

15.
3AP
URB
IPU
3APU
A.M.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO AO PONTO IV-25
DOCUMENTO N.º 41

REUNIÃO N.º 04A/2017

PROPOSTA

N.º 11A/2017/DURB/DIPU/GAPU

Realizada em 06/12/17

DELIBERAÇÃO N.º 92A/17

Assunto: Processo N.º203 Titular do Processo: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Requerimento N.º:319C/15

Requerente: CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

Local: SETUBAL E AZEITAO

Freguesias: União de Freguesias de Setúbal e União de Freguesias de Azeitão

O Técnico: VASCO RAMINHAS DA SILVA

Data: 29/11/2017

PROPOSTA DE: Envio da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal – Espaços Culturais e Naturais / Áreas de Quintas de Setúbal e Azeitão (Quintas dos Arcos e de St.º António do Galvão) à Assembleia Municipal de Setúbal, para aprovação

O processo de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal – Espaços Culturais e Naturais – Área de Quintas de Setúbal e Azeitão (Quinta dos Arcos e Quinta de Santo António do Galvão) foi despoletado pela Deliberação n.º 254/15 da Câmara Municipal de Setúbal, de 19 de agosto de 2015.

As Quintas de Setúbal e de Azeitão constituem um património histórico, arquitetónico e paisagístico relevante para o Concelho. Porém, constata-se uma situação geral de abandono e de degradação física das quintas, em especial as que apresentam maior interesse patrimonial e paisagístico. Esta situação de abandono tem diversas causas, sendo de destacar nomeadamente as seguintes:

- O declínio da atividade agrícola;
- A existência de situações de ingerência potenciadas pelo facto de muitas dessas quintas serem pertença de vários proprietários, em consequência de processos de herança;
- A rigidez dos regimes da Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN) e da regulamentação que o atual Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDMS) impõe nas Áreas de Quintas de Setúbal e Azeitão, dificultando o desenvolvimento de atividades económicas não agrícolas, embora complementares e enriquecedoras do espaço rural.

As situações atrás descritas, especialmente as duas últimas, têm condicionado fortemente a gestão desses espaços e o investimento em atividades económicas que permitam preservar o edificado e as estruturas de quinta ainda existentes e sustentar um modelo de desenvolvimento económico que fomente a pluriatividade e o plurirrendimento.

A alteração que se pretende efetuar ao PDMS decorre, fundamentalmente, da verificação de novas dinâmicas associadas à instalação e ao desenvolvimento de equipamentos de natureza social e de atividades económicas nas áreas de quintas, que não encontram o enquadramento adequado no plano em vigor.

Na Deliberação n.º 254/15 da Câmara Municipal de Setúbal assumiu-se que o processo de alteração ao PDMS iria consistir na delimitação e diferenciação das Quintas em apreço nas correspondentes Plantas de Quintas do PDMS, bem como, a definição de polígonos que corresponderiam aos núcleos edificados das Quintas, onde apenas no seu interior seria permitida a implantação da edificação, devendo evitar-se a dispersão das construções e respetivas infraestruturas. Cumulativamente propunha-se a inclusão de uma nova disposição regulamentar, a integrar no artigo 18º “Condicionamento à edificação”, com a especificação dos parâmetros urbanísticos e atividades permitidas para estas áreas.

Porém, ao longo do processo de alteração ao PDMS e das reflexões efetuadas, algumas delas partilhadas com a CCDRLVT, concluiu-se que seria desejável simplificar o procedimento, optando-se por uma alteração de carácter regulamentar, ajustando os usos, índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis às Áreas de Quintas de forma a permitirem a viabilização de investimentos concretos e devidamente consolidados. Neste âmbito, não

foram introduzidas alterações na planta de ordenamento e consequentemente também não foram propostas alterações às áreas afetadas aos regimes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

No universo das Quintas de Setúbal e de Azeitão, a Quinta dos Arcos e a Quinta de Santo António do Galvão são as únicas que apresentam atualmente intenções concretas de investimento e que se enquadram na estratégia preconizada na Revisão do PDMS. Neste sentido, e de acordo com as orientações da CCDRLVT, o presente processo de alteração ao PDM incide apenas nestas duas quintas.

