

Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2000

A Assembleia Municipal de Grândola aprovou em 30 de Setembro de 1999 o Plano de Urbanização de Tróia, o qual, nos termos em que se encontra proposto, carece de ratificação pelo Conselho de Ministros.

O município de Grândola encontra-se abrangido pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 201, de 27 de Agosto de 1993.

Parte da área de intervenção do Plano de Urbanização de Tróia encontra-se igualmente abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sado-Sines (POOC Sado-Sines), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/99, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 253, de 29 de Outubro de 1999.

Por outro lado, o município de Grândola dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/96, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 54, de 4 de Março de 1996.

Importa mencionar ainda que o Plano de Urbanização de Tróia distingue nove unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP), sendo que nas UNOP 1 a 4 é aplicável o disposto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/97, de 15 de Maio, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 241, de 17 de Outubro de 1997, a qual aprova o plano geral de investimento, apresentado pelo Agrupamento Orbitur/SOLINCA, para a TORRALTA, situado na península de Tróia, ao abrigo do artigo 56.º do PROTALI, que permite a aprovação de empreendimentos de reconhecido interesse público, não totalmente conformes com as regras de ocupação, uso e transformação do solo constantes deste instrumento de gestão territorial.

O disposto no Plano de Urbanização de Tróia para as UNOP 5 a 9, não abrangidas pela Resolução do Conselho de Ministros acima referida, deve conformar-se integralmente com o disposto no PROTALI.

Em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 39.º do PROTALI e no n.º 9.º da Portaria n.º 761/93, de 27 de Agosto, o PDM de Grândola procedeu à demarcação da área de desenvolvimento turístico de Tróia (ADT), com a dimensão máxima que lhe era permitida pelas disposições aplicáveis. Assim, verifica-se que o presente Plano de Urbanização apenas poderá proceder ao alargamento daquela área nos termos que lhe sejam consentidos pelo regime excepcional consagrado na referida resolução do Conselho de Ministros.

Ora, se o problema não se coloca para a UNOP 4, na medida em que está abrangida pela mencionada resolução, constata-se que o Plano de Urbanização em apreciação prevê para a UNOP 9, fora da área da ADT demarcada no PDM de Grândola e a descoberto daquela resolução do Conselho de Ministros, a localização de um campo de golfe, que envolveria, necessariamente, um alargamento da ADT para além dos limites decorrentes do PROTALI.

É certo, por outro lado, que a implantação de um campo de golfe na UNOP 9 estaria dependente de futura avaliação do respectivo impacte ambiental, o que permitiria diferir a consideração do seu previsível impacte num sítio proposto para integrar a Rede Natura 2000.

Contudo, verifica-se que esta UNOP surge referenciada no PROTALI como área não urbanizável (artigo 40.º, n.º 3) e, integrando a Reserva Natural do Estuário do Sado, está sujeita ao regime restritivo de actividades imposto para as áreas de protecção parcial pelo n.º 4 do artigo 13.º do mesmo PROTALI, o que se mostra manifestamente incompatível com o uso do solo proposto.

Por estas razões, conclui-se que o Plano de Urbanização de Tróia não pode merecer ratificação em tudo o que se refere à UNOP 9, mais concretamente no que diz respeito à localização proposta para um novo campo de golfe na península de Tróia.

Por outro lado, o Plano de Urbanização de Tróia está sujeito às disposições sobre capacidade máxima em termos de camas turísticas e em termos populacionais, nomeadamente em segunda residência, decorrentes do PROTALI e estabelecidas para a chamada «UNOR 1» pela Portaria n.º 761/93, de 27 de Agosto, bem como ao estabelecido sobre a matéria ao abrigo da Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/97, de 15 de Maio.

Assim, o Plano de Urbanização não pode exceder o limite de 10 mil camas turísticas, acrescido das 294 camas turísticas expressamente atribuídas ao Agrupamento Orbitur/SOLINCA, a título de ajustamento marginal, em aditamento à capacidade máxima, pela referida resolução do Conselho de Ministros.

Para avaliar do efectivo respeito por este limite, deve ter-se em conta que, no quadro que constitui o anexo I do Regulamento do Plano de Urbanização, surgem referidas como «turísticas» 570 camas previstas para a UNOP 2, as quais, em conformidade com o projecto de investimento pertinente, correspondem, na realidade, a moradias de segunda residência, como tal devendo ser contabilizadas as respectivas camas.

Nestes termos, a ratificação neste ponto do Plano de Urbanização de Tróia assenta no entendimento de que o mesmo respeita, de facto, os limites de capacidade máxima a que está obrigado, sem prejuízo da posterior verificação, à luz do destino efectivo das camas em causa, do pleno cumprimento da alínea b) do n.º 1 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/97, de 15 de Maio, em sede de ratificação dos futuros planos de pormenor, designadamente do relativo à UNOP 2.

O Plano de Urbanização de Tróia respeita, também, os limites fixados na Portaria n.º 761/93, de 27 de Agosto, no que se refere às densidades populacionais, considerada a definição relevante de área urbanizável, que é, obviamente, a que consta da regulamentação aplicável.

No que se refere aos indicadores da cêrcea máxima para o hotel da UNOP 5, para o aparthotel da UNOP 7 e para o aparthotel da UNOP 8, todos constantes do anexo I, «Quadro regulamentar», do Regulamento do presente Plano de Urbanização, constata-se que os mesmos, devendo conformar-se com o disposto no PROTALI em virtude de não se encontrarem abrangidos pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/97, de 15 de Maio, não respeitam o disposto no n.º 11, alínea a), do artigo 9.º do Regulamento daquele Plano, o que impede a ratificação do Plano de Urbanização na parte em que permite as referidas cêrceas que excedem os limites fixados no PROTALI.

Por outro lado, embora o município de Grândola não disponha ainda de carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) publicada ao abrigo de resolução do Conselho de Ministros, o Plano de Urbanização em análise procede à delimitação da REN na sua planta de condicionantes, facto que não prejudica a futura delimitação da mesma por processo próprio, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua actual redacção. Regista-se, provavelmente, devido à consideração de bases cartográficas diferentes, uma ligeira discrepância entre o presente Plano de Urbanização e o POOC Sado-Sines na definição do limite Oeste da UNOP 3, devendo proceder-se, em sede de elaboração do futuro plano de pormenor desta UNOP, ao ajustamento necessário.

Refira-se ainda que o disposto no n.º 6 do artigo 11.º do Regulamento deverá ser aplicado em conformidade com o estabelecido no POOC acima identificado.

Note-se, também, que o disposto no n.º 1 do artigo 9.º do Regulamento deve ser enquadrado pelo disposto no n.º 3 do artigo 41.º do PROTALI, em conformidade, aliás, com o que consta da resolução do Conselho de Ministros supra-identificada.

Assinale-se ainda que os critérios de cálculo das taxas a aplicar na realização de infra-estruturas e equipamentos, a que faz referência o n.º 2 do artigo 49.º do Regulamento, é matéria que deve constar, nos termos da lei, de regulamento municipal próprio, e não de regulamento de plano de pormenor.

Ainda no que se refere ao artigo 49.º saliente-se que o disposto no seu n.º 4, relativo à definição de um regime especial de execução do presente Plano de Urbanização e ou dos futuros planos de pormenor, se deverá desenvolver no cumprimento da legislação aplicável.

Saliente-se, por outro lado, que o plano de pormenor a elaborar para a UNOP 4 deverá ter em conta a necessidade de salvaguarda e valorização das ruínas de Tróia.

Há, igualmente, que referir que a delimitação da área verde de protecção na UNOP 4, constante da carta de zonamento do presente Plano de Urbanização, deverá respeitar a zona non aedificandi delimitada na Portaria n.º 40/92, de 22 de Janeiro.

Deve esclarecer-se também que o disposto na alínea b) do n.º 4 do artigo 11.º do Regulamento não prejudica as competências próprias do Instituto Português de Arqueologia na sua área de intervenção.

Este Plano de Urbanização foi objecto de parecer favorável, em 27 de Agosto de 1999, por parte da comissão técnica que acompanhou a respectiva elaboração e que foi composta por representantes da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, da Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, da Direcção-Geral do Turismo e da Direcção Regional do Ambiente - Alentejo.

Foi realizado inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.os 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, tendo sido emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

A elaboração e aprovação deste Plano de Urbanização decorreu sob a vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, que entretanto foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, tendo entrado em vigor em 22 de Novembro de 1999, pelo que a ratificação deste Plano de Urbanização deve ser feita ao abrigo deste último diploma.

Em suma, verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização de Tróia com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com excepção das prescrições relativas à UNOP 9 e ao indicador da cércea máxima do hotel da UNOP 5 e dos aparthotéis da UNOP 7 e da UNOP 8. Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição da República Portuguesa, o Conselho de Ministros resolve:

1 - Ratificar o Plano de Urbanização de Tróia, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 - Excluir de ratificação a área correspondente à UNOP 9, como tal identificada na planta de zonamento, bem como todas as referências que lhe são feitas no Plano de Urbanização, incluindo nas peças gráficas e na alínea i) do n.º 2 do artigo 9.º, no artigo 45.º e na alínea b) do artigo 46.º do Regulamento.

3 - Excluir igualmente de ratificação o indicador da cércea máxima para o hotel da UNOP 5 e para os aparthotéis da UNOP 7 e da UNOP 8, todos constantes do anexo I, «Quadro regulamentar», do Regulamento do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Abril de 2000. - O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE TRÓIA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento estabelece o regime de uso do solo na área territorial abrangida pelo Plano de Urbanização de Tróia, adiante designado por PU de Tróia.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área de intervenção do PU de Tróia encontra-se delimitada na planta de zonamento e é definida genericamente pelos seguintes limites:

- a) A norte e a nascente pelo rio Sado;
- b) A poente pelo Atlântico;
- c) A sul (a poente da estrada) pelo caminho existente adjacente à antiga lixeira e (a nascente da estrada) pelo limite da Reserva Natural do Estuário do Sado.

Artigo 3.º

Principais objectivos

O PU de Tróia visa a prossecução prioritária dos seguintes objectivos:

- a) Salvaguarda dos recursos naturais e valorização do património natural e cultural;
- b) Qualificação e diversificação da oferta turística;
- c) Funcionalidade do conjunto, conferindo uma identidade à imagem da península de Tróia.

