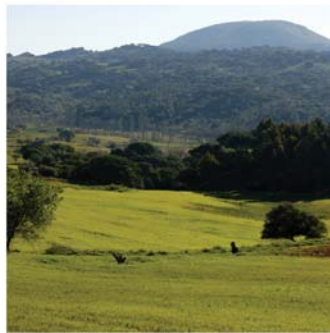




CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Proposta de Elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia do Bacelo - Quinta do Anjo e Proposta de Medidas Preventivas

DOCUMENTOS ANEXOS





CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

ÍNDICE DE DOCUMENTOS ANEXOS

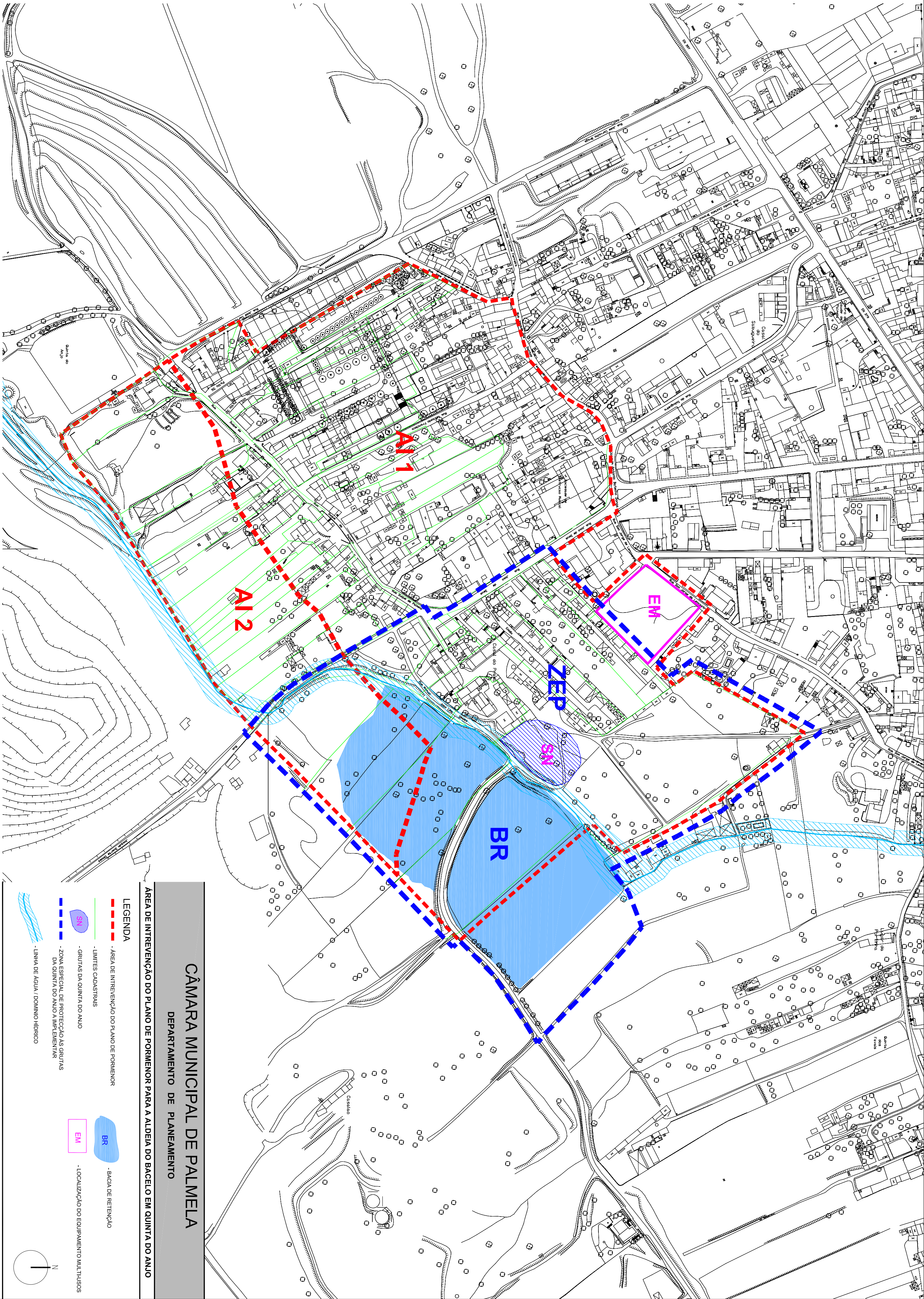
DOCUMENTO 1 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

DOCUMENTO 2- OBJECTIVOS E ORIENTAÇÕES DO PROJECTO DE PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO

DOCUMENTO 3- FUNDAMENTAÇÃO E PROJECTO DE REGULAMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS

ELEMENTOS FOTOGRÁFICOS DE APOIO





CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR PARA A ALDEIA DO BACELO EM QUINTA DO ANJO

LEGENDA

— ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

— LIMITES CADASTRAIS

— GRUTAS DA QUINTA DO ANJO

— ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AS GRUTAS DA QUINTA DO ANJO A IMPLEMENTAR

— LINHA DE ÁGUA / DOMÍNIO HÍDRICO

BR

— BACIA DE RETENÇÃO

EM

— LOCALIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO MULTIFUNÇÕES

0 25 50 100

Escala: 1/2000

JUNHO DE 2006



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

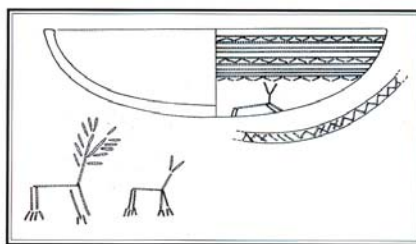
OBJECTIVOS E ORIENTAÇÕES DO PROJECTO DE PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO

GRUTAS DA QUINTA DO ANJO

Foram estudadas pela primeira vez em finais do século XIX / inícios do século XX, por A. Mendes, A. José da Silva e A. I. Marques da Costa. Estes arqueólogos puderam constatar que cada gruta fora escavada formando um compartimento de tendência circular ao qual se ascende por um corredor e por uma antecâmara. Juntamente com os vestígios ósseos, recolheram-se no local vários objectos pré-históricos, de referida época, como pontas de seta em sílex, machados de pedra polida e placas de xisto decoradas. As Grutas da Quinta do Anjo continuaram a ser utilizadas como locais de enterramentos colectivos durante a Idade do Cobre. As populações desta área conheceram e desenvolveram a técnica da cerâmica "campaniforme", decorada a pontilhado. A originalidade morfológica e decorativa das taças cerâmicas, aliada ao facto de as primeiras terem sido recolhidas nestas grutas da região palmelense, conduziram a que os investigadores decidissem

designá-las como "Taças Tipo Palmela".

Este género de peças terá sido, também utilizado nos povoados vizinhos (Malhadas - Cabanas), por grupos ligados à metalurgia do cobre, como o atestam os achados de cadinhos e de resíduos de fundição de cobre (J. Soares e C. Tavares da Silva, 1974-77). O estudo dos restos ósseos dos vários indivíduos sepultados nas grutas permitiu identificar, segundo Bühner (1979), uma população de estatura média baixa mas bem proporcionada que, durante o Neolítico e o Calcolítico, habitava na região de Palmela e Setúbal.



