



Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística

Planeamento e Ordenamento do Território

Proposta de Revisão do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém

Termos de Referência

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE SANTIAGO DO CACÉM | REVISÃO
Termos de Referência | junho 2025

2025/000.00.000/0

Índice

1. Introdução
2. Enquadramento
 - 2.1 Enquadramento Territorial
 - 2.2 Enquadramento Legal do Plano
3. Oportunidade
4. Base Programática
5. Conteúdo Documental
6. Avaliação Ambiental Estratégica
7. Calendarização
8. Equipa Técnica

Introdução

O presente documento visa fundamentar a necessidade e oportunidade de elaboração da Revisão do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém (PUSC) e os parâmetros para a sua elaboração, nos termos e para os efeitos previstos nos nºs 1 e 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O PUSC tem a sua origem no Plano Geral de Urbanização de Santiago do Cacém (PGUSC), publicado no Diário da República n.º 26, 2.ª Série de 01 de fevereiro de 1983. Elaborado num contexto distinto em termos legislativos, o quadro jurídico de planeamento era definido pelos Decretos-Lei n.º 560/71 e n.º 561/71 ambos anteriores ao estabelecimento do Estado de Direito Democrático e da consagração da autonomia municipal. As dinâmicas territoriais presentes na área de intervenção do plano e envolvente eram consideravelmente diferentes, existindo uma dinâmica de desenvolvimento territorial relacionado com a implementação do Projeto do Complexo Industrial de Sines com a presença de uma entidade detentora de vários poderes sobre o território envolvente, o Gabinete da Área de Sines, e estando em curso o desenvolvimento de um aglomerado urbano novo, Vila Nova de Santo André.

Em 1996 é realizada uma primeira alteração ao PGUSC, aprovada pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém em 20 de fevereiro de 1996 e publicada em Diário da República na 2.ª Série do n.º 166 de 19 de julho de 1996. Após um breve período temporal, o PGUSC é objeto de revisão, aprovada pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém em 27 de abril de 1998 e publicada, através da Declaração n.º 208/98, no Diário da República n.º 140, 2.ª Série de 20 de junho de 1998, passa então a ser designado de Plano de Urbanização de Santiago do Cacém (PUSC). Posteriormente foi sujeito a alteração em regime simplificado, aprovada pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, em 30 de abril de 2004 (nunca publicada em Diário da República), e sujeito a retificação da alteração em regime simplificado, aprovada pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, em 21 de dezembro de 2007, publicada através da Retificação n.º 593/2008, Diário da República n.º 55, 2.ª Série de 18 de março de 2008. O PUSC foi alterado pela última vez em 2014, num processo de alteração por adaptação, correção e retificação, aprovado pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, em 27 de junho de 2014, e publicado em Diário da República, 2.ª Série de 3 de setembro de 2014.

Enquadramento

Enquadramento Territorial

A área de intervenção situa-se na União de Freguesias de Santiago do Cacém, Santa Cruz e São Bartolomeu da Serra. Integra o solo urbano do Perímetro Urbano do Aglomerado de Santiago do Cacém e o solo rústico envolvente, conforme o Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC). A área total de intervenção do Plano será definida posteriormente e a área de estudo engloba o Perímetro Urbano e a Zona de Defesa e Controlo Urbano do Plano de Urbanização em vigor, e os espaços contíguos categorizados como Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano no Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém.

Enquadramento Legal do Plano

Em consonância com o artigo 124.º do RJIGT, a revisão dos planos intermunicipais e municipais decorre da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta o relatório sobre o estado do ordenamento do território previsto no n.º 3 do artigo 189.º do mesmo regime.

O procedimento de revisão segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação, conforme previsto no artigo 119.º n.º 3.

De acordo com o artigo 76.º do RJIGT cabe à Câmara Municipal determinar a elaboração de planos municipais, estabelecendo o prazo para o efeito e o período de participação pública.

A elaboração dos planos é publicada no Diário da República, divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e na página eletrónica do município.

