



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº

PROPOSTA

Nº

11/2025/DURB/DIPU

Realizada em

DELIBERAÇÃO Nº

**Assunto:** Processo N.º 294C/18      **Titular do Processo:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Requerimento N.º :** 452/25  
**Requerente:** CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
**Local:** 7.ª BATERIA DO OUTÃO  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

**O Técnico:** ANA RITA FURTADO

**Data:** 23/01/2025

**PROPOSTA DE:** Termos de referência e proposta de contrato para planeamento para elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.ª Bateria do Outão

O Município de Setúbal tem entendido como necessária, e urgente, a reestruturação de várias áreas do território municipal, em estreita conexão com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), aprovado pela Assembleia Municipal de Setúbal a 27 de setembro de 2024 e em fase de publicação em Diário da República, procurando um tratamento conjunto do espaço, que permita um maior equilíbrio urbanístico geral.

Nesse âmbito, foi considerado no PDM revisto uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG 11) para a área abrangida pelas instalações da 7.ª Bateria do Outão, com uma área de cerca de 5,15 ha, integrada na área territorial da União das Freguesias de Setúbal, cuja delimitação consta no Anexo I. A delimitação desta UOPG é justificada pelos seguintes motivos:

- Reconversão das atuais instalações militares para uso turístico, mediante uma intervenção que assegure a integração ambiental, paisagística e patrimonial do território;
- Preservação da memória militar, conservando e valorizando as estruturas militares mais relevantes a nível patrimonial;
- Condicionamento da intervenção de reconversão à elaboração de estudo de avaliação detalhada das condições geológicas e geotécnicas, de Estudo de Enquadramento Paisagístico e de Plano de Gestão Ambiental;
- Certificação ambiental e/ou obtenção de rótulo ecológico emitido por organismo independente e credível;
- Ligação à rede municipal de águas residuais e de abastecimento de água, ou, quando não seja possível, garantir sistemas autónomos fiáveis;
- Concretização da Estrutura Ecológica Municipal, com a utilização de espécies vegetais autóctones, características da Serra da Arrábida.

Entende o Município que a resolução dos problemas atrás elencados deverá ser enquadrada por um instrumento de ordenamento territorial próprio, designadamente através da elaboração de um plano de pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, nos termos previstos nos Artigos 102.º e 107.º do Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) na sua redação atual.

Por iniciativa dos Ministérios da Economia, da Cultura, das Finanças e da Defesa foi emitido o Despacho n.º 6124/2021, publicado em 23 de junho de 2021, no âmbito do qual foi formalizada a inclusão do Forte Velho do Outão (7.ª Bateria do Outão) no Programa Revive, com o objetivo de requalificar e promover o aproveitamento turístico de imóveis públicos com elevado valor histórico e arquitetónico. O programa visa conceder a

exploração desses imóveis a entidades privadas por concurso público, que se comprometam com a sua recuperação, preservação e utilização para fins turísticos.

A concessão da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão foi atribuída à Real Bolhão, Restaurantes, Unipessoal, Lda, em sede de concurso público, no âmbito do Programa Revive, com contrato assinado a 25 de agosto de 2023. Através do contrato de concessão foi dado poderes ao Concessionário para a reconstrução, realização das obras necessárias, incluindo de infraestruturas, e subsequente exploração turística do imóvel, como estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de vocação turística. Pretende o concessionário desenvolver um estabelecimento hoteleiro, com a classificação de 5 estrelas, nos termos previstos no contrato de concessão e de acordo com as disposições do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO) a ser aprovado pela Assembleia Municipal de Setúbal.

O concessionário das instalações da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão demonstra interesse em estabelecer um contrato para planeamento com a Câmara Municipal de Setúbal para elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO), respeitante à área delimitada em planta apresentada no Anexo I, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação e, dos artigos 6.º, 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT, na redação atualmente em vigor.

Face ao atrás exposto, a Câmara Municipal elaborou os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO), conforme apresentado no Anexo II.

Com base nos Termos de Referência, foi elaborada uma proposta de contrato para planeamento (Anexo III), a ser assinada pela Câmara Municipal de Setúbal (1.º Outorgante) e pela Real Bolhão, Restaurantes, Unipessoal, Lda.

Estima-se um período temporal de 24 meses entre a deliberação da Câmara Municipal para a elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO) e a publicação em Diário da República da proposta de plano aprovada pela Assembleia Municipal.

Os custos financeiros com a elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO) serão integralmente suportados pela Real Bolhão, Restaurantes, Unipessoal, Lda., devendo sujeitar à aprovação da Câmara Municipal de Setúbal a constituição da equipa técnica.

Propõe-se a aprovação dos termos de referência e da proposta de contrato para planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO).

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

Anexos:

- Anexo I – Delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO).
- Anexo II – Termos de referência do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO).
- Anexo III – Proposta de contrato para planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico da 7.<sup>a</sup> Bateria do Outão (PPIERBO).

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

---

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

---

O PROPONENTE

---

---

APROVADA / REJEITADA por : \_\_\_\_\_ Votos Contra; \_\_\_\_\_ Abstenções; \_\_\_\_\_ Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA