



## ÍNDICE

<b>ÍNDICE.....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>10</b>
ARTIGO 1.º.....	10
Objeto e âmbito territorial .....	10
ARTIGO 2.º.....	11
Objetivos e estratégia de desenvolvimento municipal .....	11
ARTIGO 3.º.....	12
Modelo de ordenamento do território .....	12
ARTIGO 4.º.....	13
Sistema urbano e aglomerados rurais.....	13
ARTIGO 5.º.....	14
Conteúdo documental do Plano.....	14
ARTIGO 6.º.....	15
Instrumentos de gestão territorial .....	15
ARTIGO 7.º.....	16
Definições .....	16
<b>TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE</b>	
<b>PÚBLICA.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>17</b>
ARTIGO 8.º.....	17
Identificação e regime .....	17
<b>CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS .....</b>	<b>19</b>
ARTIGO 9.º.....	19



Aproveitamentos hidroagrícolas .....	19
ARTIGO 10.º .....	20
Albufeiras de águas públicas .....	20
ARTIGO 11.º .....	20
Áreas classificadas .....	20
ARTIGO 12.º .....	21
Medidas de defesa contra incêndios.....	21
ARTIGO 13.º .....	22
Riscos e vulnerabilidades.....	22
<b>CAPÍTULO III – ZONAMENTO ACÚSTICO.....</b>	<b>24</b>
ARTIGO 14.º .....	24
Identificação .....	24
ARTIGO 15.º .....	24
Regime específico .....	24
<b>CAPÍTULO IV - PATRIMÓNIO CULTURAL.....</b>	<b>25</b>
ARTIGO 16.º .....	25
Identificação .....	25
ARTIGO 17.º .....	27
Património classificado e em vias de classificação.....	27
ARTIGO 18.º .....	27
Outros elementos patrimoniais a proteger.....	27
ARTIGO 19.º .....	29
Salvaguarda e proteção dos sítios arqueológicos .....	29
ARTIGO 20.º .....	31
Achados arqueológicos fortuitos.....	31
<b>TÍTULO III - REGIME DE USO DO SOLO .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>31</b>
ARTIGO 21.º .....	31



Classificação e qualificação funcional do solo .....	31
ARTIGO 22.º .....	33
Tipologias de usos do solo .....	33
ARTIGO 23.º .....	33
Compatibilidade de usos e atividades .....	33
ARTIGO 24.º .....	34
Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos .....	34
<b>CAPÍTULO II - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....</b>	<b>35</b>
ARTIGO 25.º .....	35
Identificação .....	35
ARTIGO 26.º .....	36
Regime de edificabilidade .....	36
<b>CAPÍTULO III - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL .....</b>	<b>37</b>
<b>SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>37</b>
ARTIGO 27.º .....	37
Estatuto geral de ocupação do solo rural.....	37
<b>SECÇÃO II - CATEGORIAS DE USO DO SOLO RURAL .....</b>	<b>38</b>
ARTIGO 28.º .....	38
Identificação e regime de edificabilidade.....	38
ARTIGO 29.º .....	39
Atividades de animação turística.....	39
ARTIGO 30.º .....	40
Equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística .....	40
<b>SUBSECÇÃO I - EDIFICAÇÃO ISOLADA .....</b>	<b>40</b>
ARTIGO 31.º .....	41
Edificação isolada para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola ....	41
ARTIGO 32.º .....	42
Edificação isolada para outros fins .....	42



ARTIGO 33.º.....	43
Explorações pecuárias.....	43
ARTIGO 34.º.....	44
Edificações existentes em solo rural.....	44
ARTIGO 35.º.....	44
Empreendimentos turísticos isolados.....	44
<b>SUBSECÇÃO II – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO.....</b>	<b>46</b>
ARTIGO 36.º.....	46
Identificação.....	46
ARTIGO 37.º.....	47
Regime e critérios de edificabilidade.....	47
<b>SUBSECÇÃO III – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....</b>	<b>50</b>
ARTIGO 38.º.....	50
Áreas de edificação em solo rural periurbano e áreas de edificação dispersa.....	50
<b>SUBSECÇÃO IV - AGLOMERADOS RURAIS.....</b>	<b>52</b>
ARTIGO 39.º.....	52
Identificação e regime de edificabilidade.....	52
ARTIGO 40.º.....	53
Estratégia de qualificação dos aglomerados rurais.....	53
<b>SUBSECÇÃO V - ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS.....</b>	<b>55</b>
ARTIGO 41.º.....	55
Identificação e regime de edificabilidade.....	55
ARTIGO 42.º.....	55
Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoril.....	55
<b>SUBSECÇÃO VI - ESPAÇOS NATURAIS.....</b>	<b>56</b>
ARTIGO 43.º.....	56
Identificação e regime de edificabilidade.....	56
<b>SUBSECÇÃO VII - ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS.....</b>	<b>57</b>



ARTIGO 44.º.....	57
Identificação e regime de edificabilidade.....	57
<b>SUBSECÇÃO VIII - ESPAÇOS CULTURAIS .....</b>	<b>58</b>
ARTIGO 45.º.....	58
Identificação e regime de edificabilidade.....	58
<b>SUBSECÇÃO IX - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS .....</b>	<b>59</b>
ARTIGO 46.º.....	59
Identificação .....	59
ARTIGO 47.º.....	59
Ocupações e utilizações.....	59
ARTIGO 48.º.....	59
Centro de gestão de resíduos.....	59
ARTIGO 49.º.....	60
Cemitério .....	60
ARTIGO 50.º.....	60
Espaços de equipamentos.....	60
ARTIGO 51.º.....	61
Outras Estruturas.....	61
<b>CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO.....</b>	<b>61</b>
<b>SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>61</b>
ARTIGO 52.º.....	61
Qualificação operativa do solo urbano.....	61
ARTIGO 53.º.....	62
Áreas consolidadas .....	62
ARTIGO 54.º.....	63
Áreas a consolidar .....	63
<b>SECÇÃO II - ESPAÇOS CENTRAIS.....</b>	<b>64</b>
ARTIGO 55.º.....	64



Identificação e regime de edificabilidade.....	64
<b>SECÇÃO III - ESPAÇOS RESIDENCIAIS.....</b>	<b>65</b>
ARTIGO 56.º.....	65
Identificação e regime de edificabilidade.....	65
<b>SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS.....</b>	<b>65</b>
ARTIGO 57.º.....	65
Identificação e regime de edificabilidade.....	65
<b>SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES.....</b>	<b>66</b>
ARTIGO 58.º.....	66
Identificação e regime de edificabilidade.....	66
<b>SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL.....</b>	<b>67</b>
ARTIGO 59.º.....	67
Identificação e regime de edificabilidade.....	67
<b>TÍTULO IV - INFRAESTRUTURAS.....</b>	<b>68</b>
<b>CAPÍTULO I - REDE VIÁRIA.....</b>	<b>68</b>
ARTIGO 60.º.....	68
Rede rodoviária.....	68
ARTIGO 61.º.....	70
Hierarquia e características da rede rodoviária.....	70
ARTIGO 62.º.....	72
Rede ferroviária.....	72
ARTIGO 63.º.....	72
Espaços canais.....	72
ARTIGO 64.º.....	73
Proteção à rede viária existente.....	73
<b>CAPÍTULO II - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>73</b>
ARTIGO 65.º.....	74



Estacionamento em operações de loteamento e .....	74
operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento.....	74
ARTIGO 66.º.....	74
Estacionamento em obras de Edificação.....	74
ARTIGO 67.º.....	76
Espaços verdes de utilização coletiva,.....	76
Infraestruturas viárias e Equipamentos de utilização coletiva.....	76
ARTIGO 68.º.....	77
Fator de localização .....	77
ARTIGO 69.º.....	77
Compensações.....	77

## **TÍTULO V - PROGRAMAÇÃO, EXECUÇÃO E MONITORIZAÇÃO DO PLANO..... 77**

### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS ..... 77**

ARTIGO 70.º.....	77
Programação estratégica e operacional.....	77
ARTIGO 71.º.....	78
Formas e instrumentos de execução.....	78
ARTIGO 72.º.....	79
Política municipal de habitação.....	79
ARTIGO 73.º.....	79
Mecanismos de perequação.....	79
ARTIGO 74.º.....	80
Princípios contratuais .....	80

### **CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS ..... 81**

#### **SECÇÃO I – OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO ..... 81**

ARTIGO 75.º.....	81
Objeto e prazo de execução .....	81

#### **SECÇÃO II - NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO ..... 81**



ARTIGO 76.º.....	81
Execução.....	81
<b>SECÇÃO III - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO .....</b>	<b>82</b>
ARTIGO 77.º.....	82
Identificação e objetivos.....	82
ARTIGO 78.º.....	83
UOPG 1 - Vila Nova de Santo André .....	83
ARTIGO 79.º.....	84
UOPG 2 - Escatelares .....	84
ARTIGO 80.º.....	85
UOPG 3 - Da envolvente do Cercal do Alentejo .....	85
ARTIGO 81.º.....	85
UOPG 4 - Do Bairro do Hospital.....	85
<b>SECÇÃO IV - ORLA COSTEIRA DE SANTIAGO DO CACÉM .....</b>	<b>86</b>
ARTIGO 82.º.....	86
Orla costeira .....	86
<b>CAPÍTULO III - MONITORIZAÇÃO .....</b>	<b>87</b>
ARTIGO 83.º.....	87
Objetivos e indicadores .....	87
<b>TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>88</b>
ARTIGO 84.º.....	88
Preexistências.....	88
ARTIGO 85.º.....	89
Legalizações.....	89
ARTIGO 86.º.....	90
Acerto e retificação .....	90
ARTIGO 87.º.....	90
Revisão.....	90





## Revisão do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém

---

### REGULAMENTO

ARTIGO 88.º.....	91
Norma revogatória .....	91
ARTIGO 89.º.....	91
Alterações à legislação .....	91
ARTIGO 90.º.....	91
Entrada em vigor .....	91



## TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

### ARTIGO 1.º

#### Objeto e âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém, adiante designado por PDMSC ou Plano, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na versão em vigor.
2. O PDMSC aplica-se à totalidade do território do município de Santiago do Cacém, com a delimitação constante das plantas de ordenamento, à escala 1:25.000.
3. O PDMSC é o instrumento de planeamento territorial municipal que, com base na estratégia de desenvolvimento local e no seu enquadramento intermunicipal e regional, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os respetivos parâmetros gerais de ocupação e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rural, sem prejuízo da sua consequente pormenorização e programação em planos e estudos de maior escala o que desde já aponta para desenvolvimentos intermunicipais que deverão ser ponderados em colaboração com os municípios vizinhos.
4. São abrangidas pelas disposições do presente Regulamento todas as ações com incidência no uso, ocupação e transformação do solo, nomeadamente as operações urbanísticas, e ainda todas as restantes ações ou atividades cuja execução ou exercício estejam ou venham a estar condicionadas ou submetidas, pela lei geral, à intervenção do município, no contexto urbanístico e da construção.
5. Em todas as ações abrangidas pelo presente Regulamento as respetivas disposições são aplicáveis cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentares de carácter geral em vigor, sem prejuízo da eventual prevalência do regime jurídico contido nestes últimos.

## ARTIGO 2.º

### Objetivos e estratégia de desenvolvimento municipal

1. A estratégia de desenvolvimento e ordenamento municipal definida pelo PDMSC assenta em cinco linhas estratégicas, associadas a objetivos específicos e a ações estruturantes que asseguram a sua execução, quer por via da sua concretização em planos de maior escala, quer por meio das medidas e ações cuja execução é determinada na programação estratégica e operacional da execução do PDMSC.
2. As linhas de orientação estratégica e os respetivos objetivos específicos são os seguintes:
  - a) Linha estratégica I - Valorização e Conservação do Património Natural:
    - i. Objetivo 1 – Gerir de modo integrado os sistemas naturais;
    - ii. Objetivo 2 – Prevenir situações de riscos naturais e tecnológicos;
    - iii. Objetivo 3 – Gerir a atividade agrícola, pecuária e florestal de forma sustentável.
  - b) Linha estratégica II - Qualificação e Inovação da Base Económica:
    - i. Objetivo 1 - Reforçar e desenvolver a competitividade dos setores tradicionais;
    - ii. Objetivo 2 – Apostar e desenvolver atividades emergentes.
  - c) Linha estratégica III - Melhoria e Sustentabilidade da Mobilidade:
    - i. Objetivo 1 – Melhorar a eficiência e a sustentabilidade dos sistemas de transportes;
    - ii. Objetivo 2 – Requalificar e modernizar as infraestruturas de transportes e construir a linha de Sines.
  - d) Linha estratégica IV - Equilíbrio e coesão dos espaços urbano e rural:
    - i. Objetivo 1 – Consolidar/estruturar a rede urbana e controlar a dispersão para a limitar;
    - ii. Objetivo 2 – Potenciar a complementaridade de funções entre os aglomerados e o espaço rural envolvente;
    - iii. Objetivo 3 – Garantir a qualificação dos espaços através da regeneração urbanística e da potenciação do património cultural e natural;
  - e) Linha estratégica transversal - Governança e relações com o exterior:



- i. Objetivo 1 – Internacionalização;
- ii. Objetivo 2 – Complementaridades e sinergias intermunicipais;
- iii. Objetivo 3 – Governança municipal.

### ARTIGO 3.º

#### Modelo de ordenamento do território

1. De acordo com a estratégia de desenvolvimento municipal, o modelo de ordenamento territorial estrutura-se nos seguintes elementos:
  - a) Sistema urbano, constituído pelas cidades de Santiago do Cacém e Vila Nova de Santo André e restantes aglomerados urbanos, com seus territórios envolventes, identificados no artigo seguinte do presente Regulamento;
  - b) Estrutura Ecológica Municipal e seu enquadramento intermunicipal e regional;
  - c) Rede rodoviária e ferroviária;
  - d) Organização do “Trevo”, a Cidade Tripla de Santiago do Cacem, Santo André e Sines, a obter através de estudos de complementaridades e potenciação intermunicipal, a planear coordenadamente por acordo entre os dois municípios e o aval regional.
2. Para efeitos de planeamento de conjunto, tendo por critérios os limites de freguesia, a topografia e a morfologia do terreno, o PDMSC assenta em quatro unidades orgânicas (UO) e dez subunidades orgânicas, delimitadas na planta de unidades orgânicas:
  - a) UO do Litoral:
    - i. Litoral Santo André;
    - ii. Litoral Santiago-Santa Cruz;
    - iii. Litoral São Bartolomeu da Serra;
    - iv. Litoral São Francisco da Serra.
  - b) UO do Centro:
    - i. Centro Abela;
    - ii. Centro São Domingos.



- c) UO do Oriente:
  - i. Oriente Alvalade;
  - ii. Oriente Ermidas -Sado.
  
- d) UO do Sul:
  - i. Sul Vale de Água;
  - ii. Sul Cercal do Alentejo.

#### **ARTIGO 4.º**

##### **Sistema urbano e aglomerados rurais**

1. O sistema urbano do Município de Santiago do Cacém corresponde ao conjunto de aglomerados urbanos identificados na planta de ordenamento.
2. O sistema urbano encontra-se hierarquizado em quatro níveis, cuja distinção assenta em critérios administrativos, de dimensão dos aglomerados e respetivo grau de infraestruturação e dotação de equipamentos de utilização coletiva, tendo em vista uma classificação adequada à estratégia de desenvolvimento e ao reforço da coesão territoriais.
3. Os diferentes níveis hierárquicos distinguem-se em termos de regime de uso do solo em função dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis e para efeitos de dotação de equipamentos de utilização coletiva e da localização de atividades económicas.
4. Os aglomerados urbanos definidos no PDMSC são:
  - a) Nível I: Santiago do Cacém e Vila Nova de Santo André;
  - b) Nível II: Alvalade, Cercal do Alentejo e Ermidas-Sado;
  - c) Nível III: Santa Cruz, Abela, São Bartolomeu da Serra, São Francisco da Serra, Vale de Água, São Domingos e Aldeia de Santo André;
  - d) Nível IV: Ademas, Aldeia de Chãos, Bairro do Hospital, Brescos, Costa de Santo André, Cruz de João Mendes, Deixa-o-Resto, Ermidas-Aldeia, Mimosas, Relvas Verdes, Roncão, Sonega, Vale das Éguas, Aldeia do Cano, Giz, Azinhal, Outeiro do Lobo, Faleiros, Cova do Gato, Pouca Farinha, Retiro do Pontão, Arealão.



