

## **Preâmbulo**

De acordo com a dinâmica dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o artigo 93.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22/09, na sua atual redação, os planos municipais de ordenamento do território podem ser objeto de alteração, retificação, revisão e suspensão.

As alterações efetuadas, ao abrigo do disposto nos artigos 93.º, 96.º, 97.º, 97.º-A do RJIGT, visaram corrigir lapsos de cálculo e erros materiais sobretudo ao nível da representação cartográfica; eliminar todas as matérias que, à luz do disposto no artigo 91.º do RJIGT, apenas devem fazer parte do conteúdo material de um Plano de Pormenor e não de um Plano de Urbanização.

Procedeu-se, ainda, à adaptação aos Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009, 10/2009 e 11/2009, de 29 de maio, bem como ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e ao Plano Diretor Municipal, nas respetivas redações em vigor.

Não houve necessidade de Avaliação Ambiental Estratégica, uma vez que a alteração empreendida não representa um aumento da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, porquanto irão manter-se, de forma geral, a natureza, a localização e a dimensão das atividades já antes previstas em PUSC.

As alterações regulamentares, consistem em:

### **Artigo 1.º**

#### **Artigos alterados**

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 19.º, 20.º, 21.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 48.º, 49.º, 50.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 57.º, 59.º, 60.º, 63.º, 64.º, 65.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém, aprovado em Assembleia Municipal e 27 de abril de 1998, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 20 de junho de 1998, passam a ter a seguinte redação:

#### **«Artigo 1.º**

[...]

O Plano de Urbanização da cidade de Santiago do Cacém (PUSC) é composto pelos elementos fundamentais e complementares, estabelecidos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), designadamente:

1 – Elementos fundamentais:

Regulamento do Plano;

Planta de zonamento, à escala 1:5000;

Planta de condicionantes, à escala 1:5000;

2 – Elementos complementares:

Relatório de fundamentação;

Planta de enquadramento, à escala 1: 10 000;

Planta de limite de zona e setor, à escala 1:5000;

Planta de qualificação funcional de solo, à escala 1:5000;

Planta de estrutura ecológica, à escala 1:5000;

Planta de Riscos e vulnerabilidades, à escala 1:5000;

Planta de perímetro urbano (existente/proposto), à escala 1:5000;

Planta de limite de zona e setor (existente/proposto), à escala 1:5000;

#### **Artigo 2.º**

[...]

O Regulamento do PUSC define os aspetos técnicos da edificabilidade, usos e transformações do solo e tem a natureza de regulamento administrativo.

#### **Artigo 3.º**

[...]

As disposições deste regulamento são aplicáveis à zona de defesa e controlo urbano da cidade de Santiago do Cacém, tal como são definidas na planta zonamento.

#### **Artigo 4.º**

[...]

Constituem objetivos do PUSC:

a) De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), concretizar um instrumento de ordenamento do território definidor de uma organização para o meio urbano e sua conceção geral;

b) Definir princípios e regras de uso, ocupações e transformação do solo, regrado a edificabilidade, salvaguardando os valores naturais e patrimoniais, urbanos e paisagísticos e promovendo uma gestão urbana criteriosa que garanta a melhoria da qualidade de vida das populações, segundo o critério de um planeamento integrado;

c) Fornecer indicadores de planeamento que suportem a elaboração de outros planos ou de estudos urbanísticos de conjunto de apoio à gestão urbanística;

d) Promover e compatibilizar as diversas intervenções sectoriais e os programas de curto, médio ou longo prazo, servindo de enquadramento à elaboração e faseamento das atividades e intervenção da administração na cidade, relacionando-as com as diretivas do PDM para o concelho.

**Artigo 5.º**

[...]

As disposições do Regulamento do PUSC são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e privada, sem prejuízo do que se encontre definido na legislação aplicável, a contar da data da sua entrada em vigor.

**Artigo 6.º**

[...]

A administração municipal determinará a alteração ou revisão do PUSC antes de decorrido o período de 10 anos desde a sua aplicação.

**Artigo 7.º**

[...]

.....

1- .....

a) «Área de intervenção do plano» (AIP) - é a porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe, abrangendo a zona de defesa e controlo urbano e a zona urbana;

- b) «Zona urbana» (ZU) – área delimitada pelo PUR e que corresponde aos solos urbanos nele integrados;
- c) «Zona de defesa e controlo urbano» (ZDCU) - área definida entre os limites da AIP e do perímetro urbano, que constitui uma reserva natural de crescimento da cidade a longo prazo;
- d) «Perímetro urbano» (PUR) - é uma porção contínua de território classificada como solo urbano;
- e) «Espaços de atividades económicas» (EAE) – Os espaços de atividades económicas, ZIL (atividades industriais ligeiras) e ZAM (atividades mistas), destinam-se à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades económicas e ainda equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, desde que sejam compatíveis com as atividades ali desenvolvidas e contribuam para a sua qualificação funcional e formal, não sendo admitido o uso habitacional;
- f) «Espaços centrais» (EC) - áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- g) «Espaços residenciais» (ER) - áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;
- h) «Espaços de uso especial» (EUE) - áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias ou subcategorias;
- i) «Espaços verdes» (EV) - áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;
- j) «Espaços agrícolas ou florestais» (EAF) - áreas inseridas na ZDCU com características adequadas à atividade agrícola e florestal, ou que as possam vir a adquirir;
- k) «Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoris» (MASP) - áreas inseridas na ZDCU cuja ocupação dominante do solo – existente ou prevista – corresponde à atividade florestal assente na exploração extensiva do sistema agrossilvo-pastoril dos montados e outros tipos de floresta autóctone;

l) «Espaços naturais» (N) - áreas inseridas na ZDCU ou ZU de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística;

m) «Espaços culturais» (C) - áreas inseridas na ZDCU ou na ZU com identidade própria e relevo ao nível do património histórico e arqueológico, visando a proteção dos recursos culturais e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos;

n) «Espaços-canais» (CA) - espaços na ZU ou na ZDCU correspondendo a corredores de infraestruturas;

o) *(Anterior 1.13.)*

p) «Indústria existente a reconverter» (IER) - edifícios industriais existentes a reconverter para usos compatíveis com o uso dominante do espaço em que se insere;

q) «Delimitações» - limites de zonas ou áreas que representam, nomeadamente:

*i) AIP;*

*ii) ZU;*

*iii) ZDCU;*

*iv) PUR;*

*v) UNOR;*

*vi) Setores ou subunidades de ordenamento;*

*vii) Áreas ou linhas de ocupação condicionada non aedificandi, de servidões, de proteção e classificadas.*

r) *(Anterior 1.15.)*

2 - .....

a) *(Anterior 2.1.)*

b) «Zonas ou Unidades de ordenamento» (UNOR) - áreas na ZU homogéneas e com identidade própria, às quais estão associadas regras de ocupação, uso e transformação do solo;

c) «Setores ou Subunidades de ordenamento» (SET) -subespaços operativos de gestão inseridos em UNOR, que servem de base a novos ou à revisão e alteração de planos de

pormenor (PP) e operações de loteamento. Constituem subáreas que, pelas suas características urbanas ou específicas se destacam na UNOR;

d) «Solo urbanizado» (SU) - solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva, e integra diferentes categorias e subcategorias, em função do uso dominante presente;

e) «Verde urbano» (VU) - zonas de uso coletivo e público inseridas no PUSC e na malha urbana, devidamente equipadas, destinadas a recreio e lazer de ar livre, que se subdividem em:

*i)«Parque urbano» (PqU) - espaço verde urbano, estruturante do ambiente urbano, de uso público e dotado de equipamentos de uso coletivo de recreio e lazer;*

*ii)[Anterior alínea b).]*

*iii)[Anterior alínea c).]*

f) «Verde de proteção» (VP) - espaços que na ZDCU ou na ZU são caracterizados pela elevada expressão do coberto vegetal ou têm um valor patrimonial na composição paisagística;

g) «Proteção de vistas panorâmicas» (PV) - ângulos de proteção visual, ou campos de visibilidade, de sítios, quadros da paisagem e conjuntos ou objetos arquitetónicos, classificados ou não;

h) «Corredor verde» (CV) - áreas de espaços-canais que na ZDCU ou na ZU, pelo seu valor arbóreo e continuidade, podem constituir elos de uma rede verde interligada;

i) «Parcela» - porção de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada e ou acessível por via pública, suscetível de ser edificada;

j) «Lote» - prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

3 - .....

*a) (Anterior 3.1.)*

*b) (Anterior 3.2.)*

*c) (Anterior 3.3.)*

d) «Empena» - é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;

e) (Anterior 3.5.)

f) «Logradouro» - é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

g) «Fogo» - é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;

h) «Construção» - as obras de criação de novas edificações ou de renovação/substituição, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis;

i) «Reconstrução» - obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas (reconstrução com preservação de fachada); ou as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos (reconstrução sem preservação de fachada);

j) «Ampliação» - as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

k) «Alteração» - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

l) «Altura da fachada» - é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

m) «Altura da edificação» - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

n) «Número de pisos» - quantificação dos pisos dos edifícios para efeitos deste Regulamento, que é efetuada a partir do ponto de cota média do arruamento de acesso ao mesmo, sendo que a cota de soleira não pode elevar-se a mais de 0,40m desse ponto. Quando um edifício for marginado por mais de um arruamento de acesso com cotas diferentes, o número de pisos é contado a partir do piso pelo qual é feita a entrada principal do mesmo.

4 - .....

a) «Área de solo» (As) – é a porção do território objeto da intervenção, delimitada em planta por uma linha poligonal fechada;

b) «Área total de construção» (Ac total) – é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios, existentes ou previstos na área de solo objeto da intervenção;

c) «Área de construção do edifício» (Ac) – é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras, com exclusão das áreas em sótão e em cave, sem pé direito regulamentar, e inclusão dos espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e de elevador) e dos espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, com balanços superiores a 0,50m);

d) «Área total de implantação» (Ai total) – é o somatório das áreas implantação de todos os edifícios, existentes ou previstos na área de solo objeto da intervenção;

e) «Área de implantação do edifício» (Ai) – é a área de solo ocupada pelo edifício, e corresponde à área de contacto do edifício com o solo;

f) «Índice de impermeabilização do solo» (Iimp) – é o quociente entre a superfície impermeabilizada (Simp) e a área do solo (As) objeto de intervenção;

g) «Índice de ocupação do solo» (IoS) – é o quociente entre a área total de implantação e a área do solo objeto de intervenção;

h) «Índice de ocupação do lote» (IoL) – é o quociente entre a área total de implantação e a área do lote a que o índice diz respeito;

i) «Índice de utilização do solo» (IuS) – é o quociente entre a área total de construção e a área do solo objeto de intervenção;



j) «Índice de utilização do lote» (IuL) – é o quociente entre a área total de construção e a área do lote objeto de intervenção;

k) «Superfície impermeabilizada» (Simp) - soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, piscinas, vias, caminhos, passeios, estacionamentos e outras obras pavimentadas ou compactadas que de qualquer forma impermeabilizem o terreno.

## **Artigo 8.º**

### **Regime de aplicação do RGEU**

O artigo 1.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), é extensível às construções de carácter habitacional, equipamentos e empreendimentos turísticos, localizadas fora do perímetro urbano, ou seja, em ZDCU.

## **Artigo 9.º**

### **Classificação do solo e qualificação do solo**

1 - Para efeitos de aplicação deste PUSC, a área de intervenção foi dividida em duas grandes áreas, abrangendo duas classes de espaço, de acordo com os limites assinalados na planta de zonamento, designadamente:

a) ZU, que corresponde aos solos urbanos integrados no PUR da cidade;

b) ZDCU, que corresponde a solos rurais complementares, delimitada entre os limites da AIP e do PUR.

2- O solo urbano integra a categoria operativa de SU que, por sua vez, integra as subcategorias operativas de “áreas consolidadas” e “áreas a consolidar”, inclui ainda, os solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

3- O SU apresenta uma imagem de consolidação urbana, definida por uma malha infraestruturada, constituída por quarteirões já com alguma densidade construída.

4- A qualificação funcional do solo processa-se através da sua integração nas categorias e subcategorias delimitadas na planta de zonamento e definidas em função da utilização dominante e das características morfotipológicas dos espaços.

## **Artigo 10.º**

### **Descrição e caracterização ZDCU**

1 - A ZDCU é a zona envolvente ao PUR delimitada na carta síntese, está classificada como “solos rurais complementares” e constitui uma reserva natural de crescimento da cidade a longo prazo.

2 - Na ZDCU o PUSC visa garantir a estabilidade física, a harmonia da composição da paisagem e a qualidade do ambiente, sem alteração ao princípio de uso, ocupação e transformação do solo estipulados no PDM.

### **Artigo 19.º**

[...]

1- No solo rural complementar delimitado na planta de zonamento, sem prejuízo das servidões descritas no artigo 11.º A, e de outras restrições, nomeadamente as decorrentes da RAN e REN, ou de disposições dos planos de hierarquia superior, são permitidas as seguintes ações:

a) Obras de manutenção, reconstrução, reabilitação e conservação de edificações existentes, desde que se verifiquem as seguintes prescrições:

*i)* Manutenção das formas tipológicas do povoamento rural da região, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;

*ii)* Respeito, manutenção e valorização das características, da volumetria, materiais e sistemas construtivos das construções preexistentes tendo em vista a salvaguarda e requalificação da arquitetura e a integração da edificação na paisagem rural;

b) Obras de ampliação de edificações existentes, construídas ao abrigo do direito anterior, até 100m<sup>2</sup> de área de construção;

c) Construção de novas edificações destinadas a habitação desde que, sujeitas, cumulativamente, às seguintes prescrições de ordem geral:

*i)* Se destinem à residência própria do agricultor responsável pela exploração agrícola, nos termos regulamentares sectoriais, e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto devidamente comprovado pelas entidades competentes;

*ii)* Não existam alternativas viáveis fora da área da ZDCU;

*iii)* Os prédios possuam uma área igual ou superior a 2,5ha;

*iv)* Nas propriedades com áreas iguais ou superiores a 2,5 ha e inferiores ou iguais a 5 ha, a área máxima de construção é 100 m<sup>2</sup>;

*v)* Nas propriedades com áreas superiores a 5 ha, o índice de construção é de 0,2 % da área total do prédio, sendo que a área de construção máxima admitida é 500m<sup>2</sup>;

*vi)* O afastamento mínimo dos edifícios aos limites da parcela, é de 15 m, salvo quando fisicamente impossível;

*vii)* Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem aterros ou desaterros superiores a 3 m de altura;

*viii)* Os novos edifícios não podem exceder um piso;

*ix)* Para efeitos do cálculo das subalíneas *iii)*, *iv)* e *v)*, apenas é considerada a área de prédio inserida em solo rural complementar;

d) Construção de novas edificações destinadas a apoio às atividades agrícolas, agropastoris, silvícolas ou silvo-pastoris desde que, sujeitas, cumulativamente, às prescrições descritas nas subalíneas *ii)* a *ix)* da alínea *c)* do número anterior;

e) Obras de modificação ou alteração, sem alteração de uso ou com alteração para uso com menor impacte ambiental e compatível com os usos permitidos para a categoria de espaço em que se insere;

f) Implementação ou ampliação de unidades de turismo em espaço rural, desde que incidam sobre ou em complemento de edifícios existentes, construídos ao abrigo do direito anterior, observando ainda as seguintes condições:

*i)* O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio);

*ii)* Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;

*iii)* A altura máxima de fachada é 6,5m;

g) Construção de novas rodovias ou redes de transportes e comunicações, instalações técnicas e infraestruturas municipais ou de outras entidades concessionárias de serviços públicos, devendo, no entanto, ser respeitada a função de proteção do património paisagístico e do equilíbrio biofísico que se pretende salvaguardar;

h) Construção de equipamentos de interesse e uso público, como tal reconhecidos caso a caso pela Câmara Municipal e mediante audição das entidades interessadas, justificados por estudos urbanísticos de conjunto.

2- Para além das servidões e prescrições descritas anteriormente, nas áreas incluídas na ZDCU, são interditas as seguintes ações:

a) *[Anterior alínea a) do n.º 1.]*

b) *[Anterior alínea b) do n.º 1.]*

c) *[Anterior alínea d) do n.º 1.]*

d) *[Anterior alínea e) do n.º 1.]*

e) *[Anterior alínea f) do n.º 1.]*

f) *[Anterior alínea g) do n.º 1.]*

g) *[Anterior alínea h) do n.º 1.]*

h) *[Anterior alínea i) do n.º 1.]*

3 – *(Anterior n.º5.)*

4- Em qualquer dos casos definidos nos números anteriores, a construção das infraestruturas e respetivas ligações às redes municipais são da responsabilidade do proprietário/ promotor da operação urbanística.

## **Artigo 20.º**

[...]

.....

a) Incluem a recuperação paisagística na 1ª fase do projeto de toda a área degradada;

b) .....

2-*(Revogado)*

a)*(Revogada.)*

b)*(Revogada.)*

## **Artigo 21.º**

[...]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - Nos espaços florestais e nas zonas verdes de proteção, todas as alterações ao uso do solo, nomeadamente as que envolvam construção, incluirão obrigatoriamente projeto de valorização da paisagem com reforço ou melhoria do coberto arbóreo e arbustivo.

## **Artigo 25.º**

[...]

Os índices de edificabilidade e impermeabilização a respeitar para a concretização das unidades turísticas e obras complementares são os previstos na alínea f), n.º 1 do artigo 19.º.

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

## **Artigo 26.º**

[...]

A Zona que corresponde ao núcleo mais antigo da cidade é regulada pelo Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade de Santiago do Cacém (PPCHSC).

## **Artigo 27.º**

### **Zona 2 - Carrascal e Vista Alegre**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta unidade de ordenamento é extensa e corresponde ao atual e futuro desenvolvimento da cidade para sul.

2 – A Zona subdivide-se em seis setores, designados de 2.1 a 2.6, sendo que:

- a) O setor 2.1 inclui as instalações da Santa Casa da Misericórdia e uma área de equipamento social e simultaneamente ambas áreas verdes conectadas com o Parque Urbano do Rio da Figueira;
- b) O setor 2.2 inclui o bairro consolidado do Fidalgo, o chafariz do mesmo nome, com uma área de proteção que se proporá classificar, e já prevê uma expansão urbana para sul, ligada à atual superfície comercial;
- c) O setor 2.3 constitui-se numa faixa de proteção paisagística ao extremo sul da avenida;
- d) Os setores 2.4, 2.5 e 2.6 constituem áreas residenciais em consolidação, bem como as áreas de verde urbano, equipamentos e proteção, salientando-se a intenção de preservar o conjunto edificado, e envolvente paisagística, denominado «Vista Alegre» e ainda a reconversão das atuais instalações de carácter industrial.

**Artigo 28.º**

**Zona 3 - Avenida**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço central” e que corresponde, essencialmente, às margens da Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, constituindo a espinha dorsal estruturante do crescimento da cidade para sul, concentram-se nesta área da cidade algumas funções centrais, administrativas, comerciais, de serviços e equipamentos.

2 - É caracterizada sensivelmente até ao Chafariz do Fidalgo, a meio da avenida, por uma malha de quarteirões ortogonais onde se inserem equipamentos estruturantes, com suporte na Estrada do Fidalgo.

3 - A Zona é subdividida em 11 setores, designados de 3.1 a 3.11, sendo de referenciar que:

a).....

b) O setor 3.1 constitui uma intervenção em «ilha» já consolidada que se relaciona com o tardoz sul da Rua do Algarve. O setor 3.6 é semelhante, pois irá permitir uma continuidade e ligação da margem poente da Estrada do Fidalgo com o denominado «bairro da zona III» (setor 3.7), interligando as suas áreas de equipamento com o Parque Urbano do Rio da Figueira, que lhe é confinante;

c) O setor 3.7 corresponde ao já citado bairro consolidado da zona III;

d) O setor 3.8 está localizado entre a Avenida de D. Nuno Álvares Pereira e a Rua Ramos da Costa e corresponde, essencialmente, a uma área de equipamentos públicos - administrativos, sociais, educativos e de proteção civil;

e) O setor 3.9 constitui uma importante “rótula urbana” da cidade, o Largo 5 de Outubro, que interessa marcar e preservar ao nível da imagem e referência;

f) O setor 3.10. abrange parte da Rua de Lisboa, onde se prevê uma continuidade do tecido com um desenho urbano estruturante integrando equipamentos e espaços verdes;

g) O setor 3.11. abrange uma área a consolidar, na encosta da Pousada.

#### **Artigo 29.º**

#### **Zona 4 – Parque Escolar e Recinto de Feiras e Exposições**

Constituída por um único setor – 4.1 - corresponde a uma zona qualificada como “espaço de uso especial”, representa uma fronteira com a malha urbana consolidada da zona 9, com a qual estabelece ligações ao nível de estrutura, desenho e ocupação, constituindo a mais importante área de equipamentos educativos, desportivos e lúdicos.

#### **Artigo 30.º**

[...]

1 - A zona 5, qualificada como “espaço residencial”, abrange toda a área urbana habitacional situada na vertente norte da encosta do castelo até ao Vale do Barroso, já em boa parte consolidada e que se liga com o extremo noroeste do centro histórico: inclui as margens da via-férrea e estação, desde o parque do Rio da Figueira até à ponte da Estrada de Santo André e distende-se a partir desta para o Vale da Malmedra e a zona de indústria ligeira, inserindo os Bairros da Carapinha Sul, Poente e Nascente, já consolidados, e novas áreas de expansão para norte, até ao traçado da circular poente e fábrica do arroz.

2 - A zona está subdividida em 11 setores, designados de 5.1 a 5.11, com as seguintes características:

a) O setor 5.1 constitui uma área já consolidada, apenas a preencher e renovar, que margina a norte com o Vale do Barroso e estabelecem a fronteira com o centro histórico;

b) O setor 5.2 inclui a fábrica do arroz e constitui uma área de verde urbano e verde de proteção essenciais à estrutura arbórea e paisagística da cidade;

c) [Anterior alínea b).]

d) [Anterior alínea c).]

e) [Anterior alínea d).]

f) [Anterior alínea e).]

g) O setor 5.8 corresponde à margem poente paralela à via-férrea, com o núcleo inicial do Bairro da Carapinha, com a malha a reestruturar e preencher, e inclui para sul, em continuidade, uma área urbanizável, que deverá preservar a homogeneidade do setor;

h) [Anterior alínea g).]

i) [Anterior alínea h).]

### **Artigo 31.º**

#### **Zona 6 – Senhora do Monte**

1 - Esta zona, qualificada como “espaço residencial”, localizada a noroeste da cidade, corresponde a toda a área situada entre a Estrada para Santo André, a norte do Vale do Barroso e do Vale da Pouca Terra, incluindo o Cerro da Forca, limitada a poente pela via-férrea e a nascente pela margem edificada da Estrada de Santa Cruz.

2 – Constitui uma zona que se caracteriza, no essencial, por conter equipamentos públicos de saúde, como é o caso do Centro de Saúde e uma unidade de cuidados paliativos, e ainda abrange áreas verdes de proteção com razoável dimensão, como é o caso do Cerro da Forca e do Vale da Pouca Terra.

3 - A zona é subdividida em seis setores, designados por 6.1 a 6.6, sendo que:

a) O setor 6.1 corresponde a toda a encosta definida entre a Estrada de Santo André e a Rua do Hospital, já consolidada e onde se preveem operações de reestruturação e renovação;

b).....

c) Os setores 6.3 e 6.4 constituem, essencialmente, áreas verdes de proteção paisagística e ambiental da cintura verde da cidade, existindo apenas, no primeiro, uma pequena área residencial consolidada, a poente;

d) O setor 6.5 é uma área de expansão limitada, que apenas dá continuidade à frente edificada da Rua do Centro de Saúde em remate do gaveto com a Estrada de Santa Cruz, neste setor é



delimitada uma área de proteção à atual unidade de cuidados paliativos que visa apenas proteger e controlar as intervenções urbanas em seu redor;

e) O setor 6.6 compreende uma VP ao Vale, uma área de VU equipado, na qual se prevê a execução de um parque de estacionamento público, e uma pequena área urbana consolidada.

### **Artigo 32.º**

#### **Zona 7 – Cativa, Calisto e Monte Queimado, São Sebastião e Quintinha**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta UNOR é a mais vasta e inclui a maior área de solo urbanizável da cidade, importante em termos de gestão e controlo dos solos, pois pertence quase na sua totalidade à Administração, e para a qual foram elaborados estudos que já resultaram na concretização de várias operações de loteamento, quer privadas quer municipais.

2 - Constitui uma zona que potencia a ligação e continuidade da cidade e seus novos núcleos centrais até às Cumeadas, para nascente, subindo a encosta, com grandes capacidades de enquadramento paisagístico, permite também localizar, inserida na sua estrutura concêntrica já definida, com génese na colina intermédia onde se implanta a Capela de São Sebastião, áreas para equipamentos e zonas verdes ou de proteção, essenciais ao desenvolvimento da cidade, bem como interligar uma rede viária reestruturante de acessibilidades internas e até externas (como é o caso da Avenida Norte e circular norte).

3 - A zona é subdividida em dezasseis setores operativos, designados de 7.1 a 7.16, sendo que:

a) Os setores 7.1 e 7.2. correspondem a áreas habitacionais praticamente consolidadas, sendo que o setor 7.1 é de alta densidade, e o setor 7.2, localizado na vertente superior da encosta, corresponde a uma área de média e baixa densidade, salvaguardando-se a linha de cumeadas. O setor 7.1 acolhe ainda um equipamento de proteção civil;

b) Os setores 7.3, 7.4 e 7.5 correspondem a loteamentos já consolidados que apresentam ocupações e tipologias diversificadas e ajustadas às características morfopaisagísticas do local;

c) Os setores 7.6 e 7.7. localizam-se à margem da Estrada de Santa Cruz e Estrada das Cumeadas, constituindo-se como faixas de proteção e verde equipado, no setor 7.7. existe ainda uma pequena área residencial consolidada;

d) O setor 7.8 corresponde a toda a área que constitui fronteira com a malha urbana consolidada da zona 9, com a qual estabelece ligações ao nível de estrutura, desenho e

ocupação, está inserido neste setor um equipamento de ensino com as vertentes de pré-escolar, creche e infantário, inclui ainda, toda a área poente circundante do futuro parque de São Sebastião e as margens edificadas da Avenida Norte;

e) O setor 7.9 absorve todo o futuro parque/zona verde de São Sebastião que circunda a capela do mesmo nome, constituindo uma a área habitacional a consolidar, de baixa densidade e volumetria que se relaciona com a margem poente das Cumeadas, salvaguardando os ângulos visuais de e para a linha de cumes do setor 7.10 que, por sua vez, forma, no essencial, setores protegidos e de contenção da edificação;

f) A antiga estrada que atravessa os setores 7.8, 7.9 e 7.10 será recuperada e integrada como percurso pedonal, de acordo com o estudo prévio já elaborado;

g) O setor 7.11 corresponde a uma área totalmente consolidada, denominada de Zona IV, que resultou de loteamentos municipais e privados de média densidade habitacional, com características de bairro homogéneo;

h) O setor 7.12 constituiu outrora uma área de uso industrial, desfasado do meio urbano, que se pretende ver reconvertida para qualquer função compatível com os usos dominantes da Zona em que se insere;

i) Os setores 7.13, 7.15 e 7.16 constituem áreas a estruturar, que já foram objeto de estudos de integração e ligação com o núcleo da cidade e para onde se prevê a abertura de uma alameda axial à Praça do Município, o setor 7.12 é caracterizado pela existência de equipamento classificado com uma zona especial de proteção e, simultaneamente, por uma área de VU;

j) O setor 7.14 corresponde a uma pequena área habitacional consolidada, de baixa densidade, e que se pretende conter com vista à proteção da linha de cumes.

### **Artigo 33.º**

[...]

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaços verdes”, esta UNOR constitui essencialmente uma vasta «cintura» de enquadramento e proteção paisagística à encosta do castelo e a todo o Vale do Rio da Figueira, onde se situa o parque urbano com o mesmo nome, é na generalidade uma área fortemente restritiva à construção, sendo apenas admitidas edificações para equipamentos complementares nalguns setores.

2 - .....

a).....

b) .....

c) .....

**Artigo 34.º**

[...]

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço central”, esta UNOR corresponde a uma área que se assume como um novo centro da cidade, onde se têm vindo a concentrar atividades comerciais e de serviços, dotada de equipamentos nucleares e com uma alta densidade demográfica, constitui o vale delimitado pelos Cerros da Forca e do Castelo, que em outrora tinha relação de continuidade com o Vale do Barroso, como bacia de escoamento de toda a encosta nascente, da zona 7. A sua ocupação permitiu altura de fachadas e volumetrias altas, que não afetaram a silhueta da cidade e o seu enquadramento paisagístico.

As intervenções previstas para esta zona limitam-se ao preenchimento da malha e estrutura já definidas, corrigindo distorções, contrastes e insuficiências, visando a homogeneidade urbana e a resolução dos problemas detetados.

Incluem-se nesta zona equipamentos já existentes, tais como o campo de jogos municipal, o mercado, a estação rodoviária, o antigo liceu, a central de telecomunicações e a biblioteca.

2 - Subdividiu-se a zona em sete setores, designados de 9.1 a 9.7 dadas as suas especificidades, sendo que:

a) .....

b) O setor 9.2 constitui mais uma importante “rótula urbana” da cidade, o Largo 25 de Abril, que interessa requalificar e dignificar;

c) O setor 9.3 corresponde à margem edificada da Estrada de Santa Cruz, com características diversas, onde se prevê a manutenção de tipologias e altura de fachadas corretoras;

d) *[Anterior alínea c).]*

e) *[Anterior alínea d).]*

f) O setor 9.6 corresponde à margem da Rua do Engenheiro Costa Serrão, onde se pretende manter e conter a altura das fachadas para salvaguardar as visualizações e estabelecer relação com as edificações e espaços dessa zona;

g) O setor 9.7 constitui a fronteira nascente da UNOR e corresponde à margem edificada da Rua de Egas Moniz, possui características diversas, devendo recorrer-se a tipologias e altura das fachadas corretoras.

### **Artigo 35.º**

#### **Zona 10 - Bairro da Formiga**

1 - Esta zona, qualificada como “espaço residencial”, inclui um bairro «ainda» periférico, no extremo sul da cidade, cuja consolidação prevista virá a «contactar» com o vértice sul da UNOR 2. Apenas se pretende uma pequena área de expansão habitacional de baixa densidade, a norte do atual bairro, para estabelecer o «contacto» referido e enquadrar as margens da futura circular sul, que atravessa a zona, prevendo-se no atual bairro somente correções qualitativas do seu desenho urbano e imagem.

2 - .....

a) O setor 10.1 corresponde ao atual bairro e o setor 10.2 à área a consolidar, de interligação com a cidade, ambos envolvidos por faixas de proteção, quer das suas margens quer das vias que com ela confinam.

### **Artigo 36.º**

#### **Zona 11 – Parque Empresarial**

1 - Esta UNOR constitui uma zona qualificada como “espaço de atividades económicas”, destinada a ZIL ou ZAM, com áreas já consolidadas e a consolidar, situa-se no extremo oeste da cidade, e faz fronteira com o Bairro da Carapinha, na zona 5, está delimitada fisicamente, em plano, pelo traçado da circular poente, pela linha de água do barranco do rio da Velha, no Vale de Entre Pernas, pela ETAR, a poente, sendo seccionada longitudinalmente pela Estrada de Sines, onde possui o seu principal nó de acesso, e, futuramente, transversalmente pelo entroncamento das circulares poente e sul.

2 - A UNOR é subdividida em quatro setores, designados de 11.1 a 11.4, sendo que:

a) O setor 11.1 corresponde à margem sul da ZIL, quase totalmente consolidada, onde se prevê apenas uma pequena área a consolidar, a sudoeste;

b) .....

c) O setor 11.3, intermédio, constitui-se nas margens da Estrada de Sines, onde existe uma ZAM, incluindo o atual posto de abastecimento de combustíveis e ainda uma instalação oficial preexistente;

d) O setor 11.4 corresponde à área a consolidar da ZIL Norte, inclui já uma instalação industrial preexistente, prevendo-se uma ocupação tipológica semelhante ao setor 11.2. São definidas faixas de proteção e enquadramento arbóreo em toda a periferia desta zona e ao longo das vias que a atravessam e marginam sendo de realçar a faixa que estabelece a separação com a zona 5, habitacional, e a do Vale de Entre Pernas, onde se preconiza plantação arbórea de alta densidade.

