



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 n.º 2447/2018 - Diário da República n.º 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.



Município de Alcácer do Sal

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO

Relatório de
Avaliação da
Proc: Execução do PU da Comporta Refª: DPGU/SPP Data: 01-07-2022

| | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| Para: Chefe DPGU | Despacho: | Deliberação: |
|---------------------|-----------|--------------|

Assunto: Relatório de Avaliação da Execução do PU da Comporta

Em cumprimento do despacho de 07-02-2022, anexo o Relatório de Avaliação da execução do PU da Comporta.

É o que me cumpre informar,

Hortensia Menino, Geógrafa



**Alcácer
do Sal**
MUNICÍPIO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA COMPORTA

(Aviso nº 12303/2011, de 7 de junho)



Câmara Municipal de Alcácer do Sal

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

julho de 2022

Relatório de Avaliação do PU da Comporta

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| Introdução..... | 4 |
| 1. Contexto de elaboração do Plano, enquadramento legal e dinâmica..... | 5 |
| 1.1 O Plano de Urbanização da Comporta..... | 5 |
| 1.2 Oportunidade de avaliação do PU da Comporta..... | 6 |
| 2. Metodologia..... | 8 |
| 3. Caracterização do Aglomerado da Comporta..... | 8 |
| 3.1. Enquadramento Territorial..... | 8 |
| 3.2. Dinâmicas de Desenvolvimento..... | 9 |
| 3.2.1. População..... | 9 |
| 3.2.2. Alojamentos, Edifícios e Construção..... | 11 |
| 3.2.3. Análise urbanística e paisagística..... | 12 |
| 4. Visão e Opções estratégicas do Plano de Urbanização..... | 17 |
| 5. Elementos Fundamentais e complementares do Plano..... | 19 |
| 5.1. Elementos fundamentais..... | 19 |
| 5.1.1. Regulamento do Plano..... | 19 |
| 5.1.2. Planta de zonamento..... | 21 |
| 5.1.3. Planta de condicionantes..... | 22 |
| 5.2. Elementos complementares..... | 22 |
| 5.2.1. Relatório | 22 |
| 6. Níveis de execução do Plano..... | 24 |
| 6.1. Espaços residenciais..... | 24 |
| 6.2. Espaços centrais..... | 27 |
| 6.3. Espaços de actividades económicas..... | 27 |
| 6.4. Espaços de uso especial..... | 28 |

| | |
|---|----|
| 6.5. Estrutura ecológica municipal..... | 29 |
| 6.6. Unidade Operativa de Planeamento e Gestão..... | 29 |
| 6.7. Espaço público, infraestruturas e rede viária..... | 30 |
| 6.8. Programa de Equipamentos..... | 31 |
| 7. Estratégia e modelo territorial..... | 33 |
| 7.1. Avaliação dos objectivos do Plano..... | 33 |
| 7.2. Avaliação do Programa de Execução e Financiamento..... | 36 |
| 8. Considerações finais e propostas..... | 38 |

Introdução

O Plano de Urbanização desenvolve e concretiza o Plano Diretor Municipal, estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos.

Decorrido mais de 10 anos desde a 2ª alteração do Plano de Urbanização (PU) da Comporta e tendo sido publicada a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Alcácer do Sal, através do Aviso nº 13020/2017, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 209, de 30 de outubro de 2017, considera-se que a alteração/revisão do PU constitui uma oportunidade de avaliação das opções estratégicas definidas no PU inicial, aprovado em 1994 e alterado em 1997 e 2011, permitindo ainda corrigir problemas detetados e estabelecer novas estratégias para o desenvolvimento do aglomerado da Comporta.

Para além das alterações ao nível do plano vigente, ocorreram ainda alterações legislativas significativas ao nível do ambiente e do ordenamento do território, nomeadamente a publicação da nova lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e nessa sequência a alteração ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e a revisão do Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território.

A avaliação do PU da Comporta é o primeiro passo dado para desencadear o processo de alteração/revisão. A monitorização de execução deste Plano não foi elaborada durante o seu período de vigência.