5. Os aglomerados rurais identificados na planta de ordenamento, correspondem a uma categoria funcional do solo rural, para os quais são definidas estratégias de qualificação paisagística e regulamentada a sua ocupação em termos de articulação de funções residenciais com o desenvolvimento rural e de dotação de infraestruturas autónomas, eficientes e sustentáveis.
6. Os aglomerados rurais definidos no PDMSC são: Vale da Eira, Escatelares, Foros da Quinta, Foros do Locário e Foros da Casa Nova.

#### **ARTIGO 5.º**

##### **Conteúdo documental do Plano**

1. O PDMSC é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de enquadramento regional, à escala 1: 100.000;
  - c) Planta da situação existente, à escala 1: 25.000;
  - d) Planta de Ordenamento, à escala 1: 25.000;
  - e) Planta de Ordenamento - Património arqueológico e arquitetónico, à escala 1: 25.000;
  - f) Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico e Zonas de Conflito (Lden) e (Ln), à escala 1:25.000;
  - g) Planta de Condicionantes Exceto AH, RAN, REN e RN2000, à escala 1: 25.000;
  - h) Planta de Condicionantes AH, RAN, REN e RN2000, à escala 1: 25.000;
  - i) Planta de Estrutura Ecológica, à escala 1: 25.000;
  - j) Planta de Riscos Naturais e Tecnológicos, à escala 1: 25.000;
  - k) Planta da Rede Viária, à escala 1: 25.000;
  - l) Planta das unidades orgânicas, à escala 1: 25.000;
2. O PDMSC é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Estudos de caracterização e respetivas peças desenhadas;
  - b) Relatório de fundamentação da proposta;
  - c) Relatório do Património Cultural e Natural;
  - d) Relatório Ambiental;
  - e) Programa de Execução e Financiamento;



- f) Estudo Acústico;
- g) Relatório de ponderação das participações recebidas na discussão pública;
- h) Relatório e planta com a indicação dos compromissos urbanísticos na área do plano.

## ARTIGO 6.º

### Instrumentos de gestão territorial

1. O PDMSC integra e articula as orientações estabelecidas pelo Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, e pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto de 2010, e objeto de retificação e republicação através da Declaração de Retificação n.º 30 – A/2010, de 1 de outubro de 2010, e procura potenciar positivamente esses elementos de partida a desenvolver à luz do próprio planeamento local, aspirações e espírito do lugar.
2. No município de Santiago do Cacém encontram-se ainda em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional:
  - a) Plano sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115 -A/2008, de 21 de julho;
  - b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sado-Sines, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/99, de 8 de outubro, de 29 de outubro de 1999;
  - c) Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2007, de 23 de agosto;
  - d) Plano da Bacia Hidrográfica do Sado, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 6/2002, de 12 de fevereiro, de 12 de fevereiro de 2008;
  - e) Plano da Bacia Hidrográfica do Mira, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2002, de 8 de fevereiro de 2002;
  - f) Plano de Ordenamento da Albufeira de Campilhas, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 17/2007, de 5 de fevereiro;
  - g) Plano de Ordenamento da Albufeira de Fonte Serne, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2007, 31 de janeiro;



- h) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Litoral, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 39/2007, de 5 de abril.
3. O PDMSC é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional referidos nos números anteriores.
4. Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do PDMSC os planos de urbanização e os planos de pormenor eficazes à data da entrada em vigor da revisão deste Plano, a seguir identificados:
- a) Plano de Urbanização de Santiago do Cacém, alterado e aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, publicado através do Aviso n.º 9916/2014, , no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 169, de 3 de setembro;
- b) Plano de Pormenor de Brescos, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém de 24 de fevereiro de 2006, publicado através do Aviso n.º 5233/2008, de 28 de novembro de 2007, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro;
- c) Plano de Pormenor da Costa de Santo André, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém de 24 de fevereiro de 2006, publicado através do Aviso n.º 5234/2008, de 28 de novembro de 2007, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 40, de 26 de fevereiro;
- d) Plano de Pormenor do Centro Histórico de Santiago do Cacém, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Santiago do Cacém de 23 de setembro de 2011, publicado através do Aviso (extrato) n.º 1757/2012, de 28 outubro de 2011, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 25, de 3 de fevereiro de 2012.

## ARTIGO 7.º

### Definições

Para efeitos de interpretação e aplicação do PDMSC, empregam-se as definições, conceitos técnicos, cartografia e critérios de classificação do solo constantes nos Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009, 10/2009 e 11/2009, de 29 de maio, bem como na demais legislação e regulamentação aplicáveis.



## TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

#### ARTIGO 8.º

##### Identificação e regime

1. Na área de intervenção do PDMSC 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) Recursos ecológicos:
    - i. Reserva Ecológica Nacional;
    - ii. Rede Natura 2000 (Zona de Proteção Especial da Lagoa de Santo André (PTZPE0013), Sítio Comporta-Galé (PTCON0034), Sítio Costa Sudoeste (PTCON0012);
    - iii. Reserva Natural da Lagoa de Santo André e da Sancha;
  - b) Recursos agrícolas e florestais:
    - i. Reserva Agrícola Nacional;
    - ii. Sobreiro e azinheira;
    - iii. Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
    - iv. Aproveitamentos hidroagrícola (área beneficiada e infraestruturas).
  - c) Recursos hídricos:
    - i. Albufeiras de águas públicas (Albufeira de Fonte de Serne e Albufeira de Campilhas);
    - ii. Lagoa, lagos e açudes;
    - iii. Linhas de água.
  - d) Recursos geológicos:
    - i. Áreas afetas à exploração de massas minerais;



- ii. Concessões;
  - iii. Áreas de recuperação;
- e) Património arquitetónico e arqueológico:
- i. Imóveis classificados e em vias de classificação;
- f) Infraestruturas:
- i. Gasoduto e oleoduto;
  - ii. Marcos geodésicos e respetivas áreas de proteção;
  - iii. Rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas desclassificadas sob jurisdição da Estradas de Portugal (EP);
  - iv. Estradas e caminhos municipais;
  - v. Rede ferroviária;
  - vi. Rede Elétrica, composta por Rede Nacional de Transportes de Eletricidade (RNT) e Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade (RND);
  - vii. Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivas áreas de proteção;
  - viii. Rede de infraestruturas públicas de abastecimento de água;
  - ix. Rede de drenagem pública de águas residuais.
- g) Canal de transvaze do Sado para a Albufeira de Morgavel;
- h) Edifícios públicos/equipamentos:
- i. Segurança pública;
  - ii. Educação;
  - iii. Saúde.
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. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre as disposições de ordenamento do presente PDMSC, nos termos da legislação em vigor.

## CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

### ARTIGO 9.º

#### Aproveitamentos hidroagrícolas

1. As áreas beneficiadas por Aproveitamentos Hidroagrícolas e respetivas infraestruturas regem-se pelo respetivo regime jurídico, carecendo qualquer intervenção de parecer favorável da entidade competente nos termos da legislação em vigor.
2. As áreas beneficiadas por Aproveitamentos Hidroagrícolas, em solo rural, fazem parte integrante da Reserva Agrícola Nacional.
3. Qualquer intervenção nas faixas de proteção das infraestruturas de rega, carece de autorização da entidade competente nos termos da legislação em vigor.
4. As áreas de aproveitamento hidroagrícola em solo urbano, delimitadas na Planta de Condicionantes, estão sujeitas a exclusão da área beneficiada, nos termos do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.
5. A exclusão prevista no número anterior só é eficaz após pagamento do devido montante compensatório.
6. Não poderá ocorrer qualquer ocupação ou alteração de uso do solo nas áreas de aproveitamento hidroagrícola em solo urbano, sem que, cumulativamente:
  - a) Tenha sido previamente excluído o prédio ou parcela do prédio da área beneficiada do aproveitamento hidroagrícola;
  - b) A ocupação dessas áreas não coloque em causa o funcionamento, utilização e gestão das infraestruturas de rega.
7. Após exclusão do Aproveitamento hidroagrícola, nestas áreas aplicam-se as regras e condições de ocupação previstas para a categoria de espaço em que se inserem.



#### **ARTIGO 10.º**

##### **Albufeiras de águas públicas**

1. Estão identificadas na planta de ordenamento as albufeiras de águas públicas e a respetiva faixa de proteção.
2. Aplica-se a regulamentação de uso do solo constante no Plano de Ordenamento da Albufeira de Campilhas, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 17/2007, de 5 de fevereiro e Plano de Ordenamento da Albufeira de Fonte Serne, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2007, 31 de janeiro.

#### **ARTIGO 11.º**

##### **Áreas classificadas**

1. As áreas abrangida pela Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha, pelos Sítios de Importância Comunitária Comporta/Galé e Costa Sudoeste e Zona de Proteção Especial da Lagoa de Santo André encontram-se identificadas na planta de ordenamento.
2. Na área integrada na Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha aplicam-se as disposições contidas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha - PORNLSAS
3. Nas áreas abrangidas pelos Sítios de Importância Comunitária Comporta/Galé e Costa Sudoeste, e na Zona de Proteção Especial da Lagoa de Santo André, aplicam-se as orientações de gestão do Plano sectorial da Rede Natura 2000 e respetiva legislação complementar, respeitando os respetivos objetivos e as seguintes disposições:
  - a) São interditas as seguintes ações, atividades e usos do solo:
    - i. A introdução ou reintrodução de espécies não indígenas, animais ou vegetais, no estado selvagem, designadamente de espécies cinegéticas ou não, invasoras ou infestantes, de acordo com a legislação em vigor.
    - ii. A instalação de unidades de produção de energia, mini-hídricas e aerogeradores com potência unitária superior ou igual a 300 KW.



- b) São condicionadas a parecer prévio da autoridade nacional de conservação da natureza, as seguintes ações, atividades e usos dos solos:
- i. Alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes da normal exploração agrícola, silvícola e pastoril;
  - ii. Limpeza de matos em solos incultos ou florestais em áreas superiores a 1 ha;
  - iii. Construções e demolições com exceção de obras de conservação;
  - iv. Instalação de infraestruturas de eletricidade, de telecomunicações, de aproveitamento e produção de energias renováveis.
  - v. Abertura ou alargamento de vias de comunicação;
  - vi. Instalação ou alteração das explorações pecuárias mesmo quando em sistema extensivo;
  - vii. Instalação de unidades agroindustriais;
  - viii. Prospeção e pesquisa de recursos geológicos;
  - ix. Intervenções nas margens e leitos das linhas de água;
  - x. Alterações de uso do solo em áreas superiores a 1 ha;
  - xi. Extração de inertes;
  - xii. Captação de água superficial em linhas de água e zonas húmidas naturais;
  - xiii. Sobrevoos por aeronaves com motor abaixo dos 1000 pés, salvo por razões de vigilância ou combate a incêndios, operações de salvamento ou aproximação para aterragem ou descolagem de infraestruturas aeroportuárias já aprovadas pela entidade competente.

## **ARTIGO 12.º**

### **Medidas de defesa contra incêndios**

1. No Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PIMDFCI) encontram-se identificadas as áreas florestais percorridas por incêndios, que devem ser atualizadas anualmente.
2. Todas as edificações, infraestruturas e equipamentos enquadráveis no regime de edificabilidade previsto no PDMSC para o solo rural estão sujeitas às medidas de defesa contra incêndios florestais definidas no PIMDFCI, bem como as definidas no presente Regulamento, designadamente:

- a) Com exceção dos aglomerados rurais, é interdita a construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria nos terrenos classificados no PIMDFCI com risco de alto ou muito alto, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
  - b) As novas edificações no solo rural fora dos aglomerados rurais têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PIMDFCI ou no diploma que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.
3. Nos terrenos envolventes aos aglomerados urbanos ou rurais, e noutras situações que possam justificar-se, devem ser asseguradas as faixas de gestão de combustível, de acordo com o estabelecido PIMDFCI.

### **ARTIGO 13.º**

#### **Riscos e vulnerabilidades**

1. A ocupação, uso e transformação do solo deve ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas no PDMSC, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, a saber:
  - a) Cheias e inundações urbanas;
  - b) Inundação por tsunami;
  - c) Sismos;
  - d) Movimentos de massas em vertentes;
  - e) Erosão costeira - destruição de praias e sistemas dunares;
  - f) Incêndios florestais;
  - g) Erosão hídrica dos solos;
  - h) Degradação e contaminação de aquíferos;
  - i) Degradação e contaminação de águas superficiais;
  - j) Acidentes que envolvam substâncias perigosas (Diretiva Seveso II);



- k) Acidentes em infraestruturas fixas de transportes de produtos perigosos (oleodutos e gasodutos);
  - l) Acidente no transporte terrestre de mercadorias perigosas;
  - m) Emissões de poluentes para a atmosfera.
2. O PDMSC deve coadunar-se com os regimes legais específicos aplicáveis a cada um dos riscos acima identificados.
3. Na faixa correspondente à Costa alentejana são aplicáveis os seguintes condicionamentos:
- a) Na orla costeira, delimitada na planta de ordenamento:
    - i. Na faixa correspondente à área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sado-Sines é proibida a construção de edifícios, com exceção dos edifícios que fazem parte de infraestruturas ou equipamentos de interesse público, incluindo os portuários, de saneamento básico ou de interesse para a defesa nacional e das infraestruturas e equipamentos balneares e marítimos previstos naquele Plano de Ordenamento;
    - ii. Não são autorizadas novas construções em áreas de risco ou vulneráveis a fenómenos de erosão costeira identificadas na carta de riscos;
    - iii. Na zona costeira delimitada na planta de ordenamento não são autorizadas novas construções em áreas de risco ou vulneráveis a fenómenos de erosão costeira identificadas na carta de riscos.
4. Em toda a área abrangida pela costa alentejana é interdita a construção de novas rodovias paralelas à costa, processando-se o acesso ao litoral através de vias perpendiculares à linha de costa e privilegiando as vias já existentes.

### **CAPÍTULO III – ZONAMENTO ACÚSTICO**

#### **ARTIGO 14.º**

##### **Identificação**

1. Em conformidade com o disposto no Regulamento Geral do Ruído (RGR), são instituídas as zonas sensíveis, mistas e áreas de conflito, devidamente delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico e Áreas de Conflito.
2. Ao nível dos Planos de Pormenor e Planos de Urbanização poderão acontecer classificações acústicas distintas mediante o uso que se pretenda atribuir aos espaços.
3. A disciplina das zonas acústicas sensíveis e mistas fica condicionada ao cumprimento do RGR.
4. Os recetores isolados existentes ou previstos em zonas sem classificação, são para efeitos de aplicação dos valores-limite, equiparados a zonas mistas ou zonas sensíveis em função do respetivo uso.

#### **ARTIGO 15.º**

##### **Regime específico**

1. As zonas de conflito serão alvo de elaboração e aplicação de plano municipal de redução de ruído, da responsabilidade da Câmara Municipal em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos limites de exposição fixados no RGR.
2. Para efeitos de aplicação do número anterior deverá ser dada prioridade de intervenção às áreas de conflito com valores de incumprimento superiores a 5 dB(A).
3. Na ausência de plano municipal de redução de ruído nas zonas de conflito, o licenciamento de novas construções apenas é permitido após demonstração técnica da compatibilidade da edificação e respetivos usos com os níveis sonoros exigidos na legislação em vigor.