Vaso Campaniforme com cervídeos



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

OBJECTIVOS E ORIENTAÇÕES DO PROJECTO DE PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO – QUINTA DO ANJO

1.- Âmbito

1.1.- Conforme está estabelecido nas Grandes Opções do Plano, e na sequência da oitava edição dos Concursos Internacionais Europan, ao qual a Câmara Municipal de Palmela candidatou a Aldeia do Bacelo, na Quinta do Anjo, encontra-se programado para o presente ano o início dos trabalhos relativos à elaboração do respectivo Plano de Pormenor.

1.2.- O programa de concurso elaborado para aquele sítio no âmbito do Europan, teve como premissas, face às particularidades do local, a concretização de uma proposta conceptual prevendo um conjunto de usos e equipamentos tidos como fundamentais à valorização do local, do ponto de vista urbano, paisagístico, patrimonial, económico e social.

A participação no concurso Europan teve então como objectivo aferir, dentro de um conjunto de propostas, aquela que melhor preenchia os critérios e objectivos da Câmara Municipal de Palmela para aquela área, podendo entender-se no âmbito do correntemente designado como “Concurso de Ideias”.

1.3.- Após essa fase de concurso, tal como foi estabelecido no ponto 7 do respectivo programa (Enquadramento Financeiro e Perspectivas de Contratação), e efectuada que foi a avaliação da proposta conceptual vencedora, com o presente Programa de “Projecto de Plano de Pormenor para a Aldeia do Bacelo” em Quinta do Anjo, no fundamental reavaliar com maior detalhe as premissas de partida no que concerne à sua adaptabilidade aos objectivos da Câmara Municipal de Palmela, ao faseamento das operações urbanísticas subsequentes, bem como à necessidade de assegurar um correcto enquadramento regulamentar face à disciplina do ordenamento do território.

1.4.- Todavia, se na fase de concurso, no âmbito de uma **proposta de ideias**, o processo criativo e estratégia de intervenção preconizada, nestas duas vertentes programáticas, “Estudo Urbano”, “Arranjo de Espaços Exteriores” e “Configuração Arquitectónica de Edifícios” se cingiram a um só momento, em que os referidos objectos arquitectónicos, no seu conjunto, constituem um todo, urbano, formal e espacial, a sua transposição regulamentar corresponde a duas tipologias de procedimento distintas, e que são o de um **Plano de Pormenor** por um lado, e a de um conjunto de **Projectos de Arquitectura**, por outro.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

1.6- Dessa forma, e porque a implementação dos objectivos estabelecidos no Programa do Concurso Europeu 8, implica o seu correcto enquadramento regulamentar face à disciplina do Ordenamento do Território, o **presente Programa refere-se ao Projecto de Plano de Pormenor para a Aldeia do Bacelo em Quinta do Anjo**, tendo como objectivo o disposto nos n.º 1 e 2 do Artigo 90.º Dec.-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Dec.-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro, nomeadamente:

- **Desenvolver e concretizar propostas de organização espacial para a área de intervenção do Plano, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização.**

- **Desenvolver e concretizar os programas de acção territorial definidos para a sua área de intervenção.**

2. Enquadramento Territorial

2.1.- O contexto urbano e a região envolvente

A aldeia da Quinta do Anjo desenvolve-se ao longo da E.N. 379 num eixo urbano de Palmela (vila sede do concelho) a Azeitão, situando-se entre a Zona Industrial Sul da Área Metropolitana de Lisboa e a barreira natural constituída pelo complexo montanhoso da Serra da Arrábida, classificado como Parque Natural.

Localizada numa área de transição entre este sistema montanhoso e a planície que se estende até ao rio Tejo, no sopé Norte da “Serra do Louro”, as actividades ligadas à agricultura e silvicultura, tais como a produção de queijo, pão e vinho, bem como de outras actividades complementares e artesanais, como é o caso da produção de cerâmica, algumas ainda predominantes, têm contribuído para a preservação de uma paisagem com aspectos vincadamente rurais.

A inserção da aldeia no Parque Natural da Arrábida, numa zona de transição entre o perímetro urbano e espaço rural, determina actualmente a fronteira entre estes dois sistemas territoriais.

Todavia, à estreita relação de interdependência funcional anteriormente existente (onde aos campos de cultivo e de pasto se contrapunha a função residencial, manufactura e armazenagem dos produtos agrícolas), com as alterações surgidas no sistema económico e produtivo, deu-se lugar a uma cada vez maior predominância da função meramente residencial, introduzindo um desequilíbrio nesta relação urbano/rural.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

2.2.- Área de Intervenção - A Aldeia do Bacelo

A Área de Intervenção do Plano de Pormenor, delimitada em planta anexa, correspondente à designada Aldeia do Bacelo, que constitui como que o “berço” da ocupação humana da Quinta do Anjo, caracterizando-se por ser um núcleo de elevado interesse, onde a dicotomia Espaço Urbano/Espaço Rural é ainda claramente identificável.

A aldeia é essencialmente constituída por habitações de 1 e 2 pisos que se desenvolvem em torno de pátios, terrenos de quintais e hortas, estando as construções dispostas ao longo de ruas periféricas, onde também se localizam os poucos elementos de centralidade urbana tradicional (a Igreja, a Sociedade Filarmónica e um fontanário, o lavadouro).

A predominância da pequena e média propriedade, sistematicamente objecto de partilhas no âmbito de operações urbanísticas isoladas, tem prejudicado a constituição de uma rede de acessibilidades locais fluida e coerente, assim como espaços públicos, equipamentos e a implementação de actividades económicas, fundamentais à qualidade de vida da sua população.

2.3.- Valores patrimoniais

No que concerne aos valores ambientais, culturais e patrimoniais, incluem-se aqui os relacionados com a sua inserção no Parque Natural da Arrábida. Dos culturais, pela forma como se organiza e articula o conjunto urbano em si e as características das construções existentes, bem como os aspectos ligados às actividades tradicionais e pela existência de notáveis vestígios arqueológicos, destacam-se os seguintes:

- A forte relação visual com a serra do Louro, elemento natural mais marcante na imagem da sua envolvente natural.
- As designadas “*Grutas de Quinta do Anjo*” (assinalados em planta como SN), sepulcros neolíticos/calcolíticos que constituem um dos mais representativos complexos funerários das antigas sociedades camponesas da península de Lisboa e Setúbal remontando à idade do cobre, que por esse facto constituem um importante testemunho da ocupação humana daquela zona e estão classificadas como Monumento Nacional;
- *Igreja da Nossa Sra. da Redenção*, remodelada nos anos 70, onde se celebra todos os anos a festa de Todos-os-Santos, realizada pela primeira vez a 1 de Novembro de 1756 em memória das vítimas do terramoto ocorrido no ano anterior;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

- *Bebedouro para Bestas* situado na Rua João de Deus;
- Alguns troços das ruas e imóveis urbanos que constituem conjuntos com características homogêneas e representativas das origens do aglomerado;
- *As características do núcleo urbano habitacional*, quer no que diz respeito à sua escala e imagem de conjunto, como às características tipológicas e construtivas das diversas edificações que o definem.
- *O lavadouro público*;
- *A existência de edifícios e estruturas de natureza agrícola (como a chaminé de um antigo forno)*, que não obstante o seu estado degradado, ainda constituem importantes referências da evolução urbana do aglomerado.

3.- Delimitação da Área de Intervenção - Parâmetros Urbanísticos e Condicionante definidos em PDM

A área de intervenção do Plano, conforme proposta de delimitação anexa, com um total de 19,5 ha reparte-se por duas Classes de Espaço distintas. A sua maior parte localiza-se em Espaço Urbano, e uma outra, de menores dimensões, localiza-se em Espaço Rural, em área exterior ao perímetro urbano.

