



**CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

**1.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DE BRESÇOS**

**ENTRE:**

**MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM**, pessoa coletiva de Direito Público, registada sob o n.º 502130040, neste ato representada por Álvaro dos Santos Beijinha, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato, adiante designado por "**PRIMEIRO OUTORGANTE**";

**E**

**FUNDAMENTAL VALUES, ATIVIDADE IMOBILIÁRIA, LDA**, com sede na Avenida Clotilde, Edifício Centro de Congressos do Estoril, nº 3 A, 4º Piso C, Sala 2, 2765-211 ESTORIL, pessoa coletiva n.º 516229605, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com o capital social de EUR 5.000,00, na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado "Monte da Cerca", sito em Brescos, freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 186 (parte), secção A e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número quatro mil, seiscentos e sete (4607), da referida freguesia, encontrando-se pendente o processo de cadastro n.º 26/2020, de 24 de março de 2020, conforme requerimento e certidão que compõem o **Anexo I** ao presente contrato, neste ato representada por Alberto José Sequerra Amram, na qualidade de gerente, com poderes para o ato, adiante designada por "**SEGUNDO OUTORGANTE**".

Conjuntamente, abreviadamente designados por "**PARTES**".

AK





**CONSIDERANDO QUE:**

- A. O Plano de Pormenor de Brescos (adiante designado simplesmente por “PPB”) foi aprovado em reunião da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, de 24 de fevereiro de 2006 e publicado através do Aviso nº 5233/2008, em Diário da República, 2.ª série – nº 40, em 26 de fevereiro de 2008.
- B. A área a sujeitar a nova reorganização espacial localiza-se em Brescos e corresponde a três prédios. O primeiro prédio denominado “Monte da Cerca”, sito em Brescos, freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 186 (parte), secção A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número quatro mil, seiscentos e sete (4607), da referida freguesia, encontrando-se pendente o processo de cadastro n.º 26/2020, de 24 de março de 2020, conforme requerimento e certidão que compõem o **Anexo I** ao presente contrato (“Prédio”); o segundo e o terceiro prédios, correspondem ao prédio rústico denominado por “Monte da Cerca”, sito em Brescos, freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 187, secção A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número seiscentos e setenta e cinco (675/19800208), e o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo 6920 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número quatro mil setecentos e trinta e oito (4738/20140508), também constante no **Anexo I**;
- C. O **Segundo Outorgante** é proprietário e legítimo possuidor do primeiro Prédio, e o **Primeiro Outorgante** é proprietário e legítimo possuidor do segundo e terceiro prédios, devidamente identificados no Considerando antecedente;
- D. Inclui-se no procedimento de alteração proposto pelo **Segundo Outorgante** a adaptação ao Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC) no que





concerne à reconfiguração do perímetro do aglomerado urbano de Brescos, resultante da revisão ao PDMSC aprovada em 2015.

- E. O **Segundo Outorgante** é uma sociedade comercial limitada que se dedica à compra e venda de imóveis e a revenda dos adquiridos para esse fim; promoção de investimentos imobiliários, a construção, exploração, arrendamento, gestão e administração de imóveis próprios ou alheios, a elaboração de projetos imobiliários, e a prestação de serviços conexos com essas atividades, incluindo consultadoria.
- F. O PPB visa o cumprimento dos objetivos definidos no Plano Diretor Municipal de Santiago de Cacém (PDMSC), bem como, em particular, dos objetivos específicos de criação de uma estrutura urbana que contribua para a fixação de pessoas neste aglomerado e o desenvolvimento da atividade comercial, entre outros, devidamente discriminados no artigo 3.º do Regulamento do PPB.
- G. O **Segundo Outorgante** tem interesse em desenvolver, no Prédio, uma operação urbanística que se enquadre nos objetivos do PPB.
- H. A área de total intervenção do PPB é uma área sem aptidão agrícola, que totaliza 427.616,89 m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e dezasseis vírgula oitenta e nove metros quadrados) conforme delimitado em **Anexo II**.
- I. Pese embora os catorze anos decorridos sobre a sua entrada em vigor, o PPB ainda não se encontra executado na sua grande maioria.
- J. No contexto de elaboração do PPB, vigorava um protocolo que foi celebrado com o anterior proprietário do Prédio, o Sr. José Vaz Pereira em 1993 ("**Protocolo**"), sendo que a área referente ao Prédio correspondia a um desenho urbano negociado entre





Município de  
**Santiago do Cacém**

Presidência

as partes do Protocolo, com compromissos mútuos de cedências, de obras de urbanização e de constituição de lotes.

- K. O Protocolo veio a ser revogado por acordo de 22 de novembro de 2013, revogação esta aprovada nas sessões ordinárias da Câmara Municipal de 11 de julho e 12 de setembro de 2013.
- L. A Câmara Municipal de Santiago do Cacém executou algumas infraestruturas ao abrigo e durante a vigência do Protocolo, que ainda hoje são parte integrante da área do Prédio.
- M. Atualmente, pretende-se impulsionar uma nova dinâmica que se ajuste a um ordenamento do território compatível com o desenvolvimento sustentável e correspondente às necessidades criadas pelas atividades locais e envolventes.
- N. A oportunidade de alteração ao PPB resulta da vontade conjunta do Segundo Outorgante e do Município de Santiago do Cacém, que concordaram que, tendo em conta o tempo decorrido desde a publicação do PPB e em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentaram as opções definidas no PPB, alguns aspetos do mesmo carecem de ser alterados para melhor adequá-lo aos seus objetivos, em particular aos objetivos enunciados no Considerando E, antecedente.
- O. Assim, as Partes pretendem adequar os usos e disciplina de ocupação do solo a padrões de desenvolvimento sustentáveis, dotando a área de intervenção das condições necessárias para responder, de forma eficaz, às exigências decorrentes do desenvolvimento ocorrido e previsto vir a ocorrer nos próximos tempos, nomeadamente em virtude do impacto expectável dos movimentos de residentes e de turismo pós pandemia Covid-19.