No âmbito do procedimento de revisão do PUSC aplica-se a legislação que incide diretamente sobre a temática do ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:

- Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - Lei n.º 31/2014 de 30 de maio;
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- Código do Procedimento Administrativo - Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de janeiro;
- Critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional - Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto;

- Conceitos Técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro;
- Regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente - Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho;
- Requisitos, as condições e as regras de funcionamento e de utilização da plataforma informática destinada ao envio dos instrumentos de gestão territorial para publicação no Diário da República e para depósito na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano - Portaria n.º 245/2011 de 22 de junho;
- Princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional - Decreto-Lei n.º 130/2019 de 30 de agosto.

Oportunidade

Tendo decorrido mais de 25 anos sobre a Revisão efetuada ao PGUSC, que deu origem ao PUSC, e cerca de 10 anos desde a sua última Alteração, verifica-se oportuno que o Plano seja alvo de uma nova Revisão de forma a mantê-lo atual e adaptado à realidade. O Relatório de avaliação do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém, aprovado pela Câmara Municipal e apreciado pela Assembleia Municipal após um período de Discussão Pública, elenca um conjunto de recomendações que remetem para a necessidade de uma revisão “de forma a permitir a adequação das opções estratégicas que determinaram a sua elaboração e da necessidade de ajuste à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais”.

Os instrumentos de planeamento devem caracterizar-se pela estabilidade, mas também devem estar ajustados às dinâmicas de desenvolvimento dos aglomerados, torna-se por isso essencial adequar os instrumentos às realidades e necessidades, sob pena de os mesmos ficarem desfasados do contexto territorial e temporal.

Durante o período de vigência do PUSC ocorreram vários processos que marcaram as dinâmicas territoriais na área territorial do plano, a deslocalização do hospital para o exterior da área de intervenção do PUSC, a requalificação urbana de vários espaços centrais da cidade, a abertura de superfícies comerciais de média dimensão, entre outros.

Não estando esgotado, verifica-se que o PUSC se encontra desadequado às dinâmicas territoriais em presença, tendo constrangimentos e omissões, tanto regulamentares como cartográficos, que foram sendo detetados pela autarquia e pelos outros agentes que contribuem para a gestão e desenvolvimento da cidade de Santiago do Cacém. Os pressupostos que levaram à definição da Estratégia e Objetivos do Plano já não refletem na totalidade a realidade atual.

A cidade de Santiago do Cacém deverá estar preparada para os desafios e oportunidades que surgem nomeadamente quanto ao envelhecimento populacional, concentração populacional nas maiores áreas urbanas do concelho e às novas dinâmicas associadas ao complexo portuário e industrial de Sines. O procedimento de revisão do plano municipal permite repensar o território definindo estratégias com base em políticas públicas de ordenamento do território e urbanismo, e a forma como se pretende que ocorra o seu desenvolvimento.

O procedimento de revisão permite adequar o plano ao quadro legal dos Instrumentos de Gestão Territorial e dar resposta à realidade das políticas públicas no domínio do solo, ordenamento do território e urbanismo.

Base Programática

A revisão do PUSC deve seguir as orientações definidas nos programas territoriais de âmbito Nacional ou Regional já existentes, com os quais se deve compatibilizar. A revisão do Plano desenvolver-se-á também em consonância com as diretrizes estratégicas de âmbito Municipal, em concreto com o definido no PDMSC. Para além dos já referidos existem outros referenciais como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU) ou a nova Carta de Leipzig da União Europeia (EU).

Em termos nacionais o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é um referencial obrigatório, sendo os Desafios Territoriais e a Agenda para o Território (Programa de Ação) referenciais para o desenvolvimento do processo de revisão. Pode-se destacar entre outras diretrizes de conteúdo para os Planos de Urbanização “a promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções de base natural e criação de espaços verdes.”.

Em termos do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA) é referido como aspeto a valorizar no modelo territorial, entre outros, “o reforço da complementaridade dos centros urbanos que permitirá o crescimento da competitividade e da coesão territorial do Alentejo, considerando como polos estruturantes Évora, Beja, Portalegre, Sines-**Santiago do Cacém**-Santo André e Elvas-Campo Maior ancorados numa rede de centros organizados numa estrutura policêntrica...”, podemos encontrar neste Plano, em termos estratégicos, o objetivo destes centros urbanos especializarem-se e articularem-se “entre si enquanto principais centralidades funcionais regionais, reforçando a integração regional e as potenciais complementaridades.”.