### **Artigo 37.º**

#### **Zona 12 - Bairro do Paraíso e Cumeadas**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta zona constitui-se, essencialmente, por uma unidade semiperiférica da cidade que se caracteriza pela baixa densidade e estrutura em espinha ao longo de uma cumeada.

2 - A zona subdivide-se em três setores, designados de 12.1 a 12.3, sendo que:

a) O setor 12.1. abrange um bairro residencial, tem a forma de uma «península» urbana com um só contacto físico com a Estrada de Lisboa e o Plano prevê apenas a sua consolidação e ligeira expansão para sul, mantendo as suas características ocupacionais e formais, preconizando-se como necessário dotar o bairro de algum comércio de apoio diário;

b) O setor 12.2 corresponde a toda a área que margina as estradas das Cumeadas e Rua de Lisboa (estrada nacional n.º 120), constituindo, no essencial, setores protegidos e de contenção da edificação de baixa densidade, visando salvaguardar a linha de cumes e o enquadramento paisagístico e visual;

c) O setor 12.3 corresponde a uma área habitacional de baixa densidade, prevendo-se apenas a sua consolidação.

### **Artigo 38.º**

[...]

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta UNOR abrange apenas um pequeno bairro totalmente periférico e desenquadrado da malha urbana, que resultou de um loteamento mais ou menos espontâneo, implantado em “área sensível”, na margem poente da Estrada das Cumeadas e confinante com a área classificada de proteção às ruínas de Miróbriga.

2 - O PUSC apenas enquadra esta situação factual e a limita (em conformidade com o PDM) ao mínimo, encerrando-a em ilha, rodeada por áreas de proteção fortemente condicionada, prevendo apenas o preenchimento de lotes ainda vagos com parâmetros idênticos aos já existentes, propondo que nalguns deles se permita o uso misto com comércio de apoio diário ao bairro.

3 - Prevê-se ainda, para melhorar a acessibilidade ao bairro, retificar o traçado da Estrada das Cumeadas no seu troço mais a sul, com o objetivo primordial de “afastar” a estrada da zona do hipódromo romano e inserir o seu entroncamento na circular sul e na futura variante à Estrada de São Domingos.

### **Artigo 39.º**

[...]

1 - As disposições e prescrições gerais aplicáveis às UNOR 1 a 13 da ZU constam do quadro regulamentar que integra a planta do zonamento em anexo ao presente Regulamento e as omissas são descritas nos artigos seguintes deste capítulo.

2 - Nos SU é permitida a edificação das parcelas confinantes com um arruamento público infraestruturado, devendo ser garantida a integração e valorização do conjunto onde se insere.

### **Artigo 40º**

#### **Espaços de Uso Especial**

1 - Esta categoria de espaços corresponde à área onde existe predominância de equipamentos de utilização coletiva, designadamente, ensino, cultura, desporto, recreio e lazer.

2 - Os equipamentos de utilização coletiva existentes e propostos localizados na área de intervenção distribuem-se pelos seguintes grupos tipológico-funcionais:

- a) Equipamento de educação (E);
- b) Equipamento de saúde (S);
- c) Equipamento de segurança social (SS);
- d) Equipamento de recreio e lazer (RL);
- e) Equipamento de desporto (D);
- f) Equipamento de culto (CL);
- g) Equipamento de cultura (CT);
- h) Equipamento administrativo (A);
- i) Equipamento de segurança pública e proteção civil (SP);
- j) Equipamento de transportes e comunicações (TC);

3 - Sempre que seja do interesse do Município, os equipamentos de utilização coletiva podem ser objeto de realocação ou desativação, podendo, nesse caso, ser reconvertidos para novas utilizações, aplicando-se os parâmetros definidos para a categoria funcional da envolvente.

4 - Neste espaço são admitidos estabelecimentos comerciais e serviços de restauração ou similares para apoio dos equipamentos de utilização coletiva.

5 - Para a construção nova e ou reconstrução de equipamentos em solo urbanizado, os parâmetros de edificabilidade são os constantes no quadro regulamentar.

## **Artigo 42.º**

### **Espaços verdes**

1 - A área delimitada na carta de zonamento como “espaço verde” corresponde a uma vasta “cintura” de enquadramento e proteção paisagística à encosta do castelo e a todo o Vale do Rio da Figueira, onde se situa o parque urbano com o mesmo nome.

2 - Neste espaço são apenas admitidas obras de construção de infraestruturas, e de edifícios ou estruturas de apoio à fruição dos espaços de recreio e lazer, devendo garantir uma forte identidade com o espaço em que se inserem.

3 - Para além deste grande espaço verde, são identificadas outras zonas verdes, que integram a estrutura ecológica da cidade.

4 - Os espaços verdes da ZU subdividem-se em zonas VP e zonas VU.

5 - As zonas VP podem incluir-se nos espaços urbanos, espaços agrícolas, florestais, naturais e culturais e são zonas da estrutura verde da cidade e sua envolvente, nas quais se pretende proteger:

a) *[Anterior alínea a) do n.º 1.]*

b) *[Anterior alínea b) do n.º 1.]*

c) *[Anterior alínea c) do n.º 1.]*

d) *[Anterior alínea d) do n.º 1.]*

e) *[Anterior alínea e) do n.º 1.]*

6 - *(Anterior n.º 2.)*

a) *[Anterior alínea a) do n.º 2.]*

b) As zonas verdes complementares PqU, AL ou CV, são zonas exteriores ou marginais à malha habitacional, têm como função, para além das atividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas;

c) Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, são admitidas obras de conservação e ampliação das construções existentes, desde que seja salvaguardada a compatibilidade com o uso dominantes e nos termos dos parâmetros urbanísticos definidos pelo município.

#### **Artigo 43.º**

##### **Espaços/Zonas VP**

1 - Nas zonas de VP apenas se admite a construção de infraestruturas urbanas e equipamentos de uso público de iniciativa municipal.

2 - Nestas zonas é interdita qualquer ação ou atividade que implique a destruição do solo ou a degradação do estado atual arbóreo ou arbustivo ou a descarga de entulho de qualquer tipo.

3 - Constituem exceções às condicionantes do número anterior as ações que, não colocando em risco ao valores que se visam proteger, e respeitando o artigo 42.º, se destinem a reconstrução, ampliação e alteração de edificações erigidas ao abrigo do direito anterior, e que tenham como fim a garantia das condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade.



4 – As obras de reconstrução (sem preservação de fachada), ampliação e as obras de alteração referidas no número anterior ficam sujeitas, cumulativamente, às seguintes prescrições de ordem geral:

- a) Não existam alternativas viáveis fora da área da VP;
- b) A área máxima de construção é 100 m<sup>2</sup>;
- c) A altura máxima da fachada é 3,5m.

#### **Artigo 44.º**

##### **Espaços/Zonas VU**

Nas zonas VU inseridas no PUR são estabelecidas as seguintes condicionantes:

- a) A execução/construção, é destinada à utilização coletiva e deverá ser apoiada em:
  - i) Projeto de intervenção nos termos do n.º 6 do artigo 42.º, no caso de parque urbano, alameda, ou corredor verde;
  - ii) Projeto de arranjos exteriores específico, integrado em operações de loteamento ou construção no caso de zona VU complementar, como jardim público.

#### **Artigo 45.º**

[...]

O traçado de rede viária, assinalado na planta de zonamento, corresponde simultaneamente a vias já existentes e a espaços-canais para assegurar a construção de novas vias, sempre que possível, na sua construção ou remodelação, devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento e hierarquia a seguir identificados, sem prejuízo das servidões rodoviárias constantes do artigo 46.º.

1 - .....

a) *(Anterior 1.1.)*

*i) [Anterior alínea a).]*

*ii) [Anterior alínea b).]*

*iii) [Anterior alínea c).]*

*iv) [Anterior alínea d].]*

*v) [Anterior alínea e].]*

b) *(Anterior 1.2.)*

*i) [Anterior alínea a].]*

*ii) [Anterior alínea b].]*

*iii) [Anterior alínea c].]*

*iv) [Anterior alínea d].]*

2 - .....

a) *(Anterior 2.1.)*

*i) [Anterior alínea a].]*

*ii) [Anterior alínea b].]*

*iii) Passeios com largura livre mínima de 2,00m ;*

*iv) [Anterior alínea d].]*

b) *(Anterior 2.2.)*

*i) [Anterior alínea a].]*

*ii) [Anterior alínea b].]*

*iii) [Anterior alínea c].]*

*iv) Passeios com a largura livre mínima de 1,60m;*

*v) [Anterior alínea e].]*

3 - .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

e) .....

f) .....

#### **Artigo 46.º**

[...]

1 - .....

##### a) Infraestruturas rodoviárias:

*i)* Nas áreas inseridas na ZDCU a rede rodoviária é constituída pelas estradas regionais (ER 120 e ER 261), estradas nacionais desclassificadas sob gestão da Estradas de Portugal, SA ( EN 261-3), estradas e caminhos municipais, cujas faixas *non aedificandi* estão definidas nos respetivos regimes jurídicos em vigor;

*ii)* Na área inserida na ZU, as edificações junto às estradas que constituam ruas dos aglomerados urbanos, devem ser cumpridos apenas os alinhamentos e afastamentos pré-definidos;

*iii)* Nos troços das vias projetadas da rede primária periférica, designadas por variantes, localizadas na ZU, devem ser cumpridos os alinhamentos e afastamentos pré-definidos;

*iv)* Os estudo prévios produzidos para as vias projetadas da rede primária periférica, designadas por variantes, as faixas *non aedificandi* em ZDCU são as definidas pela legislação para as estradas nacionais;

##### b) Infraestruturas ferroviárias:

*i)* As zonas *non aedificandi* e as áreas de proibição de atividades ao longo da via-férrea que atravessa a ZU, medidas a partir do limite do Domínio Público Ferroviário, são as previstas nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro;

*ii)* A supressão da passagem de nível ao km 161,740 da linha de Sines, deve ser equacionada nos estudos a realizar para o projeto da variante rodoviária sul;

##### c) (Anterior 1.3.)

*i)* [anterior alínea a).]

*ii)* [anterior alínea b).]

*iii)* [anterior alínea c).]

d) *(anterior 1.4.)*

i) Na área/zona urbana ao longo do traçado das linhas de energia elétrica de tensão igual ou superior a 15kV e igual ou inferior a 30 kV, são estabelecidos corretores de 5 m e 15 m, respetivamente, onde não será autorizada a execução de novas construções;

ii) Na área/zona urbana ao longo do traçado das linhas de energia elétrica de alta tensão de 60kV, são estabelecidos corretores de 25m, onde não será autorizada a execução de novas construções;

iii) Na ZU, qualquer remodelação ou execução de novas infraestruturas elétricas ou de telecomunicações será obrigatoriamente executada em subterrâneo, devendo ainda proceder-se a curto prazo à alteração dos traçados que se localizam nas áreas de expansão urbana;

iv) Nas zonas destinadas a equipamentos, VU ou de proteção de qualquer tipo, as novas ou a alteração das redes elétricas e de telecomunicações devem obrigatoriamente ser antecedidas de projeto de integração na paisagem e no meio onde se inserem;

v) Às instalações elétricas referidas nas subalíneas anteriores, deverá aplicar-se o estabelecido no contrato de concessão vigente, que obedece ao disposto na Portaria n.º 454/2011, de 15 de maio, ou na legislação superveniente que vier a vigorar sobre a mesma matéria.

#### **Artigo 48.º**

[...]

.....  
a) *(Anterior 1.1.)*

i) *[Anterior alínea a).]*

ii) *[Anterior alínea b).]*

b) *(Anterior 1.2.)*

i) *[Anterior alínea a).]*

ii) *[Anterior alínea b).]*

c) Monumentos de interesse público:

- i)* Antiga Pousada de Santiago do Cacém (Portaria n.º 82/2010, de 27 de janeiro);
- ii)* Ermida de São Pedro (Portaria n.º 383/2011, de 21 de fevereiro);
- iii)* Palácio da Carreira (Portaria n.º 740-AF/2012, de 24 de dezembro);
- iv)* Igreja da Misericórdia de Santiago do Cacém (Portaria n.º 176/2013, de 5 de março).

#### **Artigo 49.º**

[...]

Ao património cultural descrito no artigo anterior, já classificado, aplica-se o disposto na Lei Quadro do Património Cultural Português, Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, constituindo as suas zonas de proteção já delimitadas servidões administrativas, não sendo licenciadas ou autorizadas pela Câmara Municipal ou outras entidades sem prévia autorização do Ministério da Cultura as seguintes ações:

a) *(Anterior n.º 1.)*

- i) [Anterior alínea a].]*
- ii) [Anterior alínea b].]*
- iii) [Anterior alínea c].]*
- iv) [Anterior alínea d].]*
- v) [Anterior alínea e].]*
- vi) [Anterior alínea f].]*

b) *(Anterior n.º 2.)*

#### **Artigo 50.º**

[...]

.....  
a) *(Anterior n.º 1.)*

b) *(Anterior n.º 2.)*

c) *(Anterior n.º 3.)*

d) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como parque urbano do Vale do Barroso;

e) *(Anterior n.º 5.)*

f) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como futuro parque urbano de São Sebastião, na UNOR 7;

g) *(Anterior n.º 7.)*

h) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como futuro equipamento hoteleiro/turístico, situado na zona 7, setor 7.16;

i) Coberto vegetal e arborização integrada no equipamento de segurança social denominado «Santa Casa da Misericórdia», na Quinta da Hortinha (setor 2.1 da zona 2);

j) *(Anterior n.º 10.)*

k) *(Anterior n.º 11.)*

l) *(Anterior n.º 12.)*

m) *(Anterior n.º 13.)*

n) *(Anterior n.º 14.)*

o) Coberto vegetal e arborização preexistente na faixa de proteção paisagística marginal à Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, incluída na zona 2;

p) *(Anterior n.º 16.)*

q) *(Anterior n.º 17.)*

r) *(Anterior n.º 18.)*

## **Artigo 52.º**

[...]

1 - Os achados avulsos de bens arqueológicos ficam sujeitos ao quadro geral da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, conforme o seu artigo 78.º, ou seja, quem encontrar, em terreno público ou particular, ou em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal, que, por sua vez, informará a

administração do património cultural competente, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

2 - A Câmara Municipal suspenderá as licenças de obras concedidas sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de testemunhos arqueológicos.

3 - A Câmara Municipal assegurará a salvaguarda desses testemunhos e o prosseguimento dos trabalhos dependerá de estudo científico idóneo e identificação dos elementos descobertos, tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer ao concurso do IGESPAR.

**Artigo 53.º**

[...]

1 - .....

a) .....

b) .....

    i) .....

    ii) .....

2 - .....

3 - O dimensionamento dos lugares a afetar para lugares de estacionamento será idêntico ao já descrito no n.º 1, com exceção da UNOR 1 - centro histórico, em que se aplica o previsto no PPOCHSC.

4- *(Revogado.)*

**Artigo 54.º**

[...]

1 - Nas áreas urbanas consolidadas e a consolidar, e na ZDCU pode, por motivos evidentes e comprovadamente factuais, não ser fisicamente possível a concretização e satisfação da capacidade de estacionamento necessária, prevista no artigo 53.º, devido às situações a seguir descritas:

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

2 - Nas situações descritas no número anterior, ou ainda em outras pontuais a analisar caso a caso, poderá admitir-se, exceccionalmente, o não cumprimento integral ou parcial dos parâmetros necessários para estacionamento, sendo aplicável o disposto nos artigos 24.º e 25.º do RJUE e o previsto no Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização (RMEU).

**Artigo 55.º**

[...]

Nas operações urbanísticas de loteamento e de impacto semelhante a loteamento, as áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, são as previstas na portaria 216-B/2008 de 03/03.

**Artigo 57.º**

**Compensações**

No que se refere às áreas de cedência para equipamento de utilização coletiva e zonas verdes, e onde não se justificar a previsão e localização dos mesmos, o proprietário será obrigado a compensar em numerário ou espécie a Câmara Municipal, conforme se prevê no RJUE, RMEU e Regulamento Municipal de Taxas, sendo como base as cedências obrigatórias previstas no artigo 55.º.

**Artigo 59.º**

[...]

É interdita, na área de intervenção do PUSC, a instalação de explorações de recursos minerais.

**Artigo 60.º**

[...]

A instalação de novas explorações agrícolas, agropastoris ou pecuárias e de atividades industriais ou artesanais em áreas não especificamente indicadas pelo PUSC para o efeito, só será permitida desde que obtenha parecer favorável das entidades competentes e que a Câmara Municipal considere que tenha efeitos compatíveis com as zonas habitacionais, ou não ponha em perigo a segurança.