Artigo 4.º

Composição

1 - O PU de Tróia compreende elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

2 - Os elementos fundamentais do PU de Tróia consagram o regime de uso do solo para a área territorial abrangida, compreendendo:

- a) O Regulamento, traduzido graficamente nas plantas referidas nas alíneas b) e c) do presente número;
- b) A planta de zonamento, à escala de 1:5000 (desenho n.º 1);
- c) A planta de condicionantes, à escala de 1:5000 (desenho n.º 2).

3 - Constituem elementos complementares do Plano:

- a) O relatório;
- b) A planta de enquadramento, à escala de 1:100 000 (desenho n.º 3);
- c) A planta de síntese de aptidão paisagística, à escala de 1:5000 (desenho n.º 6);
- d) A estrutura da rede viária, circulação de transportes públicos e estacionamento, à escala de 1:15 000 (desenho n.º 7);
- e) A planta da rede principal de abastecimento de água e dos sistemas principais de esgotos residuais e pluviais, à escala de 1:10 000 (desenho n.º 8);
- f) A planta da rede principal de distribuição de energia eléctrica, à escala de 1:10 000 (desenho n.º 9).

4 - Constituem elementos anexos ao Plano:

- a) O extracto da planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:25 000 (desenho n.º 4);
- b) A planta da situação existente, à escala de 1:10 000 (desenho n.º 5).

Artigo 5.º

Vinculação

1 - O PU de Tróia vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

2 - Nos termos do disposto do número anterior, a concretização e a execução do PU de Tróia determinam o dever de coordenação entre as diversas intervenções da administração directa e indirecta do Estado, bem como entre estas e as intervenções da Câmara Municipal de Grândola.

Artigo 6.º

Definições

1 - Área urbanizável - área afectada à instalação de infra-estruturas ou de equipamentos destinados a servir ocupações que, independentemente do uso do solo preconizado para a operação urbanística, envolvem, em parte ou na totalidade de um ou mais prédios, imediata ou subseqüentemente, um processo de edificação. Consideram-se áreas urbanizáveis as zonas delimitadas na planta de zonamento com a designação de «área mista», «hotel», «aparthotel», «aldeamento turístico», «moradias turísticas», «área de reserva de equipamentos de utilização pública», «área de comércio e serviços», «área desportiva», bem como as zonas correspondentes à «rede viária» e «infra-estruturas portuárias».

2 - Área bruta de construção - superfície total do edifício, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, nela se incluindo varandas privativas, locais acessórios e espaços de circulação, com exclusão de áreas em cave destinadas exclusivamente a estacionamento.

3 - Área preferencial - área cuja ocupação se considera preferencial numa perspectiva de protecção e valorização ambiental, em função da concreta ponderação da natureza da utilização proposta. Dependendo do efectivo desenvolvimento dos projectos dos processos de avaliação de impacto ambiental a enquadrar em futuros planos de pormenor, a sua identificação tem carácter meramente indicativo.

4 - Área potencial de ocupação turística - área afectada a projecto de natureza turística a sujeitar a avaliação de impacto ambiental.

5 - Densidade populacional - quociente entre a população prevista e a área urbanizável, expressa em habitantes/hectar.

6 - Índice de construção bruto - quociente entre o total da área de pavimentos e o total da área urbanizável.

7 - Cércea - dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

8 - Número de pisos - número total de pavimentos sobrepostos, incluindo as caves com uma frente livre e os aproveitamentos das coberturas em condições legais de utilização.

9 - Camas turísticas - lugares (por pessoa) em estabelecimentos hoteleiros e em meios complementares de alojamento turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho.

10 - Reabilitação - processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as respectivas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental.

11 - Renovação - reconstrução de uma área degradada, implicando a demolição dos edifícios existentes.

CAPÍTULO II

Ocupação, uso e transformação do solo

SECÇÃO I

Disposições genéricas

Artigo 7.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 - Na área de intervenção de Tróia são consideradas as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Natural do Estuário do Sado;
- c) Domínio público hídrico;
- d) Área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra;
- e) Servidão das ruínas de Tróia;

- f) Servidão das instalações da Marinha;
- g) Servidões rodoviárias;
- h) Servidão da rede de armazenagem e distribuição de água;
- i) Servidão da rede de drenagem de águas residuais e ETAR;
- j) Servidão da rede de distribuição de energia eléctrica.

2 - As áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública são descritas no relatório e identificadas na planta de condicionantes e no anexo II deste Regulamento, que dele faz parte integrante.

3 - Nas áreas sujeitas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1, as ocupações e os usos que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes, nos termos da legislação aplicável, ficam sujeitos ao cumprimento das regras constantes do presente Regulamento.

Artigo 8.º

Tipos de uso

São permitidos, nos termos do presente Regulamento, os seguintes tipos de uso:

- a) Áreas verdes, que se subdividem em áreas verdes de reserva natural, áreas verdes de enquadramento, áreas verdes de protecção e áreas verdes de recreio e lazer;
- b) Áreas urbanas, que se subdividem em áreas residenciais e uma área mista;
- c) Áreas turísticas, que integram hotéis e aparthotéis e aldeamentos turísticos e moradias turísticas;
- d) Áreas de equipamentos, que se subdividem em área desportiva e área de reserva para equipamentos de utilização colectiva;
- e) Áreas de comércio e serviços.

Artigo 9.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 - As unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP) são sujeitas a plano de pormenor, ficando o licenciamento de construções nestas áreas condicionado à sua entrada em vigor.