Deve então ser objetivo do Plano a procura por uma maior especialização da cidade dentro do sistema urbano policêntrico a que pertence, sistema esse considerado um polo estruturante na organização e desenvolvimento da região do Alentejo. Importa, pois, desenvolver as complementaridades entre os polos urbanos em presença neste sistema urbano, e promover “ambientes urbanos favoráveis à inovação social e económica” de forma a assumir a dimensão regional necessária ao desenvolvimento e coesão territorial.

Em sede de Revisão do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC), foram definidos os seguintes objetivos estratégicos para o Município:

I – Valorização e Conservação do Património Natural

- *Gerir de modo integrado os sistemas naturais*
- *Prevenir situações de riscos naturais e tecnológicos*
- *Gerir a atividade agrícola, pecuária e florestal de forma sustentável*

II – Qualificação e Inovação da Base Económica

- *Reforçar e desenvolver a competitividade dos setores tradicionais*
- *Apostar e desenvolver atividades emergentes*

III – Melhoria e Sustentabilidade da Mobilidade

- *Melhorar a eficiência e a sustentabilidade dos sistemas de transportes*
- *Requalificar e modernizar as infraestruturas de transportes*

IV – Equilíbrio e Coesão dos Espaços Urbano e Rural

- *Consolidar / Estruturar a rede urbana e controlar a dispersão*
- *Potenciar a complementaridade de funções entre aglomerados e o espaço rural envolvente*
- *Garantir a qualificação dos espaços através da regeneração urbanística e da potenciação do património natural e cultural*

Estes objetivos são naturalmente aplicáveis à revisão do PUSC pois originam de um instrumento de referência conforme o disposto no n.º 5 do artigo 27.º do RJIGT.

No Relatório de Avaliação ao Plano de Urbanização de Santiago do Cacém efetuado foram também elencadas recomendações para um futuro procedimento, de alteração ou revisão, as quais se relevam para consideração no âmbito do procedimento de revisão:

1. Ponderar a forma como a atual Zona de Defesa e Controlo Urbano pode ser integrada e classificada na futura área de intervenção do PUSC;
2. Redefinir parâmetros urbanísticos em articulação com o índice de utilização do solo estabelecido pelo PDMSC;
3. Alterar limites geográficos de categorias de uso do solo e de sectores;
4. Identificar as redes de transporte e mobilidade e propor medidas, nomeadamente a adequação da rede viária, do transporte público e dos estacionamento aos fluxos existentes e previstos, incluindo o redimensionamento do atual terminal rodoviário adequando-o à modernidade e relocalização do estacionamento dos autocarros e oficinas;
5. Redefinir a estrutura ecológica urbana de modo a torná-la contínua e a melhorar a qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos;
6. Propor traçados rodoviários estruturantes (principais) para a cidade que, estabeleçam a ligação com as variantes propostas no PUSC e que melhorem as ligações com o exterior;
7. Avaliar a oferta, a distribuição e a carência de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente a criação de um parque desportivo e parques de estacionamento em zonas limítrofes às áreas consolidadas;

8. Reclassificar categorias de uso do solo urbano de modo a introduzir espaços urbanos de baixa densidade, nomeadamente nos sectores 2.5, 5.9, 6.6, 10.2 e UNOR 12 e espaços turísticos;
9. Delimitar unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) com identificação dos sistemas de execução e de perequação;
10. Definir parâmetros e indicadores que permitam monitorizar e avaliar a estratégia e execução do plano.

Identificam-se como desafios principais do processo de revisão:

- a) A adaptação ao Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém;
- b) A adaptação à Lei de Bases;
- c) A mobilidade;
- d) A habitação;
- e) A exequibilidade do plano.

O Plano de Urbanização, para ser consequente com os desafios, deverá seguir os seguintes objetivos programáticos:

- A revisão da estratégia da cidade tendo em conta os desafios contemporâneos e o seu posicionamento no “trevo”;
- A adequação à legislação mais recente e aos Instrumentos superiores em vigor;
- A melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;
- A resposta aos desafios habitacionais emergentes;
- A potenciação do património cultural e edificado do centro histórico;
- A articulação do solo urbano e do solo rústico, com soluções para os espaços periurbanos;
- A garantia de uma estrutura ecológica coerente que salvaguarde o património natural e a qualidade de vida da população;
- A previsão e estruturação, através de desenho urbano, das áreas de desenvolvimento urbano garantido a coerência urbana e evitando a fragmentação;
- A promoção de uma imagem urbana equilibrada;
- A garantia da articulação do plano com a sua execução.

