



## **Revisão do Plano de Urbanização da Comporta**

### Termos de referência

Alcácer do Sal, julho de 2022

## **1. Introdução**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, para efeitos do disposto no nº 1 do artigo 50º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redacção actual (Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) e no artigo 115.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, constitui a síntese dos fundamentos para a revisão do Plano de Urbanização da Comporta, aprovado em 1994 e publicado através da Portaria nº 675/94, de 20 de julho, objecto da primeira alteração em 1997, publicada através da RCM n.º 205/97, de 9 de dezembro e da segunda alteração em 2011, publicada através do Aviso n.º 12303/2011, de 7 de junho, e cuja redacção continua em vigor (doravante PU).

O Plano de Urbanização da Comporta concretiza a estratégia de desenvolvimento para o aglomerado da Comporta, encontrando-se em vigor desde 1994, com a dinâmica atrás referida.

## **2. Enquadramento territorial da área de intervenção**

A área de intervenção do PU vai ser alterada, com a adaptação da mesma ao perímetro urbano do aglomerado, aprovado no PDM em vigor. Nos termos do nº 2 do artigo 3º do PDM de Alcácer do Sal, a Comporta é um aglomerado urbano de segundo nível no sistema urbano do concelho, sede da freguesia com a mesma designação.

O aglomerado urbano da Comporta insere-se numa área da Reserva natural do Estuário do Sado, limitada a sul pela EN253 e insere-se ainda nas áreas da Rede Natura 2000 - Sítio de Importância Comunitária Comporta-Galé e Zona Especial de Proteção do Estuário do Sado.

### **3. Enquadramento legal do plano**

O PU mantém e concretiza a sua natureza de plano municipal de ordenamento do território, desenvolve e concretiza o plano director municipal, estabelece o regime do uso do solo, o seu aproveitamento fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, define os modelos de evolução previsível da ocupação humana, a localização das infraestruturas e dos equipamentos colectivos principais.

Ao PU cabe, para a área territorial abrangida, explicitar os objectivos operacionais, as medidas e acções que visam o seu alcance e os meios necessários que permitem tratar cada uma das zonas definidas, nos termos do disposto nos artigos 69.º a 74.º e 98.º a 100.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, com as alterações do Decreto-Lei nº 81/2020, de 2 de outubro e do Decreto-Lei nº 25/2021, de 29 de março.

### **4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**

A revisão do PU da Comporta deverá ser enquadrada por instrumentos de base normativa ou cuja natureza é marcadamente programática e definidora de princípios e orientações, de modo a traduzir, no âmbito local, o desenvolvimento do território estabelecido por estes.

Destacam-se os seguintes instrumentos em vigor:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- Programa Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-Alentejo);
- Plano de Ordenamento da Reserva Natural do Estuário do Sado;
- Plano Director Municipal (PDM) de Alcácer do Sal, publicado pelo Aviso nº 13020/2017, de 30 de outubro, Diário da República nº 209, 2ª Série e com as correções materiais e alterações publicadas sob o Aviso nº 2447/2018 - Diário da República nº 37/2018, Série II de 2018-02-21;

Aviso n.º 11721/2018 - Diário da República n.º 159/2018, Série II de 2018-08-20; Aviso n.º 2409/2019 - Diário da República n.º 30/2019, Série II de 2019-02-12; Aviso n.º 2897/2019 - Diário da República n.º 37/2019, Série II de 2019-02-21; Aviso n.º 975/2020 - Diário da República n.º 13/2020, Série II de 2020-01-20; Aviso n.º 11125/2020 - Diário da República n.º 148/2020, Série II de 2020-07-31.

De acordo com o PDM de Alcácer do Sal, a área de intervenção integra:

1- Área inserida no limite do perímetro urbano definido em PDM:

- Solo urbano, abrangido pelo PU da Comporta (Espaços de Atividades Económicas, Espaços de Usos Especial- Espaços de Equipamentos, Espaços de Uso Especial- Espaços Turísticos, Espaços Habitacionais), pelo PEOT-PORNES, sendo ainda abrangida por diversas servidões e restrições de utilidade pública, destacando-se:

- Reserva Natural do Estuário do Sado;
- Rede Natura 2000- Sítio de Importância Comunitária Comporta-Galé;
- Reserva Ecológica Nacional;
- Zona de Proteção Especial de Aves;
- Zonas de Servidão non aedificandi da RRN

E áreas inseridas na Estrutura Ecológica Municipal: Corredores Ecológicos do PROFAL e Habitats prioritários da Rede Natura 2000, incluindo os que surgem em consociação

## **5. Objetivos da revisão do PU**

De acordo com o Relatório de Avaliação do Plano de Urbanização da Comporta, embora não tenha sido possível aferir com rigor o efectivo grau de concretização dos objectivos do plano, com base na análise realizada, verifica-se que muitos deles foram apenas parcialmente atingidos.

