação Fundiária – esc. 1/500
- zf) Planta de Usos Existentes e Propostos – esc. 1/500
- zg) Planta do Espaço Público – esc. 1/500
- zh) Planta dos Sistemas de Execução
- zi) Perfis
- zj) Planta das Infra-estruturas de Electricidade
- zk) Planta das Infra-estruturas de Telecomunicações
- zl) Planta do Traçado da Rede Externa de Distribuição de Gás
- zm) Plantas dos Traçados das Infra-estruturas de Abastecimento de Água, Saneamento, Drenagem de Águas Residuais e de Águas Pluviais
- zn) Planta de Arranjos Exteriores
- zo) Perfis dos Arranjos Exteriores
- zp) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação

## Artigo 5º

### Definições

- 1 - Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:
- a) Prédio: Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência;
  - b) Lote: Um lote e um prédio destinado a edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
  - c) Área de Implantação: A área de implantação (Ai) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:
    - O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;

- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- d) Área de construção do edifício: a área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção e, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- e) Polígono de implantação: O polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
- f) Índice de utilização: O índice de utilização do solo (Iu) e o quociente entre a área total de construção ( $\Sigma Ac$ ) e a área de solo ( $As$ ) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $Iu = \Sigma Ac / As$

## Artigo 6º

### **Vínculo jurídico**

1 - O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo e vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

2 - Os licenciamentos e comunicações prévias de operações urbanísticas devem processar-se em acordo com o presente Plano, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

## Artigo 7º

### **Património Arqueológico**

Para salvaguarda do Património Arqueológico eventualmente existente na área abrangida pelo Plano, deverá proceder-se à realização prévia de sondagens arqueológicas nos locais a intervencionar, a realizar de acordo com as disposições legais aplicáveis.

## CAPÍTULO II

### **SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### Artigo 8º

#### **Âmbito e Regime**

1 - As servidões e restrições de utilidade pública existentes na área do Plano e assinaladas na Planta de Condicionantes são as seguintes:

- a) Domínio Hídrico;
- b) Servidão de Ministério da Defesa Nacional;
- c) Zonas mistas para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído

2 - A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior obedecerão ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

## CAPÍTULO III

### **USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO**

#### Artigo 9º

#### **Qualificação e uso do solo**

1 - A área de intervenção do Plano é qualificada como espaço urbano.

2 - O espaço identificado no número anterior é integrado pelas seguintes categorias, consoante o uso diferenciado e dominante do solo:

- a) Espaço Privado Edificado;
- b) Espaço Privado de Utilização Pública;
- c) Espaço Verde e Pedonal Público.

CAPITULO IV  
**OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

SECÇÃO I  
**GENERALIDADES**

Artigo 10º

**Disposição geral**

As operações urbanísticas obedecerão ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano.

SECÇÃO II  
**OPERAÇÕES EM ESPECIAL**

Artigo 11º

**Constituição de Lotes**

1 - Serão constituídos 11 lotes, que integram 11 edifícios a construir, estabelecidas na planta de implantação, a saber:

- a) Lote 1, com 1093 metros quadrados;
- b) Lote 2, com 760 metros quadrados;
- c) Lote 3, com 4680 metros quadrados;
- d) Lote 4, com 760 metros quadrados;
- e) Lote 5, com 1093 metros quadrados;
- f) Lote 6, com 1980 metros quadrados.
- g) Lote 7, com 1980 metros quadrados
- h) Lote 8, com 980 metros quadrados
- i) Lote 9, com 1000 metros quadrados
- j) Lote 10, com 1000 metros quadrados
- k) Lote 11, com 980 metros quadrados

2 - Na constituição dos lotes novos referidos no número anterior, serão sempre cumpridos os parâmetros definidos no Plano.

#### Artigo 12º

#### **Áreas de cedência para o Domínio Público Municipal**

Na concretização das operações de loteamento ou com impactes semelhantes a operações de loteamento, conforme definido no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação, o proprietário e os demais titulares sobre o prédio cedem para o domínio público municipal as parcelas de terreno previstas no Plano para áreas de verde público e espaço público num total de 6580m<sup>2</sup>, de acordo com a Planta de Cedências.