**Artigo 63.º**

[...]

A Câmara Municipal de Santiago do Cacém manterá sempre em condições de poderem ser consultados pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, o Regulamento do PUSC, as plantas de zonamento, condicionantes e complementares, que dele fazem parte integrante.

**Artigo 64.º**

[...]

1 - .....

a) Artigos 11.ºA a 39.º e 41.º, 43.º, 44.º, 46.º, 58.º e 60.º;

b) .....

2 - .....

3 - As contraordenações previstas no n.º 1 são puníveis com coimas de montantes previstos no artigo 104.º do RJGT, com exceção da infração prevista na alínea b) do n.º 1, em que a coima é, no mínimo, de 5 000€.

4 - .....

a) .....

b) .....

c) .....

5 - .....

**Artigo 65.º**

[...]

As alterações supervenientes aos diplomas mencionados neste Regulamento consideram-se efetuadas à legislação posterior que entrar em vigor e que proceda à revogação e substituição dos mesmos.»

## **Artigo 2.º**

### **Artigos aditados**

São aditados ao regulamento os artigos 9.º-A, 9.º-B, 11.º-A, 39.º-A, 39.º-B, 39.º-C, 66.º, 67.º, 68.º, com a seguinte redação:

#### **« Artigo 9.º- A**

##### **Categorias do solo**

1 - A ZU qualifica-se, em função da utilização e respetivos níveis de infraestruturação e de concentração de edificações, nas seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços centrais (EC);

b) Espaços residenciais (ER):

*i)* ER consolidados;

*ii)* ER a consolidar;

c) Espaços de atividades económicas (EAE):

*i)* EAE consolidados;

*ii)* EAE a consolidar;

d) Espaços de uso especial (EUE);

e) Espaços verdes (EV):

*i)* Verde de proteção (VP);

*ii)* Verde Urbano (VU), neste incluem-se o PqU ; JP e AL.

2 - A ZDCU é subdividida em cinco tipos de espaços de ordenamento, que derivam no essencial das características biofísicas, zonamento e usos prescritos pelo PDM, sendo as seguintes:

a) Espaços agrícolas ou florestais;

b) Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoris;

c) Reserva Agrícola Nacional;

d) Reserva Ecológica Nacional:

*i)* Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;

- ii)* Áreas de instabilidade de vertentes;
- iii)* Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;
- iv)* Cursos de água;
- v)* Leitões e margens dos cursos de água;
- vi)* Zonas ameaçadas pelas cheias;

e) Espaços-canais (corredores rodoviários, pedonais, ferroviários, de transportes, comunicações e redes de infraestruturas);

3 - Para ZU são estabelecidas as seguintes Zonas:

- a) Zona 1 - Centro histórico;
- b) Zona 2 – Carrascal e Vista Alegre;
- c) Zona 3 - Avenida;
- d) Zona 4 – Parque Escolar e Recinto de Feiras e Exposições;
- e) Zona 5 - Estação, Carapinha e Vale Matanças;
- f) Zona 6 – Senhora do Monte;
- g) Zona 7 – Cativa, Calisto e Monte Queimado, São Sebastião e Quintinha;
- h) Zona 8 - Encosta do castelo e Rio da Figueira;
- i) Zona 9 - Mercado;
- j) Zona 10 - Bairro da Formiga;
- k) Zona 11 – Parque Empresarial;
- l) Zona 12 - Bairro do Paraíso e Cumeadas;
- m) Zona 13 - Bairro dos Celões.

4 - Cada Zona da ZU é subdividida em subunidades ou setores, para melhor aplicação e leitura deste Regulamento e em especial do quadro regulamentar incluído na Planta de Zonamento.

#### **Artigo 9.º-B**

#### **Riscos e Vulnerabilidades**

1 - A ocupação, uso e transformação do solo deve ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PUSC, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, a saber:

- a) Áreas ameaçadas pelas cheias;
- b) Vias ameaçadas por derrocadas e instabilidade de taludes;
- c) Incêndios florestais;
- d) Sismicidade;
- e) Acidente no transporte terrestre de mercadorias perigosas;
- f) Degradação e contaminação de aquíferos;
- g) Degradação e contaminação de águas superficiais;

2 - O PUSC deve coadunar-se com os regimes legais específicos aplicáveis a cada um dos riscos naturais e tecnológicos existentes no concelho de Santiago do Cacém.

#### **Artigo 11.º-A**

##### **Identificação e regime**

1 - Na área de intervenção do PUSC identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos, as quais se encontram delimitadas na planta de condicionantes através de grafismos e simbologia próprios:

- a) Servidões rodoviárias;
- b) Servidões ferroviárias;
- c) Servidões ao saneamento básico e adutoras de água;
- e) Servidões da rede elétrica;
- f) Servidões de telecomunicações;
- g) Servidões do domínio público hídrico I;
- h) Servidões do domínio público hídrico II;
- i) Servidão da estação de controlo da poluição atmosférica.

2 - Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3- As propostas de intervenção que impliquem alteração nas estradas regionais e nas estradas desclassificadas sob jurisdição da Estradas de Portugal, S.A., devem ser objeto de estudo específico e justificado a submeter a parecer e aprovação das entidades competentes

#### **Artigo 39.º-A**

##### **Disposições gerais**

1 - A ocupação do SU respeita obrigatoriamente a imagem da envolvente, designadamente no que diz respeito a tipologias, alinhamentos, alturas das fachadas, dimensões de lote e volumetrias.

2 - O preenchimento de áreas livres existentes na malha urbana, em especial nas áreas a consolidar, ocorre através da construção em lotes ou parcelas já constituídos ou a autonomizar ou de novas operações de loteamento urbano.

#### **Artigo 39.º- B**

##### **Espaço Central**

1 - O espaço central corresponde à área mais antiga da Cidade, incluindo o centro histórico, e às áreas envolventes que atualmente desempenham funções de centralidade para todo o aglomerado urbano e nas quais predominam as atividades terciárias e a função residencial.

2 - Nesta categoria de espaços é admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função residencial, designadamente, comerciais, serviços e turismo.

3 - A ocupação neste espaço fica sujeita às regras e aos parâmetros de edificabilidade previstos no quadro regulamentar.

#### **Artigo 39.º- C**

##### **Espaços Residenciais**

1 - Os espaços residenciais são caracterizados pelo predomínio do uso habitacional, e para os quais se pretende a manutenção da habitação como função dominante, sem prejuízo de se poder instalar edificações com usos compatíveis com esta função, nomeadamente, comércio, serviços, equipamentos de apoio e turismo.

2 - Estas áreas encontram-se praticamente consolidadas, com alinhamentos de rua e tipologias pré-definidas, pretendendo-se a manutenção destas características nas áreas ainda a consolidar.

3 - A ocupação neste espaço fica sujeita às regras e aos parâmetros de edificabilidade previstos no quadro regulamentar.

#### **Artigo 66.º**

##### **Norma revogatória**

Todas as disposições regulamentares que incidam sobre as matérias ora previstas estão expressamente revogadas.

#### **Artigo 67.º**

##### **Norma Transitória**

O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

#### **Artigo 68.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias úteis após a sua publicação na 2.ª série do Diário da República.»

#### **Artigo 3.º**

##### **Artigos revogados**

Foram revogados os artigos 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, alíneas a) e b) e n.º 2 do artigo 20.º, 23.º, 24.º, 25.º, n.º 4 do artigo 53.º, 61.º, 62.º.

#### **Artigo 4.º**

##### **Republicação**

É republicado, em anexo o Regulamento do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém, na sua atual redação, plantas de zonamento e de condicionantes retificadas.

#### **Artigo 5.º**

**Entrada em vigor**

As presentes alterações entram em vigor 15 dias úteis após a sua publicação.

## **ANEXO**

# **Regulamento do Plano de Urbanização de Santiago do Cacém**

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Composição**

O Plano de Urbanização da cidade de Santiago do Cacém (PUSC) é composto pelos elementos fundamentais e complementares, estabelecidos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), designadamente:

##### **1 – Elementos fundamentais:**

Regulamento do Plano;

Planta de zonamento, à escala 1:5000;

Planta de condicionantes, à escala 1:5000;

##### **2 – Elementos complementares:**

Relatório de fundamentação;

Planta de enquadramento, à escala 1: 10 000;

Planta de limite de zona e setor, à escala 1:5000;

Planta de qualificação funcional de solo, à escala 1:5000;

Planta de estrutura ecológica, à escala 1:5000;

Planta de Riscos e vulnerabilidades, à escala 1:5000;

Planta de perímetro urbano (existente/proposto), à escala 1:5000;

Planta de limite de zona e setor (existente/proposto), à escala 1:5000;



## **Artigo 2.º**

### **Natureza jurídica**

O Regulamento do PUSC define os aspetos técnicos da edificabilidade, usos e transformações do solo e tem a natureza de regulamento administrativo.

## **Artigo 3.º**

### **Âmbito territorial**

As disposições deste Regulamento são aplicáveis à zona de defesa e controlo urbano da cidade de Santiago do Cacém, tal como são definidas na planta zonamento.

## **Artigo 4.º**

### **Objetivos**

Constituem objetivos do PUSC:

- a) De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), concretizar um instrumento de ordenamento do território definidor de uma organização para o meio urbano e sua conceção geral;
- b) Definir princípios e regras de uso, ocupações e transformação do solo, regrado a edificabilidade, salvaguardando os valores naturais e patrimoniais, urbanos e paisagísticos e promovendo uma gestão urbana criteriosa que garanta a melhoria da qualidade de vida das populações, segundo o critério de um planeamento integrado;
- c) Fornecer indicadores de planeamento que suportem a elaboração de outros planos ou de estudos urbanísticos de conjunto de apoio à gestão urbanística;
- d) Promover e compatibilizar as diversas intervenções sectoriais e os programas de curto, médio ou longo prazo, servindo de enquadramento à elaboração e faseamento das atividades e intervenção da administração na cidade, relacionando-as com as diretivas do PDM para o concelho.

## **Artigo 5.º**

### **Vínculo e hierarquia**

As disposições do Regulamento do PUSC são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e privada, sem prejuízo do que se encontre definido na

legislação aplicável, a contar da data da sua entrada em vigor.

## **Artigo 6.º**

### **Revisão do Plano**

A administração municipal determinará a alteração ou revisão do PUSC antes de decorrido o período de 10 anos desde a sua aplicação.

## **Artigo 7.º**

### **Definições**

Para efeitos deste regulamento, adotam-se as seguintes definições:

1 - Áreas, perímetros, delimitações e espaços:

a) «Área de intervenção do plano» (AIP) - é a porção contínua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe, abrangendo a zona de defesa e controlo urbano e a zona urbana;

b) «Zona urbana» (ZU) – área delimitada pelo PUR e que corresponde aos solos urbanos nele integrados;

c) «Zona de defesa e controlo urbano» (ZDCU) - área definida entre os limites da AIP e do perímetro urbano, que constitui uma reserva natural de crescimento da cidade a longo prazo;

d) «Perímetro urbano» (PUR) - é uma porção contínua de território classificada como solo urbano;

e) «Espaços de atividades económicas» (EAE) – Os espaços de atividades económicas, ZIL (atividades industriais ligeiras) e ZAM (atividades mistas), destinam-se à instalação de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio, serviços, instalações complementares a estas atividades económicas e ainda equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, desde que sejam compatíveis com as atividades ali desenvolvidas e contribuam para a sua qualificação funcional e formal, não sendo admitido o uso habitacional;

f) «Espaços centrais» (EC)- áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais;

g) «Espaços residenciais» (ER) - áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;

h) «Espaços de uso especial» (EUE) - áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias ou subcategorias;

i) «Espaços Verdes» (EV) - áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;

j) «Espaços agrícolas ou florestais» (EAF) - áreas inseridas na ZDCU com características adequadas à atividade agrícola e florestal, ou que as possam vir a adquirir;

k) «Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoris» (MASP) - áreas inseridas na ZDCU cuja ocupação dominante do solo – existente ou prevista – corresponde à atividade florestal assente na exploração extensiva do sistema agrossilvo-pastoril dos montados e outros tipos de floresta autóctone;

l) «Espaços naturais» (N) - áreas inseridas na ZDCU ou ZU de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais, sendo fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística;

m) «Espaços culturais» (C) - áreas inseridas na ZDCU ou na ZU com identidade própria e relevo ao nível do património histórico e arqueológico, visando a proteção dos recursos culturais e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos;

n) «Espaços-canais» (CA) - espaços na ZU ou na ZDCU correspondendo a corredores de infraestruturas;

o) «Espaços degradados a recuperar» - espaços na ZDCU de explorações de massas minerais desativadas que necessitam de recuperação paisagística;

p) «Indústria existente a reconverter» (IER) - edifícios industriais existentes a reconverter para usos compatíveis com o uso dominante do espaço em que se insere;

q) «Delimitações» - limites de zonas ou áreas que representam, nomeadamente:

*i) AIP;*

*ii) ZU;*

*iii) ZDCU;*

iv) PUR;

v) UNOR;

vi) Setores ou subunidades de ordenamento;

vii) Áreas ou linhas de ocupação condicionada *non aedificandi*, de servidões, de proteção e classificadas;

r) Para efeitos de aplicação do Regulamento e devido à representação gráfica diversa, considera-se limite real a linha intermédia ou central da espessura do traço ou simbologia.

2 - Zonamento, ordenamento e parcelamento:

a) «Zonamento» - demarcação de espaços localizados na AI e destinados a classes e categorias específicas de uso, atendendo à necessidade da referência espacial clara dos diversos parâmetros urbanísticos;

b) «Zonas ou unidades de ordenamento» (UNOR) - áreas na ZU homogéneas e com identidade própria, às quais estão associadas regras de ocupação, uso e transformação do solo;

c) «Setores ou subunidades de ordenamento» (SET) - subespaços operativos de gestão inseridos em UNOR, que servem de base a novos ou à revisão e alteração de planos de pormenor (PP) e operações de loteamento. Constituem subáreas que, pelas suas características urbanas ou específicas se destacam na UNOR;

d) «Solo urbanizado» (SU) - solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva, e integra diferentes categorias e subcategorias, em função do uso dominante presente;

e) «Verde urbano» (VU) - zonas de uso coletivo e público inseridas no PUSC e na malha urbana, devidamente equipadas, destinadas a recreio e lazer de ar livre, que se subdividem em:

i) «Parque urbano» (PqU) - espaço verde urbano, estruturante do ambiente urbano, de uso público e dotado de equipamentos de uso coletivo de recreio e lazer;

ii) «Jardim público» (JP)- espaço de enquadramento e verde urbano, inserido em área urbana densificada, com funções de equipamento de recreio e lazer;

iii) «Alameda» (AL) - espaço de verde urbano, essencialmente de enquadramento perspetivo e paisagístico, que define um conjunto arquitetónico;

f) «Verde de proteção» (VP) - espaços que na ZDCU ou na ZU são caracterizados pela elevada

expressão do coberto vegetal ou têm um valor patrimonial na composição paisagística;

g) «Proteção de vistas panorâmicas» (PV) - ângulos de proteção visual, ou campos de visibilidade, de sítios, quadros da paisagem e conjuntos ou objetos arquitetónicos, classificados ou não;

h) «Corredor verde» (CV) - áreas de espaços-canais que na ZDCU ou na ZU, pelo seu valor arbóreo e continuidade, podem constituir elos de uma rede verde interligada;

i) «Parcela» - porção de terreno não resultante de operação de loteamento, marginada e ou acessível por via pública, suscetível de ser edificada;

j) «Lote» - prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

3 - Edificabilidade, operações e planeamento urbano:

a) «Linha marginal» - linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público;

b) «Plano marginal» - plano vertical que passa pela linha marginal;

c) «Plano de fachada ou plano marginal da edificação» - plano vertical coincidente com o das fachadas dominantes;

d) «Empena» - é cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos;

e) «Tardoz» - linha ou plano vertical que limita o edifício em lote ou parcela, com o seu logradouro posterior;

f) «Logradouro» - é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

g) «Fogo» - é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;

h) «Construção» - as obras de criação de novas edificações ou de renovação/substituição, incluindo pré-fabricados e construções amovíveis;

i) «Reconstrução» - obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e

das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas (reconstrução com preservação de fachada); ou as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos (reconstrução sem preservação de fachada);

j) «Ampliação» - as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

k) «Alteração» - as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

l) «Altura da fachada» - é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

m) «Altura da edificação» - é a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

n) «Número de pisos» - quantificação dos pisos dos edifícios para efeitos deste Regulamento, que é efetuada a partir do ponto de cota média do arruamento de acesso ao mesmo, sendo que a cota de soleira não pode elevar-se a mais de 0,40 m desse ponto. Quando um edifício for marginado por mais de um arruamento de acesso com cotas diferentes, o número de pisos é contado a partir do piso pelo qual é feita a entrada principal do mesmo.

