



**CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

**ANEXO II**

**PLANO DE PORMENOR DE SOLTRÓIA**  
**UNOP 6 da NDT 1 de TRÓIA**

FUNDAMENTAÇÃO E TERMOS DE REFERÊNCIA

AGOSTO 2013

## **FUNDAMENTAÇÃO**

### **TERMOS DE REFERÊNCIA**

- 1. Fundamentos e Oportunidade**
- 2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção**
- 3. Enquadramento Legal do Plano**
- 4. Conteúdo Material e Documental do Plano**
- 5. Metodologia e Faseamento de Elaboração do Plano**
- 6. Constituição da Equipa Técnica**
- 7. Condicionantes Legais no Perímetro de Intervenção**
- 8. Base Programática da Intervenção**
- 9. Fatores Estratégicos**
- 10. Dispensa de Avaliação Ambiental**
- 11. Extratos dos Ortofotomapas e das Plantas do PU de Tróia, com delimitação da área de intervenção**
  - 11.1. Extrato de Ortofotomapas;**
  - 11.2. Extrato da Planta de Ordenamento;**
  - 11.3. Legenda da Planta de Ordenamento;**
  - 11.4. Extrato da Planta de Condicionantes;**
  - 11.5. Legenda da Planta de Condicionantes;**
  - 11.6. Extrato da Planta de REN – Despacho nº 5185;**
  - 11.7. Legenda da Planta de REN – Despacho nº 5185.**

## FUNDAMENTAÇÃO

A afirmação do Litoral alentejano como polo de desenvolvimento turístico de excelência, além de ser uma convicção do Município de Grândola, é também um desígnio nacional. A Região reúne um conjunto de excepcionais condições naturais para se consolidar como um destino ímpar: o clima, a orla costeira preservada, reservas naturais, a qualidade das praias, a proximidade de Lisboa, a gastronomia, assim como a segurança de pessoas e bens.

Neste contexto, o Loteamento de Soltróia assume uma importância considerável, fruto da sua localização privilegiada no conjunto das unidades operativas de planeamento e gestão previstas para a Península de Tróia, cujo desenvolvimento se iniciou com a aprovação do Plano de Urbanização de Tróia.

A urbanização de Soltróia antecede o planeamento que hoje se preconiza para a Península de Tróia, com raízes que se estendem desde a década de 80. Em 1990 foi estabilizada a sua urbanização com a emissão do Alvará de Loteamento n.º 6/90, e desde então tem-se consumado a ocupação dos lotes disponíveis, estando nesta altura consolidada a maior parte das construções previstas.

Os 434 lotes do Loteamento de Soltróia são na sua maioria de uso residencial, o que, em articulação com o uso turístico sazonal que se apoia no produto Sol/Praia, contribui para o aumento da afluência de pessoas durante as épocas menos atrativas.

A implementação deste Plano de Pormenor tem por objetivo potenciar as qualidades desta urbanização, propondo a requalificação dos seus espaços públicos e tratando com mais atenção as questões de funcionamento, nas quais a fórmula da operação de loteamento não foi completamente eficaz.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

(artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a última redação dada pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro)

### 1. Fundamentos e Oportunidade

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro<sup>1</sup>, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), a

---

<sup>1</sup>Posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, bem como com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto e pela Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro.

Câmara Municipal de Grândola entendeu ser oportuno proceder à elaboração do Plano de Pormenor de Soltróia.

A oportunidade de elaboração deste Plano decorre da necessidade de tornar atual a gestão desta urbanização, enquadrando-a no conjunto da Península de Tróia, procurando uma uniformização com as restantes UNOP que se encontram em desenvolvimento.

Esta é uma urbanização cujas regras de ocupação do solo estão expressas num regulamento de loteamento com mais de 20 anos, feito à luz das necessidades e contingências do fim da década de 80 e que, com a experiência obtida da sua aplicação, poderá agora ser atualizado e melhorado.

Conforme se previa no Regulamento do Loteamento, e que está na base das expectativas daqueles que optaram por ser proprietários neste local, pretende-se que os edifícios a construir não venham a prejudicar a solução de conjunto, que se deseja harmoniosa e integrada num ambiente natural, sensível e de grande beleza.