## CAPÍTULO IV - PATRIMÓNIO CULTURAL

### ARTIGO 16.º

#### Identificação

1. Para efeitos do PDMSC, o património cultural do concelho de Santiago do Cacém é constituído pela totalidade dos imóveis e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, bem como pelos sítios, espaços, conjuntos e elementos pontuais de natureza arqueológica e arquitetónica com valor cultural que se considera ser de interesse público preservar, proteger e qualificar.
2. Os imóveis e sítios classificados e em vias de classificação, bem como as respetivas zonas gerais e especiais de proteção, encontram-se assinalados na planta de condicionantes e na Planta de Património Arqueológico e Arquitetónico:
  - a) Castelo de Santiago do Cacém, classificado como Monumento Nacional pelo Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no *Diário do Governo* n.º 136, de 23 de junho de 1910 e cuja zona especial de proteção (ZEP) foi aprovada por Portaria publicada no *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 265, de 15 de novembro de 1949;
  - b) Igreja Matriz de Santiago do Cacém, classificada como Monumento Nacional pelo Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no *Diário do Governo* n.º 136, de 23 de junho de 1910 e pelo Decreto n.º 8 518, DG, 1.ª Série, n.º 248, de 30 de novembro de 1922, cuja ZEP foi aprovada por Portaria publicada no *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 265, de 15 de novembro de 1949;
  - c) Pelourinho de Santiago do Cacém, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto-Lei n.º 23 122, publicado no *Diário do Governo* n.º 231, de 11 de outubro de 1933, cuja ZEP foi aprovada por Portaria publicada no *Diário do Governo*, 2.ª Série, n.º 262, de 07 de novembro de 1956;
  - d) Pelourinho de Alvalade, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto-Lei n.º 23 122, publicado no *Diário do Governo* n.º 231, de 11 de outubro de 1933;
  - e) Ponte Medieval de Alvalade, classificada como imóvel de interesse municipal através do Aviso n.º 7510/2004, publicado no *Diário da República* n.º 236, de 7 de outubro de 2004;



- f) Antiga Pousada de Santiago do Cacém (de São Tiago), classificada como imóvel de interesse público pela Portaria n.º 82/2010, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 18, de 27 de janeiro de 2010, que fixa a respetiva ZEP;
  - g) Ermida de São Pedro, classificado como monumento de interesse público pela Portaria n.º 383/2011, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 36, de 21 de fevereiro de 2011, que fixa a respetiva ZEP e Área *Non Aedificandi*;
  - h) Quinta dos Olhos Bolidos, classificada como monumento de interesse público pela Portaria n.º 740-EU/2012, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 252 (suplemento), de 31 de dezembro de 2012;
  - i) Igreja da Misericórdia de Santiago do Cacém, classificada como monumento de interesse público pela Portaria n.º 176/2013, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 67, de 05 de abril de 2013;
  - j) Palácio da Carreira, classificado como monumento de interesse público pela Portaria n.º 740-AF/2012, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 248 (suplemento), de 24 de dezembro de 2012;
  - k) Igreja de Nossa Senhora da Conceição da Oliveira, matriz de Alvalade, classificada como monumento de interesse público pela Portaria n.º 227/2013, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 72, de 12 de abril de 2013;
  - l) Ermida, Casa de Romeiros e Fonte de Nossa Senhora da Graça, classificados como monumentos de interesse público pela Portaria n.º 193/2013, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2013;
  - m) Ruínas Romanas de Miróbriga, classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 30 762, publicado no *Diário do Governo* n.º 225, de 26 setembro de 1940, Decreto n.º 30 838, publicado no *Diário do Governo* n.º 254, de 1 novembro de 1940 e Decreto n.º 32 973, publicado no *Diário do Governo* n.º 175, de 18 de agosto de 1943, e cuja zona especial de proteção (ZEP) foi fixada através da Portaria n.º 1135/91, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 254, de 5 de novembro.
3. Os restantes elementos patrimoniais de interesse encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento Património Arqueológico e Arquitetónico, às escalas 1: 25.000.



4. A Planta de Património Arqueológico e Arquitetónico constitui uma listagem aberta, que deve ser atualizada com uma periodicidade de 3 anos, ou quando algo de importância cultural seja descoberto.

#### **ARTIGO 17.º**

##### **Património classificado e em vias de classificação**

1. As intervenções em Património Classificado deverão ser enquadradas, para além da legislação nacional, pelas Cartas e Convenções Internacionais sobre Património ratificadas pelo nosso País.
2. Qualquer intervenção em bens imóveis classificados ou em vias de classificação deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando, independentemente da tipologia ou categoria de proteção proposta, as características essenciais e as recomendações expostas nas respetivas fichas do Inventário constantes do Relatório do Património Cultural e Natural.
3. Os pedidos de informação prévia e de licenciamento relativos a obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação incluem, obrigatoriamente, um relatório prévio elaborado nos termos dos artigos 14.º e 15.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

#### **ARTIGO 18.º**

##### **Outros elementos patrimoniais a proteger**

1. Para além do património classificado e em vias de classificação, o PDMSC identifica elementos patrimoniais a proteger de natureza arqueológica e arquitetónica, centros históricos e património imaterial.
2. O património arqueológico corresponde aos sítios arqueológicos identificados isoladamente e às áreas de potencial valor arqueológico, que são espaços culturais onde deve ser privilegiada a proteção, conservação e, sempre que possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.
3. O património arquitetónico abrange o património religioso edificado, o património militar, o património civil (Pontes, Vias e Miradouros, Edifícios Públicos e Sociais, Edifícios de Habitação,



Quintas Históricas, Montes e Herdades, Fontes e Chafarizes) e o património arquitetónico industrial (património molinológico) e distingue-se entre património arquitetónico urbano e rural.

4. O património imaterial é constituído pelas tradições e expressões orais, as expressões artísticas e manifestações de carácter performativo, as práticas sociais, rituais e eventos festivos, os conhecimentos e práticas relacionados com a natureza e o universo e as competências no âmbito de processos e técnicas tradicionais.
5. Os centros históricos identificados no concelho de Santiago do Cacém correspondem a Santiago do Cacém, Alvalade e Cercal do Alentejo e testemunham a antiguidade e a diacronia da ocupação dos núcleos urbanos, devendo ser objeto de plano de pormenor e salvaguarda.
6. Com base no conhecimento atual, os elementos arqueológicos identificados no PDMSC estão distribuídos por três níveis, conforme Anexo I ao Relatório do Património do Património Cultural e Natural, e planta de património arqueológico e arquitetónico, aos quais correspondem um conjunto de medidas de salvaguarda e proteção:
  - a) Sítios arqueológicos de nível 1 – áreas de valor patrimonial arqueológico elevado e consolidado, com pré-existências já identificadas e de inegável valor e potencial patrimonial;
  - b) Sítios arqueológicos de nível 2 – áreas de potencial valor arqueológico elevado, onde foram detetados testemunhos arqueológicos e se presume a existência de maior densidade de vestígios;
  - c) Áreas arqueológicas de nível 3 – áreas condicionadas de potencial valor arqueológico, onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.
7. Pretende-se ainda a classificação como Imóveis de Interesse Municipal de dois sítios arqueológicos: Anta da Palhota e Salema 1, que constituem os espaços culturais em solo rural.
8. O património arquitetónico a proteger, bem como os edifícios integrados em sítios arqueológicos, devem ser recuperados e conservados, não sendo permitidas demolições totais de edifícios exceto nas seguintes circunstâncias:
  - a) Quando seja necessária para a execução de plano de pormenor;
  - b) Quando careçam dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável;



- c) Por risco de ruína iminente, atestado por vistoria municipal;
  - d) Para valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, através da supressão total ou de partes sem valor arquitetónico ou histórico visando uma operação de valorização local.
9. Nas obras de demolição total ou parcial nos imóveis ou áreas inventariadas deve ser exigido o seu prévio levantamento (fotográfico e desenhado), podendo ainda ser solicitada investigação histórica sobre a sua génese e desenvolvimento até à situação atual.

#### **ARTIGO 19.º**

##### **Salvaguarda e proteção dos sítios arqueológicos**

1. As intervenções, projetos ou operações urbanísticas que colidam com sítios arqueológicos de nível 1 devem privilegiar a sua conservação e valorização, de modo a assegurar a sua identidade e a manutenção *in situ* e evitar a sua destruição ou degradação.
2. Nestas áreas, quaisquer projetos, operações urbanísticas ou intervenções que envolvam a remoção ou revolvimento de solos devem ser precedidos de estudos arqueológicos prévios de caracterização e diagnóstico (sondagens/escavações) que promovam a adequação das soluções propostas ao valor científico e patrimonial dos bens arqueológicos.
3. Os projetos, operações urbanísticas ou outras intervenções com impacte ao nível do subsolo (que impliquem a remoção ou revolvimento de solos) que colidam ou possam colidir com os sítios arqueológicos de nível 2 devem ser alvo de acompanhamento arqueológico presencial da obra e da realização das ações ou trabalhos com vista à identificação, registo e/ou preservação dos vestígios arqueológicos identificados.
4. Os projetos, operações urbanísticas ou outras intervenções com impacto ao nível do subsolo (que impliquem a remoção ou revolvimento de solos) que possam colidir com as áreas arqueológicas, de nível 3, são condicionados a prospeção arqueológica prévia com vista à identificação e à relocalização dos vestígios arqueológicos eventualmente existentes no local e à determinação e aplicação das medidas de salvaguarda e proteção dos valores arqueológicos em presença.
5. No âmbito de obras, planos e programas específicos, os projetos, as operações urbanísticas ou outras intervenções com impacte ao nível do subsolo (que impliquem a remoção ou revolvimento



de solos) que ocorram nos seguintes imóveis devem ser objeto de acompanhamento arqueológico presencial e permanente, devendo privilegiar-se a realização de trabalhos arqueológicos prévios de diagnóstico e caracterização:

- a) Castelo de Santiago do Cacém e Igreja Matriz;
  - b) Hospital do Espírito Santo e Igreja da Misericórdia em Santiago do Cacém;
  - c) Igreja da Misericórdia de Alvalade e envolvente, incluindo Praça D. Manuel I;
  - d) Igreja Matriz de Alvalade e envolvente;
  - e) Igreja de N<sup>a</sup> Sra. da Conceição no Cercal do Alentejo e envolvente;
  - f) Igreja de São Bartolomeu da Serra e envolvente;
  - g) Igreja de São Domingos e envolvente;
  - h) Igreja de São Francisco da Serra e envolvente;
  - i) Igreja de Santa Cruz;
  - j) Igreja de N<sup>a</sup> Sra. da Graça e envolvente, em Santo André;
  - k) Igreja Paroquial de Santo André e envolvente;
  - l) Ermida de São Pedro e envolvente em Santiago do Cacém;
  - m) Ermida de São Sebastião e envolvente em Santiago do Cacém;
  - n) Ermida de São Brás e envolvente em Santiago do Cacém;
  - o) Capela das Almas em Santiago e envolvente em Santiago do Cacém.
6. Os processos de aprovação das operações urbanísticas e dos projetos que envolvam a afetação do subsolo urbano ou rural, mencionados no número anterior, devem ser instruídos com um parecer sobre a componente arqueológica, subscrito por um arqueólogo de preferência do município ou, na sua ausência, dos serviços competentes da Administração do património cultural.
7. Os resultados dos trabalhos arqueológicos realizados no âmbito dos números anteriores podem determinar a aplicação de novas medidas de salvaguarda e proteção e a realização de trabalhos arqueológicos complementares e/ou resultar em alterações às operações urbanísticas ou projetos, de modo a permitir conciliar os mesmos com a preservação do património, aprovados pela tutela do património arqueológico.
8. Nos termos da lei, os trabalhos arqueológicos têm de ser realizados por arqueólogos devidamente credenciados para o efeito e autorizados pela tutela do património arqueológico.



9. Para além das disposições do presente artigo, os Planos de Urbanização e de Pormenor devem contribuir para a salvaguarda do património arqueológico.

#### **ARTIGO 20.º**

##### **Achados arqueológicos fortuitos**

1. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas ou outras intervenções com impacto ao nível do subsolo (que impliquem a remoção ou revolvimento de solos), na área de intervenção do PDMSC, obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Santiago do Cacém e aos serviços da administração do património cultural.
2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (Lei de Bases do Património Cultural).
3. O prazo de validade das licenças de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1 e por todo o período que durar aquela suspensão.
4. Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

### **TÍTULO III - REGIME DE USO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 21.º**

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

1. Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação:
  - a) Classifica-se como solo urbano o que se destina a urbanização e edificação urbana, compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar;



- b) Classifica-se como solo rural, o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal, ou de recursos geológicos, espaços naturais de proteção ou de lazer ou outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.
2. A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano delimitadas na planta de ordenamento, e regula o seu aproveitamento em função da utilização dominante e das regras de ocupação, uso e transformação.
3. O regime de uso, ocupação e transformação do solo na faixa designada por Costa Alentejana, delimitada na planta de ordenamento, integra ainda as disposições específicas de cada uma das suas componentes, definidas no presente Regulamento.
4. A qualificação do solo estabelecida pelo PDMSC integra as seguintes categorias funcionais, delimitadas na planta de ordenamento:
- a) Solo rural:
- i. Espaços agrícolas ou florestais;
  - ii. Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoril;
  - iii. Espaços naturais;
  - iv. Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
  - v. Espaços culturais;
  - vi. Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas;
  - vii. Áreas de edificações dispersas isoladas;
  - viii. Aglomerados rurais;
  - ix. Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano e Áreas de Edificação Dispersa.
- b) Solo urbano e urbanizável:
- i. Espaços centrais;
  - ii. Espaços residenciais;
  - iii. Espaços de atividades económicas;
  - iv. Espaços verdes;
  - v. Espaços de uso especial.





- c) Espaços canais.
5. A Estrutura Ecológica encontra-se delimitada na planta da Estrutura Ecológica.

#### **ARTIGO 22.º**

##### **Tipologias de usos do solo**

1. A cada categoria funcional de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes aos quais podem estar associados usos complementares destes e, ainda, outros usos compatíveis.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial da utilização do solo em categoria funcional de espaços.
3. Usos complementares são usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, e desde que assegurem o cumprimento dos requisitos definidos no Plano, que garantem essa compatibilização.

#### **ARTIGO 23.º**

##### **Compatibilidade de usos e atividades**

1. Em cada categoria de espaço são definidos os usos dominantes, admitindo-se outras ocupações e utilizações desde que compatíveis com os mesmos e que contribuam para reforçar a base económica e ou de complementaridade com os usos e atividades instaladas.
2. Consideram-se, em geral, como usos incompatíveis com o uso dominante os que não são suscetíveis de mitigação, nomeadamente nas situações em que:
  - a) Que afetem gravemente as condições gerais de salubridade;
  - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;



- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
  - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
  - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Sistema de Indústria Responsável (SIR) e do RGR.
  - f) A criação de animais com fins comerciais quando possam suscitar ruído ou cheiro comprovadamente incómodo para as funções dominantes nesse local.
3. Para além do disposto no número anterior, é sempre incompatível com o uso dominante de qualquer categoria o depósitos de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins.
4. As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade que sejam incomportáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas minimizadoras que eliminem as incompatibilidades geradas ou ser objeto de medidas de suspensão da laboração, nos termos dos regimes legais aplicáveis, ou de deslocalização.

#### **ARTIGO 24.º**

##### **Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos**

Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), a Câmara Municipal, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas e com vista a garantir uma correta inserção urbana e paisagística e a promoção de valores patrimoniais e ambientais, pode:

- a) Impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior, à impermeabilização do solo, à modelação do terreno e à alteração do coberto vegetal;
- b) Impedir, por razões de interesse patrimonial ou ambiental, designadamente, arquitetónico, arqueológico, histórico-cultural e paisagístico, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como o corte ou arranque de espécies vegetais, arbóreas ou arbustivas;



- c) Exigir a existência de uma cisterna, sempre que haja edificação de moradias ou habitação com logradouro permeável.