#### 4 - Parâmetros e índices urbanísticos:

a) «Área de solo» (As) – é a porção do território objeto da intervenção, delimitada em planta por uma linha poligonal fechada;

b) «Área total de construção» (Ac total) – é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios, existentes ou previstos na área de solo objeto da intervenção;

c) «Área de construção do edifício» (Ac) – é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das

paredes separadoras, com exclusão das áreas em sótão e em cave, sem pé direito regulamentar, e inclusão dos espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e de elevador) e dos espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, com balanços superiores a 0,50m);

d) «Área total de implantação» ( $A_i$  total) – é o somatório das áreas implantação de todos os edifícios, existentes ou previstos na área de solo objeto da intervenção;

e) «Área de implantação do edifício» ( $A_i$ ) – é a área de solo ocupada pelo edifício, e corresponde à área de contacto do edifício com o solo;

f) «Índice de impermeabilização do solo» ( $I_{imp}$ ) – é o quociente entre a superfície impermeabilizada ( $S_{imp}$ ) e a área do solo ( $A_s$ ) objeto de intervenção;

g) «Índice de ocupação do solo» ( $I_{oS}$ ) – é o quociente entre a área total de implantação e a área do solo objeto de intervenção;

h) «Índice de ocupação do lote» ( $I_{oL}$ ) – é o quociente entre a área total de implantação e a área do lote a que o índice diz respeito;

i) «Índice de utilização do solo» ( $I_{uS}$ ) – é o quociente entre a área total de construção e a área do solo objeto de intervenção;

j) «Índice de utilização do lote» ( $I_{uL}$ ) – é o quociente entre a área total de construção e a área do lote objeto de intervenção;

k) «Superfície impermeabilizada» ( $S_{imp}$ ) - soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, piscinas, vias, caminhos, passeios, estacionamento e outras obras pavimentadas ou compactadas que de qualquer forma impermeabilizem o terreno.

## **Artigo 8.º**

### **Regime de aplicação do RGEU**

O artigo 1.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), é extensível às construções de carácter habitacional, equipamentos e empreendimentos turísticos, localizadas fora do perímetro urbano, ou seja, em ZDCU.

## **CAPÍTULO II**

### **Estrutura do Plano**

## **Artigo 9.º**

### **Classificação do solo e qualificação do solo**

1 - Para efeitos de aplicação deste PUSC, a área de intervenção foi dividida em duas grandes áreas, abrangendo duas classes de espaço, de acordo com os limites assinalados na planta de zonamento, designadamente:

a) ZU, que corresponde aos solos urbanos integrados no PUR da cidade;

b) ZDCU, que corresponde a solos rurais complementares, delimitada entre os limites da AIP e do PUR.

2 - O solo urbano integra a categoria operativa de SU que, por sua vez, integra as subcategorias operativas de “áreas consolidadas” e “áreas a consolidar”, inclui ainda, os solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

3 - O SU apresenta uma imagem de consolidação urbana, definida por uma malha infraestruturada, constituída por quarteirões já com alguma densidade construída.

4 - A qualificação funcional do solo processa-se através da sua integração nas categorias e subcategorias delimitadas na planta de zonamento e definidas em função da utilização dominante e das características morfotipológicas dos espaços.

## **Artigo 9.º- A**

### **Categorias do solo**

1 - A ZU qualifica-se, em função da utilização e respetivos níveis de infraestruturação e de concentração de edificações, nas seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços centrais (EC);

b) Espaços residenciais (ER):

*i)* ER consolidados;

*ii)* ER a consolidar;

c) Espaços de atividades económicas (EAE):

*i)* EAE consolidados;

*ii)* EAE a consolidar;



d) Espaços de uso especial (EUE);

e) Espaços verdes (EV):

*i)* Verde de proteção (VP);

*ii)* Verde Urbano (VU), neste incluem-se o PqU ; JP e AL.

2 - A ZDCU é subdividida em cinco tipos de espaços de ordenamento, que derivam no essencial das características biofísicas, zonamento e usos prescritos pelo PDM, sendo as seguintes:

a) Espaços agrícolas ou florestais;

b) Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoris;

c) Reserva Agrícola Nacional;

d) Reserva Ecológica Nacional:

*i)* Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;

*ii)* Áreas de instabilidade de vertentes;

*iii)* Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos;

*iv)* Cursos de água;

*v)* Leitos e margens dos cursos de água;

*vi)* Zonas ameaçadas pelas cheias.

e) Espaços-canaís (corredores rodoviários, pedonais, ferroviários, de transportes comunicações e redes de infraestruturas);

3 - Para ZU são estabelecidas as seguintes Zonas:

a) Zona 1 - Centro histórico;

b) Zona 2 – Carrascal e Vista Alegre;

c) Zona 3 - Avenida;

d) Zona 4 – Parque Escolar e Recinto de Feiras e Exposições;

e) Zona 5 - Estação, Carapinha e Vale Matanças;

- f) Zona 6 – Senhora do Monte;
- g) Zona 7 – Cativa, Calisto e Monte Queimado, São Sebastião e Quintinha;
- h) Zona 8 - Encosta do castelo e Rio da Figueira;
- i) Zona 9 - Mercado;
- j) Zona 10 - Bairro da Formiga;
- k) Zona 11 – Parque Empresarial;
- l) Zona 12 - Bairro do Paraíso e Cumeadas;
- m) Zona 13 - Bairro dos Celões.

4 - Cada Zona da ZU é subdividida em subunidades ou setores, para melhor aplicação e leitura deste Regulamento e em especial do quadro regulamentar incluído na Planta de Zonamento.

#### **Artigo 9.º-B**

##### **Riscos e Vulnerabilidades**

1 - A ocupação, uso e transformação do solo deve ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PUSC, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, a saber:

- a) Áreas ameaçadas pelas cheias;
- b) Vias ameaçadas por derrocadas e instabilidade de taludes;
- c) Incêndios florestais;
- d) Sismicidade;
- e) Acidente no transporte terrestre de mercadorias perigosas;
- f) Degradação e contaminação de aquíferos;
- g) Degradação e contaminação de águas superficiais;

2 - O PUSC deve coadunar-se com os regimes legais específicos aplicáveis a cada um dos riscos naturais e tecnológicos existentes no concelho de Santiago do Cacém.

#### **CAPÍTULO III**

## **Disposições relativas à ZDCU**

### **Artigo 10.º**

#### **Descrição e caracterização ZDCU**

1 - A ZDCU é a zona envolvente ao PUR delimitada na carta síntese, está classificada como “solos rurais complementares” e constitui uma reserva natural de crescimento da cidade a longo prazo.

2 - Na ZDCU o PUSC visa garantir a estabilidade física, a harmonia da composição da paisagem e a qualidade do ambiente, sem alteração ao princípio de uso, ocupação e transformação do solo estipulados no PDM.

## **SECÇÃO I**

### **Servidões da ZDCU**

#### **Artigo 11.º**

*(Revogado.)*

#### **Artigo 11.º-A**

##### **Identificação e regime**

1 - Na área de intervenção do PUSC identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública à ocupação, uso e transformação dos solos, as quais se encontram delimitadas na planta de condicionantes através de grafismos e simbologia próprios:

- a) Servidões rodoviárias;
- b) Servidões ferroviárias;
- c) Servidões ao saneamento básico e adutoras de água;
- e) Servidões da rede elétrica;
- f) Servidões de telecomunicações;
- g) Servidões do domínio público hídrico I;
- h) Servidões do domínio público hídrico II;
- i) Servidão da estação de controlo da poluição atmosférica.

2 - Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3- As propostas de intervenção que impliquem alteração nas estradas regionais e nas estradas desclassificadas sob jurisdição da Estradas de Portugal, S.A., devem ser objeto de estudo específico e justificado a submeter a parecer e aprovação das entidades competentes.

**Artigo 12.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 13.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 14.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 15.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 16.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 17.º**

*(Revogado.)*

**Artigo 18.º**

*(Revogado.)*

**SECÇÃO II**

**Condicionantes da ZDCU**

**Artigo 19.º**

**Condicionantes gerais**

1- No solo rural complementar delimitado na planta de zonamento, sem prejuízo das servidões

descritas no artigo 11.º-A, e de outras restrições, nomeadamente as decorrentes da RAN e REN, ou de disposições dos planos de hierarquia superior, são permitidas as seguintes ações:

a) Obras de manutenção, reconstrução, reabilitação e conservação de edificações existentes, desde que se verifiquem as seguintes prescrições:

*i)* Manutenção das formas tipológicas do povoamento rural da região, de forma a salvaguardar a qualidade da paisagem, a garantir o equilíbrio das atuais formas de uso do solo e a atender ao meio ambiente envolvente;

*ii)* Respeito, manutenção e valorização das características, da volumetria, materiais e sistemas construtivos das construções preexistentes tendo em vista a salvaguarda e requalificação da arquitetura e a integração da edificação na paisagem rural;

b) Obras de ampliação de edificações existentes, construídas ao abrigo do direito anterior, até 100m<sup>2</sup> de área de construção;

c) Construção de novas edificações destinadas a habitação desde que, sujeitas, cumulativamente, às seguintes prescrições de ordem geral:

*i)* Se destinem à residência própria do agricultor responsável pela exploração agrícola, nos termos regulamentares sectoriais, e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto devidamente comprovado pelas entidades competentes;

*ii)* Não existam alternativas viáveis fora da área da ZDCU;

*iii)* Os prédios possuam uma área igual ou superior a 2,5ha;

*iv)* Nas propriedades com áreas iguais ou superiores a 2,5 ha e inferiores ou iguais a 5 ha, a área máxima de construção é 100 m<sup>2</sup>;

*v)* Nas propriedades com áreas superiores a 5 ha, o índice de construção é de 0,2 % da área total do prédio, sendo que a área de construção máxima admitida é 500m<sup>2</sup>;

*vi)* O afastamento mínimo dos edifícios aos limites da parcela, é de 15 m, salvo quando fisicamente impossível;

*vii)* Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem aterros ou desaterros superiores a 3 m de altura;

*viii)* Os novos edifícios não podem exceder um piso;

*ix)* Para efeitos do cálculo das subalíneas *iii)*, *iv)* e *v)*, apenas é considerada a área de

prédio inserida em solo rural complementar.

d) Construção de novas edificações destinadas a apoio às atividades agrícolas, agropastoris, silvícolas ou silvo-pastoris desde que, sujeitas, cumulativamente, às prescrições descritas nas subalíneas ii) a ix) da alínea c) do número anterior;

e) Obras de modificação ou alteração, sem alteração de uso ou com alteração para uso com menor impacte ambiental e compatível com os usos permitidos para a categoria de espaço em que se insere;

f) Implementação ou ampliação de unidades de turismo em espaço rural, desde que incidam sobre ou em complemento de edifícios existentes, construídos ao abrigo do direito anterior, observando ainda as seguintes condições:

*i)* O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2 (20 % da área total do prédio);

*ii)* Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;

*iii)* A altura máxima de fachada é 6,5m.

g) Construção de novas rodovias ou redes de transportes e comunicações, instalações técnicas e infraestruturas municipais ou de outras entidades concessionárias de serviços públicos, devendo, no entanto, ser respeitada a função de proteção do património paisagístico e do equilíbrio biofísico que se pretende salvaguardar;

h) Construção de equipamentos de interesse e uso público, como tal reconhecidos caso a caso pela Câmara Municipal e mediante audição das entidades interessadas, justificados por estudos urbanísticos de conjunto.

2- Para além das servidões e prescrições descritas anteriormente, nas áreas incluídas na ZDCU, são interditas as seguintes ações:

a) As operações de loteamento urbano;

b) A destruição do solo e do coberto vegetal;

c) O derrube de árvores sem autorização da Câmara Municipal, sem prejuízo de outras autorizações exigíveis por lei;

d) A deposição de entulhos de qualquer tipo;

e) A florestação com espécies de crescimento rápido;

f) A implantação de explorações de pecuária intensiva sem terra que não sejam complementares das explorações agrícolas ou que sejam suscetíveis de prejudicar o ambiente ou comodidade urbana na cidade de Santiago do Cacém;

g) A exploração de massas minerais;

h) A implantação de suiniculturas.

3 - São permitidas alterações ao uso atual do solo com vista à implantação de equipamentos de interesse público, reconhecido como tal pela Câmara Municipal e mediante audição das entidades interessadas, em todo o património cultural, edificado ou não, respeitando as condicionantes aplicáveis a esse património.

4 - Em qualquer dos casos definidos nos números anteriores, a construção das infraestruturas e respetivas ligações às redes municipais são da responsabilidade do proprietário/ promotor da operação urbanística.

## **Artigo 20.º**

### **Recuperação de espaços degradados**

Nas áreas de antigas explorações de massas minerais desativadas poderão ser permitidos equipamentos e unidades turísticas, observando as condições seguintes:

a) Incluam a recuperação paisagística na 1ª fase do projeto de toda a área degradada;

b) Seja considerado de interesse municipal relevante pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém.

2 – *(Revogado.)*

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

## **Artigo 21.º**

### **Medidas de integração na paisagem**

1 - Na ZDCU as novas redes de infraestruturas elétricas e de telecomunicações são obrigatoriamente subterrâneas, podendo a Câmara Municipal, em casos especiais devidamente justificados, autorizar a existência de troços aéreos.

2 - A remodelação das infraestruturas elétricas e de telecomunicações existentes será

obrigatoriamente subterrânea.

3 - Todos os projetos e obras de infraestruturas, equipamentos e outras obras incluirão obrigatoriamente medidas de integração na paisagem e de diminuição dos impactes negativos sobre o ambiente.

4 - Nos espaços florestais e nas zonas verdes de proteção, todas as alterações ao uso do solo, nomeadamente as que envolvam construção, incluirão obrigatoriamente projeto de valorização da paisagem com reforço ou melhoria do coberto arbóreo e arbustivo.

#### **Artigo 22.º**

##### **Condicionantes dos espaços culturais**

As áreas, monumentos, conjuntos, sítios classificados ou a classificar, áreas de influência visual e património arqueológico, delimitados ou assinalados na ZDCU, ficam sujeitos aos condicionamentos da legislação aplicável e especificamente às prescrições constantes dos artigos 50.º a 52.º.

#### **Artigo 23.º**

*(Revogado.)*

#### **Artigo 24.º**

*(Revogado.)*

#### **Artigo 25.º**

*(Revogado.)*

### **CAPÍTULO IV**

#### **Disposições relativas à ZU**

##### **SECÇÃO I**

##### **Descrição e caracterização das Zonas ou UNOR**

#### **Artigo 26.º**

##### **Zona 1 - Centro histórico**

A Zona que corresponde ao núcleo mais antigo da cidade é regulada pelo Plano de Pormenor



do Centro Histórico da Cidade de Santiago do Cacém (PPCHSC).

#### **Artigo 27.º**

##### **Zona 2 - Carrascal e Vista Alegre**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta unidade de ordenamento é extensa e corresponde ao atual e futuro desenvolvimento da cidade para sul.

2 - A Zona subdivide-se em seis setores, designados de 2.1 a 2.6, sendo que:

a) O setor 2.1 inclui as instalações da Santa Casa da Misericórdia e uma área de equipamento social e simultaneamente ambas áreas verdes conectadas com o Parque Urbano do Rio da Figueira;

b) O setor 2.2 inclui o bairro consolidado do Fidalgo, o chafariz do mesmo nome, com uma área de proteção que se proporá classificar, e já prevê uma expansão urbana para sul, ligada à atual superfície comercial;

c) O setor 2.3 constitui-se numa faixa de proteção paisagística ao extremo sul da avenida;

d) Os setores 2.4, 2.5 e 2.6 constituem áreas residenciais em consolidação, bem como as áreas de verde urbano, equipamentos e proteção, salientando-se a intenção de preservar o conjunto edificado, e envolvente paisagística, denominado «Vista Alegre» e ainda a reconversão das atuais instalações de caráter industrial.