O Plano de Pormenor, cuja elaboração está prevista no Plano de Urbanização de Tróia, é a forma encontrada de redefinir as regras de ocupação do solo, tanto dos lotes privados como das parcelas de uso comum deste loteamento.

A gestão da afluência de grandes fluxos de visitantes, sobretudo na época balnear, necessita de regulação eficiente, de forma a diminuir o impacto sobre as infraestruturas viárias, o espaço público, a circulação pedonal e ciclável e, conseqüentemente, sobre a qualidade de fruição do próprio local.

Também a necessidade de equipamentos deve ser avaliada, de forma a melhorar e complementar a oferta existente.

Prevê-se que a implementação deste Plano seja um elemento também potenciador da captação de população residente e visitante, gerando uma ocupação menos sazonal que contribua para o desenvolvimento sustentado do concelho.

Pretende-se, assim, uma requalificação geral da área de intervenção, articulação das áreas privadas com as áreas públicas, harmonizando a utilização deste espaço pelos proprietários e visitantes, numa perspetiva de harmonia e qualidade.

## **2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção**

O Perímetro de Intervenção do plano é referente a uma área total de cerca de 134 hectares, localizado na Freguesia do Carvalhal, confrontando a norte com a UNOP 5, a Sul com a UNOP 7, a Nascente com a frente de praia Atlântica e a Poente com a frente de praia do Rio Sado. É ainda atravessada pela EM 253-1, à qual está associada uma faixa de proteção de 5 metros, e de onde derivam os acessos ao Loteamento de Soltróia.

A área de intervenção foi definida no Plano de Urbanização de Tróia como UNOP 6 e diz respeito à área onde está implementado o Loteamento de Soltróia, titulado pelo Alvará de Loteamento 6/90 emitido em 08/06/1990.

O loteamento é constituído por 434 lotes, na sua maioria para o uso habitacional, estando já construída grande parte dos edifícios previstos.

O relevo é predominantemente plano, com pontuais oscilações altimétricas.

### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO**

Os solos são em geral regossolos psamíticos, muito pobres em nutrientes e bastante secos no semestre estival.

Sendo esta uma área dunar, a cobertura vegetal é formada por espécies pioneiras colonizadoras, que fixam as areias através de um sistema de raízes bem desenvolvido. Observa-se ainda a existência de espécies ornamentais introduzidas à posteriori, mas bem adaptadas.

### **3. Enquadramento Legal do Plano**

A área em questão encontra-se, segundo o Plano Diretor Municipal de Grândola, na Faixa Litoral do Concelho, sob os seguintes instrumentos de gestão territorial:

1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, e retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de Outubro;
2. Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sado-Sines, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/99, de 29 de outubro;
3. Plano Diretor Municipal de Grândola (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/96, de 4 de março, posteriormente alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Grândola de 29 de junho de 2001, de 5 de março de 2002, de 29 de setembro de 2007, de 20 de fevereiro de 2009, de 18 de setembro de 2009 e de 25 de setembro de 2010, publicadas, respetivamente através das Declarações n.ºs 17/2002 (2.ª série), de 18 de janeiro, 218/2002 (2.ª série), de 11 de julho, 353/2008 (2.ª série), de 13 de fevereiro, 860/2009, de 25 de março, 2864/2009, de 13 de outubro, e 1969/2010, de 29 de outubro. Esta última deliberação foi objeto de retificação pela Declaração de Retificação n.º 2410/2010, de 24 de novembro. O PDM foi alterado para adaptação ao PROTA por meio da deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 19/11/2010, publicada através do Aviso n.º 25367/2010, de 6 de dezembro, e posteriormente objeto de correção material, publicitada através do Aviso n.º 9826/2012, publicado no Diário da República, II Série, n.º 139, de 19 de julho e de alteração, por meio da deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 29/04/2013, publicada através do Aviso n.º 9456/2013, de 23 de julho;
4. Plano de Urbanização de Tróia, aprovado pelo Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000, de 9 de maio, com a alteração por adaptação introduzida pela Deliberação n.º 1240/2011, de 2 de junho;
5. Plano Municipal de Emergência de Grândola, em vigor à data de aprovação do Plano.