## CAPÍTULO II - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### ARTIGO 25.º

#### Identificação

1. A Estrutura Ecológica Municipal é constituída pela Estrutura Ecológica Fundamental, pela Estrutura Ecológica Estratégica e pela Estrutura Ecológica Integrada, delimitadas na planta da estrutura ecológica municipal.
2. Os solos afetos à Estrutura Ecológica Fundamental abrangem as áreas incluídas na Rede Fundamental de Conservação da Natureza, nos termos do Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, designadamente:
  - a) Reserva Agrícola Nacional;
  - b) Reserva Ecológica Nacional;
  - c) Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha;
  - d) Sítio da Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação Comporta-Galé e Zona Especial de Conservação da Costa-Sudoeste;
  - e) Zona de Proteção Especial da Lagoa de Santo André.
3. Os solos afetos à Estrutura Ecológica Estratégica compreendem as áreas submetidas a usos predominantemente agrossilvo-pastoris, selecionados de forma a constituir os seguintes seis corredores ecológicos destinados à conservação proactiva dos valores ambientais e à integração do planeamento florestal no ordenamento do território:
  - a) Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha;
  - b) Montado do Cercal do Alentejo e Grândola;
  - c) Diagonal do Alentejo I;
  - d) Diagonal do Alentejo II (Caldeirão);
  - e) Transversal da Corona;



- f) Transversal de S. Francisco da Serra;
  - g) Parque Biofísico.
4. A Estrutura Ecológica Integrada incide na categoria funcional dos espaços verdes em solo urbano e, parcial ou totalmente, em todas as categorias funcionais do solo rural, e contempla as estruturas de integração paisagística acessórias a definir em Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP).

#### **ARTIGO 26.º**

##### **Regime de edificabilidade**

1. Em todos os solos incluídos na Estrutura Ecológica Municipal aplicam-se os respetivos regimes de proteção específicos que condicionam a sua utilização e a disciplina do uso, ocupação e transformação do solo de cada categoria funcional em que se integram nos termos do Plano.
2. Na Estrutura Ecológica é interdita a localização de áreas destinadas a depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos.
3. Desde que não colidam com a legislação em vigor, e sem prejuízo do regime aplicável às categorias funcionais em que se integram, nos solos que constituem a Estrutura Ecológica Estratégica só são permitidas utilizações compatíveis com a preservação e manutenção dos sistemas ecológicos, nunca comprometendo a sua continuidade espacial, a conservação e a alteração de edificações existentes ou novas edificações para utilização cultural e de recreio, associada à educação e sensibilização ambiental ou a modos de mobilidade suaves.
4. Os projetos das novas edificações referidas no número anterior devem ponderar a situação específica local e a necessidade de preservação dos corredores ecológicos, de forma a não prejudicarem a sua função.



### **CAPÍTULO III - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL**

#### **SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **ARTIGO 27.º**

##### **Estatuto geral de ocupação do solo rural**

1. O solo rural não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes que o compõem, salvo nos termos previstos no presente Regulamento e com as exceções decorrentes da lei, quando aplicáveis.
2. No solo rural é admitida a instalação de infraestruturas, nomeadamente, de saneamento, de abastecimento de água, de eletricidade, de gás, de telecomunicações e de produção de energias renováveis, tais como parques eólicos e fotovoltaicos, bem como infraestruturas viárias e obras hidráulicas.
3. Salvo nos casos impostos legalmente, a construção de novas edificações ou a alteração de uso das existentes, não obriga o Município, no âmbito do presente Regulamento e da demais legislação e regulamentação aplicáveis, a dotá-los, imediata ou futuramente, de infraestruturas urbanísticas ou de outros serviços de cariz urbano.
4. O afastamento dos edifícios destinados a atividades agropecuárias, ao armazenamento de substâncias perigosas e a atividades industriais insalubres ou perigosas relativamente a empreendimentos turísticos ou a qualquer perímetro urbano não pode ser inferior a 500 metros.
5. Admite-se que a distância referida no número anterior possa ser inferior, em situações devidamente justificadas e fundamentadas, mediante parecer favorável da Autoridade Local de Saúde.
6. Sem prejuízo dos direitos de fracionamento já constituídos, no emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos com aptidão agrícola e florestal é aplicável o Regime do emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos, bem como as unidades mínimas de cultura fixadas legalmente.

## SECÇÃO II - CATEGORIAS DE USO DO SOLO RURAL

### ARTIGO 28.º

#### Identificação e regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, no solo rural não são admitidas novas edificações que possam conduzir a padrões de ocupação dispersa, sendo apenas admissível novas edificações para os seguintes fins:
  - a) Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
  - b) Edificações para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola;
  - c) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais;
  - d) Empreendimentos turísticos isolados;
  - e) Estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais;
  - f) Outras edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas;
2. No mesmo prédio, a edificação pode ser realizada para mais do que um dos fins previstos no número anterior.
3. As edificações para os fins previstos no n.º 1 ficam sujeitas, cumulativamente, às seguintes prescrições de ordem geral, ao disposto nos artigos 31.º a 35.º e às disposições específicas de cada categoria de espaço:
  - a) O abastecimento de água e de eletricidade, a drenagem e tratamento de águas residuais e de águas pluviais devem ser desenvolvidos por sistemas autónomos, sendo obrigatória a sua ligação às redes públicas, quando estas existam, bem como de ligação à rede viária, a expensas do promotor.
  - b) Só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório, quando se justifique

por razões de estética da paisagem, o tratamento paisagístico adequado das suas áreas envolventes, a executar de acordo com o projeto a realizar para o efeito, devendo garantir-se ainda, quando aplicáveis, as medidas preventivas contra incêndios florestais;

- c) Nos prédios que abrangem simultaneamente áreas da Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional ou outras servidões e restrições de utilidade pública, os novos edifícios devem situar-se fora das áreas sujeitas a essas servidões ou restrições.
- d) As novas edificações não podem exceder o número máximo de um piso acima da cota de soleira, com exceção dos hotéis rurais, para os quais se admite 2 pisos acima da cota de soleira, devendo ser respeitada a morfologia e as características paisagísticas do local;
- e) A altura máxima da fachada é 3,5m e 6,5m, consoante de se trate de 1 piso ou 2 pisos;
- f) Nos casos de edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias, florestais, industriais transformadoras e extrativas e outras infraestruturas que, pela sua própria natureza, o justifiquem, admite-se uma altura superior, desde que tecnicamente fundamentada a proposta;
- g) Nos espaços florestais, as novas edificações devem ser implantadas com um afastamento mínimo de 50 m aos limites do prédio;
- h) Noutros espaços rurais, as novas edificações podem ser implantadas com um afastamento mínimo de 15 m aos limites do prédio, desde que seja garantida uma faixa de 50 m sem ocupação florestal, nomeadamente, floresta, matos e pastagens espontâneas;
- i) Admite-se que o afastamento mínimo definido na alínea anterior possa ser inferior nas situações em que, fisicamente, não seja possível o cumprimento dessa distância e desde que tecnicamente fundamentada a proposta.

4. Admitem-se alterações de utilização das edificações preexistentes para outros usos admitidos neste Plano, desde que cumpridas as respetivas condições e parâmetros de edificabilidade.

#### **ARTIGO 29.º**

##### **Atividades de animação turística**

No solo rural é permitida a atividade dos agentes de animação turística, nos termos do diploma que estabelece as condições de acesso e de exercício da atividade das empresas de animação turística e dos operadores marítimo-turísticos.

### **ARTIGO 30.º**

#### **Equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade turística**

1. No solo rural é permitida a existência de equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo.
2. No caso dos campos de golfe e instalações associadas, a sua implementação depende do reconhecimento de interesse público municipal, com exceção dos que se encontrem abrangidos por um núcleo de desenvolvimento turístico (NDT).
3. A instalação de campos de golfe, prevista nos termos do número anterior, deve ainda cumprir as seguintes medidas de sustentabilidade ambiental:
  - a) A garantia da salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
  - b) A garantia da disponibilidade de água para as necessidades do campo, nomeadamente através da reutilização de águas residuais tratadas, de águas pluviais, ou de águas do próprio sistema de drenagem do campo de golfe;
  - c) O controlo dos impactes resultantes das transformações de relevo e promoção da adaptação do campo à morfologia natural do terreno;
  - d) A utilização de espécies, para a constituição do campo, adaptadas às condições do solo e edafoclimáticas do local, assegurando a preservação das espécies locais e formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região;
  - e) O enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagista;
  - f) A garantia das condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de mecanismos de gestão ambiental, designadamente com o recurso a mecanismos de certificação;
  - g) A garantia de controlo periódico/monitorização dos parâmetros ambientais mais significativos.

#### **SUBSECÇÃO I - EDIFICAÇÃO ISOLADA**



### ARTIGO 31.º

#### **Edificação isolada para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola**

1. Para além do disposto no n.º 3 do artigo 28.º, a construção de nova edificação destinada a residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, encontra-se sujeita às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:
  - a) O requerente é agricultor, nos termos regulamentares sectoriais, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde se pretende localizar a habitação, facto que deve ser comprovado pelas entidades competentes;
  - b) Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;
  - c) O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente – agricultor;
  - d) Não pode existir qualquer outra habitação no interior do mesmo prédio;
  - e) A área do prédio não pode ser inferior a 4 ha, com exceção dos prédios situados na área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André, para os quais a área mínima do prédio é de 2 ha;
  - f) Para prédios com áreas compreendidas entre os 2 ha e os 5 ha, a área de construção máxima admitida é 200m<sup>2</sup>;
  - g) Para prédios com área igual ou superior a 5 ha, o índice máximo de utilização líquido é de 0,004 da área total do prédio, sendo que a área de construção máxima admitida é 500m<sup>2</sup>;
2. Admitem-se alterações de utilização das edificações existentes para residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal, desde que cumpridas as condições e parâmetros de edificabilidade descritas no número anterior.



### ARTIGO 32.º

#### Edificação isolada para outros fins

1. Para além do disposto no n.º 3 do artigo 28.º, a edificação isolada para os fins previstos nas alíneas a), c), e) e f) do n.º 1 do mesmo artigo encontra-se sujeita às condições previstas nos números seguintes.
2. A necessidade das edificações de apoio às atividades agrícola e florestal observa os seguintes parâmetros:
  - a) O índice máximo de utilização é 0,01;
  - b) Altura máxima da fachada de 3,5m, salvo nas situações descritas na alínea f), n.º3 do artigo 28.º.
3. As edificações para fins pecuários, industriais e as estufas não são contabilizadas para efeitos de índices máximos de utilização.
4. A instalação de estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas ou florestais fica sujeita às seguintes condições, a comprovar pelos serviços sectoriais competentes:
  - a) Estarem localizados na proximidade da produção primária;
  - b) Não se encontrando verificada a condição prevista na alínea anterior, ser inconveniente do ponto de vista técnico a sua localização nos espaços industriais.
5. A edificação para os fins previstos no número anterior obedece ainda às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:
  - a) A área do prédio não pode ser inferior a 4 ha, com exceção dos prédios situados na área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André, para os quais a área mínima é de 2 ha;
  - b) Altura máxima de fachada é 7,5m, podendo pontualmente ser excedida, quando tecnicamente justificada.
6. A instalação de estabelecimentos industriais afetos à atividade extrativa ou de transformação primária de produtos minerais fica sujeita às seguintes condições, a comprovar pela entidade coordenadora do licenciamento da atividade:



- a) Seja imprescindível que a atividade de transformação ocorra na proximidade do local de extração;
  - b) Não se encontrando verificada a condição prevista na alínea anterior, ser inconveniente do ponto de vista técnico a sua localização nos espaços industriais.
7. A construção de outros edifícios indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas fica sujeita às seguintes condições cumulativas, a comprovar pelos serviços sectoriais competentes:
- a) Constituírem edificações indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações agrícolas, pecuárias e florestais, que contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais;
  - b) As atividades, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas no solo rural.

### **ARTIGO 33.º**

#### **Explorações pecuárias**

1. Além das disposições previstas no Novo Regime do Exercício da Atividade Pecuária (NREAP), e na Portaria n.º 636/2009, de 9 de junho, aplicam-se às explorações pecuárias as seguintes disposições supletivas:
- a) Não é autorizada a instalação de novas explorações pecuárias de produção intensiva ao ar livre e a expansão de outras já existentes em locais afetados à Reserva Ecológica Nacional no sistema áreas de recarga de aquíferos.
  - b) Pode ser autorizada a implantação de explorações pecuárias a menos de 25 m das vias públicas, desde que se ergam taludes de proteção de altura igual ou superior a 1,5 m, paisagisticamente bem integrados, entre a exploração privada e as acessibilidades de uso coletivo, logo que cumpridas todas as condições legalmente exigidas.
  - c) Não são autorizadas explorações pecuárias intensivas (classes de exploração 1 ou 2), em alojamento ou ao ar livre, no interior de aglomerados rurais ou urbanos;



- d) A detenção caseira de efetivos suínos é autorizada em conformidade com o disposto no NREAP e desde que a sua circulação esteja confinada a espaços privados com uma área mínima de 5.000 m<sup>2</sup>;
2. A Câmara Municipal pode incentivar operações de realocização de explorações pecuárias existentes cuja localização considere inadequada, podendo, se previsto em Regulamento Municipal de Taxas, reduzir as que são inerentes à construção de novas instalações e preconizando outro uso mais adequado para os terrenos libertados por essa via.

#### **ARTIGO 34.º**

##### **Edificações existentes em solo rural**

1. Nas edificações que constituem preexistências em solo rural são admitidas obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução, aplicando-se o disposto nos artigos 28.º a 31.º, com as devidas adaptações, consoante a utilização das mesmas, não se aplicando os limites previstos alínea e) do n.º 1 do artigo 31.º, e alínea a) n.º 5 do artigo 32.º.
2. Em prédios com áreas inferiores às previstas na alínea e), n.º 1 do artigo 31.º, as obras de ampliação de edifícios habitacionais preexistentes não podem ultrapassar 200 m<sup>2</sup> de área total de construção.
3. Nos prédios identificados no número anterior, e nos quais exista mais do que um edifício habitacional, admite-se a ampliação dos mesmos, desde que não sejam excedidos os 200 m<sup>2</sup> de área total de construção.

#### **ARTIGO 35.º**

##### **Empreendimentos turísticos isolados**

1. São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos isolados:
  - a) Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas, designadamente, de saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais;
  - b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
  - c) Empreendimentos de turismo de habitação;
  - d) Empreendimentos de turismo da natureza nas tipologias previstas neste número;



- e) Parques de campismo e de caravanismo.
2. Para além do disposto no n.º 3 do artigo 28.º, a edificação dos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1, obedece às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:
- a) O índice máximo de utilização é 0,1 exceto para os estabelecimentos hoteleiros, que é de 0,15, com o limite de uma área máxima de construção de 4000 m<sup>2</sup> em geral e de 6000 m<sup>2</sup> para os estabelecimentos hoteleiros.
  - b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 0,2 da área total do prédio.
3. A instalação de parques de campismo e de caravanismo é interdita nas seguintes localizações:
- a) A menos de 100 metros das linhas de água e zonas inundáveis;
  - b) Nas zonas de risco natural ou tecnológico previsível, salvo se trabalhos específicos puderem garantir a existência no local de dispositivos de informação, alerta e evacuação;
  - c) Nas zonas de proteção integral definidas em plano especial de ordenamento do território;
  - d) A menos de 500 metros de uma zona especial de proteção a edifícios ou sítios classificados;
  - e) A menos de 200 metros dos pontos de captação de água para consumo humano.
4. Os parques de campismo e de caravanismo devem respeitar os seguintes requisitos complementares aos estabelecidos na legislação específica:
- a) Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
  - b) Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
  - c) Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
  - d) Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
  - e) Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística.



5. Na Zona Costeira apenas é admitida a instalação de novos empreendimentos de TER em edifícios preexistentes.
6. Na Faixa de Proteção da Zona Costeira apenas é admitida a instalação dos seguintes tipos de empreendimentos turísticos:
  - a) Hotéis com a classificação mínima de quatro estrelas;
  - b) Empreendimentos de turismo de habitação;
  - c) Empreendimentos de TER.