#### **Artigo 28.º**

##### **Zona 3 - Avenida**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço central” e que corresponde, essencialmente, às margens da Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, constituindo a espinha dorsal estruturante do crescimento da cidade para sul, concentram-se nesta área da cidade algumas funções centrais, administrativas, comerciais, de serviços e equipamentos.

2 - É caracterizada sensivelmente até ao Chafariz do Fidalgo, a meio da avenida, por uma malha de quarteirões ortogonais onde se inserem equipamentos estruturantes, com suporte na Estrada do Fidalgo.

3 - A zona é subdividida em 11 setores, designados de 3.1 a 3.11, sendo de referenciar que:

a) Os setores 3.2 a 3.5 correspondem às áreas mais consolidadas que acompanham a Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, a Rua de Ramos da Costa e a Estrada do Fidalgo e para onde o

Plano prevê apenas operações de mera reconversão ou preenchimento, mantendo as características urbanas existentes ou já recentemente introduzidas;

b) O setor 3.1 constitui uma intervenção em «ilha» já consolidada que se relaciona com o tardoz sul da Rua do Algarve. O setor 3.6 é semelhante, pois irá permitir uma continuidade e ligação da margem poente da Estrada do Fidalgo com o denominado «bairro da zona III» (setor 3.7), interligando as suas áreas de equipamento com o Parque Urbano do Rio da Figueira, que lhe é confinante;

c) O setor 3.7 corresponde ao já citado bairro consolidado da zona III;

d) O setor 3.8 está localizado entre a Avenida de D. Nuno Álvares Pereira e a Rua Ramos da Costa e corresponde, essencialmente, a uma área de equipamentos públicos - administrativos, sociais, educativos e de proteção civil;

e) O setor 3.9 constitui uma importante “rótula urbana” da cidade, o Largo 5 de Outubro, que interessa marcar e preservar ao nível da imagem e referência;

f) O setor 3.10. abrange parte da Rua de Lisboa, onde se prevê uma continuidade do tecido com um desenho urbano estruturante integrando equipamentos e espaços verdes;

g) O setor 3.11. abrange uma área a consolidar, na encosta da Pousada.

#### **Artigo 29.º**

#### **Zona 4 – Parque Escolar e Recinto de Feiras e Exposições**

Constituída por um único setor – 4.1 - corresponde a uma zona qualificada como “espaço de uso especial”, representa uma fronteira com a malha urbana consolidada da zona 9, com a qual estabelece ligações ao nível de estrutura, desenho e ocupação, constituindo a mais importante área de equipamentos educativos, desportivos e lúdicos.

#### **Artigo 30.º**

#### **Zona 5 - Estação, Carapinha e Vale Matanças**

1 - A zona 5, qualificada como “espaço residencial”, abrange toda a área urbana habitacional situada na vertente norte da encosta do castelo até ao Vale do Barroso, já em boa parte consolidada e que se liga com o extremo noroeste do centro histórico: inclui as margens da via-férrea e estação, desde o parque do Rio da Figueira até à ponte da Estrada de Santo André e distende-se a partir desta para o Vale da Malmedra e a zona de indústria ligeira, inserindo os

Bairros da Carapinha Sul, Poente e Nascente, já consolidados, e novas áreas de expansão para norte, até ao traçado da circular poente e fábrica do arroz.

2 - A zona está subdividida em 11 setores, designados de 5.1 a 5.11, com as seguintes características:

a) O setor 5.1 constitui uma área já consolidada, apenas a preencher e renovar, que margina a norte com o Vale do Barroso e estabelecem a fronteira com o centro histórico;

b) O setor 5.2 inclui a fábrica do arroz e constitui uma área de verde urbano e de proteção essenciais à estrutura arbórea e paisagística da cidade;

c) O setor 5.3 abrange o Bairro do Dr. Pereira Varela, onde se iniciou uma renovação de tipologia de ocupação;

d) O setor 5.4 inclui a parte mais antiga e dispersa do Bairro da Firmina, onde a reestruturação e reordenação são mais necessárias;

e) O setor 5.5 inclui a margem sul da Rua de São Pedro e constitui uma nova área de expansão habitacional de baixa densidade e volumetria muito restringida, face ao seu enquadramento na encosta do castelo. A continuidade dessa rua e o seu atravessamento superior à via-férrea permitirão uma maior acessibilidade entre a Carapinha e Vale Matanças e, por consequência, ao centro histórico;

f) Os setores 5.6, já consolidado, e 5.7 (Bairro do Pôr do Sol), formam a margem edificada nascente da antiga Estrada de Sines e constituem o remate natural de toda a vertente urbana noroeste da encosta de Vale Matanças, a qual assume um papel de zona residencial de baixa densidade e onde importa limitar índices de ocupação e volumetria;

g) O setor 5.8 corresponde à margem poente paralela à via-férrea, com o núcleo inicial do Bairro da Carapinha, com a malha a reestruturar e preencher, e inclui para sul, em continuidade, uma área urbanizável, que deverá preservar a homogeneidade do setor;

h) O setor 5.9 corresponde à expansão já iniciada da parte poente do Bairro da Carapinha, com características de bairro residencial em bandas de média densidade, e inclui já uma expansão ligeira para norte até à circular poente projetada;

i) Os setores 5.10 (outro núcleo original) e 5.11 correspondem à faixa urbana entre a vertente nascente da estrada municipal n. 549 e a Estrada de Sines/estação na qual se prevê uma ocupação de tipo habitacional em banda contínua de média densidade.

## **Artigo 31.º**

### **Zona 6 – Senhora do Monte**

1 - Esta zona, qualificada como “espaço residencial”, localizada a noroeste da cidade, corresponde a toda a área situada entre a Estrada para Santo André, a norte do Vale do Barroso e do Vale da Pouca Terra, incluindo o Cerro da Forca, limitada a poente pela via-férrea e a nascente pela margem edificada da Estrada de Santa Cruz.

2 - Constitui uma zona que se caracteriza, no essencial, por conter equipamentos públicos de saúde, como é o caso do Centro de Saúde e uma unidade de cuidados paliativos, e ainda abrange áreas verdes de proteção com razoável dimensão, como é o caso do Cerro da Forca e do Vale da Pouca Terra.

3 - A zona é subdividida em seis setores, designados por 6.1 a 6.6, sendo que:

a) O setor 6.1 corresponde a toda a encosta definida entre a Estrada de Santo André e a Rua do Hospital, já consolidada e onde se preveem operações de reestruturação e renovação;

b) O setor 6.2 corresponde a um pequeno bairro residencial marginal, que importa manter coerente, propondo-se em parte dele a sua reconversão ocupacional ao nível tipológico;

c) Os setores 6.3 e 6.4 constituem, essencialmente, áreas verdes de proteção paisagística e ambiental da cintura verde da cidade, existindo apenas, no primeiro, uma pequena área residencial consolidada, a poente;

d) O setor 6.5 é uma área de expansão limitada, que apenas dá continuidade à frente edificada da Rua do Centro de Saúde em remate do gaveto com a Estrada de Santa Cruz, neste setor é delimitada uma área de proteção à atual unidade de cuidados paliativos que visa apenas proteger e controlar as intervenções urbanas em seu redor;

e) O setor 6.6 compreende uma VP ao Vale, uma área de VU equipado, na qual se prevê a execução de um parque de estacionamento público, e uma pequena área urbana consolidada.

## **Artigo 32.º**

### **Zona 7 – Cativa, Calisto e Monte Queimado e São Sebastião;**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta UNOR é a mais vasta e inclui a maior área de solo urbanizável da cidade, importante em termos de gestão e controlo dos solos, pois pertence quase na sua totalidade à Administração, e para a qual foram

elaborados estudos que já resultaram na concretização de várias operações de loteamento, quer privadas quer municipais.

2 - Constitui uma zona que potencia a ligação e continuidade da cidade e seus novos núcleos centrais até às Cumeadas, para nascente, subindo a encosta, com grandes capacidades de enquadramento paisagístico, permite também localizar, inserida na sua estrutura concêntrica já definida, com génese na colina intermédia onde se implanta a Capela de São Sebastião, áreas para equipamentos e zonas verdes ou de proteção, essenciais ao desenvolvimento da cidade, bem como interligar uma rede viária reestruturante de acessibilidades internas e até externas (como é o caso da Avenida Norte e circular norte).

3 - A zona é subdividida em dezasseis setores operativos, designados de 7.1 a 7.16, sendo que:

a) Os setores 7.1 e 7.2. correspondem a áreas habitacionais praticamente consolidadas, sendo que o setor 7.1 é de alta densidade, e o setor 7.2, localizado na vertente superior da encosta, corresponde a uma área de média e baixa densidade, salvaguardando-se a linha de cumeadas. O setor 7.1 acolhe ainda um equipamento de proteção civil;

b) Os setores 7.3, 7.4 e 7.5 correspondem a loteamentos já consolidados que apresentam ocupações e tipologias diversificadas e ajustadas às características morfopaisagísticas do local;

c) Os setores 7.6 e 7.7. localizam-se à margem da Estrada de Santa Cruz e Estrada das Cumeadas, constituindo-se como faixas de proteção e verde equipado, no setor 7.7. existe ainda uma pequena área residencial consolidada;

d) O setor 7.8 corresponde a toda a área que constitui fronteira com a malha urbana consolidada da zona 9, com a qual estabelece ligações ao nível de estrutura, desenho e ocupação, está inserido neste setor um equipamento de ensino com as vertentes de pré-escolar, creche e infantário, inclui ainda, toda a área poente circundante do futuro parque de São Sebastião e as margens edificadas da Avenida Norte;

e) O setor 7.9 absorve todo o futuro parque/zona verde de São Sebastião que circunda a capela do mesmo nome, constituindo uma área habitacional a consolidar, de baixa densidade e volumetria que se relaciona com a margem poente das Cumeadas, salvaguardando os ângulos visuais de e para a linha de cumes do setor 7.10 que, por sua vez, forma, no essencial, setores protegidos e de contenção da edificação;

f) A antiga estrada que atravessa os setores 7.8, 7.9 e 7.10 será recuperada e integrada como

percurso pedonal, de acordo com o estudo prévio já elaborado;

g) O setor 7.11 corresponde a uma área totalmente consolidada, denominada de Zona IV, que resultou de loteamentos municipais e privados de média densidade habitacional, com características de bairro homogéneo;

h) O setor 7.12 constituiu outrora uma área de uso industrial, desfasado do meio urbano, que se pretende ver reconvertida para qualquer função compatível com os usos dominantes da Zona em que se insere;

i) Os setores 7.13, 7.15 e 7.16 constituem áreas a estruturar, que já foram objeto de estudos de integração e ligação com o núcleo da cidade e para onde se prevê a abertura de uma alameda axial à Praça do Município, o setor 7.12 é caracterizado pela existência de equipamento classificado com uma zona especial de proteção e, simultaneamente, por uma área de VU;

j) O setor 7.14 corresponde a uma pequena área habitacional consolidada, de baixa densidade, e que se pretende conter com vista à proteção da linha de cumes.

### **Artigo 33.º**

#### **Zona 8 - Encosta do Castelo e Rio da Figueira**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaços verdes”, esta UNOR constitui essencialmente uma vasta «cintura» de enquadramento e proteção paisagística à encosta do castelo e a todo o Vale do Rio da Figueira, onde se situa o parque urbano com o mesmo nome, é na generalidade uma área fortemente restritiva à construção, sendo apenas admitidas edificações para equipamentos complementares nalguns setores.

2 - A unidade é subdividida em três setores, designados de 8.1 a 8.3, sendo que:

a) O setor 8.1 corresponde à vertente poente da encosta do castelo, delimitada pela via-férrea, Vale Matanças/São Pedro (a norte) e Passeio das Romeirinhas, e constitui uma área de proteção, com interdição total de qualquer construção ou de alteração da sua morfologia atual;

b) O setor 8.2 corresponde ao limite atual do Parque Urbano do Rio da Figueira, que já possui diversos equipamentos, resultantes de recuperações ou renovações de preexistências e no qual se permite a edificabilidade ou intervenções, desde que conforme programa específico e destinadas em exclusivo a complementar o parque com equipamentos essenciais à sua função;

c) O setor 8.3 constitui uma área-tampão, de proteção entre o Vale do Rio da Figueira e o futuro parque desportivo, previsto já na ZDCU, mais a sul, prevendo-se ainda como possível e desejável área de reserva para ampliação do parque urbano, sendo nesse caso abrangida por regulamentação específica.

#### **Artigo 34.º**

#### **Zona 9 - Mercado**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço central”, esta UNOR corresponde a uma área que se assume como um novo centro da cidade, onde se têm vindo a concentrar atividades comerciais e de serviços, dotada de equipamentos nucleares e com uma alta densidade demográfica, constitui o vale delimitado pelos Cerros da Forca e do Castelo, que em outrora tinha relação de continuidade com o Vale do Barroso, como bacia de escoamento de toda a encosta nascente, da zona 7. A sua ocupação permitiu altura de fachadas e volumetrias altas, que não afetaram a silhueta da cidade e o seu enquadramento paisagístico.

As intervenções previstas para esta zona limitam-se ao preenchimento da malha e estrutura já definidas, corrigindo distorções, contrastes e insuficiências, visando a homogeneidade urbana e a resolução dos problemas detetados.

Incluem-se nesta zona os equipamentos já existentes, tais como o campo de jogos municipal, o mercado, a estação rodoviária, o antigo liceu, a central de telecomunicações e a biblioteca.

2 - Subdividiu-se a zona em sete setores, designados de 9.1 a 9.7 dadas as suas especificidades, sendo que:

a) O setor 9.1 corresponde às margens da Praça de Zeca Afonso, onde se situam a estação rodoviária e a biblioteca, e caracteriza-se por possuir ocupações, em quarteirões bem definidos, com altura de fachadas já desajustadas, mas que interessa conter, em intervenções de renovação, embora relacionando-as com a envolvente mais recente;

b) O setor 9.2 constitui mais uma importante “rótula urbana” da cidade, o Largo 25 de Abril, que interessa requalificar e dignificar;

c) O setor 9.3 corresponde à margem edificada da Estrada de Santa Cruz, com características diversas, onde se prevê a manutenção de tipologias e altura de fachadas corretoras;

d) O setor 9.4 corresponde às margens da Avenida de Manuel da Fonseca e do mercado municipal, que se caracteriza por ser uma área de alta densidade e volumetria, definidora do

espaço-canal e da praça, quase totalmente consolidada e onde apenas se preveem intervenções de preenchimento e renovação;

e) O setor 9.5 constitui o início do prolongamento da Rua do 1.º de Maio, onde se prevê o preenchimento de quarteirões ainda vagos com ocupação e tipologia de continuidade dessa mesma avenida;

f) O setor 9.6 corresponde à margem da Rua do Engenheiro Costa Serrão, onde se pretende manter e conter a altura das fachadas para salvaguardar as visualizações e estabelecer relação com as edificações e espaços dessa zona;

g) O setor 9.7 constitui a fronteira nascente da UNOR e corresponde à margem edificada da Rua de Egas Moniz, possui características diversas, devendo recorrer-se a tipologias e altura das fachadas corretoras.

#### **Artigo 35.º**

##### **Zona 10 - Bairro da Formiga**

1 - Esta zona, qualificada como “espaço residencial”, inclui um bairro «ainda» periférico, no extremo sul da cidade, cuja consolidação virá a «contactar» com o vértice sul da UNOR 2. Apenas se pretende uma pequena área de expansão habitacional de baixa densidade, a norte do atual bairro, para estabelecer o «contacto» referido e enquadrar as margens da futura circular sul, que atravessa a zona, prevendo-se no atual bairro somente correções qualitativas do seu desenho urbano e imagem.

2 - A zona é apenas subdividida em dois setores, designados por 10.1 e 10.2, sendo que:

a) O setor 10.1 corresponde ao atual bairro e o setor 10.2 à área a consolidar, de interligação com a cidade, ambos envolvidos por faixas de proteção, das suas margens quer das vias que com ela confinam.

#### **Artigo 36.º**

##### **Zona 11 – Parque Empresarial**

1 - Esta UNOR constitui uma zona qualificada como “espaço de atividades económicas”, destinada a ZIL ou ZAM, com áreas já consolidadas e a consolidar, situa-se no extremo oeste da cidade, e faz fronteira com o Bairro da Carapinha, na zona 5, está delimitada fisicamente, em plano, pelo traçado da circular poente, pela linha de água do barranco do rio da Velha, no



Vale de Entre Pernas, pela ETAR, a poente, sendo seccionada longitudinalmente pela Estrada de Sines, onde possui o seu principal nó de acesso, e, futuramente, transversalmente pelo entroncamento das circulares poente e sul.