O documento agora produzido será fundamental como reflexão, avaliação da importância do planeamento na concretização dos objetivos e da visão do território que se pretendeu atingir, mas também como legitimação das opções futuras.

A abordagem prosseguida consiste na avaliação da conformidade, da concretização dos objetivos e do grau de execução das ações propostas.

Considerando a natureza do processo de avaliação aqui apresentado e os conteúdos dum plano de urbanização, as principais questões que se colocam no âmbito desta avaliação são:

- Principais dinâmicas socioeconómicas com incidência territorial ocorridas na última década;
- Adequação e qualidade dos elementos fundamentais do plano;
- Grau de execução do plano e concretização das Opções Estratégicas;
- Grau de concretização dos objetivos e do conceito urbanístico proposto;
- Principais fatores a ter em conta, assim como propostas para o processo de revisão.

A metodologia adotada para elaboração do relatório considerou o período entre 2011 (data da entrada em vigor da 2ª alteração ao Plano) e 2021 como período de análise, atendendo à dificuldade de comparar e avaliar períodos temporais anteriores.

1. Contexto de elaboração do Plano, enquadramento legal e dinâmica

1.1 O Plano de Urbanização da Comporta

O Plano de Urbanização da Comporta concretiza a estratégia de desenvolvimento para a Comporta, encontrando-se em vigor desde 1994, com a seguinte dinâmica:

- a) O PU foi aprovado em 1994 e publicado através da Portaria nº 675/94, de 20 de julho;
- b) Em 1997 foi objecto da primeira alteração, publicada através da RCM nº 205/97, de 9 de Dezembro;

- c) Em 2011, foi introduzida a 2ª alteração (cuja decisão de iniciar a alteração ocorreu em 2005), publicada através do Aviso nº 12303/2011, de 7 de junho e cuja redacção continua em vigor

À data da 2ª alteração do PU da Comporta vigorava no concelho o PDM de primeira geração, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 25/94, de 29 de abril e publicado no Diário da República nº 99, 1ª Série B. Este plano constituiu o primeiro instrumento de planeamento direccionado integralmente a todo o território do concelho.

1.2 Oportunidade de avaliação do PU da Comporta

O PU da Comporta traduz a visão estratégica para o aglomerado, ultrapassada a fase inicial de pôr termo à ocupação espontânea e sem planeamento na aldeia que esteve na génese de grande parte da estruturação urbanística e de regular a pressão urbanística, que continua, contudo, a fazer-se sentir. As opções estratégicas definidas na alteração ao Plano de 2011, com base em diagnósticos e levantamentos recorrendo a dados estatísticos ainda de 1991, reflectem uma realidade bastante diferente da actual, que urge actualizar e avaliar.

Também no período que medeia entre a última alteração do Plano em 2011 e o momento atual, ocorreram diversas alterações legislativas com implicações na gestão do território e relativamente às quais os planos devem obrigatoriamente adequar-se.

Desde logo, as alterações ao quadro legal dos Instrumentos de Gestão Territorial, ocorridas na sequência da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei nº 31/2014, de 30 de maio (entretanto alterada pelo DL nº 52/2021, de 15/06), que conduziu a mudanças significativas nos instrumentos que integram o sistema de gestão territorial. O Programa Nacional da Política

de Ordenamento do Território (PNPOT), instrumento de referência e situado no topo do sistema, foi apenas o primeiro.

Procurando travar a proliferação de terrenos urbanos e urbanizáveis expectantes, foi criado um novo sistema de classificação do solo, segundo o qual os solos urbanizáveis deixam de existir, passando o solo a estar classificado como urbano ou rústico. Esta disposição não se aplica ao PU da Comporta, por este integrar, na sua totalidade, apenas solos urbanizados.

Ainda em cumprimento da Lei de Bases, é revisto o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial com a publicação do DL 80/2015, de 14 de maio (entretanto alterado pelo DL nº 25/2021, de 29 de março). Este define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, assim como o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

A operacionalização deste regime é materializada pela aplicação de diversos Decretos Regulamentares, sendo um deles, o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que vem estabelecer os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

A desactualização da cartografia utilizada e os limites cadastrais da propriedade municipal são outros aspectos a ter em conta para avaliação da oportunidade da alteração/revisão do Plano de Urbanização da Comporta.