Sobre elas recaem os seguintes critérios de ocupação e condicionantes de acordo com a legislação em vigor :

3.1. – Espaço Urbano

Com cerca de 15,0 ha de área, e designada como **AI 1** em Planta de Delimitação da Área de Intervenção, localiza-se integralmente em Perímetro Urbano e as suas características determinaram maioritariamente a sua classificação em Plano Director Municipal (PDM), como Tecido Urbano Consolidado, existindo contudo nela contida uma pequena área, a Nascente das “Grutas de Quinta do Anjo”, classificada como Urbanizável de Média Densidade H1.

Do ponto de vista das categorias de espaço definidas por PDM, estas duas área, encontram-se repartidas da seguinte forma:

- Tecido Urbano Consolidado H2c **12,8 ha**
- Área Urbanizável de Média Densidade H1 **2,2 ha**

Para estas o Regulamento do PDM estabelece os seguintes indicadores/critérios de ocupação:



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

3.1.1.- Tecido Urbano Consolidado H2c

Para esta categoria de espaço, estabelece o artigo 11.º do PDM, que a sua requalificação e estruturação urbana deverá se efectuar por meio da elaboração de planos urbanísticos de maior detalhe, no caso, por meio de Plano de Pormenor a elaborar posteriormente. Na sua ausência, estabelece-se que a ocupação destes espaços deverá ser efectuada pelo respeito pelas características urbanas dominantes da zona, em termos de: alinhamentos ao longo das principais ruas existentes, alturas da fachada e empenas (predominam casas de 1 e 2 pisos).

Desta forma, as propostas de intervenção para esta área encontram-se libertas do cumprimento de valores de edificabilidade quantitativos, devendo-se efectuar de acordo com critérios de sensibilidade, criatividade projectual, de inserção e continuidade nas características e escala do local.

3.1.2.- Área Urbanizável de Média Densidade H1

Para esta categoria de espaço, estabelece o artigo 12.º, que se admite a edificação de novas áreas urbanas destinadas à expansão dos espaços urbanos consolidados ou em processo de formação, constituindo áreas habitacionais, quando se destinam predominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos comércio e serviços de apoio, sendo ainda admitida a localização de empreendimentos turísticos.

Os indicadores de ocupação a observar nos Espaços Urbanizáveis de média densidade H1, são os seguintes:

- **Ib** Índice de ocupação (máximo) 0,40
- **Db** fogos/ha (máximo) 30
- **Hf** altura da fachada (máximo) 6,5 m
- Número de Pisos (máximo) 2



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

3.1.3.- Estacionamento

	VEÍCULOS LIGEIOS
Edifícios de Habitação Unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120m ² 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300 m ² 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público
Comércio Abct < 1000 m2	1 lugar / 30 m ² a.c.com.
Serviços Abct ≤ 500 m2	3 lugares / 100 m2 a.c.serv. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público
Serviços Abct > 500 m2	5 lugares / 100 m2 a.c.serv. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público
Salas de Espectáculo	2 lugares / 25 lugares sentados
Estabelecimentos Hoteleiros	1 lugar / 5 camas

Nota: Relativamente aos veículos pesados, e tendo em conta a tipologia de ocupação proposta, o acesso deste à zona cingir-se-á essencialmente a veículos de transporte de mercadorias e equipamentos, bem como para o transporte de passageiros aos equipamentos a constituir.

Dessa forma o número e localização destinado a este tipo de veículos deverá ser determinado de forma casuística.

Para efeitos de cálculo das áreas de estacionamento necessárias a veículos ligeiros, deverão considerar-se os valores constantes do quadro seguinte:

	A SUPERFÍCIE	EM ESTRUTURA EDIFICADA
Veículos Ligeiros	20 m2	30 m2
Veículos Pesados	75 m2	130 m2



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

3.1.4.- Outras Condicionantes

3.1.4.1.- Grutas da Quinta do Anjo

As designadas Grutas de Quinta do Anjo, constituem um importante monumento fúnebre do período neolítico e encontram-se classificadas como Monumento Nacional.

Não se encontrando ainda delimitada uma Zona Especial de Protecção dedicada a este monumento que delimite e regule as intervenções na sua área de influência próxima, vigora no presente a “*zona geral de protecção de 50 m, a contar dos seus limites externos*”, tal como determina o n.º 1 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro.

Todavia e de acordo com o “Protocolo de Colaboração entre o Instituto Português de Património Arquitectónico (IPRAR) e a Câmara Municipal de Palmela para a Salvaguarda da Necrópole Calcolítica de Quinta do Anjo”, e na persecução do disposto no n.º 2 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, foi elaborada uma proposta de delimitação de uma Zona Especial de Protecção, cuja configuração é indicada em Planta de Delimitação da Área de Intervenção como **ZEP**, no seio da qual também se estabelece uma área de regime *non aedificandi*.

Nesse sentido e no âmbito do presente Plano dever-se-á propor a sua delimitação formal em consonância com o IPPAR, com o qual se pretende promover a sua delimitação por Portaria do Ministério da Cultura.

Refere-se ainda que o regime de protecção a este tipo de monumentos, implica que os projectos para estas áreas sejam sujeitos a critérios de integração e qualidade, sendo a sua elaboração e aprovação tutelada pelo IPPAR.

3.1.4.2.- Sobreiros existentes

Existem na área de intervenção do Plano, alguns exemplares de sobreiros, espécie esta legalmente protegida, que conforme determina o Dec.-Lei n.º 169/2001 de 25 de Maio com as alterações introduzidas pelo Dec.-Lei n.º 155/2004 de 30 de Junho, deverão ser preservados, ou caso tal seja impossível, compensados em plantação de iguais espécimes em outro local, nas proporções exigidas por lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

3.1.4.3.- Hidrologia

Existe no limite sudeste da área de intervenção uma importante linha de água, designada como “Vala da Quinta do Anjo”, cujo regime hidrológico determinou a necessidade de se prever uma bacia de retenção, por forma a amortecer os caudais de ponta em momentos de elevada pluviosidade, e que se encontra delimitada em planta anexa como **BR**.

Dessa forma, os usos a propor para esta área deverão ser compatíveis com este facto, não sendo para o local admissíveis quaisquer construções ou usos com carácter de permanência.

3.2. – Espaço Rural

Esta área com 4,5 ha, designada como **AI 2** em Planta de Delimitação da Área de Intervenção, localiza-se na sua totalidade em Espaço Rural, e encontra-se actualmente ocupada por pequenas explorações de carácter agrícola, bem como por algumas construções de apoio, de natureza precária, fraca qualidade e maioritariamente desajustadas à natureza e sensibilidade ambiental do local.

Do ponto de vista regulamentar, a sua ocupação e reestruturação encontra-se enquadrada pelo *Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida*, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 141/2005 de 23 de Agosto.

Para esta área deverão ser considerados todos os critérios, objectivos e determinações daquele Plano Especial de Ordenamento do Território.

A zona em causa é nele classificada como Área de Protecção Complementar do Tipo I, com as seguintes disposições regulamentares:



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Resolução de Conselho de Ministros n.º 141/2005 de 23 de Agosto, (excerto)

“SUBSECÇÃO III

Áreas de protecção complementar

DIVISÃO I

Áreas de protecção complementar do tipo I

Artigo 18.º

Âmbito e objectivos

1 - As áreas de protecção complementar do tipo I integram os espaços de enquadramento e de uso mais intensivo do solo, onde se pretende compatibilizar a intervenção humana e o desenvolvimento social e económico local com os valores naturais e paisagísticos e os objectivos de conservação da natureza.