### CAPÍTULO V

#### **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

#### Artigo 13º

#### **Obras de urbanização**

1 - Os Arruamentos, Estacionamentos, Passeios e Praças constantes da Planta de Implantação serão executados em acordo com o desenho constante na Planta de Usos e Materiais e dos Perfis Tipo, nos materiais aí indicados, como sejam pavimento em lajeado de granito com acabamento abojardado nas praças urbanas criadas, "terraway" (drenante) na praça rebaixada, betuminoso na extensão da Rua 4, cubo de granito (11x11) nos arruamentos e estacionamento, e cubo de granito serrado (11x5.5) nos passeios envolventes e percursos, e caldeiras para as árvores em aço corten no espaço público.

2 - São admitidos ajustamentos mínimos e estritamente necessários, decorrentes dos respectivos projectos de execução, ao traçado e modelação do terreno constante da Planta de Implantação.

Artigo 14º

**Mobiliário urbano**

O mobiliário urbano deverá ser alvo de um Projecto de Espaço Urbano a aprovar pelas autoridades competentes.

CAPÍTULO VI

**ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA**

Artigo 15º

**Espaços verdes**

1 – Constituem-se como Espaços Verdes e Pedonais Públicos, todos os espaços identificados na Planta de Implantação e Planta de Usos e Materiais, e ainda os Espaços Privados de Utilização Pública.

2 – Estes espaços deverão ser alvo de um projecto específico, conforme disposto no Decreto Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro e Portaria nº 232/2008, de 11 de Março.

Artigo 16º

**Mobiliário urbano**

O mobiliário urbano deverá ser alvo de um Projecto de Espaço Urbano a aprovar pelas autoridades competentes.



CAPÍTULO VII  
OBRAS DE EDIFICAÇÃO

SECÇÃO I  
REMODELAÇÃO DOS TERRENOS

Artigo 17º

**Áreas a remodelar**

1. A área a remodelar prevê a demolição de todas as construções, conforme consta na Planta de Implantação e Planta de Demolições.
2. A área a impermeabilizar será de 16306 metros quadrados, correspondendo, respectivamente:
  - a) 1093 metros quadrados ao Lote 1,
  - b) 760 metros quadrados ao Lote 2,
  - c) 4680 metros quadrados ao Lote 3,
  - d) 760 metros quadrados ao Lote 4,
  - e) 1093 metros quadrados ao Lote 5,
  - f) 1980 metros quadrados ao Lote 6,
  - g) 1980 metros quadrados ao Lote 7,
  - h) 980 metros quadrados ao Lote 8,
  - i) 1000 metros quadrados ao Lote 9,
  - j) 1000 metros quadrados ao Lote 10,
  - l) 980 metros quadrados ao Lote 11
3. As áreas a edificar no subsolo têm como finalidade a criação de caves e áreas técnicas para estacionamento de apoio às edificações, em conformidade com a Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, estando, pontualmente previstos espaços comerciais na cave -1 no espaço confinante com a praça rebaixada, nos Lotes 2, 3, 4, 6 e 7.

SECÇÃO II  
**NOVAS EDIFICAÇÕES**

Artigo 18º

**Configuração geral do edificado**

1 - Os edifícios a construir destinam-se a uso habitacional e actividades de comércio e serviços, incluindo restauração e bebidas, e ainda as indústrias do tipo 3 que sejam benéficas para a área do Plano, desde que cumulativamente:

a) Sejam compatíveis com o uso habitacional;

b) Possuam acesso independente do da habitação e confrontem directamente com o espaço público envolvente ao edifício onde estão instaladas.

2 - Os edifícios a construir devem respeitar as implantações e demais parâmetros estabelecidos na Planta de Implantação e quadros nela constantes.

3 - O acesso às caves dos edifícios a construir, nomeadamente para efeitos de estacionamento, será feito por rampas de acesso, que deverão ficar sempre no interior do perímetro dos edifícios.

4 - Serão admitidas varandas nas fachadas dos edifícios a construir e não admitidos corpos balançados encerrados.