MA





- P. As opções estratégicas referentes à supra anunciada alteração ao PPB integram os **Termos de Referência**, juntos ao presente **Contrato** como **Anexo III**, dele fazendo parte integrante.
- Q. Não se pretende com esta alteração ao PPB qualquer aumento de área de construção para além da já hoje prevista no PPB, ou qualquer aumento do número de fogos, o que poderia implicar um reforço das infraestruturas já existentes.
- R. Constata-se através dos dados dos Censos de 2001 e 2011 que a população da Freguesia de Santo André se manteve constante. Contudo assistiu-se a um envelhecimento da mesma. O Grupo etário 0-24 anos que em 2001 representava 32% da população passou a representar apenas 24% em 2011. O Grupo etário 25-64 anos que em 2001 representava 56,5% da população passou a representar 60,5% em 2011. No Grupo etário > 65 anos, que em 2001 representava apenas 11,5% da população passou a representar 15,5% em 2011, o que equivale a um crescimento superior a 30% para a década.
- S. Os recentes dados do Censos de 2021 vieram demonstrar que, a nível de população residente na freguesia de Santo André, houve um agravamento da situação, embora menos significativo do que no concelho como um todo. Enquanto no concelho de Santiago do Cacém a população teve uma variação de -6,5%, ao nível da freguesia de Santo André esta variação foi de -3,0%. Estes valores comparados com os existentes nos cadernos eleitorais de 2021 ao nível da freguesia de Santo André, levam a concluir que existiu, durante o período em análise, um envelhecimento da população residente, uma vez que houve um aumento de eleitores inscritos de +0.5%, para uma variação negativa de -3.0% da população residente.

SA





Município de  
**Santiago do Cacém**

PR esi d e n c i a

T. Quanto aos dados recolhidos através dos votantes Inscritos na Freguesia de Santo André, conclui-se, que entre 2009 e 2017, houve um decréscimo de 2,5% de votantes, não tendo havido qualquer variação para os votantes inscritos em 2017.

(Nota: os dados já disponibilizados por concelho, referentes ao Censos 2021, indicam que a população do concelho de Santiago do Cacém decresceu nos últimos 10 anos 6,5%, de 29.749 habitantes em 2011 para 27.801 habitantes em 2021).

U. O desenvolvimento desta área central de Brescos tem um impacto estratégico e impulsionador no desenvolvimento de toda a área circundante, a qual se encontra estagnada desde a publicação do PPB.

V. Assim, a alteração ao PPB contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, assumindo o mesmo, do ponto de vista do interesse público, um caráter estruturante e de singular relevância para o desenvolvimento macroeconómico do concelho e da região.

W. Em face do ante exposto, as **Partes** consideram adequado a celebração de um **Contrato para Planeamento**, ao abrigo do disposto nos artigos 79.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal, em consonância com o princípio da contratualização estabelecido na alínea h) do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (abreviadamente designada por Lei dos Solos), reconhecendo-se que o cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos é uma condição absolutamente essencial para a sua celebração.





Município de  
**Santiago do Cacém**

Presidência

- X. As **Partes** no presente **Contrato** reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados.
- Y. A parceria que o presente contrato de para planeamento estabelece, em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos legais, da Câmara Municipal de Santiago do Cacém e da Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PPB, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas do Segundo Outorgante.
- Z. Do reconhecimento afirmado no Considerando antecedente, resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento das exigências legais, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os interessados e o exercício de competências por parte de outras entidades públicas.
- AA. A celebração do presente contrato foi aprovada por deliberação, devidamente fundamentada, da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, nas reuniões de 9 e 23 de junho de 2022, a qual se junta como **Anexo IV** ao presente Contrato e que dele constitui parte integrante, em conformidade com o disposto no artigo 81.º, n.º 2 do RJIGT, tendo-se procedido à discussão e divulgação pública quer da proposta de contrato, quer da deliberação relativa à necessidade de alteração do plano, em conformidade com o disposto nos números 3 e 4 do artigo 81.º e do n.º 1 do artigo 89.º, em articulação com os artigos 118.º e 119.º n.º 1, todos do RJIGT.





É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento (doravante identificado como "Contrato"), ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei dos Solos e do n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT o qual se regerá pelos Considerandos acima enunciados, pelas disposições legais aplicáveis e pelas cláusulas seguintes:

#### Cláusula 1.ª

##### Objeto

1. O presente **Contrato**, tem por objeto a regulação das relações entre as **Partes**, no âmbito do procedimento de alteração ao PPB, comprometendo-se estas a promover, conjuntamente a referida alteração, em conformidade com os **Termos de Referência** que constituem o **Anexo III** ao presente Contrato, que dele fazem parte integrante.
2. A elaboração das peças escritas e desenhadas que compõe a alteração ao PPB são da responsabilidade do **Segundo Outorgante** sob orientação e acompanhamento do **Primeiro Outorgante**.
3. O **Primeiro Outorgante** estabelece como parâmetros urbanísticos de referência para a alteração ao PPB, os que constam dos **Termos de Referência** que integram o **Anexo III**.
4. Decorre do presente **Contrato** uma relação jurídica administrativa, mediante a qual o **Primeiro Outorgante** prossegue as suas atribuições em matéria do ordenamento do território e urbanismo, coadjuvado pelo **Segundo Outorgante**.
5. O conteúdo e o procedimento da alteração ao PPB, reger-se-á pelo disposto nos artigos 101.º, 102.º, 118.º e 119.º do RJIGT.







**Cláusula 2.ª**

**Âmbito territorial e enquadramento no PDMSC**

1. A área total de intervenção da alteração do PPB é de 427.616,89 m<sup>2</sup>, sendo a área objeto de nova reorganização espacial de 62.553,00 m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e quinhentos e cinquenta e três metros quadrados), situa-se em Brescos, na freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, encontra-se devidamente identificada e delimitada na planta que constitui o Anexo II ao presente Contrato, e que acompanha os Termos de Referência, que constituem o Anexo III ao presente Contrato.
2. No procedimento de alteração proposto pelo Segundo Outorgante, inclui-se, ainda, a adaptação ao Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC) no que concerne à reconfiguração do perímetro do aglomerado urbano de Brescos, resultante da revisão ao PDMSC aprovada em 2015, designadamente na adoção, a Norte, da EM544 como limite, e pela inclusão, a Sul, de um loteamento aprovado em 1991, que não foi vertido no perímetro urbano delimitado pelo PDM de 1993 (plano que serviu de base ao PPB atualmente em vigor).
3. Brescos é um aglomerado urbano Nível IV, conforme disposto na alínea d) do n.º 4, do artigo 4.º, do regulamento do PDMSC.
4. A área total de intervenção da alteração ao PPB, incide sobre os prédios identificados no Considerando B antecedente (e no Anexo I), e os limites referidos no n.º 2 da presente cláusula.