### **4. Conteúdo Material e Documental do Plano**

A instrução do plano será feita em conformidade com o estabelecido no RJIGT, e também com o disposto na Portaria n.º 389/2005, de 5 de abril,

### **5. Metodologia e Faseamento de Elaboração do Plano**

---

#### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO**

O prazo para elaboração do Plano de Pormenor de Soltróia será de 365 dias.

A deliberação de elaboração do Plano será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, nomeadamente, no boletim municipal (caso exista), em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no sítio da Câmara Municipal de Grândola ([www.cm-grandola.pt](http://www.cm-grandola.pt)) – segundo os artigos 74.º, 148.º e 149.º do RJIGT.

Em concordância com o definido no n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT a Câmara Municipal de Grândola publicitará, através da divulgação de avisos, a deliberação que determine a elaboração do Plano, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 15 dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A elaboração do Plano obedece à seguinte legislação de enquadramento aos Instrumentos de Gestão Territorial:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a última redação dada pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro (estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial);
- Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio (fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial);
- Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio (fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes);
- Decreto Regulamentar nº 11/2009, de 29 de maio (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional);
- Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, com a alteração dada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro e respetiva declaração de retificação n.º 18/2007, de 16 de março (fixa os restantes elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território);
- Moldura legal que regula as servidões e restrições de utilidade pública em presença.

A metodologia de execução do Plano cumpre o seguinte faseamento:

- 1ª Fase – Levantamentos e elaboração do Relatório de Caracterização – 90 dias
  - Estudos sobre o território;
  - Levantamento físico e fotográfico;
  - Estudo da paisagem
  - Recolha de sugestões;
- 2ª Fase – Elaboração da proposta preliminar do Plano – 90 dias
  - Análise da interface entre o Relatório de Caracterização e os Termos de Referência do Plano;
  - Elaboração da proposta base do Plano;

#### **DIVISÃO DE PLANEAMENTO**

- Apresentação aos Serviços da CMG da proposta preliminar do Plano, para discussão interna.
- 3ª Fase – Elaboração da proposta do Plano – 90 dias
  - Incorporação das alterações pertinentes propostas na discussão interna;
  - Elaboração dos elementos, escritos e desenhados, que dão corpo ao Plano;
  - Solicitação de Pareceres às entidades externas.
- 4ª Fase – Retificações à proposta do Plano – 65 dias
  - Realização da Conferência de Serviços;
  - Discussão do conjunto de pareceres;
  - Integração de eventuais alterações sugeridas pelas entidades consultadas;
  - Envio para Discussão Pública;
- 5ª Fase – Elaboração da versão final do Plano – 30 dias
  - Integração de eventuais alterações decorrentes da Discussão Pública;
  - Elaboração dos elementos finais, escritos e desenhados, do Plano.

## 6. Constituição da Equipa Técnica

A coordenação do acompanhamento interno deste Plano é assegurada pela Divisão de Planeamento.

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar, no mínimo, especialistas nas áreas de arquitetura, urbanismo, arquitetura paisagista, engenharia do ambiente, saneamento, engenharia civil, jurista, etc., com pelo menos 3 anos de experiência profissional de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro.

## 7. Condicionantes Legais no Perímetro de Intervenção

São condicionantes legais à intervenção na área do Plano as seguintes restrições de utilidade pública e servidões administrativas:

1. Reserva Ecológica Nacional - Despacho (extrato) n.º 5185/2013, de 17 de abril;
2. Reserva Natural do Estuário do Sado - Decreto-Lei n.º 430/80, de 1 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de Julho;
3. Domínio público hídrico - Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro;
4. Área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra - Decreto-Lei n.º 376/89, de 25 de outubro;
5. Servidão das ruínas de Tróia - Decreto-Lei de 16 de Junho de 1910, Portaria de 2 de Julho de 1968 e Portaria n.º 40/92, de 22 de janeiro;

### DIVISÃO DE PLANEAMENTO

6. Servidão das instalações da Marinha na península de Tróia - Decreto Regulamentar n.º 91/84, de 27 de dezembro;
7. Servidões rodoviárias - Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro;
8. Servidão da rede elétrica – Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro;
9. Servidões das redes de armazenagem e distribuição de água e de drenagem de águas residuais e ETAR - Decreto-Lei n.º 207/94, de 6 de agosto, e Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de agosto.