Na Quinta dos Arcos está prevista a implementação de um equipamento de natureza social e de cariz privado, de apoio a jovens adolescentes autistas, que engloba alojamento (40 lugares residência alunos e 36 lugares residência para famílias/alunos/formadores) e múltiplas valências ocupacionais (40 lugares em centro de atividades ocupacionais e 30 lugares em centro de formação), complementado com a exploração agrícola e florestal de parte da Quinta, venda de produtos regionais e um restaurante-escola. Este pretende ser um projeto de elevada qualidade e uma referência pedagógica internacional na área do autismo. Prevê-se que o empreendimento necessite de uma área bruta de construção total de 8.725,33 m² (incluído as construções pré-existentes), salvaguardando-se a possibilidade de na fase de projeto de execução haver necessidade de aferir com maior rigor estes valores e de precaver uma margem mínima para eventuais necessidades de ampliação futura. Com a viabilização deste projeto prevê-se a criação de 77 postos de trabalho.

Na Quinta de Santo António do Galvão a proposta funcional está relacionada com o desenvolvimento de um parque de campismo e caravanismo, seguindo o conceito de “Glamping”, associando o contacto direto com a natureza ao charme e conforto do alojamento, numa perspetiva “family friendly”, e constituindo um complemento ao conjunto de atividades de restauração, recreio e lazer existentes (atualmente a Quinta possui um restaurante, snack-bar, piscina, construções de apoio e áreas livres adjacentes). Prevê-se que o empreendimento necessite de uma área bruta de construção total de 2.016,65 m² (incluído as construções pré-existentes) salvaguardando-se a possibilidade de na fase de projeto de execução haver necessidade de aferir com maior rigor estes valores e de precaver uma margem mínima para eventuais necessidades de ampliação futura. Com a viabilização deste projeto prevê-se a criação de 9 postos de trabalho.

Os parâmetros urbanísticos previstos no Regulamento do PDMS em vigor para as Áreas de Quintas de Setúbal e Azeitão (Artigo 18.º do PDMS) não permitem viabilizar os projetos de investimento preconizados para as duas quintas em apreço (a nível dos usos e do índice de utilização bruto), pelo que se propõe uma alteração regulamentar específica para estas duas situações, conforme sugestão da CCDRLVT.

Assim, é proposta uma alteração ao artigo 18.º do Regulamento do PDMS, acrescentando-se as alíneas h) e i) ao ponto 1 e o ponto 3. A nova proposta de redação do artigo 18.º passa a ser a seguinte:

Artigo 18º - (Condicionamento à edificação)

1 - A construção em cada quinta conforme delimitação constante na planta das Quintas, fica sujeita às seguintes regras:

- a) São unicamente autorizadas as edificações destinadas à habitação, a instalações de apoio a exploração agrícola, ao turismo de habitação e a equipamentos não suscetíveis de pôr em causa o enquadramento e valorização paisagística destas áreas.*
- b) O índice de utilização bruto a aplicar a cada quinta é $I_{ub}=0,04$, não podendo em nenhum caso a superfície total de pavimentos exceder 2.400 m².*
- c) As implantações das novas construções deverão ser contíguas às construções já existentes em cada quinta.*
- d) A autorização e licenciamento das novas construções fica sempre condicionada à apresentação de um plano geral de aproveitamento e uso de toda a quinta em que estejam definidas criteriosamente as soluções a adotar nos espaços exteriores.*
- e) A cêrcea máxima das construções é de 4 metros, com exceção das que, por razão de ordem topográfica do terreno onde se vão implantar, se considerem ser arquitetonicamente aconselháveis no conjunto a edificar.*
- f) As áreas de construção destinadas a apoio de atividades agrícolas devem ser devidamente justificadas em função do tipo de exploração a praticar e estão sujeitas ao disposto na alínea d) presente artigo.*

- g) O abastecimento de água e drenagem de esgotos deve ser resolvido por sistemas autónomos adequados a aprovar pelas Entidades competentes, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras de extensão das redes públicas.
- h) As novas construções deverão salvaguardar o adequado enquadramento paisagístico, a preservação e a valorização dos valores ambientais e culturais e atender aos riscos.
- i) É interdita a construção de novas edificações em leitos de cheia, exceto no caso dos edifícios indispensáveis à atividade agrícola, e nas situações em que fique demonstrado não existir localização alternativa.

