



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 4 DE TRÓIA

ANEXO 2

TERMOS DE REFERÊNCIA

JUNHO 2024

2.^a ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 4

TERMOS DE REFERÊNCIA

I. Introdução

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para 2.^a alteração do Plano de Pormenor da UNOP 4 (doravante PP UNOP 4), o qual foi aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola em sessão ordinária realizada em 30 de abril de 2011 e publicado, através do Aviso n.º 9618/2012, no Diário da República, 2.^a Série n.º 135 de 13 de julho e objeto de alteração por adaptação publicado através do Aviso n.º 112/2016 no Diário da República 2.^a Serie, n.º 153 de 10 de agosto, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 119.º e do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹ (doravante referido como RJIGT).

Pretende-se assim que os termos de referência constantes do presente documento enquadrem o procedimento de alteração do PP UNOP 4, integrando os respetivos fundamentos justificativos.

A alteração do PP UNOP 4 será antecedida da celebração de contrato para planeamento com a empresa **S.I.I. – SOBERANA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**, atual proprietária do imóvel situado na área de intervenção do PP UNOP 4, ao abrigo do estabelecido nos artigos 79.º e ss. do RJIGT.

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, e Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho.

II. Antecedentes, objetivos e oportunidade de alteração do PP UNOP

4

1. Antecedentes

O território da UNOP 4 corresponde a uma área de elevada sensibilidade ecológica e ambiental na qual coexistem as denominadas “Ruínas Romanas de Tróia”, património cultural histórico cuja preservação foi sempre considerada um objetivo prioritário.

A isto acresce a vocação turística que sempre se perspetivou para a referida área da UNOP 4, havendo assim que compatibilizar as diversas valências em presença, através das operações e ocupações previstas no PP UNOP 4.

Com efeito, importa ter presente que ao longo das últimas décadas o território da UNOP 4 beneficiou da integração num conjunto de instrumentos de política de ordenamento do território e de política ambiental relevantes através dos quais se demonstrou a viabilidade da compatibilização entre os vários interesses em presença.

Desde logo, em 1997, o Conselho de Ministros aprova a 1.ª fase da Lista Nacional de sítios de importância comunitária (SIC) para integrarem a Rede Natura 2000 (RCM 142/97, de 28 de Agosto). Este território passou a estar incluído no sítio PTCON0011 – Estuário do Sado.

Em abril de 2000, o Conselho de Ministros aprovou, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/2000, de 8 de Maio, a minuta do Contrato de Investimento a celebrar entre o Estado Português e o grupo de empresas do universo Sonae que incluiu a obrigação de “*Construir um aldeamento turístico constituído por pequenos núcleos habitacionais sobre-elevados em relação ao solo*” no “Núcleo Eco-Resort” que tinha como estratégia o desenvolvimento de

um projeto que “... harmoniza, no interior da vegetação lenhosa natural, pequenos núcleos habitacionais dispersos e sobre-elevados em relação ao solo, recupera para o turismo uma tecnologia de construção tradicional no estuário do Sado - as construções palafíticas - e capitaliza, também na óptica do turismo, o património ambiental da Caldeira e o património cultural das ruínas romanas de Tróia.”

Na mesma data, foi ratificado também o Plano de Urbanização de Tróia através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de Maio, que criou um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UNOP). O território da UNOP 4 – Parque científico e cultural, ficou praticamente todo englobado no sítio PTCO011. Nos termos do artigo 40.º do Regulamento, o Plano de Urbanização de Tróia determinou que “1 — O parque científico e cultural que constitui a UNOP 4 destina-se à fruição turística da zona das ruínas de Tróia e da zona da Caldeira e sua envolvente.”, prevendo a instalação de um aldeamento turístico, entre outros equipamentos, na “Área potencial de ocupação turística” dessa UNOP 4. Mais determinou que “4 — Na UNOP 4, a concretização futura de quaisquer projectos fica condicionada à prévia entrada em vigor de plano de pormenor e, no âmbito deste, depende ainda do correspondente processo de avaliação de impacte ambiental.”.