## 8. Base Programática da Intervenção

A solução prevista para a área de intervenção passa por reconhecer e agrupar as principais potencialidades do local, avaliar as suas deficiências e áreas de conflito, através da experiência acumulada de mais de 20 anos de utilização deste espaço, e articular o conjunto de ações que permitam:

- Adaptar as regras de ocupação do solo constantes do regulamento do loteamento de Soltróia às necessidades atuais;
- Definir parâmetros às alterações ao loteamento existente;
- Clarificar a estrutura de propriedade, definindo os limites das propriedades privadas, dos espaços em compropriedade e das áreas entregues ao domínio público;
- Definir o acesso público à praia, assim como estruturar zonas estratégicas de estacionamento público de apoio à atividade balnear;
- Requalificar os equipamentos existentes e potenciar a criação de novos equipamentos, nomeadamente no apoio aos desportos náuticos e atividade balnear, entre outros;
- Estudar a possibilidade de localização de um heliporto;
- Redefinir a rede viária existente e demais espaços de circulação, de forma a tornar claro no desenho urbano, quais os espaços destinados aos veículos motorizados e quais os destinados a outros usos;
- Dotar a rede viária com a sinalização necessária, entre outros elementos que possam regular o trânsito e atenuar a sua velocidade;
- Equipar todo o conjunto com o necessário mobiliário urbano;
- Requalificar todas as infraestruturas existentes, de abastecimento de água, saneamento, eletricidade, telecomunicações, etc.;
- Fomentar a recolha seletiva de resíduos, incentivando a reciclagem e adotando formas mais ecológicas de tratamento dos resíduos verdes.

O programa de desenvolvimento do Plano e o seu conteúdo material respeita o previsto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual.

## 9. Fatores Estratégicos

### DIVISÃO DE PLANEAMENTO

- Alinhamento com os objetivos estratégicos Nacionais e Municipais de potencialização do Litoral Alentejano como destino turístico de excelência;
- Integração do Loteamento de Soltróia no contexto da Península de Tróia, incluindo o estudo da opção “condomínio fechado”;
- Utilização das potencialidades deste instrumento de gestão territorial na atualização e adequação das regras a aplicar nesta urbanização;
- Clarificação dos usos das áreas remanescentes dos lotes, nomeadamente identificando as áreas comuns do loteamento e as áreas a ceder ao domínio municipal;
- Apoio ao uso residencial como fator de redução da ocupação sazonal do território;
- Reavaliação das necessidades de equipamentos, espaços comerciais e serviços de apoio aos utentes;
- Qualificação das áreas comuns da UNOP 6.

## 10. Dispensa de Avaliação Ambiental

A alteração ao RJIGT, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, adaptou o regime geral respeitante à avaliação ambiental de planos e programas contido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, à avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o artigo 74.º, n.º 5, do RJIGT, que determina que os planos de urbanização e os planos de pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Acrescenta o n.º 6 do mesmo artigo que tal qualificação compete à Câmara Municipal de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de julho.

O citado artigo 74.º, n.º 5, do RJIGT utiliza um conceito indeterminado como “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização do mesmo à entidade responsável pela elaboração do Plano.

Atendendo aos objetivos acima elencados do PP da UNOP 6, que na sua globalidade apenas pretendem proceder à requalificação geral da área de intervenção e atualizar as regras de uso do solo, aspetos com estrita natureza e incidência urbanística numa área já totalmente urbanizada, conclui-se que estes não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

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.

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

- A) Características do plano, tendo em conta:

---

### DIVISÃO DE PLANEAMENTO

- 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.

B) 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 área de intervenção envolvida, verifica-se que a elaboração do PP não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Relativamente aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a sua elaboração não determina a alteração das condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente. Não estão em causa, por isso, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO**

estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a elaboração 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, conclui-se que os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente não são suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

## **11. Extratos dos Ortofotomapas e das Plantas do PDM com delimitação da área de intervenção**