2 - As UNOP consideradas no PU de Tróia são as seguintes:

- a) UNOP 1 - Núcleo urbano,
- b) UNOP 2 - Núcleo urbano-turístico;
- c) UNOP 3 - Núcleo do golfe-hotel;
- d) UNOP 4 - Parque científico e cultural;
- e) UNOP 5 - Núcleo turístico central;
- f) UNOP 6 - Loteamento SOLTRÓIA;
- g) UNOP 7 - Núcleo turístico Sol-Norte;
- h) UNOP 8 - Núcleo turístico Sol-Sul;
- i) UNOP 9 - Núcleo do golfe.

SECÇÃO II

Áreas verdes

Artigo 10.º

Áreas verdes

1 - As áreas verdes correspondem às áreas com características ecológicas e culturais específicas de salvaguarda de valores paisagísticos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades humanas.

2 - Nas áreas verdes apenas se admite a construção de infra-estruturas e equipamentos de apoio à sua utilização.

3 - Nas áreas verdes com riscos de erosão são proibidas as acções que agravem a erosão do solo.

4 - É proibida a introdução de espécies infestantes que possam vir a propagar-se de modo a adulterar a vegetação natural, bem como a introdução de novos povoamentos de eucaliptos.

5 - Na rega das áreas verdes deve ser utilizada uma rede própria autónoma, promovendo-se, sempre que possível, a rega efectuada por reutilização das águas residuais.

Artigo 11.º

Áreas verdes de reserva natural

1 - As áreas verdes de reserva natural correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista natural e patrimonial.

2 - Nas áreas verdes de reserva natural não são permitidas quaisquer intervenções que conduzam a alterações do relevo ou destruição do coberto vegetal.

3 - Poderão ser autorizadas acções pontuais conducentes à recuperação do relevo e ou à revitalização do coberto vegetal autóctone, mediante projecto de pormenor tecnicamente fundamentado e parecer favorável das entidades competentes.

4 - Nestas áreas não é permitido o atravessamento de pessoas, a não ser nos locais devidamente assinalados:

a) Os atravessamentos nas dunas costeiras devem ser sobrelevados e de construção ligeira;

b) Os atravessamentos ou percursos nas áreas junto à Caldeira devem ser bem definidos e o seu uso credenciado pelas entidades responsáveis pela exploração dos empreendimentos turísticos localizados na respectiva UNOP.

5 - As áreas verdes de reserva natural devem ser vedadas de modo a impedir a circulação de pessoas e veículos.

6 - Podem ser admitidas construções ligeiras, para apoio das praias, em locais previamente determinados.

Artigo 12.º

Áreas verdes de protecção

1 - As áreas verdes de protecção são áreas que contêm elementos ou conjuntos de relevante interesse natural ou cultural e que por esse facto exigem cuidados especiais de protecção e consequentes restrições ao livre uso do território.

2 - Nestas áreas apenas se admite a instalação de rede de vias pedonais, de vias para ciclistas e para cavalos e de equipamentos de estada em materiais naturais.

3 - Sem prejuízo de acções pontuais conducentes à recuperação do relevo e ou à revitalização do coberto vegetal autóctone, nas áreas verdes de protecção é interdita qualquer acção ou actividade que implique a destruição do relevo, do solo ou a degradação do estado actual da vegetação.

Artigo 13.º

Áreas verdes de enquadramento

1 - As áreas verdes de enquadramento são áreas de separação/ligação de unidades de espaços com características diferentes, estabelecendo as grandes linhas de circulação e os pontos de estada e respectivos equipamentos.

2 - Sem prejuízo de acções pontuais conducentes à recuperação do relevo e ou à revitalização do coberto vegetal autóctone, nas áreas verdes de enquadramento não é permitida a realização de quaisquer movimentos de terras, o corte ou a destruição do revestimento vegetal natural, com excepção do estritamente necessário à instalação de infra-estruturas de circulação e à instalação de equipamentos de apoio.

Artigo 14.º

Áreas verdes de recreio e lazer

1 - As áreas verdes de recreio e lazer são áreas vocacionadas para o recreio da população e para fruição pelos turistas, contendo áreas de convívio, áreas afectas a equipamentos diversos e permitindo uma circulação livre.

2 - Nestas áreas apenas é permitida a construção de equipamentos e infra-estruturas de apoio aos fins de recreio e lazer.

3 - As espécies vegetais a utilizar nestes espaços devem ser predominantemente as características da área.

SECÇÃO III

Áreas urbanas

Artigo 15.º

Áreas residenciais

1 - As áreas residenciais correspondem às áreas que foram sujeitas a operação de loteamento.

2 - As áreas residenciais consideradas no PU de Tróia são as seguintes:

a) Lotes do loteamento do núcleo N IV, designado «Vilas do Mar»;

b) Um lote do loteamento Praia-Golfe, designado por «lote Praia-Golfe»;

c) Loteamento SOLTRÓIA.

3 - Estas áreas são dominantemente ocupadas por moradias, unifamiliares ou multifamiliares, e por edifícios em banda.

4 - O uso e a transformação destas áreas regem-se pelo disposto nos regulamentos anexos aos respectivos alvarás de loteamento.