MM





**Cláusula 3.ª**

**Termos de referencia e objetivos da alteração ao PPB**

1. A alteração ao PPB terá como documento orientador os **Termos de Referência** constantes do Anexo III, que assumem os efeitos jurídicos estabelecidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 76.º por remissão do n.º 1 do artigo 119.º, todos do RJIGT.
2. Os termos de referência incluem:
  - a) A definição da oportunidade;
  - b) Os objetivos gerais e específicos da alteração do PPB;
  - c) O enquadramento territorial da área de intervenção;
  - d) O enquadramento legal do plano;
  - e) O enquadramento nos instrumentos de gestão territorial;
  - f) A avaliação ambiental;
  - g) A base programática para a alteração do PPB;
  - h) A definição do conteúdo material e documental do plano;
  - i) As fases e prazos do procedimento de elaboração;
  - j) A definição da constituição da equipa técnica do plano.
3. Os objetivos gerais e específicos da alteração ao PPB, são os seguintes, sem prejuízo do seu desenvolvimento e concretização no âmbito da elaboração da alteração ao plano:





- a) Concretização através de uma nova visão, de todos os objetivos gerais fixados pelo PDMSC para Brescos, designadamente a fixação e manutenção de população;
- b) Ordenamento do crescimento urbano;
- c) Assumir-se como núcleo complementar à Costa de Santo André, na procura de 2ª habitação, bem como na crescente procura de 1ª habitação permanente por profissionais liberais, em regime de teletrabalho, incrementado pela transição para a economia digital;
- d) Articulação do desenho urbano da alteração com a restante proposta de Plano.

#### Cláusula 4.ª

##### Obrigações do Primeiro Outorgante

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a:
  - a) Desencadear, dirigir e controlar os trabalhos de elaboração da alteração ao PPB e respetivos procedimentos, nos termos e prazos previstos na legislação aplicável, de acordo com os *Termos de Referência* juntos como **Anexo III** ao presente Contrato, e que dele faz parte integrante;
  - b) Promover todas as diligências que se afigurem necessárias para que, naquilo que do Primeiro Outorgante dependa e que advenha da ponderação que efetue, contemple os exatos termos, os objetivos e princípios plasmados nos *Termos de Referência* ou do seu desenvolvimento e concretização, no âmbito da elaboração da alteração ao plano, consagrados no **Anexo III**;





Município de  
**Santiago do Cacém**

PR E S I D Ê N C I A

- c) Envidar todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com competência para se pronunciarem no âmbito do procedimento de alteração do PPB, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito;
- d) Dar conhecimento ao Segundo Outorgante de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do mencionado procedimento de alteração, bem como a responder, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pelo Segundo Outorgante;
- e) Assegurar a necessária articulação entre o procedimento de alteração do PPB e os restantes instrumentos de gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal;
- f) Apresentar a proposta de alteração do PPB à CCDR territorialmente competente e demais entidades representativas dos interesses a ponderar, nas exatas condições definidas nos *Termos de Referência* ou do seu desenvolvimento e concretização, no âmbito da elaboração da alteração ao plano, juntos como **Anexo III** ao presente Contrato;
- g) Submeter à aprovação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, a proposta de alteração ao PPB e demais documentação complementar e garantir a sua publicação, em conformidade com o prazo indicado nos *Termos de Referência* e deliberado pela Câmara Municipal;





- h) Definir o sistema de execução a aplicar, em conformidade com o previsto no RJIGT, e em linha com o estipulado nos *Termos de Referência* e no presente Contrato.
  - i) Afetar à alteração ao PPB uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Outorgante, desenvolva as formalidades técnicas, administrativas e jurídicas para a conclusão célere e adequada do procedimento de planeamento.
2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa a quaisquer prazos a cumprir no âmbito do procedimento de alteração ao PPB, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias fixado no n.º 1 do artigo 86.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### Cláusula 5.ª

##### Obrigações do Segundo Outorgante

1. O Segundo Outorgante obriga-se a:
- a) Observar, no que dele depender, os *Termos de Referência* juntos como Anexo III ao presente Contrato, para elaboração da alteração ao PPB;
  - b) Indicar a composição da equipa técnica, responsável pela elaboração da alteração ao PPB, submetendo-a à aprovação do Primeiro Outorgante;
  - c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato, de acordo com o definido nos *Termos de Referência* juntos como Anexo III ao presente Contrato;





- d) Disponibilizar ao **Primeiro Outorgante** e/ou a outras entidades envolvidas todos os elementos relevantes, com a maior celeridade possível, para que a elaboração da alteração do PPB ora regulada venha a ser concluída tempestivamente;
  - e) Assumir os encargos e as despesas diretamente relacionadas com a conceção e elaboração da alteração ao PPB, incluindo a cartografia, os estudos necessários à execução do presente Contrato.
  - f) Transferir, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos, a propriedade de todos os elementos escritos ou desenhados que venham a ser entregues, sem reserva e sem direito a quaisquer contrapartidas, ao **Primeiro Outorgante**, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente alterações que entenda conveniente e que decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
  - g) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte;
2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pelo **Segundo Outorgante**, nos termos da presente Cláusula e do artigo 107.º do RJIGT, serão entregues ao **Primeiro Outorgante** em 3 (três) exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato digital DWG, DGN, SHP e PDF, georreferenciadas, no sistema de referência PT – TM06 / ETRS89 – European Terrestrial Reference System 1989.





### Cláusula 6.ª

#### Operações urbanísticas

1. O **Primeiro Outorgante** aceita que a alteração ao PPB vise a permitir o desenvolvimento de um projeto imobiliário em conformidade com os parâmetros previstos nos *Termos de Referência*, que integram o **Anexo III**, e que serão devidamente concretizados, em termos de peças escritas e desenhadas, na proposta de alteração ao plano a apresentar.
2. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a ser diligente no cumprimento dos prazos de apreciação dos procedimentos de controlo prévio, referente às operações urbanísticas a apresentar pelo **Segundo Outorgante**, para concretização do projeto imobiliário que pretende desenvolver, ao abrigo da alteração ao PPB que vier a ser aprovada e publicada.