2 - São áreas que podem exibir a presença de habitats ou de espécies da fauna e flora constantes dos anexos da Directiva n.º 92/43/CEE (directiva habitat), cuja ocorrência e viabilidade se encontra associada às actividades tradicionais nestas áreas, bem como os solos com aptidão para a vitivinicultura ou integrados na RAN ou na REN.

3 - Constituem objectivos prioritários das áreas de protecção complementar do tipo I:

- a) A promoção das actividades rurais tradicionais que proporcionem habitats importantes no seu conjunto para a conservação da natureza, a biodiversidade e a paisagem e onde a estrutura e as componentes da paisagem devem ser mantidas ou valorizadas;*
- b) A aplicação de medidas de gestão que promovam o uso sustentável dos recursos, garantindo o desenvolvimento sócio-económico local;*
- c) A valorização e a compatibilização das actividades tradicionais, nomeadamente de natureza agrícola, pastoril ou florestal, que constituam o suporte dos valores de natureza biológica, geológica e paisagística;*
- d) A promoção de programas e actividades de animação e sensibilização ambiental e de turismo de natureza;*
- e) O amortecimento dos impactes necessários à protecção das áreas sujeitas a níveis superiores de protecção.*

Artigo 19.º

Disposições específicas

1 - Nestas áreas apenas se permite, sujeito a autorização da comissão directiva do PNA, obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação quando associadas às seguintes actividades:

- a) Agrícola ou pastorícia;*
- b) Turismo da natureza.*



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

2 - As obras de construção referidas no número anterior, de apoio à actividade, de turismo ou de habitação, ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas edificações devem ser do tipo de construções ligeiras e integrar-se na envolvente natural e construída em compatibilidade com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença;
- b) As actividades agrícola ou de pastorícia, com as respectivas construções de apoio, e a actividade de turismo da natureza devem ser justificadas e viabilizadas por projectos específicos, considerados economicamente viáveis pelas entidades com competência na matéria;
- c) Admite-se a construção de um edifício para uso residencial do proprietário, ou do responsável pela actividade económica, por cada propriedade;
- d) O abandono da actividade económica obriga à remoção de todas as construções autorizadas ao abrigo do n.º 1 do presente artigo e à reposição da situação anterior;
- e) O abastecimento de energia eléctrica, caso não exista rede pública, deve ser assegurado por sistema autónomo ou ser subterrâneo;
- f) A instalação de linhas de telecomunicações deve ser subterrânea;
- g) Cada propriedade deve assegurar um sistema autónomo de combate a incêndios, nomeadamente com a implementação de bocas-de-incêndio, de acordo com projecto da especialidade aprovado pelas entidades com competência na matéria;
- h) Cada proprietário deve salvaguardar a aplicação das medidas de redução do risco de incêndio, de forma a assegurar a protecção aos aglomerados populacionais, às edificações isoladas e aos parques industriais, previstos no Decreto-Lei n.º 156/2004, de 30 de Junho.

3 - As edificações referidas no n.º 1 do presente artigo ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:

- a) Nas parcelas de terreno já existentes à data da entrada em vigor do presente Regulamento ou resultantes de emparcelamento posterior a esta data:
 - i) Área mínima da parcela edificável - 10 ha;
 - ii) Área bruta de construção máxima:

Edifício residencial - 200 m²;

Projectos de turismo de natureza - 500 m²;

- iii) Índice de construção - 0,0025;
- iv) Índice de impermeabilização - 0,004;
- v) Número máximo de pisos - um;
- vi) Altura total máxima - 4,5 m;
- b) Nas parcelas resultantes de fraccionamento posterior à data da entrada em vigor do presente Regulamento:
 - vii) Área mínima da parcela edificável - 20 ha;
 - viii) Área bruta de construção máxima:



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Edifício residencial - 200 m²;

Projectos de turismo de natureza - 500 m²;

ix) Índice de construção - 0,0015;

x) Índice de impermeabilização - 0,002;

xi) Número máximo de pisos - um;

xii) Altura total máxima - 4,5 m.

4 - Quando se trate de obras de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação as construções preexistentes são contabilizadas para o cálculo dos parâmetros referidos no número anterior.

5 - Os proprietários de construções com uso residencial já existentes devem assegurar, no prazo máximo de 18 meses após a entrada em vigor deste Regulamento, um sistema autónomo de combate a incêndios, nos termos do definido na alínea g) do n.º 2 do presente artigo.

6 - Nestas áreas admite-se actividade cinegética, sem prejuízo do disposto nos artigos 8.º e 9.º e nos termos do disposto no artigo 28.º

7 - No caso de não existir localização alternativa fora da área protegida é permitida a construção de infra-estruturas viárias prevista no Plano Rodoviário Nacional 2000, sujeita a avaliação de impacte ambiental.

8 - É permitida a conservação das infra-estruturas rodoviárias existentes.”

4.- Diagnóstico

A decadência estrutural de algumas unidades agrícolas, (principalmente a partir dos fins dos anos 60), condicionou o surgimento de terrenos expectantes e potencialmente urbanizáveis, enquanto que por outro lado, o aumento da pressão demográfica se traduziu numa crescente procura de solos urbanizáveis nas franjas do aglomerado.

Esta dinâmica urbana, em virtude da sua localização, proximidade e acessibilidade às cidades de Lisboa e Setúbal e importantes unidades industriais, aliada à procura habitacional num local aprazível e acessível, para além das necessidades habitacionais decorrentes do seu natural crescimento demográfico, tem induzido uma crescente procura de solos para construção.

Neste contexto, o recente crescimento do aglomerado urbano de Quinta do Anjo, nem sempre foi acompanhado dos mecanismos de planeamento e ordenamento eficazes que permitam preservar a sua identidade, resultando por vezes num crescimento pouco qualificado, com ocupação desorganizada e dispersa no interior dos “quarteirões” essencialmente ocupados por edificações de fraca qualidade, tais como armazéns e oficinas, em



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

loais onde outrora se localizavam adegas, lagares e estruturas de apoio às actividades agrícolas tradicionais.

- **Urge assim colmatar o déficite de urbanidade, com espaços públicos adequados, equipamentos e actividades atractivas, bem como restabelecer efectivas inter-relações entre os diversos usos, sejam eles o habitacional, o produtivo, o comercial, cultural e lazer, proporcionando novas vivências nesta área urbana, no intuito de requalificá-la.**

5.- Objectivos – Qualidade Urbana e Ambiental

Pretende-se desta forma com o Plano de Pormenor, atribuir coerência formal, funcional e estética à zona, potenciando-a e qualificando a sua vivência tanto pelos habitantes como pelos visitantes, criando valores qualitativos de referência, que constituam estímulo à descoberta dos seus valores patrimoniais, paisagísticos e culturais.

Com esse fim, propõe-se por ex., a criação de percursos culturais (pedestres, cicláveis e/ou a cavalo), com continuidade para o espaço natural envolvente, mediante a criação de infra-estruturas de apoio adequadas.