Artigo 16.º

Áreas mistas

1 - A área mista corresponde a uma zona sujeita a operações de renovação e reabilitação e que integra habitação multifamiliar, apartamentos turísticos, apart-hotéis, hotéis, equipamentos de utilização turística, equipamentos de utilização pública, comércio e serviços.

2 - Qualquer transformação do parque edificado obedece aos parâmetros urbanísticos definidos no «Quadro regulamentar», que constitui o anexo I do presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

SECÇÃO IV

Áreas turísticas

Artigo 17.º

Áreas turísticas

1 - São áreas turísticas aquelas que se destinam a uma afectação exclusiva a empreendimentos turísticos.

2 - As áreas turísticas consideradas no PU de Tróia compreendem os seguintes tipos de empreendimentos turísticos:

a) Hotéis;

b) Apart-hotéis;

c) Aldeamentos turísticos;

d) Moradias turísticas.

3 - No quadro de objectivos prosseguidos pelo PU de Tróia permite-se a convolação de hotéis em apart-hotéis, e vice-versa, bem como de aldeamentos turísticos em moradias turísticas, e vice-versa.

4 - Em função das unidades operativas de planeamento e gestão em que se insiram, a transformação e o uso do solo relativos às tipologias turísticas listadas no n.º 2 obedece ao disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I).

5 - Os equipamentos dos empreendimentos turísticos poderão localizar-se nas áreas verdes de recreio e lazer.

SECÇÃO V

Áreas de equipamentos

Artigo 18.º

Área desportiva

A área desportiva delimitada na planta de zonamento destina-se exclusivamente à localização de equipamentos e actividades desportivas cobertas e ao ar livre, podendo integrar áreas de estacionamento e áreas verdes.

Artigo 19.º

Área de reserva de equipamentos de utilização colectiva

1 - A área de reserva de equipamentos de utilização colectiva tem como objectivo adequar a rede de equipamentos de utilização colectiva à futura realidade urbana, decorrente, nomeadamente, nos termos da lei geral aplicável, da possibilidade de conversão de camas nos aparthotéis, aldeamentos turísticos, moradias turísticas e apartamentos turísticos.

2 - Enquanto não forem instalados os equipamentos de utilização colectiva necessários para satisfazer a população residencial, esta área será ocupada por espaços de recreio e lazer de utilização pública, que poderão integrar áreas verdes e actividades desportivas ao ar livre.

3 - A concretização dos equipamentos de utilização colectiva deverá reflectir uma perspectiva integrada sobre as necessidades globais da área de intervenção do PU de Tróia, cabendo à Câmara Municipal de Grândola avaliar a oportunidade e a conveniência da futura instalação dos equipamentos.

Artigo 20.º

Identificação e concretização dos equipamentos de utilização colectiva

1 - Para além do disposto no artigo anterior, outros equipamentos de utilização colectiva deverão localizar-se na área mista da UNOP 1 - núcleo urbano.

2 - A dimensão e a situação concretas daqueles equipamentos será definida no âmbito do plano de pormenor da UNOP 1.

SECÇÃO VI

Áreas de comércio e serviços

Artigo 21.º

Áreas de comércio e serviços

1 - São áreas de comércio e serviços as áreas destinadas predominantemente a actividades comerciais e de serviços, podendo integrar, complementarmente, áreas de recepção dos empreendimentos turísticos.

2 - A instalação destas áreas tem como principal objectivo o acolhimento turístico e a satisfação das necessidades de aquisição de bens e serviços das populações fixas e flutuantes.

3 - As áreas de comércio e serviços estão condicionadas aos parâmetros urbanísticos indicados no «Quadro regulamentar» (anexo I).

SECÇÃO VII

Rede viária

Artigo 22.º

Classificação e função

1 - A rede viária deve ser ordenada e hierarquizada, de acordo com as funções e características das rodovias, em:

a) Rede secundária ou de distribuição, que inclui as vias distribuidoras, que asseguram a distribuição e a colecta de tráfego da rede local para a rede primária;

b) Rede local, que inclui as demais vias, as quais constituem vias de acesso local, que asseguram predominantemente funções de acesso local às actividades e funções urbanas e turísticas.

2 - Na planta de zonamento são assinaladas as vias distribuidoras existentes e previstas, bem como os nós viários de ligação entre vias da rede secundária e entre vias da rede secundária e da rede local.

Artigo 23.º

Características

1 - Os perfis, características e condições de utilização das vias deverão ser definidos nos planos de pormenor, tendo em atenção as seguintes características básicas e genéricas:
(ver quadro no documento original)

Artigo 24.º

Outras vias

1 - Na área de intervenção do PU de Tróia deverá privilegiar-se a existência de vias pedonais, de vias para ciclistas e de outros percursos de uso misto (para peões, ciclistas e ou cavalos).

2 - As suas características e condições de utilização serão definidas no âmbito dos planos de pormenor a elaborar para cada UNOP.

SECÇÃO VIII

Estacionamento

Artigo 25.º

Parques de estacionamento

1 - Os parques de estacionamento assinalados na planta de zonamento são públicos e justificam-se pelas características dos usos nas seguintes UNOP:

a) UNOP 1;

b) UNOP 4;

c) UNOP 7.

2 - A delimitação e dimensionamento dos parques de estacionamento é realizada no âmbito dos planos de pormenor.