O PUSC após o procedimento de revisão deverá constituir-se como instrumento de referência em termos de planeamento e gestão territorial, de suporte à gestão urbanística, mas também um documento orientador para o desenvolvimento territorial e para a execução de projetos municipais na cidade de Santiago do Cacém. Dessa forma deve estar ajustado às

potencialidade e constrangimentos da área de intervenção e possuir a flexibilidade necessária para responder à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, sempre com o desígnio de providenciar melhor qualidade de vida à população.

Conteúdo Documental

O conteúdo material e documental do Plano de Urbanização decorre do disposto nos artigos 99.º e 100.º do RJIGT.

O conteúdo material do plano é adaptado às condições da área territorial em que se insere, harmonizado aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal.

O conteúdo documental do Plano de Urbanização é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes.

É acompanhado por:

- Relatório;
- Relatório Ambiental;
- Programa de Execução;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento.

É ainda acompanhado pelos elementos complementares:

- Planta de Enquadramento;
- Planta da Situação Existente;
- Planta e relatório dos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas de identificação do traçado de infraestruturas existentes e previstas na área do plano;
- Mapa de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

O Plano é ainda acompanhado de outros elementos exigíveis pela legislação em vigor, nomeadamente que decorram de regimes especiais e no cumprimento da Avaliação Ambiental.

Avaliação Ambiental

A Avaliação Ambiental de Planos de Urbanização é, segundo o artigo 78.º do RJIGT, objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar a suscetibilidade a efeitos significativos no ambiente.

No caso de elaboração de um Plano de Urbanização, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de ter efeitos significativos no ambiente ou de enquadrar projetos que possam vir a ter impactes ambientais, atentos os critérios referidos no DL nº 232/2007, de 15 de junho, nomeadamente ao ponto nº 3 do artigo 6º, conjugado com o anexo a que se refere.

Entende-se que existe a necessidade do processo de Avaliação Ambiental Estratégica, de forma a reduzir a probabilidade de efeitos significativos no ambiente e concorrer para a promoção de um desenvolvimento sustentável através da incorporação das ponderações ambientais na preparação e aprovação da revisão do plano. A avaliação ambiental de planos forma um processo integrado, contínuo e sistemático no processo de tomada de decisão, destinando-se a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão.

Na elaboração da AAE do PU serão seguidas as orientações definidas na regulamentação em vigor e nas orientações metodológicas apresentadas pelas entidades competentes na matéria. Pretende-se garantir desta forma que a proposta do Plano é implementada com o mínimo de efeitos sobre o ambiente local.

Calendarização

Prevê-se um prazo global para a elaboração da proposta técnica da revisão do Plano de Urbanização de 24 meses. Acresce ao referido prazo os inerentes à tramitação do procedimento em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os trabalhos serão faseados da seguinte forma:

- 1.ª fase – Estudos de Caracterização;
- 2.ª fase – Diagnóstico;
- 3.ª fase – Definição da Estratégia (Visão, Objetivos e Ações);
- 4.ª fase – Proposta de Plano;
- 5.ª fase – Concertação, Discussão Pública e Versão Final do Plano.

Equipa Técnica

A equipa técnica responsável pela elaboração da Revisão do PUSC deverá ser adequada aos requisitos exigidos para o Plano em causa, conforme definido nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro. Deve ser uma equipa multidisciplinar e inclui obrigatoriamente técnicos nas áreas de Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Engenharia Civil, Urbanismo e Direito.

Os trabalhos técnicos serão realizados por uma equipa técnica interna, constituída por elementos da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, sobretudo da área funcional de Planeamento e Ordenamento do Território, assessorada por uma equipa de consultoria externa com experiência comprovada na elaboração de Instrumentos de Gestão Territorial.

A coordenação científica será efetuada por elemento da entidade externa que prestará os serviços de consultoria e a coordenação operacional e a coordenação interna será efetuada pela chefe da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística.

A Avaliação Ambiental Estratégica que acompanha toda a elaboração do Plano deve ser elaborada por uma equipa externa independente, com experiência neste tipo de procedimento ambiental.