## SUBSECÇÃO II – NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

### ARTIGO 36.º

#### Identificação

1. Os núcleos de desenvolvimento turístico (NDT) são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico, que não são delimitados no PDMSC, e que devem ser desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
2. A instalação de empreendimentos turísticos poder-se-á efetuar através de operações urbanísticas, correspondendo, para este efeito, a área de implantação do NDT a uma unidade de execução, estabelecida ao abrigo do RJGT.
3. São admitidos NDT na UO do Litoral e na UO Sul.
4. A área abrangida pelos NDT é qualificada pelo plano de urbanização ou plano de pormenor como espaço de ocupação turística, não sendo permitida a reclassificação do solo rural em urbano, e constitui para efeitos de concretização das operações urbanísticas, uma unidade de execução, nos termos do RJGT.
5. As operações urbanísticas para execução dos planos referidos nos números anteriores estão sujeitas à legislação aplicável, nomeadamente, ao RJUE e ao Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.



6. Nos NDT podem ser incluídos equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:
  - a) Estabelecimentos hoteleiros;
  - b) Aldeamentos turísticos;
  - c) Conjuntos turísticos (*resorts*);
  - d) Empreendimentos de turismo de habitação;
  - e) Empreendimentos de turismo no espaço rural;
  - f) Parques de campismo e caravanismo.
7. As condições para a celebração do contrato para a concretização dos NDT encontram-se definidos no artigo 76.º.

#### **ARTIGO 37.º**

##### **Regime e critérios de edificabilidade**

1. Os NDT encontram-se sujeitos às seguintes condições e parâmetros de referência a desenvolver no plano de urbanização, plano de pormenor ou nas unidades de execução:
  - a) Área mínima do NDT - 50 ha:
    - i. Área urbanizável – 0,2;
    - ii. Índice máximo de utilização (aplicável à área urbanizável) – 0,06;
    - iii. Capacidade mínima de 200 camas;
    - iv. Número máximo de pisos – 2;
    - v. Área máxima de construção (para a área mínima) – 6 000 m<sup>2</sup>.
  - b) Área mínima do NDT – 100 ha:
    - i. Área urbanizável – 0,2;
    - ii. Índice máximo de utilização (aplicável à área urbanizável) – 0,075 em geral e 0,1 para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
    - iii. Capacidade mínima de 300 camas;
    - iv. Número máximo de pisos – 2;



- v. Área máxima de construção (para a área mínima) – 15 000 m<sup>2</sup> ou 20 000m<sup>2</sup>, para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
- c) Área mínima do NDT – 150 ha:
- i. Área urbanizável – 0,2;
  - ii. Índice máximo de utilização (aplicável à área urbanizável) – 0,1 em geral e 0,125 para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
  - iii. Capacidade mínima de 400 camas;
  - iv. Número máximo de pisos – 2;
  - v. Área máxima de construção (para a área mínima) – **30 000 m<sup>2</sup> ou 37.500m<sup>2</sup>**, para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
- d) Área mínima do NDT – 200 ha:
- i. Área urbanizável – 0,2;
  - ii. Índice máximo de utilização (aplicável à área urbanizável) – 0,1 em geral e 0,125 para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
  - iii. Capacidade mínima de 500 camas;
  - iv. Número máximo de pisos – 3;
  - v. Área máxima de construção (para a área mínima) – 40 000 m<sup>2</sup> ou 50 000m<sup>2</sup>, para a área territorial das antigas freguesias de Santiago do Cacém e Santa Cruz e na freguesia de Santo André;
- e) A área a urbanizar só pode localizar-se em espaços agrícolas ou florestais, podendo o NDT incluir áreas integradas noutras categorias para outros fins;
- f) As edificações isoladas preexistentes são contabilizadas para a área de construção;
- g) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados, a custear pelos promotores, assim como de uma rede de acessibilidades para modos suaves.





2. O plano de urbanização, de pormenor ou a unidade de execução deve assegurar a aplicação dos seguintes critérios de qualificação económica, social e ambiental:
- a) Adequação aos objetivos estratégicos do PDMSC, assumindo um caráter qualificador para o concelho e para a região onde se insere, privilegiando-se os projetos que contribuam para a diversificação da oferta turística do Alentejo Litoral e que explorem segmentos de maior valor acrescentado;
  - b) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas e equipamentos turísticos e de lazer que se considerem relevantes para a área em que se inserem;
  - c) Dotação de equipamento social correspondente às necessidades imediatas e potenciais previsíveis;
  - d) Sistema de drenagem inteligente – não poluidora, infiltrante onde for mais conveniente, com margem para evitar inundações no caso de chuvas torrenciais e descargas de albufeiras, mas sempre controlada para evitar poluição das águas profundas e mananciais;
  - e) Abastecimento de água sustentável com eventuais alternativas à rede pública;
  - f) Sistema de abastecimento de energia, que privilegie a energia solar, eólica, geotérmica e outras energias renováveis;
  - g) Minimização dos impactes que afetem negativamente o equilíbrio de margens ripícolas e de encostas;
  - h) A disponibilidade sustentável de água suficiente, em quantidade e qualidade, deve ser assegurada por soluções devidamente contratualizadas, através das origens mais adequadas para consumo humano ou outros usos;
  - i) O tratamento dos efluentes líquidos deve estar garantido na totalidade, devendo estar assegurada a total reutilização das águas residuais tratadas;
  - j) A solução paisagística deve proceder à seleção de espécies vegetais autóctones adaptadas às condições edafo-climáticas do local, à reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, e garantir a manutenção dos valores naturais e paisagísticos;
  - k) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;



- I) Assegurar o contributo do empreendimento para a melhoria do estado de conservação dos valores e recursos naturais na respetiva Unidade Orgânica.

### **SUBSECÇÃO III – ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA**

#### **ARTIGO 38.º**

##### **Áreas de edificação em solo rural periurbano e áreas de edificação dispersa**

1. Na categoria de solo rural as Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano (AESRP) definem-se como espaços sem cariz totalmente urbano, que se desenvolveram na envolvente de um perímetro urbano e que apresentam uma dependência funcional do aglomerado adjacente.
2. As Áreas de Edificação Dispersa (AED) são uma exceção prevista no PROTA e identificam-se como áreas isoladas, sem perímetro urbano adjacente, onde a dispersão do edificado se evidencia.
3. As AESRP encontram-se delimitadas na planta de ordenamento e são as seguintes:
  - a) Na freguesia de Santo André:
    - i. Galiza;
    - ii. Bacelos.
  - b) Na União de freguesias de Santiago do Cacém, Santa Cruz e São Bartolomeu da Serra:
    - i. Santiago do Cacém 1;
    - ii. Santiago do Cacém 2;
    - iii. Santiago do Cacém 3;
    - iv. Santiago do Cacém 4;
    - v. Verjeira.
  - c) Na freguesia do Cercal do Alentejo:
    - i. Teimosas;
    - ii. Cercal do Alentejo 1;
    - iii. Cercal do Alentejo 2;
4. As AED também encontram-se delimitadas na planta de ordenamento e são as seguintes:
  - a) Na freguesia de Santo André:



- i. Brescos 1;
- ii. Brescos 2;
- iii. Chaparral;
- iv. Judia;
- v. Olheiros-Capela;
- vi. Giz;
- vii. Badoca 1;
- viii. Badoca 2.

b) Na União de freguesias de Santiago do Cacém, Santa Cruz e São Bartolomeu da Serra:

- i. Espanha
- ii. Parral
- iii. Ademas de Santa Cruz
- iv. Almarjões
- v. Quereiras
- vi. Relvas Verdes 1
- vii. Relvas Verdes 2
- viii. Vale Seco

c) Na freguesia de Cercal do Alentejo:

- i. Pouca Farinha
- ii. Portela do Salgadinho
- iii. Catifarras.

5. As AESRP e AED estão sujeitas a PU ou Plano de Intervenção no Espaço Rural (PIER).

6. Os parâmetros de edificabilidade de referência são os seguintes:

- a) O número máximo de pisos – 2 acima da cota de soleira;
- b) Devem ser respeitados os alinhamentos/recuos pré-existent;
- c) A área de cedência é 30% para equipamentos, infraestruturas e espaços verdes;
- d) A parcela mínima é 1 000m<sup>2</sup>;
- e) Apenas é admitido o uso habitacional ou outro uso desde que compatível com a função habitacional nos termos previstos nos artigos 22.º e 23.º.



- f) A área máxima de construção admitida é de 250 m<sup>2</sup>.
7. Até à aprovação do PP ou PU específico vigoram as normas previstas em PDMSC para as categorias de uso do solo aí assinaladas.

## SUBSECÇÃO IV - AGLOMERADOS RURAIS

### ARTIGO 39.º

#### Identificação e regime de edificabilidade

1. Os aglomerados rurais delimitados na planta de ordenamento e identificados no artigo 4.º correspondem aos núcleos populacionais com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas no solo rural, nos quais se justifica a instalação de alguns equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas e a adoção de medidas de qualificação ambiental e paisagística, bem como das edificações existentes.
2. Nesta categoria de espaços, a utilização dominante é a residencial sendo admissível o licenciamento de usos compatíveis com a função residencial, designadamente, comerciais, de serviços, turismo, indústria de tipo 3 e atividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, armazenagem, bem como a instalação de equipamentos de utilização coletiva e áreas verdes de uso público.
3. As obras de edificação estão sujeitas às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:
  - a) A área mínima do prédio não pode ser inferior a 4 000m<sup>2</sup>, com exceção dos prédios sitos na UO do Litoral, para os quais a área mínima do prédio é de 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) No caso de prédios com edificações preexistentes, admite-se parcelas com áreas inferiores às anteriormente indicadas;
  - c) Excecionalmente, é admitida a nova edificação em prédios com área mínima de 500m<sup>2</sup>, desde que o respetivo procedimento de controlo prévio seja instruído com estudo urbanístico adequado às funções do aglomerado e desde que sejam observados os seguintes aspetos na apreciação urbanística:

- i. Articulação funcional com a envolvente;
  - ii. Organização do tecido urbano face ao cadastro;
  - iii. Resultado estético em relação à harmonia do aglomerado;
  - iv. Possibilidade de integrar a solução num futuro desenvolvimento local;
- d) O Índice máximo de utilização do solo é 0,25, sendo que a área máxima de construção é de 300 m<sup>2</sup> para edificações destinadas à habitação, 300m<sup>2</sup> para as restantes utilizações previstas no n.º 2 e de 300 m<sup>2</sup> para anexos;
- e) Número máximo de pisos – 2 acima do solo, exceto para os anexos, para os quais se permite apenas um piso acima do solo;
- f) Os alinhamentos das novas edificações são os estabelecidos pelas construções existentes ou os que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- g) Altura máxima da fachada é 6,5 m e 3,5m, para o caso dos anexos.

#### **ARTIGO 40.º**

##### **Estratégia de qualificação dos aglomerados rurais**

1. Os aglomerados rurais podem ser objeto de PIER ou, no caso de aglomerados rurais próximos de aglomerados urbanos, podem ser abrangidos pelo respetivo PU, os quais têm como objetivos enquadrar as futuras operações de edificação e de qualificação ambiental e paisagística, estabelecendo, designadamente, os seguintes aspetos:
- a) A caracterização da área de intervenção, com a identificação, sempre que se justifique, dos valores culturais e naturais a proteger;
  - b) A proposta de ocupação do aglomerado, estabelecendo regras sobre a construção de novas edificações e de reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes;
  - c) A organização espacial das atividades previstas, assegurando a sua integração paisagística e respeitando os limiares impostos pelo PDMSC, e o desenho do espaço público e locais de encontro.
  - d) Os eixos de circulação viária e pedonal, as áreas de estacionamento bem como a localização dos espaços públicos e das zonas verdes de produção (hortas, pomares) e de proteção e

enquadramento (sebes, corredores arborizados, espaços de estadia e de encontro), que garantam um adequado enquadramento paisagístico do aglomerado;

- e) A definição e a implantação dos sistemas de infraestruturas de saneamento básico e de circulação de veículos adaptados ao aglomerado em concreto;
  - f) As medidas e ações com vista a concretizar os programas de ação territorial previstos no presente Regulamento para os aglomerados rurais específicos, nomeadamente, as operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem;
  - g) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
  - h) A eventual estruturação do mecanismo de perequação compensatória de benefícios e encargos.
2. Os parâmetros de edificabilidade a observar pelos planos acima referidos são, designadamente, os seguintes:
- a) Número máximo de pisos é 2 acima do solo;
  - b) Altura máxima da fachada é 6,5 m;
  - c) Área de cedência dos terrenos a parcelar - 30%;
  - d) Índice máximo de utilização - 0,3, que pode ser de 0,4 caso a área de cedência seja igual ou superior a 40%;
  - e) Delimitação das unidades de perequação e dos respetivos mecanismos;
  - f) Nas novas edificações, o recuo do muro face ao eixo da via deve ser estipulado no plano, com o mínimo de 5 m;
  - g) A área mínima de fracionamento deve ser definida no plano, entre 2.000 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>, consoante as características do local.
3. Nos casos em que o aglomerado rural esteja inserido numa área assinalada em planta como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), a área de intervenção do PIER pode abranger a totalidade da UOPG, podendo inclusive ajustá-la mediante justificação técnica.
4. No âmbito dos planos referidos nos números anteriores para os aglomerados rurais e UOPG, é admitida a reclassificação parcial do solo como solo urbano, desde que a área total do solo urbano seja igual ou inferior à área do aglomerado rural existente.



5. A reclassificação implica a definição de unidades de execução ou planos de pormenor para aplicação do sistema de perequação o qual pode contemplar um sistema de transferência de direitos de construção entre as áreas de edificação dispersa a estruturar e o aglomerado rural a reclassificar, implicando a demolição de parte das edificações dispersas e a requalificação de áreas degradadas do ponto vista biofísico, sem prejuízo de regimes de cedência e de áreas mínimas do prédio a especificar caso a caso.

## **SUBSECÇÃO V - ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS**

### **ARTIGO 41.º**

#### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços agrícolas ou florestais compreendem os espaços onde as atividades agrícolas, pecuárias ou florestais correspondem aos usos dominantes, podendo corresponder a sistemas agrossilvo-pastoris ou outros usos agrícolas e silvícolas.
2. A instalação de povoamentos ou espécimes isolados de espécies florestais obedece ao Regime Jurídico Ações de Arborização e Rearborização com Recurso a Espécies Florestais.
3. A manutenção do coberto vegetal, dos acessos rodoviários e dos pontos de abastecimento de água tendo em vista a prevenção e combate dos incêndios florestais obedece ao disposto no PIMDFCI.
4. A concretização das medidas previstas no PIMDFCI é assegurada por um Plano Operacional Municipal da especialidade, elaborado pelo Gabinete Técnico Florestal da autarquia em articulação com os serviços técnicos da edilidade.

### **ARTIGO 42.º**

#### **Espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoril**

1. Os espaços de uso múltiplo agrossilvo-pastoril abrangem áreas que combinam elevada importância biofísica e económica 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.

2. As novas edificações nesta categoria de espaços ficam sujeitas às condições e aos parâmetros de edificabilidade previstos nos artigos anteriores.

## **SUBSECÇÃO VI - ESPAÇOS NATURAIS**

### **ARTIGO 43.º**

#### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços naturais caracterizam-se por integrarem áreas 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.
2. Os espaços naturais integram parte das áreas incluídas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, designadamente, as Áreas de Proteção Total e Parcial Tipo I definidas no Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e Sancha, e áreas de ocorrência de habitats naturais constantes do Anexo B1 do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, nos SIC Comporta-Galé e Costa Sudoeste, assim como áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico cuja utilização dominante não é agrícola, florestal ou extrativa intensiva e integra sistemas de vegetação autóctone.
3. Sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis às áreas referidas no número anterior, a ocupação dos espaços naturais fica sujeita às seguintes disposições:
  - a) Só são permitidas operações de modelação do relevo quando se destinem comprovadamente à estabilização dos cordões dunares ou à prevenção de processos de erosão hídrica;
  - b) É interdita a plantação, replantação, criação ou largada de qualquer espécie exótica vegetal ou animal listada nos anexos I ou III do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro;
  - c) É proibida a instalação de explorações pecuárias intensivas, em alojamento ou ao ar livre, nos termos da Portaria n.º 636/2009, de 9 de junho;





- d) Só é autorizada a abertura de novos caminhos florestais, estradas e parques de estacionamento quando tais infraestruturas estejam contempladas PIMDFCI e, na respetiva área de intervenção, no Plano de Ordenamento da Reserva Natural das Lagoas de Santo André e da Sancha.

