



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

PP UNOP 1

Alteração do Plano de Pormenor da UNOP 1 de
Tróia

TERMOS DE REFERÊNCIA

janeiro 2020



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDO DA ALTERAÇÃO
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO
3. DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

1. FUNDAMENTO, OPORTUNIDADE E CONTEÚDO DA ALTERAÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Grândola enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma alteração pontual do Plano Pormenor da UNOP 1 de Tróia (PP UNOP 1) e consubstancia os respetivos termos de referência, nos termos e para efeitos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A versão em vigor do PP UNOP 1 em vigor resulta da aprovação em Assembleia Municipal, em 19 de julho de 2004, publicada através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 79/2005, no *Diário da República*, I Série-B, n.º 61, de 29 de março de 2005. Posteriormente, o PP UNOP 1 foi objeto de alteração por adaptação publicada através da Deliberação n.º 1839/2010, no *Diário da República*, II Série, n.º 199, de 13 de outubro de 2010.

A UNOP 1 de Tróia, constitui uma das nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão previstas no Plano de Urbanização de Tróia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de maio, alterado através da Deliberação n.º 1240/2011, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 107, de 2 de Junho, aí designada por UNOP 1 – Núcleo Urbano.

A INFRATRÓIA, INFRAESTRUTURAS DE TRÓIA, E.M. (Infratróia), criada em 2001, é empresa municipal de capitais maioritariamente públicos, constituída nos termos do regime jurídico do setor empresarial local, a 12 de abril de 2001, e detida em 74,1% pelo Município de Grândola e em 25,9% pelo Troiaresort, SGPS SA., dedica-se

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

essencialmente à exploração de atividades de interesse geral e de promoção do desenvolvimento da Área de Desenvolvimento Turístico de Tróia (ADT de Tróia).

À Infratróia foram atribuídas competências em matéria de abastecimento público de água, saneamento de águas residuais urbanas, tratamento e deposição de resíduos urbanos, promoção e gestão de equipamentos coletivos, designadamente, equipamentos desportivos e estacionamento públicos, e ainda tarefas de gestão urbana, como a gestão manutenção e conservação da iluminação pública, da rede viária, a gestão dos espaços verdes, das áreas de recreio e lazer, do mobiliário urbano, a limpeza urbana e das praias, bem como o licenciamento e a fiscalização de publicidade, ocupação do espaço público e da via pública, e de ruído, de forma a dotar a ADT de Tróia de infraestruturas modernas e funcionais em ordem à prossecução do objetivo de afirmação desta área turística como um destino turístico de referência em Portugal.

A opção de recorrer a esta parceria com os privados na gestão da ADT de Tróia, por motivos económicos, mas também do *know how* associado à manutenção das referidas infraestruturas e à prestação dos serviços públicos referidos, com vista a potenciar o crescimento económico e social da ADT de Tróia, tem-se revelado frutuosa e a atividade da Infratróia tem constituído uma forma eficaz de assegurar a gestão desta área nos domínios assinalados.

A Infratróia tem necessidade de uma nova sede que permita alojar os meios humanos ao seu serviço potenciando e valorizando a respetiva atuação na perspetiva da eficiência e da boa administração, dada a inadequação das respetivas instalações atuais. A nova sede deve, naturalmente, estar situada na área da respetiva atuação. A UNOP 1 de Tróia constitui nos termos do PU de Tróia a área privilegiada para a localização de equipamentos coletivos, dado o seu carácter de núcleo urbano multifuncional no contexto das restantes UNOP da península de Tróia, e já se encontra aí a atual sede (Rua da Aroeira, Tróia).

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

Com efeito, prevê o PU de Tróia que os equipamentos de utilização coletiva devem implantar-se nas áreas de reserva prevista para esse fim, sendo admissíveis outros na área mista da UNOP 1 – núcleo urbano, nos termos definidos no PP (artigo 20.º do Regulamento do PU de Tróia). Não se podendo considerar o edifício sede da Infratroia um equipamento de utilização coletiva, no sentido estrito da definição constante da ficha I-25 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, certo é que no edifício sede da Infratroia é prestado um conjunto de serviços de inequívoco carácter público e destinado à satisfação de necessidades coletivas.

Considerando estas premissas, e avaliada a área ainda disponível na UNOP 1, conclui-se que a localização adequada para o edifício da Infratróia é numa das duas áreas designadas **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**, delimitadas na planta de implantação e cujo regime de ocupação consta do artigo 13.º do Regulamento do PP (área para equipamentos central, assinalada na planta anexa).

Estas áreas constituem reservas para a instalação de equipamentos de uso coletivo, nomeadamente de ensino, desporto, lazer e culto, destinam-se, a médio/longo prazo e *em função de uma eventual reconversão de camas turísticas para residenciais*, à instalação dos seguintes equipamentos (artigo 13.º, n.º 3 do Regulamento):

- a) Escola básica 1, 2, 3;
- b) Jardim-de-infância;
- c) Três campos de pequenos jogos;
- d) Pavilhão polidesportivo.

Não se encontrando ainda ocupadas pelos referidos equipamentos coletivos, funcionam como áreas de recreio e lazer de utilização pública, como previsto no PP, tendo sido efetuados os adequados arranjos paisagísticos, bem como instaladas as estruturas de apoio compatíveis com estas funções.

