



Câmara Municipal de Grândola

SETOR DE PLANEAMENTO

PROPOSTA

CÂMARA MUNICIPAL

Presente à reunião de

4, 07, 2024

DELIBERAÇÃO

Aprovado

P/ maioria

P/ unanimidade

Reprovado

*abstenção do Sr. Vereador
do PS.*

O Presidente

DATA: 25/06/2024

Despacho – Presidente da Câmara

*A' reunião de Câmara para a reunião
da e eventual aprovação.*

01.07.2024

Parecer – Diretora do Departamento de Planeamento e Urbanismo

À Consideração superior,

*Faço ao informado, propor-se que se remeta à Câmara, para
deliberação,*

H 2024/6/27

ASSUNTO: PLANO DE PORMENOR DA UNOP 4 DE TRÓIA – PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO DE INÍCIO DE PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO E CELEBRAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO

O Plano de Pormenor da UNOP 4 de Tróia (PP UNOP 4), foi aprovado por deliberação da 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. Posteriormente, foi objeto de alteração por adaptação, publicada através do Aviso n.º 112/2016 no *Diário da República* 2.ª Série, n.º 153 de 10 de agosto.

A S.I.I. – Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., na qualidade de proprietária do imóvel situado na área de intervenção do PP UNOP 4, solicitou à Câmara Municipal de Grândola (CMG) a abertura de um procedimento de alteração do respetivo Plano, por força da Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE) que foi proferida no âmbito do procedimento de Avaliação Ambiental (RECAPE) do Projeto de ocupação turística da UNOP 4, que visa 1) um empreendimento turístico de elevada qualidade, integrado na natureza em respeito pelo meio ambiente, 2) a implantação de um Boutique Hotel

AL

por via da recuperação do Palácio Sottomayor, atualmente em ruínas, bem como a reconstrução do edifício adjacente a nascente e ainda a reconstrução de dois barracões anexos igualmente degradados, 3) a construção de um Centro de Interpretação Arqueológico e Ambiental e 4) a construção de um Centro Científico e Ambiental.

Decorrente dessa DCAPE, a aprovação do Projeto ficou condicionada à adaptação e alteração do instrumento de gestão territorial em vigor, o PP UNOP 4.

Neste propósito, o promotor manifestou à Câmara Municipal de Grândola, a intenção de realizar os documentos técnicos (escritos e desenhados) necessários à elaboração da proposta de alteração do PP UNOP 4, tendo para o efeito apresentado uma proposta de contrato para planeamento, ao abrigo do disposto no artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

Nos termos do estabelecido no artigo 76.º do RJIGT, a competência para a elaboração, alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território é da Câmara Municipal que, posteriormente, apresenta proposta de plano para deliberação da Assembleia Municipal.

Ora, tendo presente o teor dos Termos de Referência, em anexo à presente proposta de deliberação, e considerando que:

- I. 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.
- II. 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 ótica do turismo, o património ambiental da Caldeira e o património cultural das ruínas romanas de Tróia.”
- III. 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 PTCON0011. 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.”.
- IV. 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 PTCON0011 – 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”.

- V. 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.
- VI. Em 2012, foi publicado o PP UNOP 4 que previa a divisão do território da UNOP 4 em 5 prédios.
- VII. Em 2020, nos termos do Decreto Regulamentar nº 1/2020, de 16 de março, o SIC PTCON0011 foi classificado como Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000.
- VIII. 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.

Entende-se oportuno proceder à alteração do PP UNOP 4 de forma a ajustá-lo às preocupações ambientais decorrentes das atuais circunstâncias da área de intervenção – seja a nível ambiental e ecológico, seja a nível das boas práticas de implementação das ofertas turísticas em territórios de elevada sensibilidade ambiental –, tendo em atenção o enquadramento decorrente das alterações climáticas, consubstanciada na diminuição da precipitação e no aumento da temperatura.

O contrato para planeamento, não prejudicando o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais, permite formalizar as obrigações das partes no procedimento de uma alteração que, pelos fundamentos acima expostos, se mostra oportuna.

As partes interessadas, **Município de Grândola** e a proprietária **S.I.I. – Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A.**, entendem como adequado, face às pretensões de ambas, celebrar um contrato para planeamento, que terá por objeto a realização dos documentos técnicos (escritos e desenhados) que conduzam à apresentação de uma proposta de alteração do referido PP UNOP 4.

De acordo com o disposto no número 3 do artigo 81.º do RJGT, a proposta de contrato para planeamento será submetida a discussão pública, pelo período de 15 dias, nos termos do estabelecido no número 1 do artigo 88.º do mesmo diploma.

Pela sua natureza e alcance, **esta alteração, pretende adequar o PP UNOP 4 a um novo enquadramento fáctico que deriva da sua própria execução, sem promover modificações na génese das intervenções propostas, pelo que se considera que não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, havendo lugar à dispensa de avaliação ambiental**, nos termos do preceituado no n.º 1 do artigo 120.º do RJGT e com os fundamentos melhor densificados nos Termos de Referência anexos à presente proposta de deliberação.

Por tudo o acima exposto, **propõe-se que a Câmara Municipal de Grândola delibere:**

- a) **Aprovar a abertura de procedimento de alteração do Plano de Pormenor da UNOP 4 de Tróia**, nos termos dos artigos 76.º, n.º 1, 115.º, n.º 2, alínea a) e 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

AC

- b) **Aprovar o início de procedimento de contratualização para planejamento**, relativo à proposta apresentada pela S.I.I. – Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., conforme minuta de contrato que consta do **Anexo 1** à presente proposta de deliberação;
- c) **Aprovar os Termos de Referência para elaboração da alteração**, conforme **Anexo 2**, que faz parte integrante da presente proposta;
- d) **Dispensar a elaboração da Avaliação Ambiental**, em conformidade com o estabelecido nos Termos de Referência em anexo à presente proposta.
- e) Proceder à **abertura do período de participação pública preventiva e simultaneamente de discussão pública da proposta de contrato para planejamento**, estabelecendo-se um período de **15 (quinze) dias úteis** para o efeito, contados a partir da publicação no *Diário da República*, do aviso que publicita a presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º, n.º 3 do artigo 81.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- f) **Aprovar a publicitação da deliberação que determine o início do procedimento de alteração do PP UNOP 4 de Tróia**, nos termos do disposto no artigo 76.º, n.º 1 do RJIGT;
- g) **A fixação do prazo de 6 (seis) meses para a conclusão do procedimento de alteração**, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

À consideração superior,

O Chefe do Setor de Planeamento,



Pedro Pires

Anexos:

1. Minuta de Contrato para Planeamento;
2. Termos de Referência para o procedimento de alteração.