Artigo 26.º

Critérios gerais de dimensionamento de estacionamento

1 - Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

a) Uma área bruta mínima de 20 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;

b) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;

c) Uma área bruta mínima de 25 m² por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes.

2 - Para efeitos de cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

a) Uma área bruta mínima de 75 m² por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;

b) Uma área bruta mínima de 130 m² por cada lugar de estacionamento coberto.

3 - Outros critérios a observar, designadamente quanto a dimensões mínimas para os diversos tipos de estacionamento, que não estejam contemplados na presente secção serão estabelecidos nos planos de pormenor.

Artigo 27.º

Edifícios para habitação

1 - Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote ou em cave necessária a 1,5 lugares/fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² e ou tipologia superior ou igual a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote ou em cave é a correspondente a 2 lugares/fogo.

2 - Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for superior a 200 m², caso em que são necessários três lugares de estacionamento no interior do lote.

Artigo 28.º

Edifícios e áreas destinadas a comércio e serviços

Nos edifícios ou áreas destinadas a comércio e a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento:

a) Quando a superfície bruta para estes usos for inferior ou igual a 750 m² é obrigatório prever 1,5 lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 50 m² de área bruta de construção;

b) Quando a superfície bruta para estes usos for superior a 750 m², é obrigatório prever 2,5 lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 50 m² de área bruta de construção.

Artigo 29.º

Salas de uso público

1 - Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente destinadas a espectáculos, congressos, conferências ou outras reuniões públicas, com capacidade superior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a 2 lugares por cada 25 lugares sentados.

2 - Para salas ou conjuntos de salas de uso público com capacidade total inferior a 250 lugares, as áreas mínimas obrigatórias de estacionamento são equivalentes a 1,5 lugares de estacionamento por cada 20 lugares sentados.

3 - Para recintos de diversão nocturna com superfície útil superior a 100 m², nomeadamente discotecas e bares, as áreas mínimas de estacionamento são de 5 lugares por 100 m² de área bruta de construção.

Artigo 30.º

Estabelecimentos hoteleiros e meios complementares de alojamento

1 - Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros (hotéis e apart-hotéis), bem como nos edifícios destinados a meios complementares de alojamento turístico (aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, moradias turísticas), as áreas a reservar para estacionamento no interior da parcela correspondem a um lugar de estacionamento por cada três camas ou um lugar por apartamento.

2 - Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista uma área para o estacionamento de veículos pesados, a determinar, caso a caso, em função da categoria, da dimensão e da localização do empreendimento.

Artigo 31.º

Equipamentos de utilização colectiva

Para a instalação de equipamentos de utilização colectiva, designadamente de natureza escolar, desportiva, de saúde e de segurança, proceder-se-á, caso a caso, à definição e fundamentação, nos respectivos planos ou projectos, das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento, não podendo ser inferior a um lugar por 100 m² de área bruta de construção.

SECÇÃO IX

Infra-estruturas portuárias

Artigo 32.º

Cais de atracagem para passageiros

Deverá ser mantida a localização histórica do cais de atracagem para a travessia de passageiros, conforme consta da planta de zonamento.

Artigo 33.º

Cais de atracagem para veículos

1 - O cais de atracagem para veículos insere-se em área preferencial, devidamente assinalada na planta de zonamento.

2 - A concretização futura de qualquer projecto depende, no quadro do zonamento definido e dentro dos limites da respectiva UNOP, do correspondente processo de avaliação de impacte ambiental, a enquadrar em plano de pormenor.

Artigo 34.º

Núcleo de recreio náutico

1 - O núcleo de recreio náutico insere-se em área preferencial, devidamente assinalada na planta de zonamento.

2 - A concretização futura de qualquer projecto depende, no quadro do zonamento definido e dentro dos limites da respectiva UNOP, do correspondente processo de avaliação de impacte ambiental, a enquadrar em plano de pormenor.

CAPÍTULO III

Disposições específicas das UNOP

Artigo 35.º

Âmbito e objectivo

Às UNOP, devidamente delimitadas na planta de zonamento, correspondem os objectivos e critérios de intervenção urbanística definidos no presente capítulo, em função das características específicas de ocupação do solo actuais e da necessidade de adopção de soluções específicas de planeamento e gestão urbanísticos para a sua transformação ou manutenção.

Artigo 36.º

Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em cada UNOP são os estabelecidos no «Quadro regulamentar» (anexo I).

Artigo 37.º

UNOP 1 - Núcleo urbano

1 - A UNOP 1 destina-se a uma ocupação com características fortemente urbanas, determinando uma consolidação da malha através da edificação de novas construções e das necessárias operações de reabilitação e renovação.

2 - A UNOP 1 inclui, de acordo com as definições constantes do capítulo II, as seguintes áreas:

- a) Mista;
- b) Desportiva;
- c) Reserva de equipamentos de utilização colectiva.

3 - O uso do solo da UNOP 1 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a área mista, áreas verdes, área desportiva e área de reserva de equipamentos de utilização colectiva.

4 - Todas as reconstruções ou ampliações de construções existentes bem como o licenciamento de novas construções ficam condicionados à prévia entrada em vigor de plano de pormenor.

Artigo 38.º

UNOP 2 - Núcleo urbano-turístico

1 - Sem prejuízo das áreas residenciais já existentes, a UNOP 2 destina-se a empreendimentos turísticos, nomeadamente moradias e aldeamentos turísticos, implicando a renovação da área não residencial.