2 - A UNOR é subdividida em quatro setores, designados de 11.1 a 11.4, sendo que:

a) O setor 11.1 corresponde à margem sul da ZIL, quase totalmente consolidada, onde se prevê apenas uma pequena área a consolidar, a sudoeste;

b) O setor 11.2 corresponde à margem/noroeste da SIL, igualmente consolidada;

c) O setor 11.3, intermédio, constitui-se nas margens da Estrada de Sines, onde existe uma ZAM, incluindo o atual posto de abastecimento de combustíveis e ainda uma instalação oficial preexistente;

d) O setor 11.4 corresponde à área a consolidar da ZIL Norte, inclui já uma instalação industrial preexistente, prevendo-se uma ocupação tipológica semelhante ao setor 11.2. São definidas faixas de proteção e enquadramento arbóreo em toda a periferia desta zona e ao longo das vias que a atravessam e marginam sendo de realçar a faixa que estabelece a separação com a zona 5, habitacional, e a do Vale de Entre Pernas, onde se preconiza plantação arbórea de alta densidade.

### **Artigo 37.º**

#### **Zona 12 - Bairro do Paraíso e Cumeadas**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta zona constitui-se, essencialmente, por uma unidade semiperiférica da cidade que se caracteriza pela baixa densidade e estrutura em espinha ao longo de uma cumeada.

2 - A zona subdivide-se em três setores, designados de 12.1 a 12.3, sendo que:

a) O setor 12.1. abrange um bairro residencial, tem a forma de uma «península» urbana com um só contacto físico com a Estrada de Lisboa e o Plano prevê apenas a sua consolidação e ligeira expansão para sul, mantendo as suas características ocupacionais e formais, preconizando-se como necessário dotar o bairro de algum comércio de apoio diário;

b) O setor 12.2 corresponde a toda a área que margina as estradas das Cumeadas e Rua de Lisboa (estrada nacional n.º 120), constituindo, no essencial, setores protegidos e de contenção da edificação de baixa densidade, visando salvaguardar a linha de cumes e o

enquadramento paisagístico e visual;

c) O setor 12.3 corresponde a uma área habitacional de baixa densidade, prevendo-se apenas a sua consolidação.

### **Artigo 38.º**

#### **Zona 13 - Bairro dos Celões**

1 - Estamos perante uma zona qualificada como “espaço residencial”, esta UNOR abrange apenas um pequeno bairro totalmente periférico e desenquadrado da malha urbana, que resultou de um loteamento mais ou menos espontâneo, implantado em “área sensível”, na margem poente da Estrada das Cumeadas e confinante com a área classificada de proteção às ruínas de Miróbriga.

2 - O PUSC apenas enquadra esta situação factual e a limita (em conformidade com o PDM) ao mínimo, encerrando-a em ilha, rodeada por áreas de proteção fortemente condicionada, prevendo apenas o preenchimento de lotes ainda vagos com parâmetros idênticos aos já existentes, propondo que nalguns deles se permita o uso misto com comércio de apoio diário ao bairro.

3 - Prevê-se ainda, para melhorar a acessibilidade ao bairro, retificar o traçado da Estrada das Cumeadas no seu troço mais a sul, com o objetivo primordial de “afastar” a estrada da zona do hipódromo romano e inserir o seu entroncamento na circular sul e na futura variante à Estrada de São Domingos.

## **SECÇÃO II**

### **Condicionantes e prescrições relativas às UNOR e ao Solo Urbanizado**

#### **Artigo 39.º**

##### **Quadro regulamentar**

1 - As disposições e prescrições gerais aplicáveis às UNOR 1 a 13 da ZU constam do quadro regulamentar que integra a planta do zonamento e anexo ao presente Regulamento e as omissas são descritas nos artigos seguintes deste capítulo.

2 - Nos SU é permitida a edificação das parcelas confinantes com um arruamento público infraestruturado, devendo ser garantida a integração e valorização do conjunto onde se insere.

## **Artigo 39.º-A**

### **Disposições gerais**

1 - A ocupação do SU respeita obrigatoriamente a imagem da envolvente, designadamente no que diz respeito a tipologias, alinhamentos, alturas das fachadas, dimensões de lote e volumetrias.

2 - O preenchimento de áreas livres existentes na malha urbana, em especial nas áreas a consolidar, ocorre através da construção em lotes ou parcelas já constituídos ou a autonomizar ou de novas operações de loteamento urbano.

## **Artigo 39.º-B**

### **Espaço Central**

1 - O espaço central corresponde à área mais antiga da Cidade, incluindo o centro histórico, e às áreas envolventes que atualmente desempenham funções de centralidade para todo o aglomerado urbano e nas quais predominam as atividades terciárias e a função residencial.

2 - Nesta categoria de espaços é admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função residencial, designadamente, comerciais, serviços e turismo.

3 - A ocupação neste espaço fica sujeita às regras e aos parâmetros de edificabilidade previstos no quadro regulamentar.

## **Artigo 39.º-C**

### **Espaços Residenciais**

1 - Os espaços residenciais são caracterizados pelo predomínio do uso habitacional, e para os quais se pretende a manutenção da habitação como função dominante, sem prejuízo de se poder instalar edificações com usos compatíveis com esta função, nomeadamente, comércio, serviços, equipamentos de apoio e turismo.

2 - Estas áreas encontram-se praticamente consolidadas, com alinhamentos de rua e tipologias pré-definidas, pretendendo-se a manutenção destas características nas áreas ainda a consolidar.

3 - A ocupação neste espaço fica sujeita às regras e aos parâmetros de edificabilidade previstos no quadro regulamentar.

## **Artigo 40.º**

### **Espaços de Uso Especial**

1 - Esta categoria de espaços corresponde à área onde existe predominância de equipamentos de utilização coletiva, designadamente, ensino, cultura, desporto, recreio e lazer.

2 - Os equipamentos de utilização coletiva existentes e propostos localizados na área de intervenção distribuem-se pelos seguintes grupos tipológico-funcionais:

- a) Equipamento de educação (E);
- b) Equipamento de saúde (S);
- c) Equipamento de segurança social (SS);
- d) Equipamento de recreio e lazer (RL);
- e) Equipamento de desporto (D);
- f) Equipamento de culto (CL);
- g) Equipamento de cultura (CT);
- h) Equipamento administrativo (A);
- i) Equipamento de segurança pública e proteção civil (SP);
- j) Equipamento de transportes e comunicações (TC);

3 - Sempre que seja do interesse do Município, os equipamentos de utilização coletiva podem ser objeto de realocação ou desativação, podendo, nesse caso, ser reconvertidos para novas utilizações, aplicando-se os parâmetros definidos para a categoria funcional da envolvente.

4 - Neste espaço são admitidos estabelecimentos comerciais e serviços de restauração ou similares para apoio dos equipamentos de utilização coletiva.

5 - Para a construção nova e ou reconstrução de equipamentos em solo urbanizado, os parâmetros de edificabilidade são os constantes no quadro regulamentar.

### **Artigo 41.º**

#### **Regime transitório dos equipamentos existentes e propostos**

As áreas, zonas, sítios, edifícios ou conjuntos previstos nesta carta são exclusivamente destinados à instalação de equipamentos de interesse e utilização coletiva e obedecem ao seguinte regime transitório, que antecede a transformação para o fim previsto, sem prejuízo

da continuidade da exploração do solo para fins agrícolas e dos edifícios, não sendo permitido:

- a) A execução de trabalhos que contrariem o uso previsto no Plano;
- b) A execução de quaisquer construções novas ou ampliações, com exceção de obras de manutenção;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) Alterações à topografia do solo;
- e) O derrube de quaisquer árvores em maciço ou a plantação de espécies de crescimento rápido;
- f) A deposição de entulho de qualquer tipo.

#### **Artigo 42.º**

##### **Espaços verdes**

1 - A área delimitada na carta de zonamento como “espaço verde” corresponde a uma vasta «cintura» de enquadramento e proteção paisagística à encosta do castelo e a todo o Vale do Rio da Figueira, onde se situa o parque urbano com o mesmo nome.

2 - Neste espaço são apenas admitidas obras de construção de infraestruturas, e de edifícios ou estruturas de apoio à fruição dos espaços de recreio e lazer, devendo garantir uma forte identidade com o espaço em que se inserem.

3 - Para além deste grande espaço verde, são identificadas outras zonas verdes, que integram a estrutura ecológica da cidade.

4 - Os espaços verdes da ZU subdividem-se em zonas VP e zonas VU.

5 - As zonas VP podem incluir-se nos espaços urbanos, espaços agrícolas, florestais, naturais e culturais e são zonas da estrutura verde da cidade e sua envolvente, nas quais se pretende proteger:

- a) A atividade biológica e a regularização microclimática;
- b) A estabilidade física, nomeadamente encostas e linhas de água;
- c) Os valores paisagísticos e culturais ou humanizados, nomeadamente o coberto vegetal e os valores arquitetónicos;
- d) Zonas de recreio inseridas na estrutura verde;

e) O enquadramento das infraestruturas.

6 - As zonas VU são zonas de uso coletivo inseridas no PUR, devidamente equipadas, e destinam-se a recreio e lazer de ar livre, distinguindo-se:

a) As zonas verdes de recreio integradas na malha habitacional, com equipamentos de apoio ao recreio e lazer;

b) As zonas verdes complementares PqU, AL ou CV, são zonas exteriores ou marginais à malha habitacional, têm como função, para além das atividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas;

c) Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, são admitidas obras de conservação e ampliação das construções existentes, desde que seja salvaguardada a compatibilidade com o uso dominantes e nos termos dos parâmetros urbanísticos definidos pelo município.

#### **Artigo 43.º**

##### **Espaços/Zonas VP**

1 - Nas zonas de VP apenas se admite a construção de infraestruturas urbanas e equipamentos de uso público de iniciativa municipal.

2 - Nestas zonas é interdita qualquer ação ou atividade que implique a destruição do solo ou a degradação do estado atual arbóreo ou arbustivo ou a descarga de entulho de qualquer tipo.

3 - Constituem exceções às condicionantes do número anterior as ações que, não colocando em risco ao valores que se visam proteger, e respeitando o artigo 42.º, se destinem a reconstrução, ampliação e alteração de edificações erigidas ao abrigo do direito anterior, e que tenham como fim a garantia das condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade.

4 – As obras de reconstrução (sem preservação de fachada), ampliação e as obras de alteração referidas no número anterior ficam sujeitas, cumulativamente, às seguintes prescrições de ordem geral:

a) Não existam alternativas viáveis fora da área da VP;

b) A área máxima de construção é 100 m<sup>2</sup>;

c) A altura máxima da fachada é 3,5m.

#### **Artigo 44.º**

## **Espaços/Zonas VU**

Nas zonas VU inseridas no PUR são estabelecidas as seguintes condicionantes:

a) A execução/construção, é destinada à utilização coletiva e deverá ser apoiada em:

- i)* Projeto de intervenção nos termos do n.º 6 do artigo 42.º, no caso de parque urbano, alameda, ou corredor verde;
- ii)* Projeto de arranjos exteriores específico, integrado em operações de loteamento ou construção no caso de zona VU complementar, como jardim público.

## **Artigo 45.º**

### **Caracterização e parâmetros de dimensionamento da rede rodoviária/espacos-canais**

O traçado de rede viária, assinalado na planta de zonamento, corresponde simultaneamente a vias já existentes e a espaços-canais para assegurar a construção de novas vias, sempre que possível, na sua construção ou remodelação, devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento e hierarquia a seguir identificados, sem prejuízo das servidões rodoviárias constantes do artigo 46.º.

1 - Rede primária:

a) Primária periférica:

- i)* Largura mínima da faixa de rodagem de 7,50 m;
- ii)* Largura mínima com separador de 12 m;
- iii)* Estacionamento exterior à faixa de rodagem, com 4 m de cada lado incluindo a valeta;
- iv)* Passeios ou bermas com 3 m de cada lado, com arborização obrigatória;
- v)* Raio mínimo de curvatura do passeio ou bermas nos seus cruzamentos ou entroncamentos de 7,50 m;

b) Primária interior:

- i)* Largura mínima da faixa de rodagem de 7,50 m;
- ii)* Estacionamento exterior incluído nos dois lados da faixa de rodagem;
- iii)* Passeios ou bermas com largura mínima de 4,50 m de cada lado, com arborização

obrigatória;

*iv)* Raio mínimo de curvatura dos passeios ou bermas, nos seus cruzamentos ou entroncamentos de 7,50 m;

2 - Rede secundária:

a) Distribuidoras locais:

*i)* Largura mínima da faixa de rodagem de 7,50 m;

*ii)* Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

*iii)* Passeios com largura livre mínima de 2,00m;

*iv)* Raio mínimo de curvatura do passeio, nos seus cruzamentos ou entroncamentos, de 6 m;

b) Vias de acesso local:

*i)* Largura mínima da faixa de rodagem de 6,50m;

*ii)* Largura desejável de 7,50;

*iii)* Estacionamento exterior ou integrado num dos lados da faixa de rodagem;

*iv)* Passeios com a largura livre mínima de 1,60m;

*v)* Raio mínimo de curvatura do passeio, nos seus cruzamentos ou entroncamentos, de 4,50 m.

3 - As baias para estacionamento ou as segundas vias com estacionamento e os impasses deverão obedecer às seguintes condicionantes:

a) Estacionamento longitudinal, ou num dos lados da via, com largura mínima de 2,50 m e profundidade, por lugar, de 5 m;

b) Estacionamento em espinha e profundidade, por lugar, de 4,50 m, e transversal com profundidade de 5 m e larguras mínimas de 2,50 m;

c) As segundas vias ou impasses para acesso e estacionamento ou as vias de acesso local com estacionamento integrado terão 4,50 m e largura mínima de faixa, se possuírem um só sentido viário, e 6 m, se possuírem dois sentidos;

d) Os impasses ou vias com retorno obrigatório sem estacionamento terão a largura mínima de



faixa de rodagem de 5 m e deverão permitir a inserção de um círculo com, no mínimo, 9,50 m de diâmetro na zona destinada ao retorno, sendo, contudo, desejável o diâmetro de 12 m;

e) Passeios com largura mínima de 2,25 m;

f) Raio mínimo de curvatura dos passeios nos seus cruzamentos, entroncamentos ou inserções de 3 m.

#### **Artigo 46.º**

##### **Espaços-canais/redes de infraestruturas**

1 - As redes de infraestruturas na área/zona urbana ficam sujeitas às seguintes servidões e prescrições:

a) Infraestruturas rodoviárias:

*i)* Nas áreas inseridas na ZDCU a rede rodoviária é constituída pelas estradas regionais (ER 120 e ER 261), estradas nacionais desclassificadas sob gestão da Estradas de Portugal, SA (EN 261-3), estradas e caminhos municipais, cujas faixas *non aedificandi* estão definidas nos respetivos regimes jurídicos em vigor;

*ii)* Na área inserida na ZU, as edificações junto às estradas que constituam ruas dos aglomerados urbanos, devem ser cumpridos apenas os alinhamentos e afastamentos pré-definidos.

*iii)* Nos troços das vias projetadas da rede primária periférica, designadas por variantes, localizadas na ZU, devem ser cumpridos os alinhamentos e afastamentos pré-definidos.