De acordo com o PU de Tróia (artigo 19.º), a concretização dos equipamentos de utilização coletiva deverá refletir uma perspetiva integrada sobre as necessidades

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

globais da área de intervenção do Plano, cabendo à Câmara Municipal de Grândola avaliar a oportunidade e a conveniência da futura instalação dos equipamentos.

Esta avaliação em articulação com aquela que resulta do PP no que refere às necessidades de equipamentos resultantes da reconversão de camas turísticas para residenciais, permite concluir que mesmo que venham a ser necessários os referidos equipamentos, há espaço para acomodar na assinalada **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**, o edifício sede da Infratróia.

Tendo em conta que o PP UNOP 1 em vigor apenas permite que na área assinalada sejam instalados os equipamentos de ensino e desporto identificados, justifica-se, pelos motivos que se expõem, proceder a uma alteração regulamentar do artigo 13.º, em concreto dos números 1 e 4, de forma a alargar o respetivo âmbito de aplicação, permitindo expressamente a instalação de **edifícios destinados à prestação de serviços públicos municipais**.

As necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é garantida através de equipamentos de utilização coletiva e da prestação de serviços públicos corresponde a um conjunto dinâmico, cujo reconhecimento cabe à Câmara Municipal identificar, pelo que a localização do edifício sede da Infratróia nesta área não desvirtua as finalidades ou as aptidões funcionais a que a **Área para equipamentos coletivos/áreas para recreio e lazer de utilização pública** se destina, dadas as necessidades coletivas que a atividade da Infratróia satisfaz e o inequívoco interesse público da respetiva atividade.

São estes os fundamentos justificativos do presente procedimento de alteração do PP da UNOP 1, os quais se enquadram nos pressupostos normativos das alterações dos planos municipais constantes dos artigos 115.º, n.º 2, alínea a) e 120.º do RJIGT, em concreto, na evolução das condições económicas e sociais subjacentes, dada a desadequação do atual edifício onde se encontra localizada a sede da Infratróia.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PP UNOP 1

A alteração do PP UNOP 1 será elaborada nos termos dos artigos 118.º a 120.º e dos artigos 76.º e 86.º a 90.º e 92.º, todos do RJIGT.

Dado o objeto e âmbito da alteração, como descritos *supra*, e pelas razões a que se desenvolvem no ponto seguinte, a presente alteração não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que há lugar à dispensa de avaliação ambiental.

A alteração ora proposta incide apenas sobre o regulamento do PP da UNOP 1, em concreto, sobre:

- a) A epígrafe do artigo 13.º - que passará a **Área para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública;**
- b) Os n.ºs 1 e 4 do artigo 13.º,
- c) O artigo 18.º, excepcionando-se a implantação dos edifícios na **Áreas para equipamentos coletivos e de prestação de serviços públicos/áreas para recreio e lazer de utilização pública**, da necessidade de observância de polígonos de implantação, dada a necessidade de se assegurar uma suficiente flexibilização por se desconhecer as necessidades futuras em termos de dimensionamento dos mesmos.

Os restantes elementos fundamentais e de acompanhamento do Plano não sofrerão qualquer modificação.

Juntam-se para efeitos de enquadramento, as plantas de implantação e de condicionantes do PP UNOP 1.

Pelo seu carácter pontual, a alteração não afeta qualquer condicionante em vigor na área de intervenção do Plano e pela sua natureza não é suscetível de conflitar com os demais instrumentos de gestão territorial em vigor, de âmbito regional ou nacional.

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

A aludida proposta como se viu supra no ponto 1, vai ao encontro do que se encontra previsto no PU de Troia, porquanto a sua localização coincide com “Área de Reserva de Equipamentos de Utilização Coletiva” (maioritariamente), e “Área Mista”, não alterando este Plano.

Por seu turno, na sua relação com a revisão do PDMG, também pelo seu carácter pontual e limitado, a alteração não conflitua com o regime nele definido.

O prazo para a elaboração da alteração será de 6 meses.

A deliberação de alteração será publicada na 2.^a Série do *Diário da República* e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Grândola (www.cm-grandola.pt) –nos termos dos artigos 76.º, n.º 1, 191.º e 192.º do RJIGT.

A coordenação e elaboração da alteração do PP UNOP 1 serão da responsabilidade da Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Grândola. A equipa técnica será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar especialistas nas áreas de arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia, geografia, social e jurídica, com pelo menos 3 anos de experiência profissional, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.

3. 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, n.º 1 do RJIGT que determina que as *pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.*

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como *pequenas alterações* e *suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente*, cabendo a tarefa de concretização

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

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 plano (artigo 120.º, n.º 2).

Atendendo à alteração acima indicada, fácil é concluir que esta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.

Estando em causa uma alteração que, pela sua natureza, não é suscetível 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.

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;

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

- 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 ser dispensada de avaliação ambiental.

Anexos:

- Planta de implantação do Plano de Pormenor da UNOP 1 de Tróia
- Planta de condicionantes do Plano de Pormenor da UNOP 1 de Tróia