### Cláusula 7.ª

#### Reserva de exercício de poderes públicos

1. O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem à Câmara Municipal de Santiago do Cacém, ora Primeira Outorgante e entidade com competência para a determinação do conteúdo material do PPB, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do **Segundo Outorgante**.
2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o Município de Santiago do Cacém reserva-se no direito de, fundamentadamente, não aprovar a alteração ao PPB objeto do presente Contrato para Planeamento.





3. O presente Contrato em nada condiciona o cumprimento das exigências legais no que diz respeito ao procedimento de alteração ao PPB, ao exercício das competências legais das entidades exteriores ao Município que tenham que se pronunciar, à concertação de todos os interesses públicos e privados envolvidos e à participação dos interessados.

### Cláusula 8.ª

#### Prazo de Elaboração

1. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a diligenciar, em articulação com o **Segundo Outorgante**, no sentido da alteração ao PPB, estar concluído, de acordo com o disposto nos *Termos de Referência* juntos como **Anexo III**, e em condições de ser submetido a aprovação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, no **prazo de 12 (doze) meses**, a contar da data da assinatura do presente Contrato, obedecendo a sua elaboração ao faseamento previsto nos referidos *Termos de Referência*.
2. No caso de atraso no cumprimento do prazo referido no número anterior, por razões imputáveis ao **Segundo Outorgante**, este informará o **Primeiro Outorgante** e poderá solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos, entregue pela equipa técnica, com a devida fundamentação.
3. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases, referidas no número 1 da presente Cláusula, será sempre aceite pelo **Primeiro Outorgante**, desde que tal alteração decorra de demora, para além dos prazos legais, na apreciação pelas entidades competentes dos documentos / elementos que lhes sejam submetidos pela **Segunda Outorgante** ou pela equipa técnica.







Município de  
**Santiago do Cacém**

Presidência

4. Os trabalhos conducentes à alteração do PPB, iniciam-se com a deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, prevista no artigo 76.º do RJIGT por remissão do artigo 119.º n.º 1, do mesmo diploma legal, à aprovação da composição da equipa técnica multidisciplinar formada para a alteração do PPB e com a assinatura do presente Contrato.
5. Em cada uma das fases do processo de alteração do PPB, a equipa técnica entregará 1 (um) exemplar completo, em suporte papel e em suporte digital editável (CD/DVD com ficheiros originais editáveis e .pdf), para efeitos de análise prévia.
6. Após as respetivas apreciações e, se for o caso, introduzidas as alterações, correções ou melhorias que lhe forem recomendadas, a equipa técnica fornecerá novo exemplar completo, em número e suportes iguais, para validação pelos serviços técnicos do **Primeiro Outorgante**.
7. A equipa técnica deverá, ainda, entregar 3 (três) exemplares completos em suporte papel e em suporte digital (ficheiros originais editáveis e .pdf), do trabalho validado nos termos do número anterior, para procedimentos inerentes às deliberações camarárias, sem prejuízo do número de exemplares que venha a ser exigível para efeitos de consulta às entidades externas, conferência de serviços, conhecimento e aprovação por parte da Assembleia Municipal.
8. A equipa técnica cede à Câmara Municipal de Santiago do Cacém o conteúdo patrimonial de todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao trabalho realizado por encomenda, nos termos do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos, após aprovação final da Alteração ao PPB, devendo proceder à entrega de toda a informação de base e dos documentos originais com eles relacionados.





### Cláusula 9.ª

#### Acompanhamento e Procedimento

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do **Primeiro Outorgante**, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que o diretor da equipa técnica o solicite.
2. O **Primeiro Outorgante** obriga-se a manter o **Segundo Outorgante** permanentemente informado no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção destes sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato.
3. O **Primeiro Outorgante** deverá dirigir o procedimento de alteração do PPB e acompanhar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos e projetos de alteração ao PPB, através dos seus serviços técnicos.
4. A equipa técnica será acompanhada internamente pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, a quem compete estabelecer a ligação entre a equipa técnica e o executivo municipal, o qual designará um interlocutor com a equipa técnica responsável pela elaboração da alteração ao PPB e com o **Segundo Outorgante**.
5. O **Primeiro Outorgante** deverá prestar ao **Segundo Outorgante** todos os esclarecimentos de dúvidas e orientações, no quadro das suas atribuições e competências em matéria de planeamento e posterior licenciamento, sendo esses esclarecimentos e orientações prestados por escrito e de forma clara, precisa e conforme às normas em vigor. O atrás disposto aplica-se igualmente aos





esclarecimentos de dúvidas e orientações solicitados pela equipa técnica após consulta e com a concordância do **Segundo Outorgante**.

6. Sempre que o **Primeiro Outorgante** pretenda reunir com a equipa técnica do plano deverá solicitar ao **Segundo Outorgante** a marcação de uma reunião de trabalho, devendo ser elaborada e assinada uma ata de todas as reuniões de trabalho conjuntas.
7. O **Primeiro Outorgante** não poderá introduzir qualquer alteração à proposta de alteração ao PPB, apresentada pelo **Segundo Outorgante**, ou a qualquer das peças escritas e desenhadas que por este venham a ser entregues, sem dar prévio conhecimento dessa intenção ao **Segundo Outorgante** e tentar definir, em conjunto, os termos da alteração pretendida.

#### Cláusula 10.ª

##### Contratualização no âmbito do Plano

1. Todos os custos relacionados com a elaboração da alteração do PPB, incluindo os custos de projeto e os emergentes da tramitação procedimental, são da **responsabilidade do Segundo Outorgante**.

#### Cláusula 11.ª

##### Alterações e Aditamentos

1. Todas as alterações e aditamentos ao presente **Contrato** só serão válidos se realizados por escrito e assinados por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.





2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspetos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente Contrato poderão ser regulados em Acordos de Execução a serem outorgados entre as Partes.