A avaliação global da reduzida execução dos objectivos e do Programa de Execução permite concluir que não houve implementação da alteração do PU da Comporta, tal como foi aprovado em 2011. Nos termos da dinâmica de planos prevista no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 Maio, com as alterações do Decreto-lei n.º 81/2020, de 2 de Outubro e do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de Março deve promover-se a revisão do Plano, com o objectivo de:

- a) Promover a melhoria de qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos;
- b) Garantir a criação faseada e programada das infraestruturas e equipamentos;
- c) Garantir a oferta de terrenos e lotes destinados a edificações para habitação e actividades económicas;

Com estes objectivos, deverão ser tidas em consideração as seguintes premissas, sem prejuízo de outras:

- 1- Aprofundar e consolidar a aldeia da Comporta como centralidade urbano-turística do destino Tróia-Melides;
  - 1.1. Adequar os usos previstos no PU de forma a alargar os usos mistos (habitação, comércio e serviços) a uma área maior do aglomerado, permitindo um tecido urbano mais dinâmico e multifuncional;
  - 1.2. Criação ou transformação de espaços para infraestruturas e equipamentos de acolhimento aos turistas e visitantes;
  
- 2- Melhorar a qualidade de vida dos residentes;
  - 2.1. Reforço da componente habitacional no conceito urbanístico a propor, dada a reconhecida carência de oferta habitacional para residência permanente, no sentido de fixação de população residente em permanência no aglomerado da Comporta;

- 2.2. Avaliar a adequação e oportunidade das áreas de equipamentos desportivos a norte (campos de jogos ou outros espaços desportivos);
- 3- Criar condições de atractividade para acolher novos residentes e novos investimentos
- 3.1. Estudar a localização de uma área de actividades económicas (comércio, serviços e indústria ligeira) para responder aos desafios dum aglomerado multifuncional; minimizando os conflitos da proximidade destas actividades às áreas residenciais;
- 3.2. Criar espaço para incubadora de empresas e acolhimento de ideias e negócios
- 4- Facilitar a execução operativa do Plano, adequando e melhorando aspectos regulamentares e de gestão urbanística
- 4.1. Promover a adequação do perímetro urbano ao perímetro delimitado pelo PDM;
- 4.2. Alteração e adequação dos parâmetros de edificabilidade, admitindo o seu aumento nos termos fixados no PDM revisto;
- 4.3. Definição de usos possíveis mais flexíveis na área norte do aglomerado, contemplado para além dos usos já identificados, o uso para actividades de comércio e serviços.

Como intervenções transversais aos pressupostos acima referidos, considera-se ainda que:

No âmbito da rede viária, acessibilidades, circulação e trânsito, importa resolver o problema do estacionamento, com a definição de novas áreas de estacionamento, consolidar a zona da Frente de Rua (definidos no actual zonamento como espaço de estacionamento e espaço verde de

enquadramento), melhorar as acessibilidades ao aglomerado, definir a localização de estacionamento para veículos pesados.

Reforçar a estrutura verde urbana do aglomerado da Comporta (como forma de equilibrar a ocupação humana, em crescimento no aglomerado, com o sistema de paisagem na envolvente). Este objectivo deve contemplar as seguintes acções: intervenção paisagística das envolventes aos equipamentos públicos; ampliar a rede de espaços verdes públicos, criar rede pedonal arborizada, entre outras.

Devem ainda ser considerados:

- Os pareceres e orientações emitidos pelas entidades que acompanham o Plano;
- O resultado da ponderação das participações públicas e eventuais sugestões e informações que sejam remetidas por cidadãos ou grupos de cidadãos.

## **6. Conteúdo do plano**

Nos termos do n.º 3 do artigo 119.º do RJIGT, a revisão do PU da Comporta será elaborada de acordo com o disposto nos artigos 76.º, 86.º a 90.º e 98.º a 100.º do mesmo diploma legal, adotando o conteúdo material e documental aí estabelecido.

Considera-se que a revisão do PU da Comporta deve ainda conter:

- O aprofundamento da situação de referência, através dos estudos de caracterização e diagnóstico a realizar;
- Análise da evolução da população residente e projecções demográficas;
- Dinâmica da actividade turística e da oferta de alojamento turístico;

- Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano

## **7. Prazo**

O trabalho de revisão do PU da Comporta será desenvolvido em 18 meses, podendo ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao inicialmente estabelecido, nos termos do nº 6 do artigo 76º do RJIGT.

## **8. Equipa técnica**

A equipa técnica será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e constituída nos termos da legislação em vigor, Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro.