



nemus

**COPORGEST GOLDEN –
Investimentos Imobiliários,
Unipessoal, Lda**

RECAPE do Empreendimento
Turístico da UNOP 3 do PU de
Tróia

Volume I – Resumo Não Técnico

RNT_t20071B/01 setembro-2022

empowering
sustainability

nemus 

**COPORGEST GOLDEN –
Investimentos Imobiliários,
Unipessoal, Lda**

RECAPE do Empreendimento
Turístico da UNOP 3 do PU de
Tróia

Volume I – Resumo Não Técnico

RNT_t20071B/01 setembro-2022

RECAPE do Empreendimento Turístico da UNOP 3 do PU de Tróia

Volume I – Resumo Não Técnico

Volume II – Relatório Base

Volume III – Anexos

Controlo:

Versão Inicial:

Data do documento	Autor	Responsável pela revisão	Responsável pela verificação e aprovação
16/09/2022	Nemus	ET	PB

Alterações:

Versão n.º	Data	Responsável pela alteração	Responsável pela revisão	Responsável pela verificação e aprovação	Observações
01	30/09/2022	ET	ET	PB	Finalização do RECAPE

ÍNDICE GERAL

1. Introdução	1
2. Antecedentes	2
3. Descrição do Projeto	3
3.1. Enquadramento geográfico	3
3.2. Aspetos gerais do projeto	3
4. Conformidade do projeto de execução com a DIA	8
4.1. Alterações no desenvolvimento do EP a PE	8
4.2. Cumprimento da DIA	11
5. Conclusões	12

Índice de Quadros

Quadro 1 – Tipos de Unidades de alojamento e distribuição das camas.....	4
Quadro 2 – Principais dados do quadro síntese de área do Projeto	5
Quadro 3 – Principais alterações no desenvolvimento do projeto avaliado no EIA (Estudo Prévio) a Projeto de Execução.....	8

Índice de Figuras

Figura 1 – Etapas do processo de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto	2
Figura 2 – Enquadramento geográfico da área de intervenção	3
Figura 3 – Projeto do Empreendimento Turístico da UNOP 3, sem escala	5
Figura 4 – Área prevista para a implementação do estaleiro de obra	6
Figura 5 – Comparação do projeto do Empreendimento Turístico da UNOP 3 do PU de Troia apresentado em Estudo Prévio (avaliado no EIA) e o Projeto de Execução (avaliado em sede de RECAPE), sem escala	10

Lista de Siglas e Acrónimos

ABC - Área bruta de construção

CCDR-Alentejo - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo

CMG - Câmara Municipal de Grândola

DIA - Declaração de Impacte Ambiental

EIA - Estudo de Impacte Ambiental

EP - Estudo Prévio

IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis

PE - Projeto de Execução

PP - Plano de pormenor

PU - Plano de urbanização

RECAPE - Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

UA - Unidades de Alojamento

UNOP - Unidade Operativa de Planeamento

1. Introdução

O presente documento constitui o **Resumo Não Técnico** do **Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) do Empreendimento Turístico da UNOP3 do PU de Tróia**.

O projeto em análise foi objeto de um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), em fase de Estudo Prévio (EP), através do “*Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Empreendimento Turístico da UNOP3 do PU de Tróia*” (NEMUS, 2022a). O RECAPE surge em resultado da emissão da Declaração de Impacte Ambiental (DIA) (favorável condicionada), datada de 21 de julho de 2022, e após o desenvolvimento do projeto ao nível de Projeto de Execução (PE).

O RECAPE é composto pelos seguintes volumes:

- Volume I – Resumo Não Técnico;
- Volume II – Relatório Base;
- Volume III – Anexos.

O proponente do projeto é a empresa **COPORGEST GOLDEN – Investimentos Imobiliários, Unipessoal, Lda**.

A entidade licenciadora é a **Câmara Municipal de Grândola (CMG)**.

A autoridade de AIA é a **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR-Alentejo)**.

A elaboração do RECAPE foi da responsabilidade da **Nemus – Gestão e Requalificação Ambiental, Lda**.

O RECAPE foi desenvolvido entre os meses de julho e setembro de 2022.

2. Antecedentes

O procedimento de AIA do Empreendimento Turístico da UNOP 3 do PU de Troia teve início no dia 31 de maio de 2021, com a submissão do EIA, e seguiu as etapas que se apresentam na Figura 1.



Figura 1 – Etapas do processo de Avaliação de Impacte Ambiental do projeto

3. Descrição do Projeto

3.1. Enquadramento geográfico

O projeto localiza-se na Restinga de Troia, no distrito de Setúbal, concelho de Grândola, freguesia do Carvalhal (cf. figura seguinte).



Figura 2 – Enquadramento geográfico da área de intervenção

3.2. Aspetos gerais do projeto

O terreno está localizado no lado poente da península, com uma frente de praia de 350 metros. Partindo da linha da praia em direção à estrada, existem oito subdivisões diferentes da propriedade/parcela 2, com atributos específicos (de acordo com o PP que se encontra aprovado e em vigor para aquela parcela):

- 1. **Praia;**
- 2. **Área verde de reserva natural:** faixa longitudinal do sistema dunar – *non aedificandi*;
- 3. **Área verde de recreio e lazer** - permite a construção ligeira de um restaurante de praia, sanitários, piscinas e campos desportivos;
- 4. **Área verde de proteção;**
- 5. **Área para implantação de um equipamento**, que corresponde à recuperação de uma pré-existência de 450 m² para um equipamento de estada;

- **6. Área de implantação do estabelecimento hoteleiro** - permite a construção de edifícios até 3 pisos e uma cave, com capacidade para 600 camas;
- **7. Corredor verde de utilização pública**, que acomoda uma ciclovia e um caminho pedonal de acesso à praia;
- **8. Áreas verdes de enquadramento à via.**

O projeto desenvolve-se numa área de 202.690 m² (20,3 ha), sendo permitidos para esta área territorial um máximo de 34.400 m² de área bruta de construção acima do solo, a implantar nos 72.850 m² da zona *aedificandi* da propriedade.

O Empreendimento Turístico da UNOP 3 será composto por três tipos de unidades de alojamento (Quadro 1):

Quadro 1 – Tipos de Unidades de alojamento e distribuição das camas

Tipos de Unidades de Alojamento			Camas
Quartos/Suítes (no edifício central)		58	116
Apartamentos	Bloco A	10 T1; 8 T2; 5 T3 (23)	82
	Bloco B	13 T1; 9 T2 (22)	62
	Bloco C	4 T1; 8 T2; 2 T3 (14)	52
	Bloco D	7 T1; 4 T2; 1 T3 (12)	36
	Total	71	232
Moradias / Villas	V2	21	84
	V3	12	72
	V4	4	32
	Total	37	188
Total		166	536

Fonte: Adaptado de Promontório (2022a)

Em termos de distribuição espacial, as unidades do tipo Apartamentos concentram-se em quatro edifícios no limite este da parcela, e adjacente à via rodoviária ER 253-1, enquanto o edifício central se localiza em posição central, com as unidades tipo Moradias distribuídas pela envolvente do núcleo central (Figura 3).

O empreendimento obedecerá a um conceito de “Luxo de praia”, integrado com a paisagem, com uma classificação proposta de 5 estrelas. Os clientes terão acesso a vários equipamentos e serviços, tais como piscina, bar de praia, campo de padel, restaurante, spa, etc. Encontra-se ainda previsto um heliporto de emergência junto ao acesso de emergência à praia.

De acordo com as regras do Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), prevê-se um investimento total de 17.346.165€ nos custos de construção diretos do empreendimento turístico, desde a fase de conceção até à entrada em funcionamento. A valores de mercado, o investimento total previsto estima-se em €116 milhões.



Fonte: Promontório (2022a)

Figura 3 – Projeto do Empreendimento Turístico da UNOP 3, sem escala

Quadro 2 – Principais dados do quadro síntese de área do Projeto

Áreas de Ocupação da UNOP 3 - Parcela 2 (m²)	
Praia	25 280,00
Área para Implantação do Estabelecimento Hoteleiro	72 850,00
Área Verde de Reserva Natural	46 720,00
Área Verde de Proteção	12.420,00
Corredor Verde de Utilização Pública	11.670,00

Área Verde de Recreio e Lazer		33.140,00	
Rede Viária		160,00	
Área para Implantação de Equipamentos		450,00	
TOTAL		202.690,00	
Empreendimento Turístico - Áreas (m²)			
Área de implantação	11.261,95	Área de alpendres	2.242,09
Área bruta de construção (ABC) *	25.059,61	Área de terraços	1.235,52
Área circulações/ acessos ext.	2.516,28	Área de piscinas	1.585,728
Área de varandas	3.280,59	Área de impermeabilização	21.157,04
Área de caves	19.879,20	Estacionamento (n.º de lugares)	341

Notas: * ABC inclui as galerias de acessos nos blocos de apartamentos e no hotel;
 Fonte: Quadro sinóptico da Memória Descritiva (Promontório, 2022a)

3.2.1. Estaleiro

As áreas de estaleiro e estruturas temporárias de apoio à obra serão localizadas no interior da parcela, junto à entrada na propriedade. Neste local existem presentemente algumas construções do antigo parque de campismo, em elevado estado de degradação, assim como pavimentos em betão. O estaleiro ocupará uma área de 66 m por 20 m.



