

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

**- TERMOS DE REFERÊNCIA -**

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM - JUNHO DE 2022

## 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 m2, dos quais 62.553,00 m2 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**

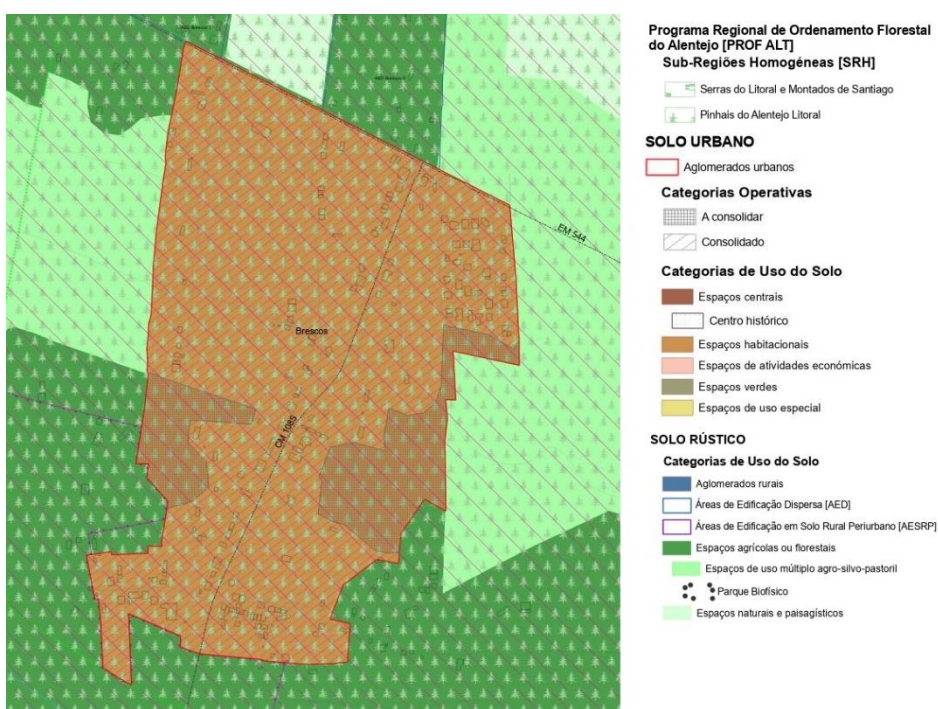
A alteração do PPB será elaborado nos termos do disposto no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, doravante designada por Lei dos Solos, a qual estabelece como dever das autarquias locais, 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:

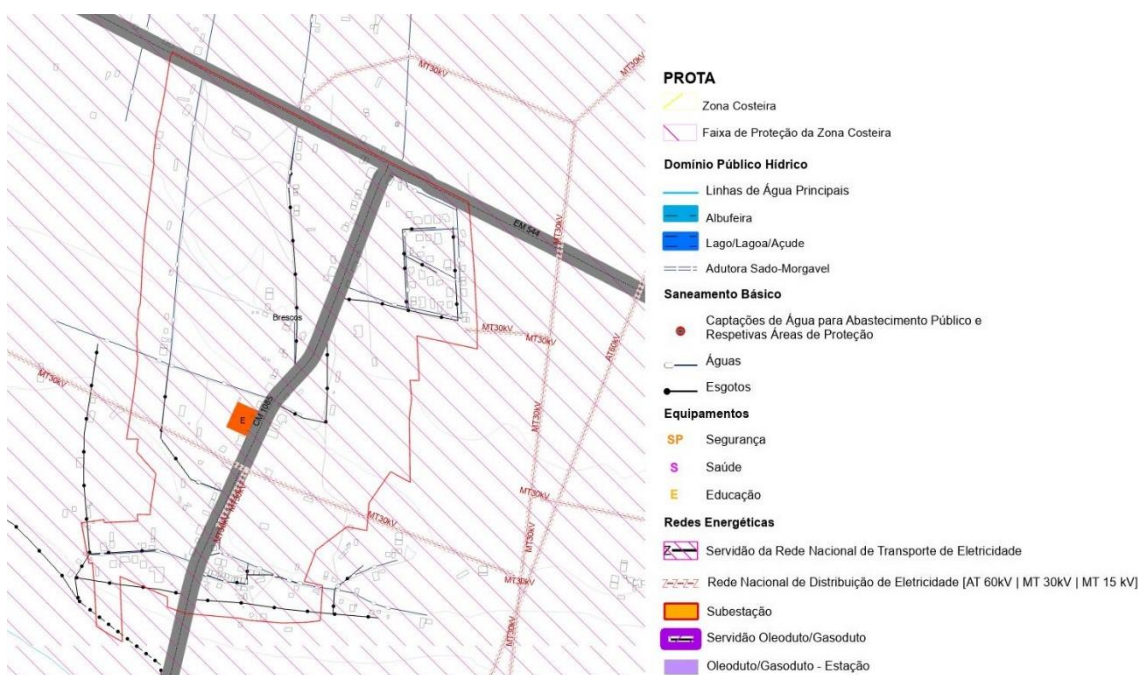
- **Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA)** – Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, publicado em DR, 1.ª Série, n.º 148, em 02 de agosto.
- **Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC)** – Revisto em 2015 e publicado em DR, 2.ª série, n.º 35, através do Aviso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

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 BRESCOS

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 RJGT.

De acordo com o definido no artigo 6.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJGT, 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.