



Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2017/09/12

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Epígrafe | Processo Genérico n.º 79/17 - Empreendimento de carácter estratégico - Pedro Manuel Monteiro Charters de Azevedo

Deliberação | Presente o pedido a solicitar a emissão da declaração de reconhecimento de interesse público municipal, na instalação de um equipamento de ensino -Colégio com carácter Luso-Internacional, a emitir pela Assembleia Municipal.

Na Assembleia Municipal, datada de 02 de março de 2017, foram estabelecidos os critérios, para efeitos de formulação de proposta de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal de empreendimentos de carácter estratégico, a emitir pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 15296/2016 de 6 de Dezembro.

Face à pressão do cumprimento de um documento vinculativo de ordenamento do território, foi opção estratégica do Plano Diretor Municipal (PDM) a introdução de norma regulamentar com o intuito de não inviabilizar eventuais investimentos que possam surgir e que se revelem estruturantes para o desenvolvimento concelhio, mas que à data não possuem forma nem definição suficiente para ser acutelado pela definição de uma categoria de uso do solo com uma localização específica.

Daí o PDM consagrar no seu regulamento os artigos 46.º, 47.º e 48.º da Seção III. Empreendimentos de carácter estratégico, os quais correspondem a iniciativas com importante impacte territorial, económico e social e que, pela sua essência constituem um interesse público para o concelho, mas para os quais o plano não reservou áreas do território municipal para a sua instalação. Trata-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos do solo e ou os parâmetros de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria e uso do solo onde os mesmos se pretendem implantar.

O PDM assegurou estas situações ao permitir, sem prejuízo dos regimes legais em vigor em razão da localização e do uso, a implantação de empreendimentos de carácter estratégico, que não se conformem com o Plano, desde que:

- a) O interesse público seja reconhecido pela assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no artigo 46.º;
- b) Cumpram com as regras de procedimento estipuladas no artigo 47.º entre as quais a sujeição a discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal e
- c) Cumpram com o regime de edificabilidade definido no artigo 48.º.

O requerente pretende implantar um equipamento de ensino numa parcela de terreno inserida em solo urbano na categoria operativa solo urbanizável, na categoria funcional espaço de uso especial, subcategoria turismo, em conjunto patrimonial, condicionada parcialmente por Reserva Ecológica Nacional (REN), por zona de proteção do IC36 por zona de proteção do domínio público hídrico - linha de água e por zona de proteção de estrada municipal EN 356-2

A operação urbanística não se encontra em conformidade com os usos e parâmetros de edificabilidade estipulados no Plano para a categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, pelo que o requerente apresentou argumentos de modo a justificar o reconhecimento do interesse público municipal, os quais se referem sinteticamente, designadamente:

(2)

- i. O requerente pretende implantar um Colégio com carácter Luso-Internacional e ensino tutelado pelo Ministério da Educação Português e com a chancela de Cambridge, numa parcela de terreno com um total de 36.000,00 m², situada na localidade de Quinta de Vale de Lobos, União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, servido pela estrada municipal (EN 356-2) infraestruturada, que perfaz toda a sua frente a nascente, a partir da qual afirma ser garantido o acesso pedonal e automóvel ao interior do terreno (anexo planta de localização).
- ii. A localização da pretensão no perímetro urbano de Leiria junto à entrada do itinerário complementar IC36 (A8), permite a ligação a outros concelhos (Alcobaça, Caldas da Rainha, Nazaré, Porto de Mós, Batalha, Marinha Grande e Fátima), bem como a envolvência da natureza e silêncio que prima a Quinta de Vale de Lobos, faz deste local único para o desenvolvimento do projeto.
- iii. O equipamento de ensino é descrito como constituindo uma resposta competitiva, de elevada qualidade, cujos princípios basilares do seu projeto assentam na formação integral da criança e do jovem, com um programa académico altamente desafiador em varias componentes formativas, tanto nas artes, desporto, ciências e serviços, desde o ensino pré-escolar até ao 12º Ano, com uma capacidade de cerca de 300 alunos divididos por 15 classes com 20 alunos no máximo por sala.
- iv. A implementação do empreendimento estratégico englobará um investimento superior a 1.600.000,00 euros, bem como prevê a criação de mais de 50 postos de trabalho não contabilizando serviços de outsourcing e prestação de serviços.
- v. O projeto do empreendimento, pauta-se pelo respeito ecológico e da morfologia paisagística do terreno inserindo todas as suas valências sem adulterar a traça paisagística em que está inserido. As edificações a implantar irão respeitar a morfologia do conjunto, designadamente tendo em conta o alinhamento, a dimensão e a volumetria. Está previsto o uso de energias renováveis com a utilização de painéis solares para aquecimento de águas, bem como a utilização de painéis fotovoltaicos para uso próprio da instalação. Será respeitada a fauna e a flora existente segundo a legislação em vigor, salvaguardando e protegendo qualquer exemplar de espécie vegetal que venha a ser considerada de interesse público municipal, ou pelas suas características estruturais, raridade, interesse botânico ou histórico, ainda que não se encontre classificada como tal.
- vi. A solução do projeto (planta de implantação em anexo), procura contribuir para a harmonia ambiental, urbanística e funcional do local, numa área "despida" de construção. Na determinação da estratégia arquitetónica, a volumetria da construção proposta foi considerada o factor primordial para a sua definição. Composta por um conjunto de vários corpos que se organizam entre si, a proposta prevê o aproveitamento das construções existentes, onde serão definidas as áreas de secretariado, biblioteca, auditório e refeitório, remetendo para o corpo novo proposto a sul, as salas de aulas e restantes áreas de apoio.