Fonte: NEMUS (2022a)

Figura 4 – Área prevista para a implementação do estaleiro de obra

3.2.2. Programação temporal, faseamento e etapas

A empreitada durará um total de 4 anos, desde o estabelecimento das vias principais, até à abertura do empreendimento. Durante este período prevê-se que o empreiteiro trabalhe 8 horas por dia, no período diurno, 5 dias por semana, de segunda-feira a sexta-feira. A empreitada deverá ocorrer de acordo com o seguinte faseamento:

- Terraplanagens, escavação e infraestruturas – 8 meses;
- Estrutura e Acabamentos (fase 1) – 20 meses;
- Estrutura e Acabamentos (fase 2) – 20 meses.

4. Conformidade do projeto de execução com a DIA

A conformidade do projeto de execução com a DIA é fundamentada nas seguintes secções:

- Alterações no desenvolvimento do Estudo Prévio (EP) a Projeto de Execução (PE);
- Cumprimento da DIA (Condicionantes da DIA, Estudos/Elementos a apresentar à Autoridade de AIA, Planos a implementar, Medidas de minimização, e Programas de monitorização).

4.1. Alterações no desenvolvimento do EP a PE

De seguida, apresenta-se uma síntese das principais alterações introduzidas no projeto em fase de EP (sujeito a AIA) até à definição do atual PE, alvo do presente RECAPE.

Quadro 3 – Principais alterações no desenvolvimento do projeto avaliado no EIA (Estudo Prévio) a Projeto de Execução

Componente	Alterações
Alteração da área bruta de construção	Diminuição da área bruta de construção em 2 629 m ² , passando a 25 059,61 m ² .
Unidades de Alojamento (UA)	No PE há uma redução das UA de 185 para 166, tendo o número de camas passado de 600 para 536, ou seja, uma redução de 10%.
Heliporto	Relocalizado para fora da zona de proteção costeira e da faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira, para junto ao acesso de emergência que se encontra efetuado, garantindo a sua operacionalidade mesmo em cenários de fenómenos extremos e de manifestas emergências.
Alteração dos campos de ténis e padel	Eliminou-se o campo de ténis, mantendo-se apenas 1 campo de padel. A sua localização foi ajustada para fora da faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira.
Alimentação das piscinas	Todas as piscinas do empreendimento serão abastecidas com “água dessalinizada” (captada no mar) através de uma rede própria e completamente autónoma das restantes redes de água.

Componente	Alterações
Dimensionamento e localização de piscina central	A piscina central reduziu de dimensão e também recuou, afastando-se da zona dunar.
Posicionamento de equipamentos e infraestruturas	Deixam de existir equipamentos na faixa de salvaguarda de galgamentos costeiros (exceção do equipamento de estada por se tratar de uma pré-existência).
Morcegário	Criação de abrigo para morcegos na área verde de proteção, no limite sul do empreendimento.
Áreas de circulação e de acessos exteriores	Aumento das áreas de circulação e de acessos exteriores que passam a totalizar 2.516,28 m ² (eram 2.144,49 m ²).
N.º de lugares de estacionamento	O número total de lugares de estacionamento reduziu ligeiramente passando a constar 341 lugares (em vez de 387), passando a existir disponíveis 2 lugares de estacionamento para pesados de passageiros.
Água e saneamento	Desenvolvimento dos projetos das redes de drenagem de águas residuais e de distribuição de água no interior das zonas de ocupação específica do Empreendimento, contemplando o projeto de licenciamento das infraestruturas gerais.
Resíduos sólidos urbanos / ecocentro	Desenvolvimento de projeto de licenciamento para Resíduos sólidos urbanos.
Arquitetura Paisagista	Desenvolvimento do Projeto de Arquitetura Paisagista para o PE.

De um modo geral, mantiveram-se os objetivos primordiais do projeto e a maioria das alterações ao EP resultou da necessidade em dar resposta às solicitações ou preocupações expressas na Declaração de Impacte Ambiental (DIA).

Complementarmente, foi realizada a avaliação de impactes diferenciais de todos os descritores, onde os descritores mais críticos (geologia e geomorfologia costeira, sistemas ecológicos, paisagem e património cultural) foram avaliados com mais pormenor.

As alterações introduzidas no Projeto de Execução não originam novos impactes, nem agravam os anteriormente identificados, sendo enquadráveis na avaliação anteriormente efetuada no âmbito do procedimento de AIA.



Figura 5 – Comparação do projeto do Empreendimento Turístico da UNOP 3 do PU de Troia apresentado em Estudo Prévio (avaliado no EIA) e o Projeto de Execução (avaliado em sede de RECAPE), sem escala

4.2. Cumprimento da DIA

No decorrer do presente RECAPE foi verificado que o projeto cumpre ou terá condições para cumprir as **condicionantes** fixadas na DIA.

De entre os **Estudos/Elementos a apresentar à Autoridade de AIA** e aos **planos a implementar** realçam-se os seguintes:

- **Projeto de Arquitetura Paisagista** contemplando diversas soluções para responder às exigências da DIA, nomeadamente ao nível da proteção da vegetação e das dunas, para consideração de faixas associadas a riscos costeiros, para enquadramento visual do empreendimento, bem como outras questões;
- **Projeto de Infraestruturas Hidráulicas - Redes de Distribuição de Água** considerando o abastecimento de água das piscinas com recurso a água do mar;
- **Projeto de Arquitetura** considerando a remoção ou recuo de equipamentos, para consideração de faixas associadas a riscos costeiros, bem como cotas dos edifícios que consideram o risco de tsunamis;
- **Projeto de Resíduos Sólidos Urbanos**, incluindo ecocentro, compartimento para armazenamento de resíduos perigosos, e capacidade de armazenamento prevista na DIA;
- **Plano de Gestão do Sistema Dunar**, contemplando a recuperação de áreas degradadas, a proteção e a monitorização do sistema dunar;
- **Relatório Preliminar dos Trabalhos arqueológicos** na Península de Troia - UNOP 3 – Parcela 2;
- **Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição;**
- **Plano de Gestão/Acompanhamento Ambiental da Obra.**

As **medidas de minimização**, previstas na DIA, aplicáveis à fase prévia ao início das obras e à fase de construção, foram incluídas no Plano de Gestão/Acompanhamento Ambiental de Obra.

O **programa de monitorização** a implementar será o seguinte:

- Plano de monitorização do sistema dunar.

5. Conclusões

O presente RECAPE surge na sequência da emissão, a 21 de julho de 2022, da **Declaração de Impacte Ambiental (DIA)** favorável (condicionada) ao projeto e do desenvolvimento do Estudo Prévio avaliado em sede de Estudo de Impacte Ambiental (EIA) ao nível de Projeto de Execução.

Face à análise apresentada ao longo do relatório – no sentido de **cumprimento das condicionantes** impostas pela DIA, verificação da conformidade do Projeto de Execução com a DIA e de desenvolvimento de estudos complementares ao EIA exigidos pela DIA, conclui-se o seguinte:

- Verificam-se as condições para cumprimento das condicionantes impostas pela DIA;
- As soluções desenvolvidas em Projeto de Execução respeitam as recomendações e orientações definidas na DIA, tendo sido realizado um esforço importante de otimização do projeto, procurando, em particular, **mitigar a afetação dos habitats mais sensíveis e os riscos costeiros**;
- A reavaliação de impactes efetuada no RECAPE, quer relativa à evolução de projeto entretanto verificada, quer relativa à existência de mais detalhes em relação à fase de Estudo Prévio, concluiu pela não existência de impactes negativos adicionais significativos, mantendo-se globalmente o balanço de impactes anterior, **mas verificando-se algumas melhorias**.
- Os estudos complementares efetuados e apresentados no RECAPE permitiram concretizar os requisitos da DIA e não conduziram à identificação de novos impactes ambientais;
- As medidas ambientais previstas na DIA para a fase de construção foram incluídas no Plano de Acompanhamento Ambiental de Obra (que se constituirá como uma peça contratual, que deverá ser considerada pelo empreiteiro no desenvolvimento da empreitada);
- O programa de monitorização aplicável é apresentado no RECAPE.

Em suma, considera-se que o Projeto de Execução se encontra em conformidade com a respetiva DIA, dando assim cumprimento à legislação em vigor em matéria de Avaliação de Impacte Ambiental.