### Cláusula 12.ª

#### Cessação do Contrato

1. As **Partes** poderão resolver o presente **Contrato** com fundamento em incumprimento da outra parte que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do Contrato, caso a contraparte não faça sanar o incumprimento no prazo razoavelmente fixado para o efeito.
2. Para efeitos do disposto no número 1, considera-se incumprimento, nomeadamente, o **não cumprimento** dos prazos fixados no faseamento constante dos **Termos de Referência**, que constituem o **Anexo III**, tornando inexigível a manutenção do presente Contrato.
3. O **Segundo Outorgante** pode ainda fazer cessar o presente Contrato mediante comunicação ao **Primeiro Outorgante**, enviada com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, caso se verifiquem alterações, **por iniciativa do Primeiro Outorgante**, à proposta de alteração apresentada pelo **Segundo Outorgante**, ou em resultado de pareceres das entidades a consultar no âmbito do procedimento de alteração do PPB, que afetem o conceito da pretensão urbanística do Segundo Outorgante para o Prédio, tal como definida nos **Termos de Referência**.





4. As alterações por iniciativa do **Primeiro Outorgante**, referidas no número 3, só constituem causa de cessação do contrato se forem insuscetíveis de concertação pelas **Partes** Outorgantes.
5. Qualquer uma das **Partes** pode igualmente fazer cessar o presente Contrato, mediante comunicação à contraparte, se o quadro legal em vigor for alterado impossibilitando objetivamente o cumprimento das obrigações a que as Partes se vincularam.

#### Cláusula 13.ª

##### Notificações e Comunicações

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer umas das Partes, no âmbito do presente Contrato, deverão ser enviadas pelos seguintes meios:
  - a) Por via postal, através de carta registada com aviso de receção, para as moradas indicadas no presente Contrato; ou
  - b) Por correio eletrónico, para os seguintes endereços eletrónicos:
    - i. Primeiro Outorgante: [dogu@cm-santiagocacem.pt](mailto:dogu@cm-santiagocacem.pt)
    - ii. Segundo Outorgante [albertosequeira@gmail.com](mailto:albertosequeira@gmail.com) e [atcorreia@atcorreia.pt](mailto:atcorreia@atcorreia.pt)
2. Caso a comunicação seja enviada por correio registado com aviso de receção, os outorgantes consideram-se notificados no terceiro dia útil seguinte ao do envio ou na data de assinatura do aviso de receção (o que ocorrer em primeiro lugar). Caso a comunicação seja enviada por correio eletrónico, os outorgantes consideram-se notificados no dia útil seguinte ao do envio ou na data do recibo de leitura (o que ocorrer em primeiro lugar).





#### Cláusula 14.ª

##### Resolução de Conflitos

1. Para a resolução de qualquer eventual conflito relativo à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão chegar a acordo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da cláusula 13.ª.
2. Todos os litígios emergentes do presente contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à sua interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento, incumprimento, ou cessação, que não possam ser resolvidos por acordo entre os Outorgantes, no prazo referido numero anterior, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja.

#### Cláusula 15.ª

##### Prazo de vigência do Contrato

O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação da alteração do PPB.

#### Cláusula 16.ª

##### Boa-fé

As **Partes**, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente **Contrato**, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas,





Município de  
**Santiago do Cacém**

PR E S I D Ê N C I A

bem como a prestar reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo.

O presente Contrato foi celebrado em Santiago do Cacém, no dia 06 de setembro de 2022, em dois exemplares, de igual valor, ficando cada uma das Partes com um original.

**PELO PRIMEIRO OUTORGANTE**

**Nome:** Álvaro dos Santos Beijinha

**Qualidade:** Presidente da Câmara Municipal de Santiago do Cacém

**PELO SEGUNDO OUTORGANTE**

**Nome:** Alberto José Sequerra Amram

**Qualidade:** Gerente da Fundamental Values, Atividade Imobiliária, Lda.





Os ANEXOS ao presente Contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos, legais e contratuais, são os seguintes:

ANEXO I – Certidões de Registo Predial dos prédios sobre os quais incide a área de intervenção da alteração do PPB

ANEXO II – Planta da área total de intervenção

ANEXO III – Termos de Referência

ANEXO IV – Deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, na reunião de 09 e 23 de junho de 2022 que aprovou a celebração do Contrato

**ANEXO I**

**CERTIDÕES DE REGISTO PREDIAL DOS PRÉDIOS SOBRE OS QUAIS INCIDE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PPB**

**ANEXO II**

**PLANTA DA ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO**

**ANEXO III**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

**ANEXO IV**

**DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM, NA REUNIÃO DE 09 E 23 DE JUNHO DE 2022, QUE APROVOU A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**





ANEXO I

registo predial  
online

### Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2538-36107-150907-000679

**DESCRIÇÃO EM LIVRO:**

N.º 14222, Livro N.º: 41

**DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: MONTE DA CERCA

SITUADO EM: Santo André

ÁREA TOTAL: 6000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 6000 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 3.528,00 Escudos

MATRIZ n.º: 187 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: A

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Pastagem e pinhal.

Norte, Estrada Municipal,

Sul e Nascente, José Vaz Pereira,

Poente, Caminho.

Desanexado do prédio N.º13126, fls.74V, B-38.

(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição

José Carlos Piçarra Gama

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

AP. 7 de 1982/01/13 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* GABINETE DA ÁREA DE SINES

Sede: Largo Ramos da Costa

Localidade: Sines

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIA VIANA JORGE

Viúvo(a)

Morada: Rua José Luis do Rego, n.º22, 5.ºdt

Localidade: Lisboa

(Reprodução por extractação da inscrição G-1)

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição  
José Carlos Piçarra Gama

-----  
AVERB. - AP. 14 de 1990/02/08 - Transmissão por Transferência de Património  
DA APRESENT. 7 de 1982/01/13 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM

Localidade: Santiago do Cacém

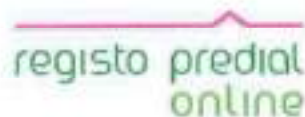
(Reprodução do AV.01, à inscrição G-1)

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição  
José Carlos Piçarra Gama

-----  
**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 05-09-2022 e válida até 05-03-2023



## Certidão Permanente

Código de acesso: EP-2038-14238-180007-004738

### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Monte da Cerca, Brescos

ÁREA TOTAL: 2340 M2

MATRIZ n.º: 6920 NATUREZA: Urbana

#### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno para construção - norte Estrada Municipal - sul e nascente José Vaz Pereira -  
poente Terrenos municipais e José Vaz Pereira. Desanexado do n.º 4607/20120206

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição  
José Carlos Piçarra Gama

### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra.

AP. 2726 de 2014/05/08 17:24:37 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2014/05/08 17:24:37 UTC

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM

NIPC 502130040

Localidade: Santiago do Cacém

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOSÉ VAZ PEREIRA

NIF 10202477

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição  
José Carlos Piçarra Gama

### REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-09-2022 e válida até 05-03-2023

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2538-11791-150907-004607

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 13126, Livro N.º: 38

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: MONTE DA CERCA

SITUADO EM: Santo André

ÁREA TOTAL: 53375,57 M2

MATRIZ n.º: 186 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: A (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense, pinhal e sobreiros.

Norte, terras do concelho de Grândola;

Sul, Amoreiras de Francisco António;

Nascente, terras de Brescos, Palhotas de Brescos e Canadinhas;

Poente, Pinheiro de Cima de José Inácio, Amoreiras e Brescos.

\*\*Desanexado o prédio n.º 18.443, fls.79, B-55 ( 5.600 m2);

\*\*Desanexado o prédio n.º 19.935, fls.72V, B-60 (150 m2).

Desanexado o n.º 4738/20140508 (2340 m2)

Desanexada a área de 164.855,43 m2 para constituir o prédio n.º 4868/20200513 da freguesia de Santo André.

Área de 2.339 m2 afeta ao caminho público.

Área atualizada.

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
Ana Maria Santos Viriato

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveas

AP. 61 de 2020/12/18 09:07:21 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/12/18 09:07:21 UTC

PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º n.º1 al. g) e n.º 4

CAUSA : Compra

CONFIRMADO EM: 2021/01/12

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* FUNDAMENTAL VALUES - ACTIVIDADE IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC 516229609

Sede: Av.ª Clotilde, Edifício Centro de Congressos do Estoril, n.º 3 A, 4.º piso C, sala 2

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Estoril

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MARIANA DA CONCEIÇÃO GONÇALVES VAZ PEREIRA OLIVEIRA  
NIF 149975156

O Contrato definitivo será celebrado entre 20 de Fevereiro e 10 de Março de 2021.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Carolina Maria Florêncio Aires

-----  
Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Santiago do Cacém  
AVERB. - AP. 1157 de 2021/03/09 16:01:20 UTC - Conversão em Definitiva  
Registado no Sistema em: 2021/03/09 16:01:20 UTC  
DA APRESENT. 61 de 2020/12/18 - Aquisição

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
Maria de Fátima Violante Sousa e Silva

-----  
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 06-09-2022 e válida até 06-03-2023



1.ª ALTERAÇÃO AO  
PLANO DE PORMENOR DE BRESCOS  
SANTIAGO DO CACÉM

**- TERMOS DE REFERÊNCIA -**

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM - JUNHO DE 2022

*Handwritten signature and mark*

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE	4
3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE BRESÇOS	5
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	6
5. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	6
6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	6
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	8
8. BASE PROGRAMÁTICA PARA A ALTERAÇÃO DO PPB	9
9. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	9
10. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO	11
11. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	12



## 1. INTRODUÇÃO

O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O presente documento procede à definição da oportunidade e constitui os **Termos de Referência** da alteração ao **Plano de Pormenor de Brescos** (adiante designado simplesmente por PPB), relativa aos **prédios: Primeiro**, o prédio denominado “Monte da Cerca”, propriedade de **FUNDAMENTAL VALUES, ATIVIDADE IMOBILIÁRIA, LDA.**, com sede na Avenida Clotilde, Edifício Centro de Congressos do Estoril, n.º 3 A, 4.º Piso C, Sala 2, 2765-211 ESTORIL, pessoa coletiva n.º 516229605, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com o capital social de EUR 5.000,00 localiza-se em Brescos e está inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 186 (parte), secção A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número quatro mil, seiscentos e sete (4607), freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, encontrando-se pendente o processo de cadastro n.º 26/2020, de 24 de março de 2020, conforme requerimento e certidão que compõem o **Anexo I** ao presente documento, a qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho.

**Segundo e terceiros** prédios, propriedade do município de Santiago do Cacém, correspondem ao prédio rústico denominado por “Monte da Cerca”, sito em Brescos, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 187, Secção A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número seiscentos e setenta e cinco (675/19800208), e o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo 6920 e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número quatro mil setecentos e trinta e oito (4738/20140508), ambos da freguesia de Santo André, concelho de Santiago do Cacém, também constantes no **Anexo I**.

A área de intervenção da Alteração ao PPB é de 62.553,00 m<sup>2</sup>, que conjugada com a alteração por adaptação ao Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC) resulta numa área total de intervenção de 427.616,89 m<sup>2</sup>.

## 2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

O PPB foi publicado em Diário da República, 2.ª série do n.º 40, a 26 de fevereiro de 2008, através do Aviso n.º 5233/2008, tendo decorrido já 14 anos sobre esta data, verifica-se haver um contexto socioeconómico e demográfico distinto do que se perspetivava no decurso da sua elaboração.

A dinâmica dos planos implica um esforço de acompanhamento da realidade económica e social, sendo relevante, por isso, criar momentos de reflexão e de atualização das opções de planeamento tomadas.

No contexto de elaboração do Plano, vigorava um protocolo que foi celebrado em 1993 pela Câmara Municipal de Santiago do Cacém com o Sr. José Vaz Pereira sendo que a área referente à parcela “Monte da Cerca” correspondia a um desenho urbano negociado entre as partes, com compromissos mútuos de cedências, de obras de urbanização e de constituição de lotes.

Este protocolo foi revogado em 2013 e não foi, de facto, executado na íntegra, pelo que o PPB atualmente em vigor reflete uma visão já descontextualizada, vinculando as entidades a uma execução desproporcionada e sem correspondência a uma nova conceção do território.

O PPB iniciado e formatado com base no Protocolo de 1993, celebrado entre o Município de Santiago de Cacém e o então proprietário do prédio acima identificado em Primeiro, visava responder à necessidade de criação de uma nova área de habitação e enquadramento de equipamentos que perspetivavam um desenvolvimento assente em pressupostos que se vieram a mostrar de difícil concretização.

Atualmente, pretende-se impulsionar uma nova dinâmica que se ajuste a um ordenamento do território compatível com o desenvolvimento sustentável e correspondente às necessidades criadas pelas atividades locais e envolventes.

Com o aparecimento de diversos empreendimentos turísticos de qualidade ao longo da Costa Alentejana, verifica-se uma potencialidade de criação e procura de moradias em espaços mais tranquilos e de meio rural, com a finalidade de primeira ou segunda habitação e até mesmo para turismo.