- **Visa-se com a elaboração do Plano de Pormenor para a Aldeia do Bacelo, conferir sustentabilidade à zona, programando o preenchimento dos espaços intersticiais expectantes, de acordo com critérios de preservação de escala e integração nos valores existentes, de forma harmoniosa, mas induzindo o florescimento de novas actividades comerciais e turísticas (preferencialmente ligadas às actividades e produtos tradicionais), bem como a criação de melhores e mais espaços públicos de qualidade no interior do tecido, permitindo a sua inter penetração e continuidade funcional.**

6.- Estratégia de Intervenção

Preconiza-se uma estratégia de intervenção assente no equilíbrio da dicotomia urbano/rural, potenciando a constituição de vivências de qualidade tendentes à salvaguarda da identidade e vocação daquela área de transição entre o espaço urbano e o espaço natural.

Para tal é necessário promover a integração no espaço urbano de percursos de contemplação e locais de estada, promover o equilíbrio entre os espaços naturais e os construídos, entre os valores patrimoniais e novas intervenções bem como a concepção de espaços adaptados, tanto a actividades permanentes, como a práticas mais efémeras.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Para esta estratégia, os recursos mais importantes a mobilizar são os patrimoniais, os paisagísticos e as actividades tradicionais, promovendo o seu usufruto pela constituição de um conjunto de equipamentos e espaços públicos dinamizadores dessas vivências, bem como a revitalização da função residencial.

● **Importa então restabelecer um vínculo funcional mais efectivo entre estes dois sistemas, adaptando-os a novos conceitos e formas de fruição, modernizando o tecido habitacional com a introdução de novos elementos visando uma nova urbanidade, e redefinindo as ligações e sua interpenetração numa zona de fronteira. Pretende-se que visualmente tal seja vincado, salvaguardando a escala, vivências, valores patrimoniais, paisagísticos, produtivos e culturais do núcleo urbano tradicional.**

É objectivo igualmente propiciar a implementação de actividades económicas complementares, fundamentais ao bem estar da sua população.

7. Quadro Programático

7.1.-Para a Área de Intervenção AI 1 – Zona Urbana:

- Estabelecer uma correcta definição e caracterização da área urbana, identificando formas de proteger e dinamizar os valores culturais e naturais, bem como a necessária requalificação arquitectónica;
- Configurar os novos espaços públicos, equipamentos e estruturas de apoio, definindo e dimensionando as acessibilidades viárias e pedonais às áreas interiorizadas, (antigos quintais e hortas);
- Elaborar uma proposta de ocupação das áreas ainda não ocupadas de acordo com diferentes usos, (habitacional, comercial e outros);
- Definir a localização de espaços destinados ao estacionamento automóvel de suporte às estruturas a criar;
- Definir e qualificar os percursos de aproximação às “Grutas de Quinta do Anjo”, e área urbana envolvente;
- Propor para o edificado já existente na área de estudo, a requalificação e/ou eventual substituição de alguns dos seus elementos por novos edifícios, a destinar a usos habitacionais ou outros compatíveis, nomeadamente ligados ao comércio, turismo e lazer.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

7.1.2. Para a Área de Protecção às Grutas de Quinta do Anjo - ZEP:

Simultaneamente, para esta área de intervenção, mais restrita, seleccionou-se um conjunto de espaços onde se incluem a envolvente aos vestígios arqueológicos, o local onde anualmente se realizava o Festival Anual do Queijo, Pão e Vinho, e sua envolvente próxima, que se pretendem qualificar, equipar e integrar com espaços públicos, com um programa específico, permitindo desenvolver um futuro novo núcleo de centralidade, a partir de deste projecto urbano integrado – Plano de Pormenor.

Pretende-se uma abordagem detalhada ao nível de Proposta de Implantação e Articulação Funcional, de um conjunto de equipamentos, espaços urbanos e objectos arquitectónicos a criar, bem como configurar a sua relação com o conjunto habitacional e natural envolvente ¹:

- **Espaço Multi-Usos** no local onde se realizava o Festival Anual do Queijo, Pão e Vinho delimitado em planta como EM.

Este equipamento deverá ter uma área de construção máxima de 1000 m², devendo ser constituído por espaço de recepção/acolhimento, bar, espaço para acesso à internet, uma sala de reuniões, três gabinetes de trabalho, instalações sanitárias e uma ampla sala polivalente.

Deverá ser equacionada a possibilidade de, por meio de uma estrutura amovível, cobrir o espaço público exterior, destinado à realização de eventos.

Nos momentos em que não se encontre a decorrer qualquer evento, deverá prevalecer o carácter público de espaço aberto como elemento estruturador da envolvente e da nova centralidade a criar;

- **Gabinete da Câmara Municipal de Palmela**, contíguo ou não ao espaço Multi-Usos, destinado à gestão local, desenvolvimento e implementação de Planos Urbanísticos e de salvaguarda do património edificado, com uma área máxima de 200 m², constituída por gabinetes de trabalho, 1 sala de reuniões e instalações de apoio;

- **Um Centro de Interpretação Ambiental das Grutas de Quinta do Anjo**, cuja área de construção deverá situar-se entre os 300 e 500 m², desenvolvendo-se num único piso, prevendo espaço de recepção e venda de objectos temáticos, sala para exposição do espólio arqueológico, sala de exposição e pequena biblioteca sobre a temática arqueológica e ambiental, sala de exposição destinada às questões ambientais e flora local, pequeno auditório com cerca de 30 a 40 lugares para recepção de grupos, instalações de apoio, laboratório arqueológico, pequena copa, instalações sanitárias e arrumos;

¹ Sendo o presente Programa de concurso é referente a um Plano de Pormenor, o programa de equipamentos aqui referido apenas se cinge à sua natureza e áreas genéricas, sendo oportunamente detalhado aquando da sua implementação, pela elaboração de Programas Arquitectónicos mais específicos face à sua natureza e objectivos específicos dos espaços a projectar.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

- **Uma estrutura de apoio e informação ao turismo de natureza**, desenvolvendo-se num único piso, com uma área de construção entre os 350 e 500m² com bar/cafetaria, esplanada, espaço para aluguer e armazenamento de bicicletas, instalações sanitárias com duche e primeiros socorros, sala de massagens e ginásio;
- **Enquadramento paisagístico e valorização patrimonial das “Grutas de Quinta do Anjo”**, prevendo a estreita ligação entre estas, o Centro de Interpretação e o Espaço Multi-Usos, bem como toda a sua envolvente urbana. Uma vez que grande parte da área de intervenção se localiza em Zona Especial de Protecção às “Grutas de Quinta do Anjo”, as propostas deverão ser feitas por forma a valorizar o monumento e o equilíbrio paisagístico e ambiental do espaço envolvente. Assim deverá ser explicitada a forma de tratamento dos espaços exteriores, dos percursos, materiais utilizados, mobiliário urbano, iluminação, espécies arbóreas a utilizar, e os demais aspectos que os concorrentes considerem relevantes para a valorização daquela área;
- Configurar a **localização e implantação** de uma unidade residencial dentro da tipologia do “turismo rural” e/ou “casas de aldeia”, estimando-se uma capacidade entre 10 e 20 camas e/ou 5 e 10 apartamentos, definindo as relações funcionais e de enquadramento com a sua envolvente.

7.2.-Para a Área de Intervenção AI 2 – Zona Rural:

A proposta para esta área deverá definir a sua valorização ambiental bem com os seus usos, tendo em conta a sua compatibilidade preferencial com o agrícola, bem como definir construções destinadas ao apoio à agricultura, observação da natureza e educação ambiental, sem prejuízo dos demais usos admissíveis legalmente já referidos no ponto 3.2.