2 - Nas quintas não delimitadas na Planta das Quintas e integradas nestes espaços são permitidas apenas obras de conservação, reconstrução, alteração e obras de ampliação desde que a superfície de pavimentos da área ampliada não ultrapasse, no período de vigência deste PDMS, 30% da S.T.P. da construção existente.

3 - São permitidos usos e parâmetros urbanísticos distintos dos admitidos dos números anteriores na Quinta dos Arcos (constituída pelo prédio descrito sob o n.º 6643 (458.558,0 m²), de natureza mista, encontrando-se a sua parte urbana inscrita sob o art.º 10024 e a sua parte rústica inscrita sob o art.º 121 da secção C (parte) e pelo prédio descrito sob o n.º 102 (317.391,0 m²), de natureza rústica e inscrito sob o art.º 121 da secção C (parte) e na Quinta de Santo António do Galvão (prédio inscrito sob o art.º n.º 23, secção B, com uma área de 62.320,0 m²):

- a) Usos: habitação, apoios agrícolas, equipamentos públicos e privados com interesse social, comércio e serviços e parques de campismo e caravanismo.
- b) Superfície Total de Pavimentos Máxima: 10.000 m² para a Quinta dos Arcos e 3.000 m² para a Quinta de Santo António do Galvão.
- c) É permitida a construção de 1 fogo para habitação do proprietário, podendo ser construídos mais 2 fogos habitacionais desde que devidamente justificada a sua necessidade para o alojamento de trabalhadores afetos à exploração económica da quinta.
- d) A cércea máxima admitida é de 6,5 m, exceto para os equipamentos públicos e privados com interesse social em que a cércea máxima admitida é de 8 m.
- e) Deverão ainda ser cumpridas as disposições previstas nas alíneas d), f), g), h) e i) do n.º 1 do presente artigo.

Concluída a proposta de Alteração ao PDMS (ANEXO – CD-ROM), foi a mesma remetida à CCDRLVT para efeitos de realização da Conferência Procedimental, que ocorreu no dia 25.05.2017, ao abrigo dos termos do n.º 2 do artigo 119.º do RJGT (D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio), conjugado com o disposto no artigo 86.º.

A CCDRLVT convocou para a Conferência Procedimental as seguintes entidades:

- Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF);
- Direção Regional de Agricultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRAPLVT);
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA);
- Turismo de Portugal;
- Instituto de Segurança Social (ISS, I.P.).

Na reunião estiveram presentes a CCDRLVT, a APA, a DRAPLVT e o Instituto de Segurança Social. A Câmara Municipal de Setúbal participou na referida reunião enquanto entidade convidada.

O ICNF e o Turismo de Portugal, apesar de não terem estado presentes na Conferência Procedimental, enviaram previamente os respetivos pareceres.

A apreciação efetuada pelas entidades convocadas para a Conferência Procedimental foi a seguinte (ANEXO – CD-ROM):

1. CCDRLVT – emitiu parecer favorável, salientando apenas a necessidade da Câmara Municipal de Setúbal deliberar novamente sobre a sujeição da proposta de Alteração ao PDMS ao procedimento de avaliação ambiental (neste caso, a não sujeição) e a sugestão de incluir em regulamento a necessidade dos projetos

salvaguardarem o adequado enquadramento paisagístico, a preservação e a valorização dos valores ambientais e culturais e tenham em consideração os riscos.