É também relevante a aprovação do PDMAS revisto, através do Aviso nº 13020/2017, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 209, de 30 de outubro de 2017, cujas alterações não foram transpostas para o PU da Comporta, nomeadamente os parâmetros de edificabilidade associados ao solo urbano.

Considera-se também evidente a necessidade de proceder à alteração/revisão do Plano de Urbanização, por forma a dar resposta a novos desafios, consentâneos com a evolução socioeconómica dos últimos 10 anos, o levantamento de necessidades e o padrão de procura do aglomerado por novos residentes, visitantes, turistas e investidores, assim como traduzir as opções estratégicas com incidência no território, projectados para a realidade dos próximos tempos.

2. Metodologia

Tendo como referência o relatório do Plano de Urbanização da Comporta, datado de Abril de 2010 (que integrou a 2ª alteração publicada em 2011), o presente documento assenta em informação constante no referido relatório, recorrendo à sua actualização, análise espacial, levantamentos de campo, processos municipais, contributos dos serviços do município, a experiência de execução e gestão urbanística do Plano e a indicação de propostas de intervenção para o local, da Câmara Municipal e da Junta de Freguesia.

3. Caracterização do Aglomerado da Comporta

3.1. Enquadramento Territorial

O aglomerado urbano da Comporta encontra-se envolvido pelo território da Herdade da Comporta (HdC), a qual possui particularidades que a diferenciam das outras áreas urbanas do concelho. Antes de mais destaca-se o facto de se tratar de uma área de 12 500 ha propriedade de uma única entidade com uma identidade histórica e cultural ligada à grande exploração agrícola, florestal e do arroz, na qual estão integrados um conjunto de aglomerados urbanos tradicionais (Comporta, Cambado, Possanco, Carrasqueira e Torre), assumidamente identificados na sua relevância para o projecto turístico e que importa adequar às dinâmicas de transformação do território e às necessidades emergentes resultantes das mudanças demográficas, sociais e económicas.

Pela referência histórica e cultural da aldeia da Comporta, esta tem surgido como “marca” da globalidade do destino turístico Tróia-Melides, o que lhe fornece uma centralidade urbana na rede urbana regional superior à esperada a partir da dimensão física e sócio-demográfica do aglomerado.

A faixa litoral Tróia-Comporta-Melides tem vindo a afirmar-se com destino turístico no quadro mais geral do litoral alentejano como pólo turístico de relevância. A última versão do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), cuja vigência terminou em 2015, tendo este documento sido substituído pela “Estratégia para o Turismo 2027” (ET27), já não integrava os pólos turísticos do Alqueva e do Litoral Alentejano (extintos pela Lei nº 33/2013, de 16 de Maio, que estabelece o novo regime jurídico das áreas territoriais de turismo), contudo esta opção não interfere com as orientações definidas no PROT-A para aquelas áreas.

3.2. Dinâmicas de Desenvolvimento

3.2.1. População

Em termos da evolução da população residente na localidade da Comporta, verificou-se entre 1991 e 2011 um ligeiro decréscimo, de acordo com o quadro seguinte. Nesse mesmo período, há um acréscimo do número de famílias (+ 18).

População residente e famílias na freguesia da Comporta (por lugar) e no concelho