Em 2008, o Conselho de Ministros aprovou o **Plano Sectorial da Rede Natura 2000** (PSRN2000) relativo ao território continental (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho), que estabeleceu, entre outros, objetivos de conservação da natureza, de carácter abrangente e correspondentes orientações de gestão para os diferentes sítios. Para o sítio PTCO011 – Estuário do Sado refere, entre outras, a importância de se “assegurar um correcto ordenamento da ocupação urbano-turística e dos usos recreativos, sobre esta faixa costeira, **por forma a conciliar o seu usufruto com a conservação dos valores naturais em presença**”.

Em 26 de fevereiro de 2009, foi emitida a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) do Estudo prévio de Ocupação Turística da UNOP 4 de Tróia, Favorável Condicionada.

Em 2012, foi publicado o PP UNOP 4 que previa a divisão do território da UNOP 4 em 5 prédios.

Em 2016, no mês de agosto, o PP UNOP 4 foi alterado por adaptação em virtude “... *em concreto, na necessidade de atualizar a planta de implantação do Plano de Pormenor para cumprimento da Condicionante n.º 1*” da Declaração de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução do Centro Desportivo, a construir no Prédio 3 da UNOP 4.

Em 2020, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, o SIC PTCON0011 foi classificado como Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000.

Finalmente, em 2021, no âmbito do procedimento de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução relativo à ocupação turística da UNOP 4, foram apresentadas medidas cuja implementação acarretam a necessidade de alteração do PP UNOP 4.

A alteração pretendida para o PP UNOP 4 pretende dar resposta às preocupações ambientais decorrentes das atuais circunstâncias da área de intervenção, tendo em atenção o enquadramento decorrente das alterações climáticas, consubstanciada na diminuição da precipitação e no aumento da temperatura.

A isto acresce a necessidade de clarificar as normas referentes aos acessos e circulações na área de intervenção do PP UNOP 4 porquanto a realidade hoje existente no prédio em causa acarreta a necessidade de ajustes em função do território que hoje se consolidou.

Finalmente, afigura-se relevante a previsão de outros usos que possam ser acomodados no Prédio 4 em razão da concatenação das ocupações existentes na área de intervenção do PP UNOP 4.

2. Objetivos

Mantém-se como objetivos específicos do PP UNOP 4:

- a) A proteção e valorização do património natural e cultural existente;
- b) A compatibilização entre os usos a instalar e os objetivos de recuperação das áreas verdes;
- c) A conservação e melhoria da estrutura ecológica do território;
- d) A fruição turística da zona das ruínas de Tróia e da zona da Caldeira e sua envolvente
- e) A localização, integração territorial e parametrização das propostas de ocupação;
- f) O dimensionamento e inserção territorial das infraestruturas.

3. Oportunidade da alteração do PP UNOP 4

A oportunidade de elaboração da alteração do PPUNOP 4 decorre da constatada necessidade de adaptação deste instrumento face ao projeto de execução da ocupação turística da UNOP 4 que foi sujeito ao procedimento de conformidade ambiental com a DIA emitida.

Na verdade, haverá que ter em atenção que a referida DIA foi emitida há mais de 15 anos o que acarreta a necessidade de analisar as condições hoje existentes, seja a nível ambiental e ecológico, seja a nível das boas práticas de implementação das

ofertas turísticas em territórios de elevada sensibilidade ambiental, razão pela qual se verifica a necessidade de alteração do PPUNOP 4.

Assim sendo, há que ponderar a eventual eliminação dos planos de água, a que se referem os artigos 14.º e 15.º do PP UNOP 4, na medida em que a execução de tais planos de água se afigura ter impactes negativos.

No caso do plano de água salgada, correspondem a planos de água maréutico, cobrindo cerca de 21.100 m², ligados à recuperação de áreas que no passado haviam feito parte da Caldeira de Tróia e que, num momento desconhecido, foram limitadas por um dique, aterradas e transformadas em campos agrícolas. Passada mais de uma década desde o Estudo prévio que levou à emissão da DIA, o conhecimento entretanto acumulado em experiências de recuperação em áreas de sapal noutros pontos da Europa, sugere o interesse limitado da opção e tempos de recuperação muito dilatados.