2 - O uso do solo da UNOP 2 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - As reconstruções ou ampliações de construções existentes bem como o licenciamento de novas construções ficam condicionados à prévia entrada em vigor de plano de pormenor.

Artigo 39.º

UNOP 3 - Núcleo do golfe-hotel

1 - Para além do campo de golfe existente, a UNOP 3 destina-se à localização de um estabelecimento hoteleiro.

2 - O uso do solo da UNOP 3 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - A urbanização da UNOP 3 fica condicionada à prévia entrada em vigor de plano de pormenor, que deverá especificamente assegurar:

- a) A plena articulação entre a área do hotel, delimitada na planta de zonamento, e o campo de golfe existente;
- b) A gestão correcta e sustentável do campo de golfe, designadamente no que respeita à rega e à drenagem, bem como ao uso de fertilizantes e de pesticidas.
- c) A compatibilização entre o equipamento a instalar e os objectivos de recuperação das áreas verdes.

Artigo 40.º

UNOP 4 - Parque científico e cultural

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.

2 - É permitida a instalação de actividades e equipamentos que valorizem a UNOP 4 e que assegurem a preservação da sensibilidade do seu conjunto, designadamente:

- a) Actividades de pesquisa, pedagógicas e lúdicas associadas às ruínas;
- b) Centro de pesquisa arqueológica;
- c) Centro de monitorização da evolução do sistema natural;
- d) Locais de observação da Natureza;
- e) Outras actividades pedagógicas e lúdicas ligadas às ruínas e à zona da Caldeira;
- f) Equipamentos de apoio às actividades referidas nas alíneas anteriores.

3 - O uso do solo da UNOP 4 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

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.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instalação de empreendimentos turísticos na UNOP 4 deve confinar-se à área potencial de ocupação turística, delimitada na planta de zonamento, na qual se permite a instalação de pequenos aldeamentos nucleados, em áreas indicadas como áreas preferenciais, que assegurem a integração na paisagem e a preservação do coberto vegetal existente.

6 - O plano de pormenor da UNOP 4 deve consagrar, em especial:

- a) A interdição da abertura de vias para veículos, prevendo expressamente os percursos pedonais, velocipédicos, hípicas e de emergência, bem como aqueles que permitirão o transporte de acesso à área das ruínas;
- b) A exigência de parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR) para o licenciamento de quaisquer obras de demolição, construção ou reconstrução.

Artigo 41.º

UNOP 5 - Núcleo turístico central

1 - A UNOP 5 destina-se a uma ocupação exclusivamente turística, integrando ainda uma extensa área verde.

2 - O uso do solo da UNOP 5 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - A construção de novos edifícios fica condicionada à prévia entrada em vigor de plano de pormenor.

Artigo 42.º

UNOP 6 - Loteamento SOLTRÓIA

Até à entrada em vigor do plano de pormenor, o uso do solo rege-se pelo disposto no regulamento anexo ao alvará de loteamento - alvará n.º 6/90.

Artigo 43.º

UNOP 7 - Núcleo turístico Sol-Norte

1 - A UNOP 7 destina-se a uma ocupação exclusivamente turística, integrando:

- a) Empreendimentos turísticos;
- b) Área de comércio e serviços;
- c) Diversos tipos de áreas verdes.

2 - O uso do solo da UNOP 7 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - A urbanização da UNOP 7 fica condicionada à prévia entrada em vigor de plano de pormenor.

Artigo 44.º

UNOP 8 - Núcleo turístico Sol-Sul

1 - A UNOP 8 destina-se a uma ocupação exclusivamente turística enquadrada numa área orientada para o desenvolvimento dos produtos turísticos ligados à natureza e ao ambiente.

2 - O uso do solo da UNOP 8 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - A urbanização da UNOP 8 fica condicionada à prévia entrada em vigor de plano de pormenor.

Artigo 45.º

UNOP 9 - Núcleo do golfe

1 - A UNOP 9 destina-se predominantemente à prática do golfe e a uma utilização direccionada para a fruição ambiental, com zonas de reserva zoológica para aves aquáticas e refúgios da vida selvagem, devendo compatibilizar o desenvolvimento das actividades e equipamentos com o equilíbrio do ecossistema estuarino.

2 - O uso do solo da UNOP 9 rege-se pelo disposto no «Quadro regulamentar» (anexo I), bem como pelas disposições do capítulo II referentes a áreas verdes.

3 - Na UNOP 9, 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.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a instalação de equipamentos turísticos na UNOP 9 deve considerar, privilegiadamente, a área preferencial de localização do campo de golfe delimitada na planta de zonamento.

CAPÍTULO IV

Disposições administrativas e procedimentais

Artigo 46.º

Avaliação de impacte ambiental

1 - Os projectos sujeitos a processo de avaliação de impacte ambiental (AIA) são os seguintes:

- a) Projectos de natureza turística localizados na UNOP 4 - Parque científico e cultural, devendo ser, no âmbito da AIA, enquadrada toda a unidade operativa de planeamento e gestão;
- b) Projectos de natureza turística localizados na UNOP 9 - Núcleo do golfe, devendo ser, no âmbito da AIA, enquadrada toda a unidade operativa de planeamento e gestão;
- c) Cais de atracagem para veículos;
- d) Núcleo de recreio náutico;
- e) ETAR (remodelação e ampliação das infra-estruturas existentes);
- f) Quaisquer outros projectos que, nos termos da legislação em vigor, pela sua natureza, localização ou dimensão, se considerem susceptíveis de provocar incidências significativas no ambiente.