| Lugar | 1991 | | 2001 | | 2011 | | 2021 ⁽¹⁾ | | Variação 1991/2021 ⁽²⁾ | | | |
|-----------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|---------------------|----------|-----------------------------------|---------------|----------|---------------|
| | Residentes | Famílias | Residentes | Famílias | Residentes | Famílias | Residentes | Famílias | Residentes | Variação em % | Famílias | Variação em % |
| Brejos da Carregueira | 143 | 49 | 109 | 44 | 89 | 36 | - | - | -54 | -37,76 | -13 | -26,53 |
| Comporta | 553 | 204 | 524 | 208 | 535 | 222 | - | - | -18 | -3,25 | 18 | 8,82 |
| Carrasqueira | 321 | 106 | 291 | 99 | 374 | 144 | - | - | 53 | 16,51 | 38 | 35,85 |
| Murta | 31 | 10 | 23 | 11 | 3 | 2 | - | - | -28 | -90,32 | -8 | -80,00 |
| Possanco | 169 | 63 | 104 | 37 | 126 | 49 | - | - | -43 | -25,44 | -14 | -22,22 |
| Torre | 73 | 29 | 70 | 32 | 61 | 27 | - | - | -12 | -16,44 | -2 | -6,90 |
| Residual | 113 | 46 | 224 | 90 | 46 | 21 | - | - | -67 | -59,29 | -25 | -54,35 |
| Freguesia | 1403 | 507 | 1345 | 521 | 1268 | 514 | 1094 | - | -309 | -22,02 | 7 | 1,38 |
| Concelho | 14512 | 5300 | 14287 | 5400 | 13046 | 5236 | 11113 | 4710 | -3399 | -23,42 | -64 | -11,13 |

Fonte: INE, Censos (1991, 2001, 2011 e 2021)

(1) Residentes provisórios

(2) 1991/2011 quando não há dados de 2021

Em relação à totalidade da Freguesia, regista-se ao longo dos momentos intercensitários (desde 1991), um decréscimo, sendo contudo a Comporta, a freguesia que melhor resistiu ao decréscimo populacional, com um a todas as freguesias do concelho. Em 30 anos perdeu 22% da população.

3.2.2. Alojamentos, Edifícios e Construção

Evolução do número de alojamentos e edifícios na freguesia da Comporta e no concelho

| Zona Geográfica | 1991 | | 2001 | | 2011 | | 2021 | | Variação 1991/2021 | | | |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|--------------------|---------------|-----------|---------------|
| | Alojamentos | Edifícios | Alojamentos | Edifícios | Alojamentos | Edifícios | Alojamentos | Edifícios | Alojamentos | Variação em % | Edifícios | Variação em % |
| Brejos da Carregueira | 80 | - | 66 | 62 | 140 | 140 | - | - | 60 | 75 | 78 | 125,81 |
| Comporta | 239 | - | 277 | 176 | 477 | 415 | - | - | 238 | 99,58 | 239 | 135,80 |
| Carrasqueira | 129 | - | 123 | 119 | 194 | 182 | - | - | 65 | 50,39 | 63 | 52,94 |
| Murta | 20 | - | 14 | 6 | 13 | 13 | - | - | -7 | -35 | 7 | 116,67 |
| Possanco | 112 | - | 45 | 45 | 102 | 100 | - | - | -10 | - 8,93 | 55 | 122,22 |
| Torre | 37 | - | 43 | 23 | 38 | 38 | - | - | 1 | 2,70 | 15 | 65,22 |
| Residual | 90 | - | 190 | 175 | 98 | 98 | - | - | 8 | 8,89 | -77 | - 44,00 |
| Freguesia da Comporta | 707 | 691 | 756 | 606 | 1098 | 1021 | 1174 | 1066 | 467 | 66,05 | 375 | 54,27 |
| Concelho | 7447 | 6989 | 7744 | 6690 | 8818 | 7535 | 8884 | 7576 | 1437 | 19,30 | 587 | 8,40 |

Fonte: INE, Censos (1991, 2001, 2011 e 2021)

(1) Resultados provisórios

(2) 1991/2011 quando não há dados de 2021

O número de edifícios na localidade da Comporta aumentou consideravelmente entre 2001 e 2011 (+ 239), o que representou uma variação de 135,80%, facto indicador da atractividade e procura deste território, sendo que o mesmo período correspondeu também a um acréscimo de residentes e de famílias, embora a um ritmo inferior.

O número de alojamentos na localidade da Comporta é, em 2011, o dobro do número de famílias no mesmo ano.