## **SUBSECÇÃO VII - ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS**

### **ARTIGO 44.º**

#### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos são espaços destinados à pesquisa e exploração de massas minerais e instalações complementares e visam a defesa e aproveitamento dos recursos minerais do subsolo.
2. Para além das disposições constantes no Regime Jurídico de Pesquisa e Exploração de Massas Minerais (pedreiras), e restante legislação aplicável à atividade extrativa e de transformação de recursos geológicos, a área de recarga do aquífero de Sines deve ser salvaguardada ao longo de todas as fases da atividade extrativa – da exploração à desativação – acautelando, designadamente, os seguintes aspetos:
  - a) Os riscos de contaminação durante a exploração das massas minerais;
  - b) O impacte na infiltração e consequentemente, na recarga do aquífero cársico confinado.
3. O Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística deve assegurar que a reabilitação ambiental e paisagística da pedreira tenha como objetivos a reabilitação biofísica do local, promovendo a melhoria das condições de habitat para a biodiversidade, recorrendo para tal a espécies de flora autóctones e procurando, sempre que possível, recriar condições de habitat natural que compensem os impactes causados no aquífero e na biodiversidade.
4. Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos correspondem às áreas afetas para esse fim, já licenciadas, concessionadas ou em vias de licenciamento.



5. Podem ser criados novos espaços de recursos geológicos sobreponíveis com outras categorias de espaços e, sem prejuízo da necessidade de compatibilização, as novas explorações de massas minerais carecem de deliberação favorável dos órgãos municipais.

## **SUBSECÇÃO VIII - ESPAÇOS CULTURAIS**

### **ARTIGO 45.º**

#### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços culturais, assinalados na planta de património arqueológico e arquitetónico, correspondem a espaços com identidade própria e relevo ao nível do património histórico, arquitetónico e arqueológico.
2. Nestes espaços apenas são admitidas obras que visem proteger, salvaguardar e valorizar o património cultural, mediante prévio parecer dos serviços da Administração do património cultural, bem como obras de conservação das edificações existentes, desde que salvaguardadas a proteção e valorização dos aspetos fundamentais do património a proteger.
3. Aos espaços culturais arqueológicos, aplica-se ainda o disposto no artigo 19.º do presente Regulamento, quanto às proteções ao património arqueológico de nível 1.
4. Os espaços culturais incluem dois sítios arqueológicos que se propõe classificar como imóveis de interesse municipal, a Anta da Palhota e Salema 1, nos termos e com os fundamentos constantes do Relatório de Fundamentação, podendo vir a ser feitas outras propostas de classificação caso se justifique.

## **SUBSECÇÃO IX - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS**

### **ARTIGO 46.º**

#### **Identificação**

1. Os espaços destinados a equipamentos e outras estruturas correspondem a espaços nos quais existem ou se preconiza a ocupação por equipamentos ou outras estruturas compatíveis com o solo rural.
2. As áreas afetas a esta categoria de solo rural, encontram-se devidamente assinaladas na Planta de Ordenamento, e correspondem ao Centro de Gestão de Resíduos, a áreas ocupadas e destinadas a equipamentos e ao futuro Cemitério municipal.

### **ARTIGO 47.º**

#### **Ocupações e utilizações**

1. Nos espaços destinados a equipamentos e outras estruturas são admitidas novas construções, bem como as ampliações necessárias para a correta prestação das funções a que se destinam, devendo ser consideradas as condições topográficas, morfológicas, ambientais e riscos naturais e tecnológicos que caracterizam a envolvente, harmonizando-se com os edifícios aí existentes.
2. Qualquer das ações previstas no número anterior terá que observar as disposições regulamentares estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, restrições de utilidade pública, acessos e estacionamento.

### **ARTIGO 48.º**

#### **Centro de gestão de resíduos**

1. A Planta de Ordenamento situa e delimita o espaço em que está instalado o Centro de Gestão de Resíduos (CGR), bem como a área reservada à sua expansão.
2. O CGR constitui um sistema integrado de recolha, tratamento e valorização dos resíduos sólidos urbanos da área dos municípios de Alcácer do Sal, Aljustrel, Ferreira do Alentejo, Grândola, Odemira e Santiago do Cacém.



3. A ampliação e concretização de novas valências deste Centro, pressupõe tratamento ambiental adequado, designadamente no que respeita à sua inserção na paisagem.

#### **ARTIGO 49.º**

##### **Cemitério**

1. O espaço destinado a cemitério, assinalado na planta de ordenamento constitui uma área destinada a cemitério e equipamentos compatíveis em espaço rural.
2. Deve ser garantida uma boa integração na envolvente e respeito das condições naturais e ecológicas presentes, bem como adequada articulação com as infraestruturas e usos existentes.
3. Deve ser criada uma faixa verde de proteção entre o cemitério e a rodovia limítrofe.
4. Neste espaço é admissível uma área de estacionamento de apoio.

#### **ARTIGO 50.º**

##### **Espaços de equipamentos**

1. Os espaços de equipamentos, assinalados na planta de ordenamento, constituem áreas ocupadas e destinadas a equipamentos em espaço rural.
2. Nestes espaços, as obras de edificação estão sujeitas às seguintes condições e parâmetros de edificabilidade:
  - a) A área máxima de implantação é 1200m<sup>2</sup>, não sendo contabilizados os edifícios já existentes;
  - b) O número máximo de pisos para novas edificações é 2, sendo que o piso superior não pode exceder 50% da área de implantação;
  - c) Deve ser garantida uma boa integração na envolvente e respeito das condições naturais e ecológicas existentes, bem como adequada articulação com as infraestruturas e usos existentes;
  - d) Obrigatoriedade de adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades.

#### **ARTIGO 51.º**

##### **Outras Estruturas**

Para além das estruturas identificadas na presente subsecção e delimitadas na Planta de Ordenamento podem ainda instalar-se em solo rural outras infraestruturas de reconhecido interesse público.

### **CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

#### **SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 52.º**

##### **Qualificação operativa do solo urbano**

1. O solo urbano do território do Município de Santiago do Cacém, no que respeita à qualificação operativa, corresponde na sua globalidade a solo urbanizado, com exceção da área correspondente à UOPG 4 - do Bairro do Hospital, que constitui solo urbanizável.
2. O solo urbanizado integra as seguintes categorias delimitadas na planta de ordenamento, tendo em conta o grau de infraestruturização e de urbanização do solo e o grau de consolidação morfo-tipológica da malha urbana:
  - a) Áreas consolidadas – caracterizam-se por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana estabilizada morfológicamente, onde existem ou se encontram em execução infraestruturas urbanas e nas quais os alinhamentos são definidos pelos planos marginais das edificações em continuidade;
  - b) Áreas a consolidar - caracterizam-se por espaços a preencher na malha urbana, desprovidos parcialmente de infraestruturas, com vista à sua consolidação estrutural e funcional.
3. No solo urbanizado a execução do Plano processa-se através de operações urbanísticas, adequadas à natureza e dimensão da intervenção em articulação com a ocupação envolvente e com os valores presentes no local, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.



4. A execução no solo urbanizável encontra-se definida no âmbito da UOPG 4.
5. Quando a Câmara Municipal entenda que as operações urbanísticas devam ser suportadas por uma solução de conjunto, designadamente, por implicarem a reestruturação fundiária, a reconversão urbanística e/ou funcional do tecido urbano, a abertura de novos arruamentos, a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos ou exigirem o estabelecimento de mecanismos de perequação para a redistribuição de encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos, a execução deve processar-se no âmbito de unidades de execução delimitadas nos termos da lei.
6. As operações urbanísticas quando inseridas em frentes de arruamentos sem qualquer construção numa extensão igual ou superior a 50 m e uma profundidade mínima de 30 m, são obrigatoriamente antecedidas de estudo urbanístico que abranja toda a frente não edificada, devendo estes obedecer aos parâmetros edificabilidade definidos no artigo 54.º.
7. A execução ou remodelação de redes de abastecimento de energia elétrica e telecomunicações a instalar no solo urbano são obrigatoriamente subterrâneas.

#### **ARTIGO 53.º**

##### **Áreas consolidadas**

Para além das disposições específicas de cada categoria funcional, nas áreas consolidadas as obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação ficam sujeitas às seguintes disposições gerais:

- a) Devem ser observados os alinhamentos e as tipologias predominantes definidos pelas edificações existentes, no troço de rua compreendido entre duas transversais mais próximas para um e outro lado ou obedecer ao previsto em plano de pormenor, caso exista;
- b) A altura máxima da fachada é determinada pela altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado ou obedece ao previsto em plano de pormenor, caso exista;
- c) A profundidade da edificação, medida a partir do plano marginal da fachada, não deve exceder 12 metros para habitação e 15 metros para comércio e serviços, sendo que estas

profundidades máximas podem ser excedidas, desde que não seja colocado em causa o enquadramento urbanístico e observadas as normas aplicáveis do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

#### **ARTIGO 54.º**

##### **Áreas a consolidar**

1. As áreas a consolidar caracterizam-se por espaços a preencher na malha urbana, desprovidos parcialmente de infraestruturas, com vista à sua consolidação estrutural e funcional.
2. Nestas áreas as operações urbanísticas devem respeitar os alinhamentos e tipologias das edificações existentes ou seguir os planos de alinhamento estudados para o efeito pela Câmara Municipal.
3. Nas situações previstas no n.º 6 do artigo 52.º, e sem prejuízo do disposto no número anterior, as operações urbanísticas a desenvolver ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Aglomerados urbanos de nível I:
    - i. Índice máximo de utilização do solo – 0,6;
    - ii. Densidade máxima – 30 fogos /ha;
    - iii. Número máximo de pisos – 4;
    - iv. Altura máxima da edificação – 13m.
  - b) Aglomerados urbanos de nível II:
    - i. Índice máximo de utilização do solo – 0,5;
    - ii. Densidade máxima – 30 fogos /ha;
    - iii. Número máximo de pisos – 2;
    - iv. Altura máxima de fachada – 7m.
  - c) Aglomerados urbanos de nível III:
    - i. Índice máximo de utilização do solo – 0,45;
    - ii. Densidade máxima – 15 fogos /ha;
    - iii. Número máximo de pisos – 2;

- iv. Altura máxima da edificação – 7m.
- d) Aglomerados urbanos de nível IV:
- i. Índice máximo de utilização do solo – 0,35;
  - ii. Densidade máxima – 10 fogos /ha;
  - iii. Número máximo de pisos – 2;
  - iv. Altura máxima de fachada – 7m.
4. As densidades referidas no número anterior são aplicáveis nas operações de loteamento e nas operações de impacto relevante ou semelhante a loteamento, nos termos definidos em RMEU.
5. As áreas de cedência em novos espaços a parcelar ou construir, para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva não deve ser inferior a 45%, e pode incluir lotes para responder às necessidades de habitação para arrendamento.

## SECÇÃO II - ESPAÇOS CENTRAIS

### ARTIGO 55.º

#### Identificação e regime de edificabilidade

1. Os espaços centrais constituem áreas infraestruturadas e edificadas que desempenham funções de centralidade dos aglomerados urbanos, nos quais é admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função residencial, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de turismo, industriais de tipo 3 e atividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, bem como de equipamentos de utilização coletiva.
2. As atividades industriais de tipo 3 e atividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, são compatíveis com os usos e atividades desta categoria de espaços, desde que observado o disposto nos artigos 22.º e 23.º do presente Regulamento.
3. Os espaços centrais apenas são delimitados nos aglomerados urbanos de nível I e II.
4. Nesta categoria de espaços, privilegia-se a conservação e a reabilitação do edificado existente e o preenchimento da malha urbana, a qualificação dos espaços públicos existentes, bem como a





instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços e de equipamentos de utilização coletiva.

5. Nas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração são observadas as disposições referidas no artigo 53.º e as tipologias definidas pelas edificações existentes.

### **SECÇÃO III - ESPAÇOS RESIDENCIAIS**

#### **ARTIGO 56.º**

##### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços residenciais constituem áreas infraestruturadas e edificadas nas quais a utilização dominante é a residencial, sendo admissível a instalação de usos e atividades compatíveis com a função residencial, designadamente, comerciais, de prestação de serviços, de turismo e as atividades constantes das partes 2 – A ou B do Anexo I do SIR, bem como de equipamentos de utilização coletiva.
2. Os espaços residenciais são delimitados em todos os aglomerados urbanos.
3. Nos espaços residenciais das áreas consolidadas ou a consolidar, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos parâmetros de edificabilidade previstos nos artigos 53.º e 54.º, respetivamente.
4. Nesta categoria de espaços são aplicáveis os n.ºs 2, 4 e 5 do artigo anterior.
5. No espaço residencial urbanizável da UOPG 4 é aplicável a alínea d), n.º 3 do artigo 54.º.

### **SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS**

#### **ARTIGO 57.º**

##### **Identificação e regime de edificabilidade**

1. Os espaços de atividades económicas 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 para a melhoria dos aspetos morfológicos e estéticos, não sendo admitido o uso habitacional.

2. Os estabelecimentos industriais de tipo 1 apenas são admitidos desde que salvaguardadas todas as condições ambientais e de segurança e reconhecido o seu interesse municipal do ponto de vista económico e social pela Câmara Municipal.
3. Nesta categoria de espaços, as operações urbanísticas ficam sujeitas aos seguintes parâmetros de edificabilidade:
  - a) Índice máximo de utilização do solo – 0,5;
  - b) Altura máxima da fachada – 10,5 m, podendo em situações excecionais ser excedido quando tecnicamente justificado.

## SECÇÃO V - ESPAÇOS VERDES

### ARTIGO 58.º

#### Identificação e regime de edificabilidade

1. Os espaços verdes integram a Estrutura Ecológica Integrada, cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas, destinando-se à salvaguarda do enquadramento paisagístico e ambiental da área urbana, à preservação dos solos e do coberto vegetal, bem como ao desempenho de funções de apoio ao recreio e lazer da população
2. Sem prejuízo do disposto no artigo 22.º do presente Regulamento, nos espaços verdes apenas é admitida a construção de equipamentos de uso público e de mobiliário urbano destinado a uma utilização de recreio e lazer da população para atividades de entretenimento e estada ao ar livre.

## SECÇÃO VI - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

### ARTIGO 59.º

#### Identificação e regime de edificabilidade

1. Os espaços de uso especial de equipamentos encontram-se ocupados ou destinam-se à instalação de novos equipamentos de utilização coletiva, designadamente, desportivos, educativos, de saúde, de segurança pública, de solidariedade e segurança social, administração pública, cultura e recreio e lazer.
2. A proposta da rede de equipamentos de utilização coletiva do concelho encontra-se descrita no Relatório do Plano.
3. Os projetos de construção dos novos equipamentos de utilização coletiva ou de reconstrução, alteração ou ampliação dos existentes devem assegurar a articulação com a estrutura e a morfologia do aglomerado e respeitar a imagem da envolvente, natural e construída.
4. No caso de desativação de equipamentos existentes, são aplicáveis a qualificação do solo e as regras da categoria funcional da envolvente.
5. Os novos equipamentos observam um índice de impermeabilização do solo máximo de 25%.
6. Nos espaços destinados à instalação de novos equipamentos e até à sua construção não é permitida:
  - a) A execução de quaisquer edificações;
  - b) A destruição do solo vivo, do coberto vegetal e o derrube de árvores;
  - c) A alteração da topografia do solo;
  - d) A descarga de resíduos.