*iv)* Os estudo prévios produzidos para as vias projetadas da rede primária periférica, designadas por variantes, as faixas *non aedificandi* em ZDCU são as definidas pela legislação para as estradas nacionais.

b) Infraestruturas ferroviárias:

*i)* As zonas *non aedificandi* e as áreas de proibição de atividades ao longo da via-férrea que atravessa a ZU, medidas a partir do limite do Domínio Público Ferroviário, são as previstas nos artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro;

*ii)* A supressão da passagem de nível ao km 161,740 da linha de Sines, deve ser equacionada nos estudos a realizar para o projeto da variante rodoviária sul;

c) Infraestruturas de saneamento básico e adutoras de água:

- i)* Ao longo dos traçados dos emissários das redes de drenagem de esgotos pluviais e domésticos, é interdita qualquer construção ou a plantação de árvores numa faixa com 3 m, medida para um e outro lado dos traçados;
- ii)* É interdita qualquer construção ou a plantação de árvores numa faixa de 1,50 m, medido para um e outro lados dos traçados das condutas distribuidoras de água;
- iii)* Não será autorizada a execução de quaisquer construções a distância inferior a 10 m do perímetro da área ocupada ou destinada a estações de tratamento de água ou a reservatórios de água;

d) Infraestruturas elétricas e telecomunicações:

- i)* Na área/zona urbana ao longo do traçado das linhas de energia elétrica de tensão igual ou superior a 15kV e igual ou inferior a 30 kV, são estabelecidos corredores de 5 m e 15 m, respetivamente, onde não será autorizada a execução de novas construções;
- ii)* Na área/zona urbana ao longo do traçado das linhas de energia elétrica de alta tensão de 60kV, são estabelecidos corredores de 25m, onde não será autorizada a execução de novas construções;
- iii)* Na ZU, qualquer remodelação ou execução de novas infraestruturas elétricas ou de telecomunicações será obrigatoriamente executada em subterrâneo, devendo ainda proceder-se a curto prazo à alteração dos traçados que se localizam nas áreas de expansão urbana;
- iv)* Nas zonas destinadas a equipamentos, VU ou de proteção de qualquer tipo, as novas ou a alteração das redes elétricas e de telecomunicações devem obrigatoriamente ser antecedidas de projeto de integração na paisagem e no meio onde se inserem;
- v)* Às instalações elétricas referidas nas subalíneas anteriores, deverá aplicar-se o estabelecido no contrato de concessão vigente, que obedece ao disposto na Portaria n.º 454/2011, de 15 de maio, ou na legislação superveniente que vier a vigorar sobre a mesma matéria.

## **CAPÍTULO V**

### **Espaços naturais e culturais/proteção do património**

#### **Artigo 47.º**

##### **Caracterização e descrição do património cultural**

Para efeitos deste Regulamento, considera-se o património cultural segundo os seguintes grupos:

- a) Monumentos nacionais;
- b) Património arqueológico;
- c) Imóveis de interesse público;
- d) Conjuntos históricos ou tradicionais;
- e) Valores concelhios;
- f) Sítios;
- g) Edificado ou elementos do edificado.

#### **Artigo 48.º**

##### **Descrição do património cultural classificado**

A cidade de Santiago do Cacém nos seus espaços urbanos, espaços urbanizáveis ou na zona ZDCU, possui já o seguinte património classificado:

##### a) Monumentos nacionais:

*i) Igreja matriz de Santiago do Cacém (Decreto de 16 de outubro de 1910 e Decreto n.º 8518, de 30 de novembro de 1922, com zona de proteção publicada no *Diário do Governo*, 2ª série, n.º 265, de 15 de novembro de 1949);*

*ii) Castelo de Santiago do Cacém (Decreto de 16 de junho de 1910, com zona de proteção publicada no *Diário do Governo*, 2ª série, n.º 265, de 15 de novembro de 1949);*

##### b) Imóveis de interesse público:

*i) Área do castelo velho, com as ruínas da cidade romana dos Chãos Salgados (Miróbriga) (Decretos n.º 30 762, de 26 de setembro de 1940, e 32 973, 18 de agosto*

de 1943);

*ii)* Pelourinho de Santiago do Cacém (Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933, com zona de proteção publicada no *Diário do Governo*, 2ª série, n.º 262, de 7 de novembro de 1956);

c) Monumentos de interesse público:

*i)* Antiga Pousada de Santiago do Cacém (Portaria n.º 82/2010, de 27 de janeiro);

*ii)* Ermida de São Pedro (Portaria n.º 383/2011, de 21 de fevereiro);

*iii)* Palácio da Carreira (Portaria n.º 740-AF/2012, de 24 de dezembro);

*iv)* Igreja da Misericórdia de Santiago do Cacém (Portaria n.º 176/2013, de 5 de março).

#### **Artigo 49.º**

##### **Proteção ao património cultural classificado**

Ao património cultural descrito no artigo anterior, já classificado, aplica-se o disposto na Lei Quadro do Património Cultural Português, Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, constituindo as suas zonas de proteção já delimitadas servidões administrativas, não sendo licenciadas ou autorizadas pela Câmara Municipal ou outras entidades sem prévia autorização do Ministério da Cultura as seguintes ações:

a) Quaisquer obras de:

*i)* Demolição;

*ii)* Instalação;

*iii)* Construção;

*iv)* Reconstrução;

*v)* Criação ou transformação de zonas verdes;

*vi)* Movimentos de terras ou drenagens;

b) Os projetos de licenciamento, para as zonas de proteção dos imóveis classificados, são obrigatoriamente subscritos por arquitetos.

#### **Artigo 50.º**

### **Património cultural, natural e humanizado**

É protegido e preservado o património cultural, natural ou humanizado, constituído por sítios ou conjuntos de estrutura verde da cidade incluída no PUSC ou na ZDCU, a seguir designado:

- a) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como UNOR 1 - centro histórico;
- b) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como Parque Urbano do Rio da Figueira e Courela Grande;
- c) Coberto vegetal e arborização preexistente nas áreas delimitadas como VP inseridas no PUSC;
- d) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como parque urbano do Vale do Barroso;
- e) Coberto vegetal e arborização do jardim público da Praça do Município;
- f) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como futuro parque urbano de São Sebastião, na UNOR 7;
- g) Coberto vegetal e arborização integrada no equipamento hoteleiro preexistente, denominado Pousada de Santiago;
- h) Coberto vegetal e arborização preexistente na área delimitada como futuro equipamento hoteleiro/turístico, situado na zona 7, setor 7.16;
- i) Coberto vegetal e arborização integrada no equipamento de segurança social denominado «Santa Casa da Misericórdia», na Quinta da Hortinha (setor 2.1 da zona 2);
- j) Coberto vegetal e arborização de toda a área denominada «Quinta do Pomarinho» (setor 3.6 da zona 3);
- k) Coberto vegetal e arborização preexistente na área definida como «Miradouro do Passeios das Romeirinhas» (Miradouro do Coreto);
- l) Coberto vegetal e arborização em redor do campo de jogos municipal de Santiago, sito na zona 9 (Estádio Municipal de Miróbriga);
- m) Coberto vegetal e arborização preexistente em todos os CV delimitados;
- n) Coberto vegetal e arborização preexistentes nas áreas de VP incluídas na ZDCU;

- o) Coberto vegetal e arborização preexistente na faixa de proteção paisagística marginal à Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, incluída na zona 2;
- p) Coberto vegetal e arborização preexistente na envolvente do Palácio da Justiça, ao longo da Avenida de D. Nuno Álvares Pereira;
- q) Na generalidade, todas as espécies exóticas existentes;
- r) Na generalidade, todas as espécies isoladas ou em maciço de pinheiros, oliveiras, sobreiros, azinheiras, choupos e ulmeiros em linhas de água e ainda todas as espécies frutícolas incluídas no PUSC e na ZDCU.

#### **Artigo 51.º**

##### **Proteção ao património cultural, natural ou humanizado**

Constituem-se as seguintes condicionantes de proteção genérica a todo o património descrito no artigo anterior, sem prejuízo das disposições já aplicáveis às diversas classes de uso do solo abrangidas:

- a) Qualquer ação ou intervenção que vise destruir o coberto vegetal ou corte de arborização expressa;
- b) Alteração do coberto vegetal do solo e as novas plantações de espécies arbóreas estarão sujeitas a consulta prévia da Câmara Municipal e sua autorização expressa.

#### **Artigo 52.º**

##### **Achados arqueológicos**

1 - Os achados avulsos de bens arqueológicos ficam sujeitos ao quadro geral da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, conforme o seu artigo 78.º, ou seja, quem encontrar, em terreno público ou particular, ou em meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal, que, por sua vez, informará a administração do património cultural competente, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

2 - A Câmara Municipal suspenderá as licenças de obras concedidas sempre que, no decorrer dos respetivos trabalhos, se verifique a descoberta de testemunhos arqueológicos.

3 - A Câmara Municipal assegurará a salvaguarda desses testemunhos e o prosseguimento dos trabalhos dependerá de estudo científico idóneo e identificação dos elementos descobertos,

tarefa para a qual a Câmara Municipal poderá recorrer ao concurso do IGESPAR.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições especiais**

#### **SECÇÃO I**

### **Disposições relativas a estacionamento automóvel**

#### **Artigo 53.º**

##### **Disposições gerais**

1 - O dimensionamento dos lugares de estacionamento é determinado pela aplicação das seguintes regras:

a) Os lugares de estacionamento e seus acessos, quando previstos em projeto, são dimensionados conforme regulamento municipal específico;

b) Na impossibilidade de dimensionar o parqueamento, por não existir projeto específico, adota-se a seguinte regra:

*i)* Para veículos ligeiros, deve afetar-se uma área bruta mínima de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície (ar livre) e de 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada, seja ou não em cave;

*ii)* Para veículos pesados, deve afetar-se uma área bruta mínima de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície (ar livre) e de 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada, seja ou não em cave.

2 - O número de lugares de estacionamento necessários por operação urbana é determinado em conformidade com regulamento municipal específico.

3 - O dimensionamento dos lugares a afetar para lugares de estacionamento será idêntico ao já descrito no n.º 1, com exceção da UNOR 1 - centro histórico, em que se aplica o previsto no PCHSC.

4- *(Revogado.)*

#### **Artigo 54.º**

##### **Estacionamentos não conseguidos**

1 - Nas áreas urbanas consolidadas e a consolidar, e na ZDCU pode, por motivos evidentes e comprovadamente factuais, não ser fisicamente possível a concretização e satisfação da capacidade de estacionamento necessária, prevista no artigo 53.º, devido às situações a seguir descritas:

a) Reduzida dimensão da área do terreno afeto à operação ou espaço público envolventes, que, face aos parâmetros e índices a adotar, não permita conseguir o número de lugares necessário;

b) Impossibilidade de acesso viário físico praticável e seguro;

c) Impossibilidade física de execução de caves, devido à constituição geológica do solo, devidamente comprovada, ou que ponha em risco construções ou espaços confinantes;

d) Impossibilidade de execução do estacionamento necessário, devido à obrigatoriedade de cumprimento de condicionantes ou restrições de índole tipológica, formal e arquitetónica ou outras, nomeadamente em edifícios ou espaços classificados ou a classificar, protegidos ou a proteger.

2 - Nas situações descritas no número anterior, ou ainda em outras pontuais a analisar caso a caso, poderá admitir-se, excecionalmente, o não cumprimento integral ou parcial dos parâmetros necessários para estacionamento, sendo aplicável o disposto nos artigos 24.º e 25.º do RJUE e o previsto no Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização (RMEU).

## **SECÇÃO II**

### **Disposições relativas a áreas de cedência**

#### **Artigo 55.º**

##### **Dimensionamento de áreas de cedência**

Nas operações urbanísticas de loteamento e de impacto semelhante a loteamento, as áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, são as previstas na portaria 216-B/2008 de 03/03.

#### **Artigo 56.º**

##### **Parâmetros, tipologias e especificações para as áreas mínimas de verde urbano**

1 - Os parâmetros, tipologias e especificações para as áreas mínimas de VU a ceder ao



município e a executar pelo promotor, com caráter de obras de urbanização efetiva, das operações de loteamento são as seguintes:

a) Ao longo dos arruamentos de qualquer tipo e pelo menos numa das suas margens ou no seu eixo, da mesma forma que se prevê a iluminação pública é obrigatória a previsão de arborização, entendida como efetiva plantação de espécies arbóreas adequadas ao tipo de solo e ao espaço envolvente, a plantar em caldeiras nos passeios ou integrada em zona verde isolada ou contínua de qualquer tipo, com ou sem espaçamento entre copas, sendo o espaçamento máximo entre copas de 3 m e mínimo de 1,50 m entre a copa e o plano marginal da massa edificada;

b) É interdita a plantação em caldeiras nos passeios de eucaliptos, pinheiros e choupos ou de outras espécies de cujo desenvolvimento resultem quaisquer tipos de danos para as pavimentações das ruas e passeios ou que impeçam uma adequada insolação das fachadas em permanência.

2 - Para efeitos de cálculo e dimensionamento das áreas a ceder para espaços verdes de utilização coletiva, conforme o artigo 55.º, arborizações efetuadas em caldeiras ao longo dos passeios, faixas separadoras centrais ou praças e largos, serão contabilizadas como áreas de espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio público, sendo a área a contabilizar correspondente à superfície das caldeiras ou espaços verdes onde se inserem.

3 - Esta obrigatoriedade de execução arbórea poderá não ser cumprida, em casos excecionais, onde ela não seja viável, exequível ou aconselhável em termos urbanos, situação que, caso a caso, a Câmara Municipal analisará e justificará.

#### **Artigo 57.º**

#### **Compensações**

No que se refere às áreas de cedência para equipamento de utilização coletiva e zonas verdes, e onde não se justificar a previsão e localização dos mesmos, o proprietário será obrigado a compensar em numerário ou espécie a Câmara Municipal, conforme se prevê no RJUE, RMEU e Regulamento Municipal de Taxas tendo como base as cedências obrigatórias previstas no artigo 55.º.

#### **CAPÍTULO VII**

## **Disposições complementares**

### **Artigo 58.º**

#### **Depósito de resíduos sólidos, líquidos e sucatas**

1 - É interdita a instalação de depósitos de resíduos sólidos ou líquidos, lixeiras, nitreiras, parques de sucata ou depósitos de entulho de qualquer tipo de explosivos ou combustíveis por grosso, salvo, neste último caso, se implantados em subsolo, na ZU e na ZDCU.

2 - Constituem exceção ao disposto no número anterior:

- a) O depósito de entulhos em áreas degradadas a recuperar, desde que previsto em projeto de recuperação aprovado;
- b) A instalação de depósitos de combustíveis por grosso nas áreas industriais, ou inseridas em outras áreas, se constituírem depósitos de abastecimento da rede coletiva.

### **Artigo 59.º**

#### **Exploração de recursos minerais**

É interdita, na área de intervenção do PUSC, a instalação de explorações de recursos minerais.

### **Artigo 60.º**

#### **Atividades industriais, artesanais, agrícolas, agropastoris e pecuárias**

A instalação de novas explorações agrícolas, agropastoris ou pecuárias e de atividades industriais ou artesanais em áreas não especificamente indicadas pelo PUSC para o efeito, só será permitida desde que obtenha parecer favorável das entidades competentes e que a Câmara Municipal considere que tenha efeitos compatíveis com as zonas habitacionais, ou não ponha em perigo a segurança.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Anexos**

#### **Artigo 61.º**

*(Revogado.)*

#### **Artigo 62.º**

*(Revogado.)*

## **CAPÍTULO IX**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 63.º**

##### **Informação pública**

A Câmara Municipal de Santiago do Cacém manterá sempre em condições de poderem ser consultados pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, o Regulamento do PUSC, as plantas de zonamento, condicionantes e complementares, que dele fazem parte integrante que dele fazem parte integrante.

#### **Artigo 64.º**

##### **Coimas**

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são passíveis de processo de contraordenação o desrespeito e o não cumprimento do disposto nos seguintes artigos do presente Regulamento:

a) Artigos 11.º-A a 39.º e 41.º, 43.º, 44.º, 46.º, 58.º e 60.º;

b) Artigo 59.º.

2 - A tentativa e negligência são puníveis.

3 - As contraordenações previstas no n.º 1 são puníveis com coimas de montantes previstos no artigo 104.º do RJIGT, com exceção da infração prevista na alínea b) do n.º 1, em que a coima é, no mínimo, de 5 000€.

4 - As contraordenações previstas no n.º 1 podem ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a aplicação das seguintes sanções acessórias:

a) A apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumentos no cometimento da infração;

b) A interdição do exercício, na área do município, até ao máximo de dois anos, de profissão ou atividade conexas com a atividade praticada;

c) A privação do direito a subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos.

5 - Compete à Câmara Municipal de Santiago do Cacém, sem prejuízo da competência atribuída por lei a outras entidades, a instrução dos processos de contraordenação e a

aplicação das respetivas coimas e sanções acessórias.

#### **Artigo 65.º**

##### **Alterações à legislação**

As alterações supervenientes aos diplomas mencionados neste Regulamento consideram-se efetuadas à legislação posterior que entrar em vigor e que proceda à revogação e substituição dos mesmos.

#### **Artigo 66.º**

##### **Norma revogatória**

Todas as disposições regulamentares que incidam sobre as matérias ora previstas estão expressamente revogadas.

#### **Artigo 67.º**

##### **Norma Transitória**

O disposto no presente Regulamento aplica-se aos processos pendentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

#### **Artigo 68.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias úteis após a sua publicação.