8.- Enquadramento regulamentar

8.1.- Objecto

Pretende-se desta forma que o plano de pormenor desenvolva e concretize as propostas de organização espacial da sua área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos futuros projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com prioridades estabelecidas em programa de execução e em conformidade com a proposta do plano de urbanização, desenvolvendo e concretizando os programas de acção territorial da Câmara Municipal de Palmela para esta área.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

8.1.- Conteúdo material

Relativamente ao conteúdo material, o Plano de Pormenor estabelecerá:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b) A situação fundiária da área de intervenção, procedendo, quando necessário, à sua transformação;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;
- e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- h) A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

8.1.- Conteúdo documental

O Plano de Pormenor a desenvolver será constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano de Pormenor incluirá igualmente os seguintes elementos de acompanhamento:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

- b) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;
- c) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.
- d) Planta de enquadramento regional, elaborada a escala inferior à do plano director municipal, com indicação dos municípios limítrofes, centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação e outras infra-estruturas relevantes e grandes equipamentos que sirvam o município, bem como a delimitação da área de intervenção dos demais instrumentos de gestão territorial em vigor para a área do município;
- e) Planta da situação existente, com a ocupação do solo, à data de elaboração do plano;
- f) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- g) Carta da estrutura ecológica municipal;
- h) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Palmela, Junho de 2006



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

FUNDAMENTAÇÃO E PROJECTO DE REGULAMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS



PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO - QUINTA DO ANJO



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

FUNDAMENTAÇÃO DO PROJECTO DE REGULAMENTO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO EM QUINTA DO ANJO

(Ao abrigo no disposto no n.º 2 do art.º 110.º do Dec. - Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro)



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

Enquadramento Legal

O regime de classificação espacial do aglomerado urbano de Quinta do Anjo decorre do disposto no Plano Director Municipal de Palmela, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115/97, publicada no Diário da República, n.º 156, I Série-B, de 09/07/97.

Objecto

Pretende-se desta forma que o plano de pormenor desenvolva e concretize as propostas de organização espacial da sua área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos futuros projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com prioridades estabelecidas em programa de execução e em conformidade com a proposta do plano de urbanização, desenvolvendo e concretizando os programas de acção territorial da Câmara Municipal de Palmela para esta área.

Conteúdo material

Relativamente ao conteúdo material, o Plano de Pormenor estabelecerá:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando os valores culturais e naturais a proteger;
- b) A situação fundiária da área de intervenção, procedendo, quando necessário, à sua transformação;
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

- d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cérceas;
- e) Indicadores relativos às cores e materiais a utilizar;
- f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção;
- h) A identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

Conteúdo documental

O Plano de Pormenor a desenvolver será constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano de Pormenor incluirá igualmente os seguintes elementos de acompanhamento:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

- c) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.
- d) Planta de enquadramento regional, elaborada a escala inferior à do plano director municipal, com indicação dos municípios limítrofes, centros urbanos mais importantes, principais vias de comunicação e outras infra-estruturas relevantes e grandes equipamentos que sirvam o município, bem como a delimitação da área de intervenção dos demais instrumentos de gestão territorial em vigor para a área do município;
- e) Planta da situação existente, com a ocupação do solo, à data de elaboração do plano;
- f) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- g) Carta da estrutura ecológica municipal;
- h) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Enquadramento Territorial

O contexto urbano e a região envolvente

A aldeia da Quinta do Anjo desenvolve-se ao longo da E.N. 379 num eixo urbano de Palmela (vila sede do concelho) a Azeitão, situando-se entre a Zona Industrial Sul da Área Metropolitana de Lisboa e a barreira natural constituída pelo complexo montanhoso da Serra da Arrábida, classificado como Parque Natural.

Localizada numa área de transição entre este sistema montanhoso e a planície que se estende até ao rio Tejo, no sopé Norte da “Serra do Louro”, as actividades ligadas à agricultura e silvicultura, tais como a produção de queijo, pão e vinho, bem como de outras actividades complementares e artesanais, como é o caso da produção de cerâmica, algumas ainda predominantes, têm contribuído para a preservação de uma paisagem com aspectos vincadamente rurais.

A inserção da aldeia no Parque Natural da Arrábida, numa zona de transição entre o perímetro urbano e espaço rural, determina actualmente a fronteira entre estes dois sistemas territoriais.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Todavia, à estreita relação de interdependência funcional anteriormente existente (onde aos campos de cultivo e de pasto se contrapunha a função residencial, manufactura e armazenagem dos produtos agrícolas), com as alterações surgidas no sistema económico e produtivo, deu-se lugar a uma cada vez maior predominância da função meramente residencial, introduzindo um desequilíbrio nesta relação urbano/rural.

Área de Intervenção - A Aldeia do Bacelo

A Área de Intervenção do Plano de Pormenor, delimitada em planta anexa, correspondente à designada Aldeia do Bacelo, que constitui como que o “berço” da ocupação humana da Quinta do Anjo, caracterizando-se por ser um núcleo de elevado interesse, onde a dicotomia Espaço Urbano/Espaço Rural é ainda claramente identificável.

A aldeia é essencialmente constituída por habitações de 1 e 2 pisos que se desenvolvem em torno de pátios, terrenos de quintais e hortas, estando as construções dispostas ao longo de ruas periféricas, onde também se localizam os poucos elementos de centralidade urbana tradicional (igreja, a Sociedade Filarmónica e um fontanário).

A predominância da pequena e média propriedade, sistematicamente objecto de partilhas no âmbito de operações urbanísticas isoladas, tem prejudicado a constituição de uma rede de acessibilidades locais fluida e coerente, bem como de espaços públicos e equipamentos, ou a implementação de actividades económicas, fundamentais à qualidade de vida da sua população.

Valores patrimoniais

No que concerne aos valores ambientais, culturais e patrimoniais, incluem-se aqui os relacionados com a sua inserção no Parque Natural da Arrábida. Dos culturais, pela forma como se organiza e articula o conjunto urbano em si e as características das construções existentes, bem como os aspectos ligados às actividades tradicionais e pela existência de notáveis vestígios arqueológicos, destacam-se os seguintes:

- A forte relação visual com a serra do Louro, elemento natural mais marcante na imagem da sua envolvente natural.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

- As designadas “*Grutas de Quinta do Anjo*” (assinalados em planta como SN), sepulcros neolíticos/calcolíticos que constituem um dos mais representativos complexos funerários das antigas sociedades camponesas da península de Lisboa e Setúbal remontando à idade do cobre, que por esse facto constituem um importante testemunho da ocupação humana daquela zona e estão classificadas como Monumento Nacional;
- *Igreja da Nossa Sra. da Redenção*, remodelada nos anos 70, onde se celebra todos os anos a festa de Todos-os-Santos, realizada pela primeira vez a 1 de Novembro de 1756 em memória das vítimas do terramoto ocorrido no ano anterior;
- *Bebedouro para Bestas* situado na Rua João de Deus;
- Alguns troços das ruas e imóveis urbanos que constituem conjuntos com características homogéneas e representativas das origens do aglomerado;
- *As características do núcleo urbano habitacional*, quer no que diz respeito à sua escala e imagem de conjunto, como às características tipológicas e construtivas das diversas edificações que o definem.
- *O lavadouro público*;
- *A existência de edifícios e estruturas de natureza agrícola (como a chaminé de um antigo forno)*, que não obstante o seu estado degradado, ainda constituem importantes referências da evolução urbana do aglomerado.