Pese embora a dinâmica mais acentuada de expansão urbana, sobretudo nas últimas duas décadas, a mesma não foi suficiente para inverter o percurso de quebra populacional. Tal facto indicia que esta mesma expansão se faz com construções para ocupação de carácter sazonal ou temporário, sendo que a subida dos preços do imobiliário da freguesia da Comporta terá em parte contribuído para a dificuldade de fixação de famílias.

3.2.3. Análise urbanística e paisagística

a) Estrutura urbana

O aglomerado urbano da Comporta, qualificado como de segundo nível da hierarquia do sistema urbano do concelho, de acordo com o PDM revisto, possui uma estrutura urbana predominantemente habitacional e consolidada, de malha regular mas de orientação e leitura difíceis ao nível do espaço público, em virtude de implantações de construção variadas, por vezes no mesmo arruamento, constituída por moradias unifamiliares, com a coexistência em número aproximado de moradias geminadas de 1 piso e moradias isoladas de 2 pisos, estas resultantes das áreas de expansão mais recentes, a Norte e a Oeste.

Para além destas características, destacam-se, ainda outras:

- a) Uma zona central antiga, ou “histórica”, localizada a NO do aglomerado, de malha irregular, resultado dum crescimento lento e descontínuo e inexistência de planeamento urbano, onde se concentra a maior parte dos serviços, espaços comerciais e estabelecimentos de restauração e bebidas, utilizando por vezes alguns edifícios tradicionais. Observa-se uma sobrecarga funcional e de ocupação irregular do espaço público com esplanadas e outros elementos de apoio, numa área muito reduzida do aglomerado;
- b) Um conjunto de edifícios notáveis e estruturantes no contexto da Comporta, antigos celeiros e cavalariças com uma presença marcante pelas suas dimensões e traça arquitectónica e 2 núcleos de edifícios de habitação tradicionais;
- c) Uma rede de equipamentos de utilização colectiva localizada na metade norte do aglomerado, que inclui a Junta de Freguesia (serviços administrativos, pólo da biblioteca municipal, um posto médico e um auditório), o Centro Escolar, o Centro Social e Paroquial da Comporta e uma área de equipamentos desportivos a norte;
- d) Uma banda de edifícios de actividades económicas localizada na zona Este do aglomerado que integra e concentra as unidades de armazenagem e oficinais da Comporta, mas cujo tipo de actividades e tráfego tem conduzido à deterioração do espaço público da zona de carácter residencial onde se insere;
- e) Áreas residenciais em consolidação, localizadas no extremo Nordeste do aglomerado e a Este, correspondendo à área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Habitacional, que foi revogado pela 2ª alteração ao PU em 2011, onde se evidencia a fraca qualificação do espaço público (arruamentos por concluir, espaços verdes por tratar);
- f) Um aldeamento turístico localizado no extremo sul do aglomerado, previsto em plano, embora “separado” da Comporta em termos viários, urbanísticos e de imagem urbana;

b) Estrutura viária

A estrutura viária do aglomerado é o reflexo da descontinuidade e da relativa espontaneidade do seu crescimento urbano, apresentando-se sem hierarquia funcional ou visual e com vários entroncamentos e impasses, sobretudo nas zonas residenciais mais antigas. São características os seguintes aspectos:

- a) Os perfis viários estreitos na maioria dos troços;
- b) A desqualificação das entradas do aglomerado;



- c) O maior tráfego de atravessamento do Centro Antigo, resultante do acesso à aldeia do Possanco;
- d) A crescente incapacidade da rede de estacionamento autorizado dar resposta à procura de turistas e visitantes do aglomerado da Comporta, situação que se verifica sobretudo nos meses da época balnear;



- e) Existência de arruamentos não pavimentados ou não concluídos (e.g. Rua da Eira, parte da Rua das Cegonhas),

A fragilidade da estrutura viária tem-se revelado de forma crescente sobretudo na incapacidade, da rede de estacionamento automóvel autorizado, dar resposta à procura de turistas e visitantes do aglomerado, visível sobretudo nos meses da época balnear, com a conseqüente ocupação do espaço público com automóveis e movimentos de cargas e descargas.

c) Estrutura, distribuição funcional e transformações urbanas

A ocupação funcional predominante no aglomerado continua a ser a habitação, que coexiste com três núcleos de funções urbanas: a área do Centro Antigo e sua envolvente imediata onde se concentram as actividades de comércio e serviços; uma concentração de actividades de armazenamento e oficinas a nascente e o aldeamento turístico na zona sul da aldeia.