As edificações existentes, na sua maioria enquadradas em REN, serão alvo de reabilitação no exterior e nova distribuição interior, não prevendo o aumento de área de implantação, de forma a garantir que é privilegiada a sua traça bem como volumetria. Junto destas a sul, foi definido um novo corpo de arquitetura contemporânea e linha direita que se solta de forma visual no espaço garantindo que não entra em "conflito" com a construção existente.

Este corpo, que comunica com as restantes edificações através de um percurso pedonal subterrâneo, será composto pelas salas de aulas e áreas de apoio assumindo um percurso rotativo desde o pré-escolar até ao ensino secundário em torno de um pátio interior que transporta a natureza á arquitetura e serve de charneira ao conceito previsto para o edifício. A proposta prevê ainda um conjunto de arranjos exteriores que ajudam a "agarrar" a edificação na parcela.

- vii. A nível de arranjos exteriores a proposta prevê um conjunto de zonas verdes, que em fase avançada do projeto serão trabalhadas por forma a garantir uma integração do edificado na envolvente próxima, transportando a natureza envolvente para a área de intervenção, com a criação de áreas ajardinadas, uma quinta ecológica, um lago, bem como a plantação de árvores, estando definido na missão do colégio a preocupação em haver o contacto das crianças por faixa etária com as diversas formas da natureza. A proposta prevê ainda a construção de 3 campos de desporto, 2 dois futebol e 1 de ténis.
- viii. Os acessos automóveis e pedonais ao equipamento serão feitos a partir do arruamento público a nascente, estando prevista a criação de um conjunto de arruamentos no interior da parcela por forma a garantir o acesso aos diferentes espaços, bem como reduzir o risco da proximidade das crianças á estrada nacional. Por forma a afastar o contacto das crianças com o arruamento que serve o empreendimento estratégico (EN 356-2), está

(3)

proposto um segundo arruamento na frente do terreno de intervenção junto do qual foi definido um conjunto de lugares de estacionamento para ligeiros e para autocarros, bem como definida uma área para paragem de autocarro, a separação entre estes e a estrada nacional é feita por uma área ajardinada que lhe confere uma profundidade em relação ao eixo de arruamento. Junto do arruamento proposto foi ainda criado um passeio pedonal que perfaz em parte a frente do terreno de intervenção. Para norte, e como elemento de separação entre o itinerário complementar IC36 (A8) e as construções existentes, foi definida uma segunda bateria de estacionamentos, de carácter privado, voltado para o corpo docente e restantes funcionários, podendo ainda servir para cargas e descargas, uma vez que as construções existentes serão para manter e albergar os edifícios de serviços necessários ao empreendimento. O acesso a esta área é também ele garantido a partir do arruamento público definido na frente do terreno de intervenção, através de um arruamento proposto. Será ainda criada uma barreira física como elemento de separação entre a área contígua ao itinerário complementar IC36 (A8) e o terreno de intervenção, tendo como intenção minimizar em caso de acidente e de igual forma prevenir eventuais riscos para a população do colégio. No interior do terreno de construção, na envolvente das construções existentes e da proposta, foi ainda definido um conjunto de percursos automóvel e pedonal, de forma a garantir o acesso de viaturas em caso de emergência ou necessidade específica.

O pedido formulado identifica genericamente os critérios para emissão da declaração de interesse municipal, conforme deliberação da Assembleia Municipal, datada de 02 de março de 2017, na qual foi estabelecido que a formulação de uma proposta de reconhecimento do interesse público municipal depende de ser atingida uma pontuação mínima de 70 pontos.

No caso em apreço, verificou-se o total de 70 pontos.

Matriz aplicável aos empreendimentos de carácter estratégico

	EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO		Pontos
1	Nº de postos de trabalho	>15	25
		5 a 15	
		Até 5	
2	Não constituir para a autarquia qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano.		15
3	Constituir uma mais-valia para a construção ou reformulação de infraestruturas essenciais na zona de interesse coletivo ou programadas pela autarquia.		0
4	Constituir um investimento que permita a mobilização de recursos locais no que se refere à construção e dinamização da atividade económica direta.		0
5	Demonstrar a inviabilização da iniciativa de implantação noutra local do empreendimento estratégico pretendido.		5
6	Garantir a correta integração visual e paisagística dos empreendimentos, na classe, categoria ou subcategoria de uso do solo em que se inserem.		5
7	A implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença, utilização de energias limpas e dos princípios do desenvolvimento sustentável.		15
8	Garantir a não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança na circulação nas vias públicas de acesso aos estabelecimentos ou atividades situadas nas suas proximidades		5

Pontuação total = 70

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade:**

(4)

- a) Submeter o pedido supra transcrito a apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, para efeitos de reconhecimento do Interesse Público Municipal do empreendimento de carácter estratégico, nos termos do disposto nos artigos 46.º, 47.º e 48.º do regulamento do Plano Diretor Municipal, alterado e republicado através do Aviso n.º 15296/2016 de 6 de dezembro;
- b) Solicitar à Assembleia Municipal que aprove a presente deliberação em minuta, para que a mesma possa produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

A presente deliberação foi aprovada em minuta