2. Turismo de Portugal – emitiu parecer favorável, mas condicionado à retificação de alguns aspetos relacionados com o enquadramento legal relativo aos parques de campismo e caravanismo.
3. ICNF – emitiu parecer favorável.
4. APA – emitiu parecer favorável, mas condicionado à integração no Regulamento de uma disposição relativa à interdição de edificação em zonas ameaçadas pelas cheias.
5. DRAPLVT – emitiu parecer desfavorável, suportado numa apreciação de carácter subjetivo e sem identificar desconformidades da proposta de alteração ao PDMS face ao quadro legal em vigor.
6. ISS, I.P. – emitiu parecer favorável.

No dia 23.06.2017 foi realizada uma reunião de concertação entre a Câmara Municipal de Setúbal e a DRAPLVT. A Câmara Municipal de Setúbal manteve a proposta de alteração ao Regulamento ao PDMS e a DRAPLVT decidiu manter o sentido desfavorável do seu parecer, apesar do mesmo não evidenciar qualquer desconformidade da proposta de alteração ao PDMS com o quadro legal em vigor (ver ata em Anexo).

Após o período de concertação, a Câmara Municipal de Setúbal incorporou as propostas dos pareceres da CCDRLVT, do Turismo de Portugal e da APA na proposta de Alteração ao PDM, tendo deliberado em 19.07.2017 iniciar o procedimento de Discussão Pública nos termos do artigo 89.º do RJIGT, assim como não sujeitar o processo de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal – Espaços Culturais e Naturais – Área de Quintas de Setúbal e Azeitão (Quinta dos Arcos e Quinta de Santo António do Galvão) ao procedimento de avaliação ambiental (Deliberação n.º 265/17).

O período de Discussão Pública decorreu durante um período temporal de 30 dias úteis, em conformidade com o disposto no artigo 89.º do RJIGT e com a Deliberação n.º 265/17, de 19.07.2017, da Câmara Municipal de Setúbal. O período de discussão pública foi publicitado através da afixação do Edital n.º 214/2017, de 18.08.2017, da publicação do Aviso n.º 10533/2017 em Diário da República, 2.ª Série, n.º 177, de 13.09.2017 e da publicação do Aviso n.º 2/DURB/2017 nos jornais Diário de Notícias (edição de 21.10.2017) e Sem Mais (edição de 21.10.2017). Os documentos atrás mencionados estão anexos à presente proposta (ANEXO - CD-ROM).

Findo o período de Discussão Pública, a Câmara Municipal de Setúbal não recebeu nenhuma participação/sugestão/reclamação relativa à proposta de Alteração ao PDM (ANEXO - CD-ROM).

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere o envio à Assembleia Municipal de Setúbal da proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Setúbal – Espaços Culturais e Naturais – Área de Quintas de Setúbal e Azeitão (Quinta dos Arcos e Quinta de Santo António do Galvão), para aprovação, nos termos do disposto no n.º 1, Artigo 90.º do RJIGT.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

ANEXO: CD-ROM (Memória Descritiva e Justificativa + Anexos).

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Jasco Romão das Silveira

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

Alta Correia

Alta Correia

APROVADA / REJEITADA por:

Votos Contra;

Abstenções;

Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



-----**CERTIDÃO**-----

ANA CRISTINA CARNEIRO ELIAS FERREIRA CLARO, COORDENADORA
TÉCNICA DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS:-----

-----CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do
Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e
quinze, de sete de janeiro, que a presente fotocópia constituída por quatro folhas simples e 1
CD, está conforme o respectivo original que se encontra arquivado na Secção de Apoio aos
Órgãos Municipais-----

Vai por mim assinada, rubricada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara
Municipal de Setúbal.-----

Setúbal, aos seis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezassete-----

-----A COORDENADORA TÉCNICA-----

(Subdelegação de Competências – Despacho n.º 240/17/DIAG, de 10/11/2017)

Ana Cristina Claro

Não são devidos emolumentos
por se destinar a fins oficiais

Aus