Artigo 19º

**Implantação dos edifícios**

1- Os edifícios a que correspondem os onze lotes terão a implantação que adiante se descreve:

a) O Edifício 1 terá cinco pisos e uma área de implantação acima do solo de 871 metros quadrados.

b) O Edifício 2 terá seis pisos e uma área de implantação acima do solo de 437 metros quadrados.

c) O Edifício 3 terá quatro pisos e uma área de implantação acima do solo de 2231 metros quadrados.

d) O Edifício 4 terá seis pisos e uma área de implantação acima do solo de 437 metros quadrados.

e) O Edifício 5 terá cinco pisos e uma área de implantação acima do solo de 871 metros quadrados.

f) O Edifício 6 terá cinco pisos e uma área de implantação acima do solo de 1174 metros quadrados.

g) O Edifício 7 terá cinco pisos e uma área de implantação acima do solo de 1174 metros quadrados.

h) O Edifício 8 terá três pisos e uma área de implantação acima do solo de 942 metros quadrados.

i) O Edifício 9 terá três pisos e uma área de implantação acima do solo de 1000 metros quadrados.

j) O Edifício 10 terá três pisos e uma área de implantação acima do solo de 1000 metros quadrados.

l) O Edifício 11 terá três pisos e uma área de implantação acima do solo de 942 metros quadrados

2 - A implantação de cada um dos onze edifícios será resultante dos recuos marcados na Planta de Implantação.

3 - O Edifício Habitacional 2 será ocupado, no rés-do-chão, com comércio ou serviços.

## Artigo 20º

### **Parâmetros urbanísticos**

Os parâmetros urbanísticos a aplicar aos lotes são os estabelecidos no Anexo I, que fazem parte integrante do presente Regulamento.

## Artigo 21º

### **Densidade dos fogos**

O número máximo de fogos será de 302, divididos da seguinte forma:

a) Edifício 1: 42 fogos;

b) Edifício 2: 23 fogos;

- c) Edifício 4: 23 fogos;
- d) Edifício 5: 42 fogos.
- e) Edifício 6: 54 fogos
- f) Edifício 7: 54 fogos
- g) Edifício 8: 16 fogos
- h) Edifício 9: 16 fogos
- i) Edifício 10: 16 fogos
- j) Edifício 11: 16 fogos

### SECÇÃO III

## **ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

#### Artigo 22º

#### **Coberturas**

1 - Admitem-se apenas volumes salientes nas coberturas correspondentes às caixas de escadas e elevadores, bem como instalações técnicas, devidamente justificadas e sujeitas à apreciação da Câmara Municipal.

2 - Os volumes salientes deverão ser revestidos com chapa canelada ou grelhas de alumínio, cobre ou zinco.

#### Artigo 23º

#### **Revestimentos**

1 - Nas fachadas dos edifícios, admitem-se revestimentos em pedra natural, serrada e não polida, cuja escolha terá que ter em conta a proximidade do mar, e/ou em materiais actuais que contribuam indubitavelmente para a qualificação arquitectónica do edifício, tais como materiais vidrados, betão branco ou colorido, revestimento tipo "capoto".

2 - Os materiais de revestimento a aplicar nas fachadas não podem ser assentes apenas por sistema de colagem, devendo recorrer-se a sistemas de fixação ou

amarração, tais como o grampeamento, o aparafusamento e outros devidamente homologados.

3 - A utilização de materiais não mencionados só será admitida quando uma especificidade da composição arquitectónica assim o exigir, por manifesta qualificação e mais-valia arquitectónica, e sempre mediante prévia aprovação pela Câmara Municipal.

4 - Os embasamentos, socos e arcadas dos edifícios, quando existam, devem ser revestidos a pedra natural ou materiais metálicos à cor natural, preferencialmente aço inox escovado.

5 - As caixilharias devem ser em alumínio anodizado à cor natural, aço inox ou madeira, admitindo-se outros materiais metálicos, a sujeitar à aprovação camarária.

6 - Para as superfícies envidraçadas das fachadas dos edifícios admite-se apenas a utilização de vidro incolor.

7 - Os estores exteriores devem ser de alumínio à cor natural ou de madeira.

8 - Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios deverão ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou estrutura metálica.

9 - Os tubos de queda serão preferencialmente embutidos, admitindo-se, no entanto, tubos de queda no exterior, em aço inox, alinhados pelo eixo dos pilares, devidamente aprumados e sem inflexões.

10 - As cores a utilizar serão em consonância com o existente na cidade de Espinho, tais como branco, bege, cinza e cores pastel.