## TÍTULO IV - INFRAESTRUTURAS

### CAPÍTULO I - REDE VIÁRIA

#### ARTIGO 60.º

##### Rede rodoviária

1. A rede rodoviária nacional, identificada no PDMSC, inclui:

a) Como rede nacional de autoestradas:

- i. IP8, entre o limite do município de Sines e Santiago do Cacém (nó de Roncão);
- ii. IP8 previsto, entre Santiago do Cacém (nó de Roncão) e limites do município de Grândola.

b) Como rede nacional complementar:

- i. IC1, entre o limite do município de Grândola e o limite do município de Ourique;
- ii. IC33, entre o IP8 (nó de Roncão) e o limite do município de Grândola;
- iii. EN121, entre a interseção ER120/EN120 desclassificada e o limite do município de Ferreira do Alentejo;
- iv. ER261-5, entre o limite do município de Sines e Vila Nova de Santo André.

c) Como estradas regionais:

- i. ER120, entre a interseção EN121/EN120 desclassificada e o entroncamento com a interseção ER120-3/EN120 desclassificada;
- ii. ER120-3, entre o entroncamento com a interseção ER120/EN120 desclassificada e o limite do município de Sines;
- iii. ER261, entre o limite do município de Grândola e o limite do município de Aljustrel;
- iv. ER389, entre o entroncamento com a interseção ER390/EN262 desclassificada e o limite do município de Odemira;
- v. ER390, entre o limite do município de Odemira e o entroncamento com a interseção ER389/EN262 desclassificada.



2. A rede rodoviária desclassificada, sob jurisdição da Estradas de Portugal (EP), identificada no PDMSC, inclui:
  - a) EN120, entre o limite do município de Grândola (km 35,200) e o entroncamento com a interseção EN121/ER120 (km 44,970);
  - b) EN120, entre a interseção ER120/ER120-3 (km 69,015) e o limite do município de Odemira (km 80,200), a desempenhar funções de IC4;
  - c) EN121-1, no interior do aglomerado urbano de Ermidas-Sado, entre a EN121 (km 0,000) e o fim do arruamento urbano (km 0,596);
  - d) EN261-3, entre a ER261 (km 0,000) e o limite do município de Sines (km 8,222), a desempenhar funções de via rodoviária paralela ao IP8 desde o nó de Relvas Verdes (km 4,566) até ao limite do município;
  - e) EN262, entre o entroncamento com a ER261 (km 39,391) e o limite do município de Odemira (km 47,891), e entre o limite do município de Odemira (km 63,620) e o entroncamento com a interseção ER389/ER390 (km 71.210);
  - f) EN390, entre a EN121 (km 0,000) e o entroncamento com a EN262 (km 26,946).
3. A rede rodoviária municipal, identificada no PDMSC, inclui:
  - a) As estradas municipais (EM) classificadas;
  - b) Os caminhos municipais (CM) classificados.
4. A rede local inclui:
  - a) As vias urbanas;
  - b) Os caminhos rurais.
5. As propostas de intervenção na Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas desclassificadas sob jurisdição das Estradas de Portugal, devem ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.



6. Excetua-se do disposto no número anterior as propostas de intervenção junto às estradas que constituam ruas dos aglomerados urbanos ou rurais, nas quais devem ser cumpridos, apenas, os alinhamentos e afastamentos existentes ou definidos pela Câmara Municipal.

### **ARTIGO 61.º**

#### **Hierarquia e características da rede rodoviária**

1. A rede rodoviária apresenta a seguinte hierarquia, de acordo com a função e características das vias que a constituem:
- a) Rede rodoviária não urbana:
    - i. Rede supramunicipal - integra as vias do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN) - rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas desclassificadas sob gestão da EP;
    - ii. Rede municipal - integra um conjunto de vias essencialmente coletoras, de características urbanas ou interurbanas, que asseguram a articulação com a rede supramunicipal, estabelecem a ligação com os concelhos vizinhos e estabelecem a ligação da cidade de Santiago do Cacém às sedes de freguesia composta pelas estradas e caminhos municipais;
    - iii. Rede local - integra as restantes vias municipais que servem os aglomerados rurais.
  - b) Rede rodoviária urbana:
    - i. Nas cidades de Santiago do Cacém e Vila Nova de Santo André - integra as vias que asseguram a circulação nos diversos setores da cidade, incluindo vias com funções coletoras/distribuidoras principais, distribuidoras locais e vias de acesso local;
    - ii. Nos restantes aglomerados - integra as vias que asseguram a circulação dentro dos restantes aglomerados urbanos e rurais.
2. As infraestruturas rodoviárias propostas, a seguir indicadas e delimitadas na planta de ordenamento, uma vez executadas, integrarão a rede municipal principal das Cidades de Santiago do Cacém e Vila Nova de Santo André:
- a) Variante Urbana Externa Sul de Santiago do Cacém;



- b) Variante Urbana de Vila Nova de Santo André.
3. As variantes aos aglomerados urbanos do Cercal do Alentejo e São Domingos (estrada Santiago – Vale de Água) uma vez executadas integrarão a rede municipal.
4. Devem ser requalificadas os seguintes eixos:
- a) Eixo Santiago – Abela – Ermidas-Sado – Ferreira do Alentejo;
  - b) Eixo Abela – Grândola;
  - c) Eixo Santiago- Vila Nova de Santo André (Alamedas);
5. As vias da rede municipal principal devem apresentar as seguintes características:
- a) Faixa de rodagem com largura mínima de 7m em alinhamento reto e com sobrelargura de 0,5m em curva;
  - b) Berma com valeta de 1m de um dos lados e valeta variável com um passeio de 1,5m de largura, no outro lado.
6. As alamedas são vias que, após a construção das variantes previstas, ganharão um carácter mais urbano passando a ter as seguintes características:
- a) Faixa de rodagem com largura mínima de 13m em alinhamento reto e com sobrelargura de 0,5m em curva;
  - b) Berma com passeio de 2,5m de largura mínima e 2m de pista ciclável e do outro lado um passeio com 1,5m de largura mínima;
  - c) Arborização devendo a cada quilómetro existir cerca de 100 árvores localizadas entre a via rodoviária e o espaço canal para modos suaves.
7. As estradas que atravessem os aglomerados devem ser consideradas “Estruas”, e devem ter as seguintes características, entre rotundas ou outros dispositivos de acalmia de tráfego:
- a) Faixa de rodagem de 6m;
  - b) Passeio, com largura mínima de 1,5m e arborização, podendo integrar espaços de estacionamento. Caso não seja possível o passeio deverá ser construída uma berma para percurso de peões.



#### **ARTIGO 62.º**

##### **Rede ferroviária**

1. A rede ferroviária do município de Santiago do Cacém é constituída pela Linha de Sines e pela Linha do Sul.
2. São propostos dois espaços canais, identificados na planta de ordenamento, para estudo de traçado ferroviário, sendo que um deles inclui um túnel.

#### **ARTIGO 63.º**

##### **Espaços canais**

1. A rede viária existente integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as zonas de proteção *non aedificandi*, destinadas a garantir a viabilização dos projetos de execução das vias.
2. No caso das vias rodoviárias propostas que integrarão a rede supramunicipal, as zonas de proteção são definidas por uma faixa de 200 m para cada lado do eixo da estrada, e por um círculo de 650 m de raio centrado em cada nó de ligação.
3. Quaisquer operações urbanísticas de edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo que incidam nas zonas referidas no número anterior ficam sujeitas a autorização da administração rodoviária, nos termos previstos no novo EERRN.
4. No caso das vias rodoviárias propostas que integrarão a rede municipal, as zonas de proteção *non aedificandi* são definidas por uma faixa de 50 m para cada lado do eixo da estrada.
5. Quaisquer operações urbanísticas de edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo que incidam nas zonas referidas no número anterior ficam sujeitas a prévio parecer favorável da Câmara Municipal.
6. No caso da rede ferroviária proposta, as zonas de proteção são as definidas por uma faixa de 200 m para cada lado do eixo da linha.





7. Após a publicação da planta parcelar do projeto de execução, as zonas de proteção dão lugar às servidões administrativas definidas no EERRN, para as vias supramunicipais e às descritas no n.º 2 do artigo 64.º, para as vias municipais.
8. Nas áreas remanescentes das zonas de proteção, aplicar-se-á o regime de uso do solo da classe e categoria em que se inserem.

#### **ARTIGO 64.º**

##### **Proteção à rede viária existente**

1. As vias da rede rodoviária supramunicipal estão sujeitas às servidões administrativas definidas no EERRN.
2. As vias da rede rodoviária municipal estão sujeitas a uma servidão administrativa de 10 m para cada lado da plataforma das mesmas.
3. Excetuam-se do disposto no número anterior as propostas de intervenção junto às estradas ou caminhos municipais que constituam ruas dos aglomerados urbanos ou rurais, nas quais devem ser cumpridos, apenas, os alinhamentos e afastamentos existentes ou definidos pela Câmara Municipal.
4. Sem prejuízo do n.º 6 do artigo 60.º, até à efetiva transferência das estradas desclassificadas para a jurisdição da Autarquia, aplica-se o disposto no novo EERRN.
5. Nos termos do diploma que regula o domínio público ferroviário, as servidões administrativas das linhas de caminho de ferro de Sines e do Sul são constituídas pelo conjunto da ferrovia e faixa adjacente com 10 m de largura, medida para cada lado da via a partir da crista dos taludes de escavação ou da base dos taludes de aterro.

## **CAPÍTULO II - PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO**

### **ARTIGO 65.º**

#### **Estacionamento em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento**

1. Os parâmetros de dimensionamento em operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento são os previstos na portaria 216-B/2008 de 03/03.
2. Deve aplicar-se ao referido no número anterior o fator de localização previsto no artigo 68.º.
3. Sem prejuízo da aplicação do fator de localização, devem ser garantidos, no mínimo, os seguintes lugares de estacionamento:
  - a) Nos aglomerados nível I e II:
    - i. Em habitação unifamiliar -2 (dois) lugares privados por fogo;
    - ii. Em habitação plurifamiliar - 1 (um) lugar privado por fogo até tipologia T2 e 2 (dois) lugares privados por fogo de tipologia T3 ou superior;
    - iii. 1 (um) lugar por unidade funcional destinada a comércio ou serviço;
  - b) Nos aglomerados de nível III e IV deve ser garantido um lugar por fogo.

### **ARTIGO 66.º**

#### **Estacionamento em obras de Edificação**

1. A realização de qualquer obra de edificação fica condicionada à garantia dos lugares de estacionamento inerentes às suas necessidades, em função da área, do número de fogos, das atividades previstas e do número previsível de utentes e deve obedecer aos seguintes parâmetros de dimensionamento:
  - a) 1 lugar por fogo, até tipologia T2 e dois lugares para tipologia T3 ou superior;
  - b) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção, destinada a indústria, comércio grossista ou armazém com área total até 1000 m<sup>2</sup>;
  - c) 0,75 lugares para ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção e 1 lugar para pesados por cada 1000 m<sup>2</sup> de área de construção, destinada a indústria, comércio grossista ou armazém com área total superior a 1.000 m<sup>2</sup>;



- d) 1 lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área de construção, destinada a comércio ou serviços com área total até 1.000 m<sup>2</sup>;
  - e) 3 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção, destinada a comércio ou serviços com área total superior a 1.000 m<sup>2</sup>;
  - f) 4 lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção, destinada a recintos de espetáculos e divertimentos e a recintos desportivos.
2. No cálculo do número de lugares de estacionamento devem ser considerados os fatores de redução em função da localização, conforme previsto no artigo 68.º.
  3. O cálculo do número de lugares de estacionamento necessários é determinado edifício a edifício, relativamente à área de construção e usos aí permitidos, sendo que o valor apurado é arredondado à unidade, à segunda casa decimal.
  4. Reservam-se, obrigatoriamente, para uso público, as seguintes percentagens do número de estacionamentos necessários:
    - a) Relativamente à componente habitacional dos edifícios - 20%;
    - b) Relativamente à componente comercial dos edifícios - 90%;
    - c) Relativamente à componente de serviços dos edifícios – 70%;
    - d) Relativamente à componente industrial e de armazenagem dos edifícios - 30%.
  5. Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2.500 m<sup>2</sup>, armazéns, equipamentos, estabelecimentos industriais ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.
  6. Nas áreas urbanas consolidadas, admitem-se exceções à aplicação dos parâmetros de quantificação prevista nos números anteriores, nos seguintes casos:
    - a) Em obras de edificação em prédios de reduzida dimensão que, por motivos evidentes e comprovadamente factuais, não seja fisicamente possível a concretização e satisfação da capacidade de estacionamento necessária;
    - b) Na impossibilidade de acesso viário físico praticável e seguro;
    - c) Na impossibilidade física de execução de caves, devido à constituição geológica do solo, devidamente comprovada, ou que ponha em risco construções ou espaços confinantes;



- d) Nas intervenções em património cultural imóvel classificado, em vias de classificação ou identificado como de interesse municipal na Planta de Ordenamento, em que a previsão do estacionamento comprometa os valores a proteger e colida com a regulamentação específica relativa à proteção;
  - e) Em programas de construção de habitação a custos controlados, reconhecidos pela entidade competente da Administração Central, são aplicáveis as regras específicas.
7. Nas situações descritas no número anterior, deve, preferencialmente, ser encontrada uma solução para o estacionamento das viaturas, em prédios autónomos, a distâncias razoáveis da operação urbanística.
8. Na impossibilidade de satisfazer as necessidades próprias de estacionamento, há lugar ao pagamento de compensações, nos termos dos regulamentos municipais em vigor.

#### **ARTIGO 67.º**

##### **Espaços verdes de utilização coletiva,**

##### **Infraestruturas viárias e Equipamentos de utilização coletiva**

1. Nas operações urbanísticas de loteamento e de impacto relevante ou semelhante a loteamento referidas no n.º 1 do artigo 65.º e sem prejuízo do disposto no artigo 44.º do RJUE e no artigo 34.º, do RMEU, 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, aplicando-se o fator de localização definido no artigo 68.º.
2. As regras de afetação e de gestão das áreas de cedência constam no RMEU.
3. Para efeito do cumprimento dos parâmetros previstos neste artigo, consideram-se as parcelas destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada, e as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.



#### **ARTIGO 68.º**

##### **Fator de localização**

Em função dos níveis hierárquicos dos aglomerados aplicam-se fatores de localização ( $F_c$ ), corretores, incidentes sobre o número de estacionamento necessários e sobre as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, assumindo os seguintes valores:

- a) Nos aglomerados nível I –  $F_c = 1.0$ ;
- b) Nos aglomerados nível II –  $F_c = 0.8$ ;
- c) Nos aglomerados nível III –  $F_c = 0.7$ ;
- d) Nos aglomerados nível IV –  $F_c = 0.6$ .

#### **ARTIGO 69.º**

##### **Compensações**

Os estacionamento não conseguidos e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva não cedidos, dão lugar ao pagamento de compensações calculadas nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e RMEU.

### **TÍTULO V - PROGRAMAÇÃO, EXECUÇÃO E MONITORIZAÇÃO DO PLANO**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **ARTIGO 70.º**

##### **Programação estratégica e operacional**

1. A programação estratégica da execução do Plano é determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do município.



2. No âmbito dos programas referidos no número anterior, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG identificadas no Plano, ou de outras que se evidenciem como necessárias, privilegiando as seguintes intervenções:
  - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente Regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
  - b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
  - c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
  - d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
  - e) As de consolidação dos tecidos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.
3. As prioridades de execução estabelecidas no programa de execução e plano de financiamento têm carácter indicativo.

#### **ARTIGO 71.º**

##### **Formas e instrumentos de execução**

1. A execução do PDMSC deve processar-se de acordo com os sistemas de execução previstos no artigo 119.º do RJGT.
2. A ocupação e transformação do solo urbano devem ser antecedidas da aprovação de instrumentos de planeamento territorial ou de operações urbanísticas que podem revestir as seguintes formas:
  - a) Plano de Urbanização;
  - b) Plano de Pormenor, incluindo na modalidade de plano de intervenção em espaço rural;
  - c) Unidade de Execução;



- d) Operação de Loteamento ou Reparcelamento;
- e) Obras de Edificação.

#### **ARTIGO 72.º**

##### **Política municipal de habitação**

Nas operações de loteamento urbano deverá ser reservada uma percentagem das habitações/fogos para habitação a custos controlados, nos termos a prever em regulamento municipal.