Delimitação da Área de Intervenção - Parâmetros Urbanísticos e Condicionante definidos em PDM

A área de intervenção do Plano, conforme proposta de delimitação anexa, com um total de 19,5 ha reparte-se por duas Classes de Espaço distintas, a sua maior parte localiza-se em Espaço Urbano, e uma outra, de menores dimensões, localiza-se em Espaço Rural, em área exterior ao perímetro urbano, e sobre as quais recaem os seguintes critérios de ocupação e condicionantes de acordo com a legislação em vigor:



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

Outras Condicionantes

Grutas da Quinta do Anjo

As designadas Grutas de Quinta do Anjo, constituem um importante monumento fúnebre do período neolítico e encontram-se classificadas como Monumento Nacional.

Não se encontrando ainda delimitada uma Zona Especial de Protecção dedicada a este monumento que delimite e regule as intervenções na sua área de influência próxima, vigora no presente a “*zona geral de protecção de 50 m, a contar dos seus limites externos*”, tal como determina o n.º 1 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro.

Todavia e de acordo com o “Protocolo de Colaboração entre o Instituto Português de Património Arquitectónico e a Câmara Municipal de Palmela para a Salvaguarda da Necrópole Calcolítica de Quinta do Anjo”, na perspetiva do disposto no n.º 2 do artigo 43.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, foi elaborada uma proposta de delimitação de uma Zona Especial de Protecção, cuja configuração é indicada em Planta de Delimitação da Área de Intervenção como **ZEP**, no seio da qual também se estabelece uma área de regime *non aedificandi*.

Nesse sentido e no âmbito do presente Plano dever-se-à propor a sua delimitação formal em consonância com o IPPAR, com o qual se pretende promover a sua delimitação por Portaria do Ministério da Cultura.

Refere-se ainda que o regime de protecção a este tipo de monumentos, implica que os projectos para estas áreas sejam sujeitos a critérios de integração e qualidade, sendo a sua elaboração e aprovação tutelada pelo Instituto Português do Património Arquitectónico.

Sobreiros existentes

Existem na área de intervenção do Plano, alguns exemplares de sobreiros, espécie esta legalmente protegida, que conforme determina o Dec.-Lei n.º 169/2001 de 25 de Maio com as alterações introduzidas



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

pelo Dec.-Lei n.º 155/2004 de 30 de Junho, deverão ser preservados, ou caso tal seja impossível, compensados em plantação de iguais espécimes em outro local, nas proporções exigidas por lei.

Hidrologia

Existe no limite sudeste da área de intervenção uma importante linha de água, designada como “Vala da Quinta do Anjo”, cujo regime hidrológico determinou a necessidade de se prever uma bacia de retenção, por forma a amortecer os caudais de ponta em momentos de elevada pluviosidade, e que se encontra delimitada em planta anexa como **BR**.

Dessa forma, os usos a propor para esta área deverão ser compatíveis com este facto, não sendo para o local admissíveis quaisquer construções ou usos com carácter de permanência.

Diagnóstico

A decadência estrutural de algumas unidades agrícolas, (principalmente a partir dos fins dos anos 60), condicionou o surgimento de terrenos expectantes e potencialmente urbanizáveis, enquanto que por outro lado o aumento da pressão demográfica se traduziu numa crescente procura de solos urbanizáveis nas franjas do aglomerado.

Esta dinâmica urbana, em virtude da sua localização, proximidade e acessibilidade às cidades de Lisboa e Setúbal e importantes unidades industriais, aliada à procura habitacional num local aprazível e acessível, para além das necessidades habitacionais decorrentes do seu natural crescimento demográfico, tem induzido uma crescente procura de solos para construção.

Neste contexto, o recente crescimento do aglomerado urbano de Quinta do Anjo, nem sempre foi acompanhado dos mecanismos de planeamento e ordenamento eficazes por forma a preservar a sua identidade, resultando por vezes num crescimento pouco qualificado com a ocupação desorganizada e dispersa no interior dos “quarteirões” essencialmente ocupados por edificações de fraca qualidade, tais como armazéns e oficinas, em locais onde outrora se localizavam adegas, lagares e estruturas de apoio às actividades agrícolas tradicionais.



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

- **Urge assim colmatar o défice de urbanidade, com espaços públicos adequados, equipamentos e actividades atractivas, bem como restabelecer efectivas inter-relações entre os diversos usos, sejam eles o habitacional, o produtivo, o comercial, cultural e lazer, proporcionando novas vivências nesta área urbana, no intuito de requalificá-la.**

Objectivos – Qualidade Urbana e Ambiental

Pretende-se, desta forma com o Plano de Pormenor, atribuir coerência formal, funcional e estética à zona, potenciando-a e qualificando a sua vivência tanto pelos habitantes, como pelos visitantes, criando valores qualitativos de referência, que constituam estímulo à descoberta dos valores patrimoniais, paisagísticos e culturais.

Com esse fim, propõe-se por ex., a criação de percursos culturais (pedestres, cicláveis e/ou a cavalo), com continuidade para o espaço natural envolvente, mediante a criação de infra-estruturas de apoio adequadas.

- **Visa-se com a elaboração do Plano de Pormenor para a Aldeia do Bacelo, conferir sustentabilidade à zona, programando o preenchimento dos espaços intersticiais expectantes, de acordo com critérios de preservação de escala e integração nos valores existentes, de forma harmoniosa, mas induzindo o florescimento de novas actividades comerciais e turísticas (preferencialmente ligadas às actividades e produtos tradicionais), bem como a criação de melhores e mais espaços públicos de qualidade no interior do tecido, permitindo a sua interpenetração.**

Estratégia de Intervenção

Preconiza-se uma estratégia de intervenção assente no equilíbrio da dicotomia urbano/rural, potenciando a constituição de vivências de qualidade tendentes à salvaguarda da identidade e vocação daquela área de transição entre o espaço urbano e o espaço natural.

Para tal é necessário promover a integração no espaço urbano de percursos de contemplação e locais de estada, promover o equilíbrio entre os espaços naturais e os construídos, entre os valores patrimoniais e



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

novas intervenções bem como a concepção de espaços adaptados, tanto a actividades permanentes, como a práticas mais efémeras.

Para esta estratégia, os recursos mais importantes a mobilizar são os patrimoniais, os paisagísticos e as actividades tradicionais, promovendo o seu usufruto pela constituição de um conjunto de equipamentos e espaços públicos dinamizadores dessas vivências, bem como a revitalização da função residencial.

• **Importa então restabelecer um vínculo funcional mais efectivo entre estes dois sistemas, adaptando-os a novos conceitos e formas de fruição, modernizando o tecido habitacional com a introdução de novos elementos visando uma nova urbanidade, e redefinindo as ligações e sua interpenetração numa zona de fronteira. Pretende-se que visualmente tal seja vincado, salvaguardando a escala, vivências, valores patrimoniais, paisagísticos, produtivos e culturais do núcleo urbano tradicional.**

É objectivo igualmente propiciar a implementação de actividades económicas complementares, fundamentais ao bem-estar da sua população.

Quadro Programático

- Estabelecer uma correcta definição e caracterização da área urbana, identificando formas de proteger e dinamizar os valores culturais e naturais, bem como a necessária requalificação arquitectónica.
- Configurar os novos espaços públicos, equipamentos e estruturas de apoio, definindo e dimensionando as acessibilidades viárias e pedonais às áreas interiorizadas, (antigos quintais e hortas);
- Elaborar uma proposta de ocupação das áreas ainda não ocupadas de acordo com diferentes usos, (habitacional, comercial e outros);
- Definir a localização de espaços destinados ao estacionamento automóvel de suporte às estruturas a criar;
- Definir e qualificar os percursos de aproximação às “Grutas de Quinta do Anjo”, e área urbana envolvente;



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

- Propor para o edificado já existente na área de estudo, a requalificação e/ou eventual substituição de alguns dos seus elementos por novos edifícios, a destinar a usos habitacionais ou outros compatíveis, nomeadamente ligados ao comércio, turismo e lazer.