## Artigo 24º

### **Publicidade**

1 - A publicidade, no exterior dos edifícios, deverá circunscrever-se à área do estabelecimento respectivo e subordinar-se a uma relação de escala com o edifício, de tal modo que não se criem elementos dissonantes da arquitectura e não se perturbe a correcta leitura das fachadas e da paisagem urbana.

2 - É interdita a publicidade comercial sob a forma de painéis, cartazes ou grandes inscrições, atracadas com armações às coberturas ou muros de vedação.

3 - É interdita a colocação de publicidade saliente das fachadas nas grades, sacadas ou varandas.

4 - Admitem-se reclamos perpendiculares à fachada, desde que não constituam elementos demasiado opacos ou volumetricamente desproporcionados.

5 - A publicidade será aplicada preferencialmente nos panos envidraçados.

6 - Nas situações em que o estabelecimento comercial seja recuado relativamente ao plano da fachada principal, a publicidade será colocada na área de montra correspondente a esse mesmo estabelecimento.

7 - Não será permitida a aplicação de reclamos de fachada que sejam constituídos por um paralelepípedo fechado.

8 - Os únicos elementos publicitários que poderão ser instalados directamente na fachada serão realizados em letras monobloco, preferencialmente em aço inox, com acabamento escovado, em que as letras terão a espessura máxima de 5 cm e profundidade até 10 cm.

9 - Nos casos em que a altura da galeria assim o permita, poderão ser instaladas letras com as mesmas características sob o pórtico, junto ao tecto da mesma.

10 - Poderão utilizar-se outros materiais, como por exemplo pedras naturais ou metais como o cobre e o latão, ou ainda o vidro e o acrílico transparentes, sempre partindo do mesmo princípio de não prejudicar a leitura da continuidade da fachada.

11 - Não será autorizada a instalação de toldos publicitários.

12 - Todos os pedidos para instalação de publicidade, mesmo que partindo destas premissas, serão sempre objecto de licenciamento nos termos da regulamentação municipal em vigor e submetidos ao regime de Taxas e Licenças em vigor.

## CAPÍTULO VIII

### UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

#### Artigo 25º

#### **Utilização das edificações**

1. A utilização das edificações está prevista para cada lote nas fichas dos lotes, que faz parte integrante deste Regulamento, bem como o estabelecido no nº1 do Artigo 18º do presente Regulamento.
2. Pode admitir-se a conversão dos usos previstos no presente Plano em uso turístico, desde que o este abranja toda a área dos lotes 8, 9, 10 ou 11.

## CAPÍTULO IX

### EXECUÇÃO E PEREQUAÇÃO DO PLANO

#### **Secção I**

#### **Execução do Plano**

#### Artigo 26º

#### **Unidades de execução**

- 1 - A área a sujeitar a esta intervenção urbanística é de 25.730 metros quadrados, distribuída por um terreno de grandes dimensões, outrora um campo de futebol propriedade do Sporting Clube de Espinho, com 16.647 metros quadrados descrito na Conservatória do Registo Predial de Espinho sob o nº 1716/20010427, uma faixa de terreno residencial com área de 5.133 metros quadrados, e, ainda arruamentos e passeios integrados no domínio público municipal com 3.916 metros quadrados.
- 2 - A programação e execução do Plano é feita através da delimitação de unidades de execução, nos termos previstos no artigo 120º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, que identificam a área a sujeitar a uma intervenção urbanística conjunta.

3 - As unidades de execução encontram-se delimitadas na Planta de Unidades de Execução, com a seguinte designação:

a) Unidade de Execução A: correspondente aos lotes 2, 3, 4, 5, 6 e 7, bem como a todas as áreas de passeios, baias de estacionamento e praças que lhe são adjacentes e à Rua 4;

b) Unidade de Execução B: correspondente aos lotes 8 e 9, bem como a todas as áreas de passeios, baias de estacionamento e praças que lhe são adjacentes e à via nova que substitui as Ruas 37 e 37A;

c) Unidade de Execução C: correspondente aos lotes 10 e 11, bem como a todas as áreas de passeios, baias de estacionamento e praças que lhe são adjacentes;

d) Unidade de Execução D: correspondente ao lote 1, bem como a todas as áreas de passeios, baias de estacionamento e praças que lhe são adjacentes.

## Artigo 27º

### **Sistemas de execução**

1 - O Plano será executado através do sistema de compensação, previsto no artigo 122º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, conforme Planta dos Sistemas de Execução, que faz parte integrante do presente Plano.

2 - As unidades de execução B, C e D poderão ser concretizadas subsidiariamente por intermédio do SISTEMA DE COOPERAÇÃO, a iniciativa do município e com a cooperação dos particulares interessados.

3 - No caso previsto no número anterior, deve o Município apresentar uma proposta de contrato de urbanização, que inclua, designadamente:

a) o projecto de reparcelamento proposto com a distribuição das áreas edificáveis previstas, de acordo com a transformação fundiária definida na planta de implantação.

b) o compromisso de execução e/ou custeio e a distribuição



de encargos relativos à execução de todas as infra-estruturas gerais e públicas da área do Plano;

c) a garantia de concretização das cedências ao domínio público;

d) a participação de entidades terceiras que contribuam para o financiamento da execução da Unidade.

## Artigo 28º

### **Instrumentos de execução**

1 - A concretização das Unidades de Execução é assegurada por intermédio de operações de reparcelamento, podendo, no entanto, a Unidade de Execução A ser objecto, directamente, de um projecto de realização de obras de edificação.

2 - Sempre que necessário poderão ser utilizados, prévia ou complementarmente aos instrumentos referidos no número anterior, os demais mecanismos de execução previstos na legislação urbanística.

## **Secção II**

### **Perequação**

## Artigo 29º

### **Âmbito da perequação**

1 - Dado que o plano prevê operações de demolição de todas as construções existentes e reparcelamento da propriedade, há lugar à utilização de mecanismos de perequação com vista ao cumprimento dos objectivos previstos no artigo 137º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

2 – Na definição dos mecanismos de perequação, são consideradas as áreas de terreno detidas pelos actuais proprietários na área do plano, de acordo com a planta cadastral existente, e a área que integra o domínio público municipal.

3 - O cálculo dos valores/índices de referência para a concretização dos mecanismos de perequação compensatória resulta dos benefícios e encargos introduzidos pelo Plano para a totalidade da sua área de intervenção.

### Artigo 30º

#### **Perequação de benefícios**

1 - O índice médio de utilização previsto para o Plano é de 2.90, resultante da relação entre a área total de construção acima e abaixo do solo de 74730m<sup>2</sup>, e a área de intervenção de 25730m<sup>2</sup>.

2 - Todos os proprietários na área do Plano terão direito a participar na edificabilidade por ele gerada, proporcionalmente à área anteriormente detida, independentemente de esta ser cedida ou destinada a edificação, e, preferencialmente, na Unidade de execução que se implanta sobre os prédios de que são titulares ou na Unidade de Execução que tenha características similares àquela.

3 - A distribuição das áreas comerciais e de serviços é feita pelos proprietários que detenham, aquando da aprovação do Plano, áreas similares, tais como comércio, serviços, restauração e bebidas e equipamento.

4 - A distribuição da área destinada a estacionamento e áreas técnicas é feita, a cada proprietário, de acordo com as exigências previstas na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

5 - Admite-se na área do Plano a compra e venda do índice médio de utilização entre privados, nos termos previstos no artigo 140º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

## Artigo 31º

### **Perequação de encargos**

1- Para a área do Plano, o índice de cedência média é fixado em 0,3.

2 -Os custos de urbanização são integralmente repartidos pelos proprietários titulares dos prédios na área do Plano ou por outras entidades interessadas e participantes na execução, de acordo com o disposto no contrato de urbanização.

3 - Os custos totais de urbanização encontram-se estimados no Plano de Pormenor na Estimativa Orçamental que o acompanha.

4 - O montante definitivo dos custos de urbanização é actualizado em função da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência, acrescido do montante de 5% referente aos custos de gestão do processo pelo Município.

5 - O montante total dos custos de urbanização previstos nos números anteriores servirá de cálculo inicial para a estimativa de repartição dos custos pelos proprietários abrangidos pelo Plano, em função da área de construção que o Plano lhes atribui.

6 - O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se em numerário ou através da cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade *aedificandi* de valor equivalente.

7 - Caso os interessados assumam directamente a realização de obras de urbanização, nos termos admitidos na lei, para a respectiva unidade de execução, haverá lugar a compensação seja em numerário, seja por via da participação na edificabilidade prevista no Plano.

## Artigo 32º

### **Fundo de compensação**

1 – Será constituído, quando necessário, um Fundo de Compensação com vista à prossecução dos objectivos referidos no artigo 125.º, n.º 1, do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, cujas condições de funcionamento constarão de regulamento de perequação e de fundo de compensação próprio.

2 - A compensação financeira a pagar por cada proprietário ou associação de proprietários, calculada em função da área em concreto autorizada, deve ser liquidada a favor do Fundo de Compensação no prazo máximo de 30 dias a contar do licenciamento ou comunicação prévia que concretize a operação de reparcelamento ou de edificação.

3 - São credores do Fundo de Compensação os proprietários de terrenos que, por aplicação dos critérios de perequação, tenham direito à compensação financeira por não poderem concretizar a edificabilidade prevista no Plano.

## CAPÍTULO X

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

## Artigo 33º

### **Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia imediatamente a seguir ao da sua publicação em Diário da República.

## Artigo 34º

### **Modificação de disposições do Plano**

A modificação de disposições do Plano só pode efectuar-se mediante revisão, alteração, correcção material, rectificação ou suspensão nos termos do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com redacção actualizada.

## Artigo 35º

### **Normas regulamentares alteradas ou revogadas**

O Regulamento do Plano de Pormenor do Estádio do Sporting Clube de Espinho derroga a aplicação, na sua área de intervenção, das disposições regulamentares do Plano Geral de Urbanização de Espinho (aprovado por despacho do Ministro das Obras Públicas de 06/10/1073 e publicado in D.R. – II série, nº 230, de 06/10/1992), que não terão aplicação no âmbito do presente Plano de Pormenor na medida em que colidam com as disposições do Regulamento deste Plano.

**ANEXO 1**  
**QUADRO I**

**QUADRO DE ÁREAS - INTERVENÇÃO DO PLANO**

Área de Intervenção (m2)	Área destinada a Infra-Estruturas (m2)			Área Destinada a Espaços Verdes e de Utilização Colectiva		Área de Espaço Público Existente a Manter
	Vias	Passeios	Estacionamento na Via	Espaço Verde e Pedonal Público	Espaço Privado de Util. Pública	
25 730	1372	3460	1780 (151 Lug)	2775	5264	2968
<b>Total</b>	<b>6612</b>			<b>8039</b>		<b>2968</b>

**QUADRO II**

**QUADRO DE ÁREAS - CONSTRUÇÕES NOVAS**

Lote	Área do Lote (m2)	Edificabilidade							Uso / N° Pisos		N° Lugares Estacionamento			Fogos	
		Área de Implantação		N° de Pisos		Área de Construção (m2)									
		Acima Solo (m2)	Abaixo Solo (m2)	Acima Cota Sol.	Abaixo Cota Sol.	habitação			Comércio / Serviços	Habitação Colectiva	Comércio / Serviços	Habitação Colectiva	Comércio / Serviços		Total
						r/c	P	total							
1	1093	871	1093	5	2	871	3812	4683	-	5	-	80	0	80	42
2	760	437	760	6	2	77	2520	2597	480	5	2	39	16	55	23
3	4680	2231	4680	4	2	-	-	-	9568	-	5	0	250	250	-
4	760	437	760	6	2	77	2520	2597	480	5	2	39	16	55	25
5	1093	871	1093	5	2	871	3812	4683	-	5	-	80	0	80	42
6	1980	1174	1980	5	2	1174	4816	5990	587	5	1	73	20	93	54
7	1980	1174	1980	5	2	1174	4816	5990	587	5	1	73	20	93	54
8	980	942	980	3	1	80	1779	1859	862	2	1	20	19	39	16
9	1000	1000	1000	3	1	80	1809	1889	920	2	1	20	19	39	16
10	1000	1000	1000	3	1	80	1879	1889	920	2	1	20	19	39	16
11	980	942	980	3	1	80	1779	1859	862	2	1	20	19	39	16
<b>Total</b>	<b>16306</b>	<b>11079</b>	<b>16306</b>	-	-	<b>4564</b>	<b>29472</b>	<b>34036</b>	<b>15266</b>	-	-	<b>464</b>	<b>398</b>	<b>862</b>	<b>302</b>