#### **ARTIGO 73.º**

##### **Mecanismos de perequação**

1. A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução.
2. Os objetivos da perequação decorrem do artigo 137.º do RJIGT, e visam, designadamente:
  - a) A redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
  - b) A disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva;
  - c) O estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando -se a retenção dos solos com fins especulativos.
3. Os mecanismos de perequação a utilizar são os previstos nas alíneas a), b) e c) do número 1 do artigo 138.º do RJIGT, respetivamente, o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização.
4. O princípio de perequação compensatória é aplicado nas operações urbanísticas a efetuar no âmbito das UOPG identificadas no presente Plano ou noutras, bem como nas unidades de execução, que venham a ser estabelecidas durante a sua vigência.
5. O índice médio de utilização, em cada Unidade, é determinado pela construção admitida para cada propriedade ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticos estabelecidos neste Plano para as respetivas classes e categorias de espaço.



6. A área de cedência média, em cada Unidade, é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, rede viária e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos nos artigos 67.º e 68.º.
7. Os custos de urbanização são os relativos à totalidade das infraestruturas de cada Unidade e a sua repartição pode ser por:
  - a) Comparticipação determinada pelos seguintes critérios, isolada ou conjuntamente:
    - i. O tipo ou a intensidade de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições do Plano;
    - ii. A superfície do lote ou do prédio;
  - b) Pagamento por acordo com os proprietários interessados, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou prédios com capacidade edificável de valor equivalente.

#### **ARTIGO 74.º**

##### **Princípios contratuais**

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento territorial e na celebração do contrato de NDT deve ser tido em conta o seguinte:

- a) Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;
- b) O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, as constantes do PDMSC e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões e restrições de utilidade pública, em especial o regime da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional;
- c) O conteúdo do contrato de NDT não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo, ou dele prescindir;
- d) O contrato de NDT não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato.



## **CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

### **SECÇÃO I – OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO**

#### **ARTIGO 75.º**

##### **Objeto e prazo de execução**

Para efeitos do disposto no artigo 77º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, as operações de edificação previstas nas operações de loteamento devem ser executadas no prazo máximo de 10 anos a contar da emissão do alvará de loteamento ou da sua prorrogação.

### **SECÇÃO II - NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO**

#### **ARTIGO 76.º**

##### **Execução**

1. A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores do NDT e o Turismo de Portugal, o qual deverá incluir um estudo de integração na subunidade orgânica que permita justificar a viabilidade da iniciativa e a qualidade da pretensão, com todas as devidas garantias, podendo envolver outras entidades públicas e privadas de relevante interesse para a boa execução dos NDT.
2. O contrato estabelece, entre outros, os seguintes aspetos:
  - a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
  - b) O prazo de execução global do programa de investimentos;
  - c) A programação temporal da execução das iniciativas e investimentos, nomeadamente, no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;



- d) O sistema de execução das operações urbanísticas, bem como, no caso de se aplicar, os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
- e) A compensação derivada do excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no PDMSC para a categoria de solo rural onde se insere o núcleo de desenvolvimento turístico;
- f) O quadro de sanções, nomeadamente, de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente, ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

### **SECÇÃO III - UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

#### **ARTIGO 77.º**

##### **Identificação e objetivos**

1. As UOPG definidas no PDMSC e delimitadas na planta de ordenamento, abrangem espaços de usos mistos, desestruturados do ponto de vista urbanístico e onde o povoamento deve, desde já, ser contido e desejavelmente estruturado através de um planeamento à escala adequada, com exceção da UOPG do Bairro do Hospital.
  - a) As UOPG delimitadas na planta de ordenamento são as seguintes:
    - i. UOPG 1 - Vila Nova de Santo André;
    - ii. UOPG 2 - Escatelares;
    - iii. UOPG 3 - Envolve do Cercal do Alentejo (Pouca Farinha e Retiro do Pontão);
    - iv. UOPG 4 - Bairro do Hospital.
2. O planeamento à escala adequada referido no n.º 1 visa assegurar o desenvolvimento urbanístico programado destas áreas e, por essa via, a respetiva qualificação ambiental e económica, numa ótica de sustentabilidade, assegurando, designadamente, os aspetos seguintes:
  - a) A delimitação das áreas com valores de interesse natural e patrimonial e a identificação das medidas e ações de salvaguarda;



- b) As condições e os parâmetros de edificabilidade, nomeadamente, os limites ao fracionamento, o número máximo de fogos, a área de construção máxima, a altura máxima dos edifícios e o índice de impermeabilização;
  - c) As necessidades de infraestruturas e de qualificação paisagística e ambiental e a definição dos mecanismos para a sua concretização.
3. A UOPG do Bairro do Hospital corresponde a um novo espaço urbanizável, tendo em vista o ordenamento integrado do equipamento hospitalar existente, dos novos equipamentos propostos e da área residencial e espaços verdes adjacentes.

#### **ARTIGO 78.º**

##### **UOPG 1 - Vila Nova de Santo André**

1. Para a UOPG 1 estabelece-se o seguinte programa:
- a) Avaliação dos traçados atuais face aos estudos urbanísticos iniciais e consideração de alternativas visando a sua maior compatibilidade sem perda de estrutura geral do plano inicial;
  - b) Previsão das necessárias expansões, verificando até que ponto podem ser satisfeitas no atual perímetro urbano ou áreas a consolidar;
  - c) Demarcação das áreas de enquadramento verde para garantir a ligação à Estrutura Ecológica Municipal e à Reserva Natural;
  - d) Articulação com a futura ligação a Santiago do Cacém, transformação da atual via de atravessamento em Alameda;
  - e) Definição das áreas de estacionamento necessárias para a situação futura a prever;
  - f) Manter a altura de fachada geral mas admitir dois marcos urbanos que deem identidade ao centro urbano e facilitem a orientação;
  - g) Prever um centro de atividades de tempos livres com 0,5ha e outros equipamentos que a Câmara Municipal entenda serem necessários;
2. Objetivos:
- a) Avaliar a necessidade de novas expansões urbanas, tendo em conta a existência de grandes áreas ainda por consolidar;



- b) Garantir a articulação entre as áreas de enquadramento verde, a Estrutura Ecológica Municipal e o Reserva Natural;
- c) Avaliação e articulação da via externa a Vila Nova de Santo André, de ligação a Santiago do Cacém e promover a transformação da atual via em Alameda;
- d) Definição das áreas necessárias para estacionamento e desenho da sua envolvente e acesso.

3. Parâmetros de referência:

- a) A altura máxima das novas edificações deve ser fixada em harmonia com o existente mas prever dois marcos urbanos de maior altura;
- b) Nas operações de loteamento podem ser cedidas áreas à Câmara Municipal destinadas a equipamentos, corredores ecológicos, gestão urbanística e lotes destinados a habitação de rendas controladas, equivalentes a 50% ou 25% de área de terreno, sem prejuízo das redes de infraestruturas;
- c) As novas áreas para construção não devem exceder o equivalente a 500 fogos durante os próximos 10 anos;
- d) Deve ser previsto um Centro de Atividades de Tempos Livres – 0,5 ha;
- e) Devem ser previstos os equipamentos propostos pela Câmara Municipal;

4. Instrumento de execução – plano de urbanização.

**ARTIGO 79.º**

**UOPG 2 - Escatelares**

A UOPG 2 deve ser concretizada através de plano de urbanização, de acordo com os seguintes termos de referência:

- a) Consolidação e estruturação do povoamento, seguindo os princípios da concentração do povoamento e do controlo da edificação dispersa;
- b) Levantamento do cadastro predial, assim como da atual utilização dos terrenos;
- c) Adoção de soluções técnicas que minimizem os impactes e o risco de contaminação do sistema aquífero de Sines, atendendo ao seu carácter estratégico e à sua sensibilidade;
- d) Implementação de um sistema de participação da população abrangida pelo plano;



- e) Relocalização das suiniculturas;
- f) Reconversão da estrada municipal em avenida urbana, de forma a garantir a segurança pedonal e o escoamento adequado de tráfego no acesso ao Hospital Regional;
- g) Não são autorizados aumentos de mais de 50 % do atual número de fogos existente nos próximos 10 anos.

#### **ARTIGO 80.º**

##### **UOPG 3 - Da envolvente do Cercal do Alentejo**

A UOPG 3 deve ser concretizada através de plano de urbanização, de acordo com os seguintes termos de referência:

- a) Elaboração de um Plano de Pormenor que enquadre toda a zona central da Vila, de forma a requalificar o espaço público e criar alternativas de circulação e atravessamento rodoviário;
- b) Estudo e construção de alternativa rodoviária à Estrada Nacional EN 120;
- c) Desclassificação da Estrada Nacional EN 120, no troço que atravessa o interior da vila (após construção de alternativa) e promoção da sua requalificação como rua urbana;
- d) Delimitação dos aglomerados rurais e defesa das áreas exteriores, evitando a construção dispersa;
- e) Não é permitida nos próximos 10 anos a construção de mais de 50% dos fogos atuais;
- f) Delimitação dos espaços para os equipamentos previstos no presente plano.

#### **ARTIGO 81.º**

##### **UOPG 4 - Do Bairro do Hospital**

1. A UOPG 4 visa a criação de um novo pólo urbano justificado pelo Hospital de modo a oferecer um melhor equilíbrio de funções e um espaço humanizado.
2. A localização desta Unidade, entre as cidades de Santiago do Cacém e Vila Nova de Santo André, visa facilitar a ligação entre as duas áreas e contribuirá para a visibilidade do conceito de “Trevo”, ou seja, da constelação urbana de Santiago-Santo André-Sines.



3. A delimitação desta unidade visa ordenar a área residencial proposta e os seguintes equipamentos:
  - a) Espaço de Uso Especial (25 ha);
  - b) Área Verde (18ha);
  - c) Espaço Residencial (8 ha).
4. Os parâmetros de referência a observar nas operações urbanísticas são os seguintes:
  - a) Índice de utilização do espaço residencial - 0,35;
  - b) Número máximo de pisos 2;
  - c) Altura máxima de fachada 7m.

#### SECÇÃO IV - ORLA COSTEIRA DE SANTIAGO DO CACÉM

##### ARTIGO 82.º

##### Orla costeira

1. Para além das regras aplicáveis pelo POOC Sado Sines, a orla Costeira de Santiago, deve ser protegida e valorizada segundo as seguintes orientações:
  - a) Face à qualidade da paisagem e aos riscos que poderão advir de “tsunami” é necessário demarcar as áreas a proteger como espaços verdes e de risco e de valor ecológico elevado;
  - b) Desenvolver os Planos de Praia do POOC Sado-Sines na área do município de Santiago do Cacém;
  - c) Requalificar a via de acesso à Praia da Costa para o seu uso essencialmente pedonal, devendo os estacionamento serem implantados fora da área dunar, deslocando os que se situam junto à praia.
  - d) Desenvolver uma rede de caminhos pedonais equipados e arborizados de forma a tornarem-se apelativos.
  - e) Eliminar a edificação nas áreas de risco e transferindo-a para outras áreas;
  - f) Relocalização das edificações em área de risco, nomeadamente de inundações por tsunami;
  - g) Reabilitação de áreas degradadas do ponto de vista biofísico, designadamente, a faixa dunar;

- h) Elaboração de estudo com vista à implementação dos acessos à frente marítima, devendo promover-se a criação de percursos pedonais equipados e arborizados e proceder-se à avaliação de potenciais localizações para a criação de estacionamento junto à área urbana e a montante das dunas;
- i) Elaboração de estudo quanto ao estacionamento e infraestruturas de apoio a parques de caravanismo nesta frente marítima, devendo garantir-se a proteção da estrutura natural existente e uma distância mínima de 1,5km da costa.

### **CAPÍTULO III - MONITORIZAÇÃO**

#### **ARTIGO 83.º**

##### **Objetivos e indicadores**

1. A atual rede de abastecimento pública (servida por captações nos aquíferos de Sines e Bacia de Alvalade) deve ser utilizada para a monitorização ambiental das reservas de água subterrânea (independentemente da utilização futura prevista para a rede).
2. A criação de uma rede de monitorização, tendo como suporte a análise da qualidade da água amostrada nas captações existentes, é justificada pelo facto de existir a contaminação dos aquíferos e fortes evidências da sua origem estar associada aos usos do solo impactantes (suiniculturas, fossas sépticas e agricultura).
3. Numa primeira fase, a monitorização da qualidade da água subterrânea deve ter como principal objetivo a verificação da dispersão espacial de substâncias consideradas indicadores de poluição com origem suinícola. Neste sentido, deve ser analisada a evolução da qualidade da água consoante a aplicação das medidas previstas para a deslocalização de atividades impactantes (em especial, suiniculturas) das áreas de recarga dos aquíferos.
4. Numa segunda fase, e após a desmobilização das suiniculturas, a monitorização da qualidade da água deve servir para a despistagem de outros focos de poluição que possam condicionar a qualidade da água dos aquíferos (por exemplo, poluição com origem em fossa sépticas).

5. Sempre que houver a desmobilização de uma suinicultura que tenha sido caracterizada com grande potencial de contaminação (1ª fase), deve recorrer-se ao tratamento e deposição dos solos contaminados, tendo em conta o grau de contaminação e as opções económicas e tecnológicas disponíveis de forma a evitar a continuação da ação de contaminação por lixiviação. Sempre que uma captação não seja integrada na rede de monitorização deve proceder-se à sua selagem.
6. O plano e a frequência de amostragem propostos constam do Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica.

## TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

### ARTIGO 84.º

#### Preexistências

1. Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor da presente revisão do PDMSC, cumpram no momento quaisquer das seguintes condições:
  - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
  - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações estejam válidas e se mantenham eficazes;
2. São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, de aprovações de projetos de arquitetura, informações prévias favoráveis ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.





3. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas alterações ou ampliações às mesmas quando:
  - a) Não tenham como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
  - b) Introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do PDMSC e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
4. No caso de ampliações de edificações preexistentes considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando:
  - a) A capacidade edificatória que anteriormente era permitida ainda não foi esgotada;
  - b) O aumento de área pretendido não exceda 50% do diferencial entre a área já construída e a área que era permitida construir.
5. Para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os parâmetros de edificabilidade a considerar são os que resultavam da aplicação do anterior versão do PDMSC.

#### **ARTIGO 85.º**

##### **Legalizações**

1. Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, que sejam suscetíveis de assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, o interessado deve proceder à sua legalização, nos termos do RJUE.
2. Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais, desconformes com os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial em vigor, a Câmara Municipal pode licenciar as mesmas, desde que, cumulativamente:
  - a) Seja comprovada a sua existência antes da publicação do PDMSC na sua versão originária, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/93, de 3 de novembro, através da



- leitura da cartografia que serviu de base ao Plano, ou mediante apresentação de fotografia aérea de entidade oficial;
- b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o procedimento de legalização e as construções existentes;
  - c) Seja garantida a compatibilidade com os usos e atividades legais existentes e desde que salvaguardados os interesses estéticos, ambientais e paisagísticos, nos termos dos artigos 22.º a 24.º do presente Regulamento;
3. Nos casos de estabelecimentos de exploração de atividades económicas, designadamente, industriais, pecuárias e de recursos geológicos, para além dos requisitos antes impostos, deve ainda ser comprovada a viabilidade de regularização do exercício da atividade, pelos serviços competentes, ou já possuírem licença ou autorização emitida pelos mesmos.
  4. O procedimento de legalização deve cumprir os requisitos estabelecidos no RMEU e ser instruído nos termos previstos no mesmo.

#### **ARTIGO 86.º**

##### **Acerto e retificação**

1. Durante a vigência do PDMSC admite -se o acerto pontual dos limites das áreas de solo urbano apenas na contiguidade das respetivas categorias e por razões de natureza técnica previstas na legislação aplicável.
2. A área de solo urbano a ampliar em cada acerto não pode ser superior ao da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa área.

#### **ARTIGO 87.º**

##### **Revisão**

O PDMSC deve ser revisto decorrido o prazo de dez anos, a contar da data da respetiva entrada em vigor.



**ARTIGO 88.º**

**Norma revogatória**

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

**ARTIGO 89.º**

**Alterações à legislação**

As alterações supervenientes aos diplomas mencionados neste Regulamento consideram-se automaticamente atualizadas com a entrada em vigor das normas que os substituem.

**ARTIGO 90.º**

**Entrada em vigor**

O PDMSC entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.