Conclusão:

Face aos objectivos anteriormente enunciados e por forma a acautelar situações gravosas e irreversíveis de ordem técnica, económica, social e ambiental, que futuramente possam vir a comprometer ou inviabilizar qualquer proposta de ordenamento urbano, localização, infra-estruturação, nomeadamente a rede viária, redes de esgotos domésticos e pluviais, regularização de linhas de água, localização/ programação de equipamentos e definição das classificações espaciais, foi elaborado ao abrigo do disposto no Dec.-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro o seguinte Projecto de Regulamento das Medidas Preventivas.

Palmela, Junho de 2006



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

PROJECTO DE REGULAMENTO DAS MEDIDAS PREVENTIVAS PARA A ÁREA DE INTREVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO EM QUINTA DO ANJO

Artigo 1º

Âmbito territorial

Estabelecem-se medidas preventivas para a área, delimitada em planta anexa, correspondente á área de intervenção do Plano de Pormenor da Aldeia do Bacelo em Quinta do Anjo.

Artigo 2º

Âmbito material

Nos termos do disposto no Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, com a redacção em vigor e sem prejuízo da legislação geral aplicável, para a área referida no artigo anterior, ficam sujeitas a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, as seguintes acções:

- a) Operações de loteamento e obras de Urbanização;*
- b) Obras de construção civil, ampliação, alteração e reconstrução, com excepção das que estejam sujeitas apenas a um procedimento de comunicação prévia à câmara municipal;*
- c) Trabalhos de remodelação de terrenos;*
- d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

Divisão de Planeamento

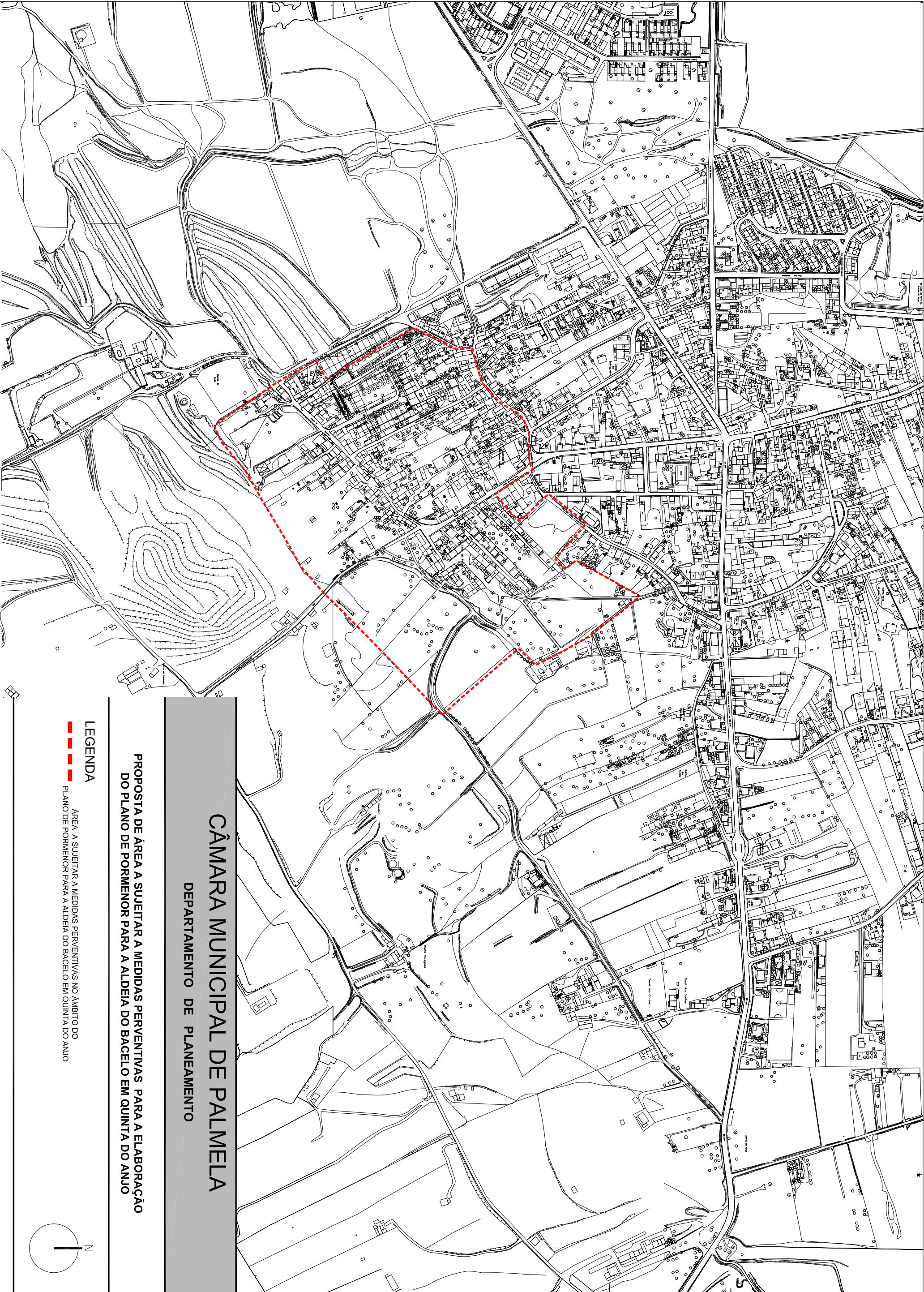
Ficam excluídas do âmbito da aplicação das medidas preventivas as acções validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável válida.

Artigo 3º

Âmbito temporal

O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos, prorrogável por um ano, com início na data da sua publicação, deixando de vigorar nos termos do disposto no n.º 3, do art.º 112.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, nomeadamente se:

- a) Forem revogadas;*
- b) Decorrer o prazo fixado para a sua vigência;*
- c) Entrar em vigor o Plano de Pormenor da Aldeia do Bacelo em Quinta do Anjo;*
- d) A Câmara Municipal de Palmela abandonar a intenção de elaborar o Plano referido em c).*



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

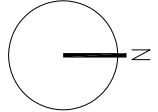
PROPOSTA DE ÁREA A SUJEITAR A MEDIDAS PERVENTIVAS PARA A ELABORAÇÃO
DO PLANO DE PORMENOR PARA A ALDEIA DO BACELO EM QUINTA DO ANJO

LEGENDA

ÁREA A SUJEITAR A MEDIDAS PERVENTIVAS NO ÂMBITO DO
PLANO DE PORMENOR PARA A ALDEIA DO BACELO EM QUINTA DO ANJO



Escala: 1/5000



JUNHO DE 2006



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO
Divisão de Planeamento

ELEMENTOS FOTOGRÁFICOS DE APOIO



PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO - QUINTA DO ANJO



DICTOMIA ESPAÇO URBANO/ESPAÇO RURAL



PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO - QUINTA DO ANJO



PATRIMÓNIO EDIFICADO





RECUPERAÇÃO DO EDIFICADO / IMAGEM URBANA



PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO BACELO - QUINTA DO ANJO



PROPOSTAS DE NOVOS USOS / OCUPAÇÃO





MODERNIDADE / TRADIÇÃO