2 - As AIA deverão ter em consideração as disposições expressas no presente Regulamento, na planta de zonamento e na planta de condicionantes do PU de Tróia, bem como a legislação aplicável.

Artigo 47.º

Planos de Pormenor

1 - Os planos de pormenor serão elaborados tendo como quadro de referência o conjunto de regras e condicionamentos urbanísticos definidos no Regulamento, na planta de zonamento e na planta de condicionantes do PU de Tróia.

2 - A realização dos planos de pormenor implicará um estudo conjunto prévio que determinará as soluções globais preconizadas para:

- a) Iluminação pública das áreas urbanizáveis e, fora destas, ainda das áreas de estadia e caminhos públicos;
- b) Soluções de mobiliário urbano principal (paragem de transportes públicos, recolhas de lixo, etc.);
- c) Painéis informativos, sinalização e outros sistemas de orientação dentro da área de intervenção;
- d) Soluções de vedação das áreas de acesso condicionado e interdito;
- e) Regras de construção para as passagens sobrelevadas;
- f) Soluções para o estacionamento colectivo, sombreamento e minimização do impacte visual resultante de grandes áreas de estacionamento;
- g) Regras gerais cromáticas para a edificação.

3 - Os planos de pormenor devem fundamentar as suas propostas, estipulando designadamente sobre:

- a) A localização de equipamentos;
- b) A localização da sinalética;
- c) A localização do mobiliário urbano geral;
- d) A iluminação pública específica;
- e) O mobiliário urbano específico;
- f) A localização e protecção dos estacionamentos públicos;
- g) A localização e desenho dos elementos urbanos complementares das infra-estruturas;
- h) As vedações de áreas de acesso que o plano de pormenor condicione;
- i) Regras específicas cromáticas para a edificação.

Artigo 48.º

Limiares de ocupação

1 - Para cada uma das UNOP definidas pelo PU de Tróia os limiares máximos de camas a considerar para a elaboração dos futuros planos de pormenor constam do «Quadro regulamentar», que constitui o anexo I ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

2 - Exceptuam-se ao número anterior as seguintes situações:

- a) Situação da UNOP 4 - Parque científico e natural, cujo número máximo de camas turísticas poderá ser definitivamente ajustado em função dos resultados do EIA a elaborar.
- b) Situações das UNOP 1 - Núcleo urbano e UNOP 2 - Núcleo urbano-turístico. Na sequência do número máximo de camas turísticas definitivamente determinado para a UNOP 4, decorrente dos resultados do EIA a elaborar, é permitido que, dentro do limite definido pelo somatório da capacidade máxima de camas turísticas atribuídas às UNOP 1, 2 e 4, se opere a transferência de camas turísticas entre estas três UNOP.

Artigo 49.º

Taxas, cedências e compensações

1 - Sempre que possível, a concretização do PU de Tróia, dos planos de pormenor e dos projectos com incidência na área de intervenção será prosseguida através de negociação

concertada com os promotores, nomeadamente na gestão das infra-estruturas dos espaços verdes e do transporte público.

2 - Os planos de pormenor deverão conter obrigatoriamente o cálculo das cedências necessárias para infra-estruturas, equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes de utilização colectiva, bem como os critérios de cálculo das taxas a aplicar na realização de infra-estruturas e equipamentos.

3 - Os planos de pormenor devem conter igualmente, quando for caso disso, as compensações para a gestão do solo legalmente devidas.

4 - As iniciativas que resultem da associação entre promotores, visando a promoção eficaz e célere do PU de Tróia e ou dos planos de pormenor, poderão estar sujeitas a regime especial a definir pela Câmara Municipal de Grândola.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 50.º

Contra-ordenações e coimas

1 - Constitui contra-ordenação punível com coima a realização de obras, bem como quaisquer alterações à utilização das edificações ou do solo, em violação do disposto no presente Regulamento.

2 - Os montantes das coimas a que se refere o número anterior são fixados nos termos da legislação em vigor.

Artigo 51.º

Entrada em vigor

O PU de Tróia entra em vigor à data da sua publicação no Diário da República.

Artigo 52.º

Revisão do plano

O PU de Tróia deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

ANEXO I

Quadro regulamentar

(ver quadro no documento original)

ANEXO II

Servidões e restrições de utilidade pública com incidência no uso do território

Reserva Ecológica Nacional - Decretos-Leis n.os 93/90, de 19 de Março, 316/90, de 13 de Outubro, e 213/92, de 12 de Outubro.

Reserva Natural do Estuário do Sado - Decreto-Lei n.º 430/80, de 1 de Outubro.

Domínio público hídrico - Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

Área de jurisdição da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra - Decreto-Lei n.º 376/89, de 25 de Outubro.

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.

Servidão das instalações da Marinha na península de Tróia - Decreto Regulamentar n.º 91/84, de 27 de Dezembro.

Servidões rodoviárias - Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

Servidão da rede eléctrica - Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

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.

(ver plantas no documento original)