Esta segmentação funcional é geradora de deslocações pedonais e/ou de automóvel das áreas residenciais, sobretudo para o Centro Antigo, para acesso a bens e serviços de primeira necessidade (padaria, talho, farmácia), sem a correspondente infraestrutura de circulação pedonal estabelecida, sendo potencialmente geradora de conflitos nas zonas de circulação mista: pedonal e rodoviária restrita.

Na ausência de levantamento funcional actualizado (que deverá ser realizado em sede de alteração/revisão do plano), recorreu-se à apreciação feita a partir das dinâmicas dos levantamentos de 2001, 2005 e 2007 inseridos no Relatório do Plano de Abril de 2010, complementada com visitas ao local.

As principais dinâmicas de transformação urbana da Comporta são, ao nível da ocupação comercial, de restauração e de serviços (incluindo alojamentos locais) no chamado Centro Antigo, onde se concentram a larga maioria das

funções urbanas não residenciais e onde as mudanças têm sido mais intensas e no sentido de uma consolidação da vocação turística da aldeia.

Não só foram ocupados para estas funções, edifícios sem uso ou abandonados identificados no levantamento de 2007 (actual Casa da Cultura, edifícios no Beco da Comporta e Rua das Comportas), como foram construídos outros ou alterados usos dos já existentes, para instalação de novas actividades.

É também notória a evolução no sentido duma oferta comercial mais diversificada, diferenciadora e qualificada, indo ao encontro do perfil de turistas e visitantes da aldeia, permitindo também uma qualificação da oferta para a população residente.

Entre os anos de 2007 e de 2022 verificou-se:

- O abandono de algumas construções relacionadas com serviços públicos (edifício da Brigada Fiscal);
- Ocupação de edifícios considerados devolutos em 2007, com usos de comércio e serviços direccionados para os visitantes e turistas;
- Permanência de construções mais desqualificadas e para as quais não existem intenções de ocupação;
- Existência de edifícios abandonados.

d) A importância da actividade turística

O turismo tem revelado um dinamismo assinalável, com um aumento significativo no número de dormidas, registando-se em 2019, segundo o INE, 64 659 dormidas no concelho de Alcácer do Sal, correspondendo a 30 289 hóspedes, quando em 2014 o valor era de 49 729 dormidas e 23 037 hóspedes.

Os números são reveladores de uma subida exponencial do turismo no concelho com impactos positivos nas atividades conexas, principalmente no alojamento, restauração e similares.

Refere-se ainda, que de acordo com o Registo Nacional de Turismo do Turismo de Portugal, existem atualmente, 26 registos de alojamento local e 2 registos de empreendimentos turísticos na localidade da Comporta. O alojamento local apresenta uma capacidade para cerca de 182 hóspedes e os empreendimentos turísticos, 514 camas.

e) Caracterização paisagística e ambiental

O aglomerado da Comporta insere-se numa área da Reserva Natural do Estuário do Sado. A sua paisagem envolvente constitui uma unidade assente numa extensa planície caracterizada pela presença:

- De manchas de pinhal bravo e eucaliptal
- De áreas de sapal interligadas com áreas de arrozal e culturas hortícolas diversas;
- De portos palafíticos ligados à pesca;
- De numerosas construções dispersas e pelos aglomerados urbanos do Possanco e da Carrasqueira e o aglomerado disperso de Cambado.

A estrutura paisagística no interior do limite do plano é sobretudo marcada pela presença em simultâneo de areias, solo não-revestido e inculto, que constituem grande parte das áreas intersticiais da ocupação e matas e vegetação rasteiros, nomeadamente nos extremos norte e sul, podendo encontrar-se alguns maciços arbóreos no centro da área de intervenção do plano.