Adicionalmente, tanto o levantamento topográfico atualizado como o levantamento do coberto vegetal efetuados nessa área no quadro do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução demonstraram que esta solução envolveria uma modelação de terreno muito significativa e impactante, em que os eventuais benefícios não compensariam os impactes negativos da intervenção.

Já no caso dos planos de água doce, prevê o PP UNOP 4 a sua localização dentro do perímetro do Eco-Resort correspondendo a uma área total de cerca de 31.400 m². No atual quadro de alterações climáticas, com a diminuição da precipitação e o aumento da temperatura média e das taxas de evaporação, com custos acrescidos de gestão e manutenção, e a possibilidade crescente de constituírem reservatórios de vetores de doenças (mosquitos) (IPCC, 2021; Schleussner et al., 2019) esta opção parece, no presente, acarretar muito maiores impactes negativos e riscos do que vantagens.

Adicionalmente, tendo em consideração as orientações de gestão do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 para a atual ZEC do Estuário do Sado, que referem expressamente que “*Deverão ser promovidas adequadas práticas de ordenamento e gestão florestal e a regeneração natural dos habitats florestais protegidos*” (cfr. Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho), considera-se que este elemento introduz alterações significativas na paisagem florestal e nos habitats e espécies existentes, incluindo os de interesse de conservação prioritários, e que terá ainda um enorme potencial de introdução de espécies exóticas, não só vegetais como animais. Dado que também neste âmbito se concluiu que estes planos de água trariam mais impactes negativos do que positivos, a possibilidade foi totalmente abandonada.

Acresce ainda que a supressão dos planos de água permite um melhor aproveitamento dos caminhos existentes, minimizando a abertura de novos acessos e reduzindo-se assim as áreas intervencionada e construída em cerca de 5,2 ha, com inegáveis vantagens do ponto de vista ambiental:

- redução da mobilização de terreno decorrente da implantação de vias e da construção da topografia dos lagos;
- redução da impermeabilização do solo;
- redução de perda de coberto vegetal existente;
- redução de obstáculos à circulação da fauna.

Por outro lado, impõe-se a necessidade de introduzir a possibilidade de adaptar os acessos viários e pedonais descritos no PP UNOP 4, em razão das alterações da topografia do terreno com a passagem do tempo e também em virtude dos aspetos acima mencionados.

Quanto a este aspeto em concreto, importa ter presente que já o relatório do PP UNOP 4 previa, como princípio geral, que “*toda a rede de circulação da UNOP*

4 deve otimizar a sua adaptação ao terreno existente, garantindo uma boa funcionalidade do conjunto.”.

Assim, em obediência àquele princípio, é de salientar que o levantamento topográfico de precisão adequado à escala do projeto de execução realizado pela empresa proprietária no âmbito do procedimento de conformidade ambiental com a DIA levou à conclusão pela necessidade de otimização e adequação dos arruamentos ao terreno existente, nomeadamente utilizando caminhos pré-existentes e ajustando os mesmos às limitações/restrições de índole ambiental.

Por fim, julga-se importante contemplar um alargamento dos usos possíveis a dar ao edifício previsto para o Prédio 4 sem alteração dos parâmetros urbanísticos previstos. Tal alteração justifica-se em razão da multiplicidade de finalidades a que pode ser destinado o edifício atendendo a que não se deve restringir tais usos a escritórios ou serviços de utilidade pública.

III. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP UNOP 4

A área de Intervenção do PP UNOP 4 mantém-se inalterada no procedimento de alteração ora iniciado e compreende uma superfície de aproximadamente 266,290 ha localizada na Freguesia do Carvalhal.