O Município de Santiago do Cacém tem interesse que, dentro da área de intervenção do PPB, sejam criadas as condições para resposta à aludida procura, através da reconfiguração de alguns

lotes destinados a habitação (mediante a associação/agregação dos lotes identificados na Planta de Implantação com os números 31 a 41, 46 a 50 e 52 a 61), da alteração e flexibilização da finalidade dos lotes destinados a equipamentos e a Comércio/Serviços (lotes 42 a 45 e 64) e a eliminação de um lote destinado a equipamentos (lote n.º 51), objetivo que vai ao encontro do projeto apresentado pela Fundamental Values, Atividade Imobiliária, LDA.

Inclui-se, ainda, no procedimento de Alteração ao PPB a **adaptação à revisão do PDMSC aprovada em 2015, no que concerne à reconfiguração do perímetro do aglomerado urbano de Brescos**, consubstanciada pela adoção, a Norte, da EM544 como limite, e pela inclusão, a Sul, de um loteamento aprovado em 1991, que não foi vertido no perímetro urbano delimitado pelo PDM de 1993 (plano que serviu de base ao PPB atualmente em vigor). Assim, e em consequência, esta reconfiguração determina um novo limite para o PPB.

Para tal, é necessário proceder à alteração do PPB, adequando-o à evolução das condições económicas e sociais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções nele definidas, nos termos legalmente aplicáveis.

### **3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE BRESÇOS**

A alteração do PPB tem por objetivo geral concretizar, com uma nova visão, todos os objetivos gerais fixados pelo PDM de Santiago do Cacém para Brescos, a saber, a fixação e manutenção de população (evitando a desertificação populacional e atenuando as assimetrias entre o litoral e o interior concelhio), a estruturação do processo de concentração populacional e, ainda, o ordenamento do crescimento urbano.

Em relação aos objetivos específicos definidos no atual PPB, salienta-se o seguinte:

Considerar a complementaridade deste núcleo em relação à proposta de ocupação para a Costa de Santo André, na procura de 2.ª habitação (em especial de população sénior reformada com rendimentos estáveis), bem como, na crescente procura de 1.ª habitação permanente em pequenos povoados das freguesias rurais, por profissionais liberais em regime de teletrabalho, fenómeno este incentivado pela pandemia Covid-19 e pela transição para a economia digital.

A presente alteração ao PPB visa concretizar este objetivo específico, sendo que procurar-se-á articular o desenho urbano com a restante proposta de Plano.

#### **4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção da alteração ao PPB localiza-se no concelho de Santiago de Cacém, na freguesia de Santo André. **Abrange a área total de 427.616,89 m<sup>2</sup>, dos quais 62.553,00 m<sup>2</sup> serão objeto de uma nova reorganização espacial**, conforme plantas em anexo, correspondendo a uma zona sem especial interesse do ponto de vista agrícola, mas com uma localização excelente em termos de desenvolvimento turístico e/ou fixação de população residente, nomeadamente de população sénior reformada e profissionais em teletrabalho.

#### **5. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

A alteração do PPB será elaborado nos termos do disposto no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, doravante designada por Lei dos Solos, a qual estabelece como dever das autarquias locais, assim como do Estado e regiões autónomas, promoverem a política pública de solos, de ordenamento do território e urbanismo, designadamente planeando e programando o uso do solo, bem como a respetiva concretização.

Será também elaborado de acordo com o procedimento, a função e o conteúdo definidos no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio com as alterações em vigor, que regula o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado por RJGT, em concreto nos seus artigos 118.º e 119.º em articulação com os artigos 76.º, 78.º a 90.º quanto ao procedimento, e nos artigos 101.º e 102.º quanto ao objeto e conteúdo material do plano de pormenor. Possui como referência estratégica o conteúdo dos termos de referência consubstanciados no presente documento, integrando o conteúdo documental estabelecido no artigo 107.º do mesmo Decreto-Lei.

#### **6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

A área de intervenção da alteração do PPB está abrangida pelo seguinte instrumento de gestão territorial:

- **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)** – Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, publicado em DR, 1.ª Série, n.º 148, em 02 de agosto.
- **Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC)** – Revisto em 2015 e publicado em DR, 2.ª série, n.º 35, através do Aviso n.º 2087/2016, de 19 fevereiro, alterado em 2021 e publicado em DR, 2.ª série, n.º 33, sob o Aviso n.º 3234/2022, de 16 de fevereiro de 2022.

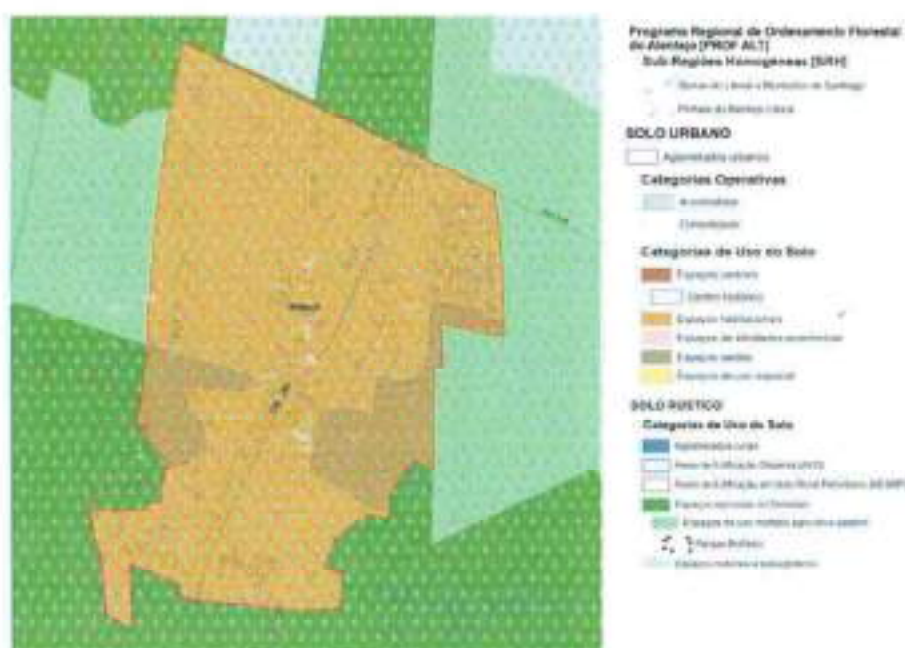


Fig. 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM - Brescos

Conforme se poderá verificar pelo extrato da figura acima, a área de intervenção da Alteração ao PPB é classificada como Espaços Residenciais, no PDMSC. Esta classe de espaço mantém o uso previsto no atual Plano de Pormenor.

MAJ

Na figura abaixo, apresenta-se o extrato das condicionantes do PDMSC para o local. Verifica-se a existência de diversas redes de águas e esgotos na área, bem como redes de distribuição de energia elétrica em baixa tensão, incluindo iluminação pública, e de redes de telecomunicações, ainda que de carácter provisório.



Fig. 2 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM - Brescos

## 7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime de avaliação ambiental a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, onde se enquadram os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes os Planos de Pormenor.

No presente caso, considera-se de realizar a Avaliação Ambiental Estratégica conforme define a legislação geral.

## 8. BASE PROGRAMÁTICA PARA A ALTERAÇÃO DO PPB

A alteração do PPB, que incide sobre a área identificada no ponto 4 antecedente, visa a reconfiguração dos lotes destinados a habitação situados no "Monte da Cerca" (através da sua agregação/associação), por forma a que os mesmos passem a dispor de uma dimensão adequada, tanto em termos de área total, como de área de implantação e de construção (sem que, no entanto, se verifique uma ampliação da área de construção total prevista no PPB) e a flexibilização da finalidade dos lotes (privados) destinados a equipamento, para que os mesmos, ao invés de utilizações muito específicas e desadequadas à data de hoje, não correspondentes às necessidades dos seus proprietários, passem a permitir a utilização que vier a ser indicada na alteração ao PPB.

## 9. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DE BRESÇOS

A alteração do PPB deverá adotar, segundo o disposto no artigo 102.º do RJIGT o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos.

Em observância do disposto no artigo 107.º do RJIGT, o conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado ao seu conteúdo material, pelo que a alteração do PPB será constituída pelos seguintes elementos documentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

A alteração do PPB será ainda acompanhada pelos seguintes elementos documentais:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b) Relatório Ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c) Programa de Execução das Ações Previstas;
- d) Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

A alteração do PPB será ainda acompanhada pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de Localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- b) Planta da Situação Existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta ou Relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno apenas nas áreas a intervir, cotas mestras, volumetrias, e traçados das infraestruturas, neste último caso, somente naqueles que sejam a construir ou objeto de intervenção futura;
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do



Território:

## 10. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO

A deliberação de elaboração da alteração do PPB, que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação pública preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT) e na página da internet da Câmara Municipal, conforme disposto nos artigos 191.º e 192.º do RJIGT.

De acordo com o definido no artigo 6.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação que determina a elaboração da alteração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Prevê-se um prazo global de 12 meses para a elaboração da Alteração ao Plano, de acordo com o seguinte faseamento:

FASE	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6
1. Contrato para Planeamento						
2. Sugestões e Apresentação Pública						
3. Anteprojeto da Alteração Plano de Pormenor de Brescos						
4. Análise pelas Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP)						

	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
5. Proposta de Alteração ao Plano						
6. Pareceres de ERIP						
7. Entrega Versão Final						
8. Discussão Pública						
9. Aprovação pela Assembleia Municipal						

## 11. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DA ALTERAÇÃO AO PPB

A coordenação do acompanhamento interno desta alteração de Plano de Pormenor é assegurada pelo executivo da Câmara Municipal de Santiago do Cacém e serviços técnicos municipais, com assessoria a disciplinas exteriores ao município.

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração do PPB será multidisciplinar, incluindo no mínimo um arquiteto, um engenheiro civil, um arquiteto paisagista, um urbanista, um licenciado em direito, sendo que qualquer um deles, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade como disposto no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.



**Município de Santiago do Cacém**  
Câmara Municipal

**DELIBERAÇÃO**

N.º de Registo	21671	Data	01/07/2022	Processo	27/2021/2
----------------	-------	------	------------	----------	-----------

A Câmara Municipal de Santiago do Cacém, em reunião ordinária realizada a 9 de junho e a 23 de junho de 2022, deliberou, por maioria:

- 1- Aprovar a abertura do procedimento referente à 1.ª Alteração ao Plano Pormenor de Brescos (PPB), nos termos previstos nos artigos 118.º, 119.º n.º 1 e 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;
- 2- Aprovar os Termos de Referência, conforme disposto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT;
- 3- Aprovar a proposta do contrato para planeamento e submissão do mesmo a discussão pública, a efetuar no âmbito do período de participação pública preventiva do procedimento, em consonância com os artigos 79.º n.º 2 e 81.º n.º 3 do RJIGT;
- 4- Aprovar a abertura de um período de participação/discussão pública preventiva pelo prazo de 15 dias úteis, nos termos do disposto nos artigos 6.º, 81.º n.º 3 e 88.º n.º 2 do RJIGT;
- 5- Fixar o prazo de 12 (doze) meses para conclusão do procedimento de alteração ao PPB, conforme previsto no artigo 76.º n.º 1 do RJIGT;
- 6- Solicitar o acompanhamento da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA) e das entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP);
- 7- Submeter a Avaliação Ambiental Estratégica a alteração ao PPB, conforme disposto no artigo 78.º, n.ºs 1 e 2 do RJIGT e artigos 3.º n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (RIAAPP).

Santiago do Cacém, 01 de julho de 2022,

O Presidente da Câmara Municipal

**ALVARO DOS  
SANTOS BEIJINHA**

Digitally signed by ALVARO  
DOS SANTOS BEIJINHA  
Date: 2022.07.01 17:13:57  
+01:00

Álvaro dos Santos Beijinha

Documento assinado digitalmente. Validade equivalente à assinatura autográfica.  
Qualquer cópia deste documento apenas é válida com aposição de selo branco em uso na instituição

DOGU-Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística

Página 1 de 1

Praça do Município 7540-136 Santiago do Cacém  
NIF: 502130040

Telefone.: +351 269 829 400 | fax.: +351 269 829 498  
[www.cm-santiagoacacem.pt](http://www.cm-santiagoacacem.pt) | [geral@cm-santiagoacacem.pt](mailto:geral@cm-santiagoacacem.pt)