IV. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

A área em questão encontra-se sujeita à disciplina dos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA Alentejo), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto;

- Plano Diretor Municipal de Grândola (PDM), aprovado pela Assembleia Municipal de Grândola em 19 de setembro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 15049/2017, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 239, de 14 de dezembro de 2017.
- Plano de Urbanização de Tróia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de maio, alterado por adaptação pela Deliberação n.º 1240/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 107, de 2 de junho de 2011.

V. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PP UNOP 4

A alteração do PP UNOP 4 será elaborada nos termos do procedimento estabelecido nos artigos 76.º e ss. do RJGT, conforme previsto no n.º 1 do artigo 119.º do mesmo diploma.

O conteúdo documental da alteração do PP UNOP 4 irá obedecer ao disposto no do artigo 107.º do RJGT.

VI. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial, importa ter em conta o artigo 120.º do RJGT, que determina que *"as pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente"*.

O citado preceito legal utiliza conceitos indeterminados como *"pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial"* e *"susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente"*, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável

pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do PP UNOP 4 (número 3 do mesmo artigo 120.º).

Atendendo às alterações acima elencadas que, na sua globalidade, pretendem apenas adequar o PP UNOP 4 a um a um novo enquadramento fáctico que deriva da sua própria execução, fácil é concluir que estas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comportam a modificação do quadro substantivo das intervenções propostas.

Conforme acima foi descrito, aquando do procedimento de conformidade ambiental do projeto de execução promovido pela empresa proprietária dos prédios a que corresponde a UNOP 4, foi avaliado que a construção dos planos de água acarretava essa sim um impacto negativo, pelo que a sua supressão constitui uma mais-valia para a preservação ecológica e ambiental.

Estando em causa alterações que, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

1. Características da alteração do plano, tendo em conta:
 - a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
 - b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;

- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

2. Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
 - i) Características naturais específicas ou património cultural;
 - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - iii) Utilização intensiva do solo;
- g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de

património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente, razão pela qual pode a projetada alteração ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º do RJIGT.

Muito pelo contrário: as alterações pretendidas visam prevenir e contrariar efeitos e impactos negativos ao ambiente em geral e à área de intervenção em particular.

VII. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PP UNOP 4

O prazo para a alteração do PP UNOP 4 será de **180 dias**.

A metodologia de alteração do PP UNOP 4 cumprirá o seguinte faseamento:

1ª Fase - Levantamento das necessidades e deliberação de início do procedimento - **30 dias**

Deliberação do início do procedimento de alteração do PP UNOP 4;

Deliberação de celebração de contrato para planeamento e aprovação da minuta respetiva;

2ª Fase - Elaboração da proposta preliminar de alteração do PP UNOP 4 - **30 dias**

Apresentação aos Serviços da CMG da proposta preliminar do PP UNOP 4, para discussão interna.

3ª Fase — Elaboração da proposta de alteração do PP UNOP 4 — **30 dias**
Incorporação das alterações pertinentes propostas na discussão interna;
Elaboração dos elementos, escritos e desenhados, que, nos termos do RJIGT, constituem o conteúdo documental da alteração do PP UNOP 4;
Solicitação de eventuais pareceres a entidades externas.

4ª Fase — Retificações à proposta de alteração do PP UNOP 4 — **60 dias**
Realização da Conferência procedimental;
Eventual concertação;
Integração de eventuais alterações sugeridas pelas entidades consultadas;
Envio para Discussão Pública;
Discussão pública sobre proposta de alteração do PP UNOP 4

5ª Fase — Elaboração da versão final da alteração do PP UNOP 4 - **30 dias**
Integração de eventuais alterações decorrentes da Discussão Pública;
Elaboração dos elementos finais, escritos e desenhados, do PP UNOP 4 para efeitos de aprovação.

VIII. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A coordenação do acompanhamento interno do PP UNOP 4 é assegurada pelo Departamento de Planeamento e Urbanismo – Setor de Planeamento.

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP UNOP 4 será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar, no mínimo, especialistas nas áreas de arquitetura, engenharia civil, urbanismo, arquitetura paisagista e jurista,

com pelo menos 3 anos de experiência profissional de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.