4. Visão e Opções estratégicas do Plano de Urbanização em vigor

As Opções Estratégicas assumidas pela Câmara Municipal na 2ª alteração do PU da Comporta (plano em vigor desde 2011) assentaram na opção estrutural de **qualificar a aldeia da Comporta como o principal centro histórico e identitário, no contexto do desenvolvimento e consolidação do destino Tróia-Comporta-Melides**. Nesse sentido, os serviços e equipamentos a criar, deveriam ser predominantemente ligados às temáticas culturais e ao recreio e lazer urbano e associando à função residencial (habitação permanente), novas formas de turismo residencial em área urbana.

A opção estratégica de afirmação da centralidade urbano-turística foi materializada pela proposta de constituição de 2 áreas funcionais com funções diferenciadas e complementares, que podem considerar-se como as opções estratégicas assumidas no Plano:

- a) Reforçar a dimensão histórico-simbólica do “Centro Antigo”-conferindo-lhe unidade e identidade urbanística, com a pedonalização dos arruamentos centrais, requalificação integral do espaço público e do conjunto dos edifícios tradicionais existentes com a conversão para funções associadas ao lazer urbano e ao turismo cultural (restaurantes, bares, cafés, comércio de produtos regionais e de artesanato, espaços de exposição e museus);
- b) Criação de uma nova e moderna centralidade na aldeia, a localizar no amplo espaço central do aglomerado, com carácter multifuncional (comércio, serviços, equipamentos, habitação e áreas verdes), que permita a organização do espaço em torno de uma ou duas praças e permita responder em simultâneo à população residente e à população turística
- c) Requalificação e consolidação da Zona Norte com a função de pólo de equipamentos (desporto e recreio urbano), com possibilidade de desenvolvimento de equipamentos com uma dimensão lúdico-cultural na zona nordeste.

Em complementaridade com os usos propostos, é identificada a necessidade de acrescer o espaço para criação de estacionamento automóvel, nas proximidades das 3 áreas funcionais, que permita responder às necessidades de estacionamento automóvel da população turística. São apontadas soluções de localização (entrada principal da Comporta e estacionamento subterrâneo sob a praça (praças) da nova centralidade).

É ainda identificada a oportunidade de criação de paragem ou terminal de transporte público colectivo, como forma de minimizar a dependência da utilização do automóvel privado.

5. Elementos Fundamentais e complementares do Plano

O atual RJIGT introduziu uma alteração quanto à organização do conteúdo material e documental dos planos. Ao estabelecer um termo de comparação com os conteúdos do plano em vigor, deparamo-nos desde logo com a desadequação da terminologia adotada: os elementos fundamentais do plano encontram-se agora elencados como peças que constituem o plano (n.º 1, artigo 100º do RJIGT) e os elementos complementares, como peças que acompanham o plano (n.º 2, artigo 100º do RJIGT). Não obstante, para efeitos da presente análise, serão considerados os elementos tal como referidos no regulamento do PU da Comporta, assim como a terminologia aí utilizada.

5.1. Elementos fundamentais

5.1.1. Regulamento do Plano

O Regulamento do Plano de Urbanização da Comporta, publicado no D.R., 2ª série, n.º 110, através do Aviso n.º 12303, de 7 de junho de 2011, encontra-se

estruturado da seguinte forma:

| |
|--|
| CAPÍTULO I- Disposições Gerais |
| CAPÍTULO II- Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos |
| CAPÍTULO III- Uso, ocupação e transformação do solo |
| Seção I- Classificação e qualificação do solo |
| Seção II- Estrutura Ecológica e espaços verdes |
| CAPÍTULO III- Das infraestruturas de circulação e estacionamento |
| CAPÍTULO IV- Execução do Plano |
| CAPÍTULO V- Disposições finais |

O quadro seguinte pretende compilar as notas e contributos formulados acerca da aplicação do regulamento.

| CAPÍTULO III- Uso, ocupação e transformação | | NOTAS PARA ALTERAÇÃO |
|--|---|--|
| Secção I- Classificação e qualificação do solo | | |
| <i>Artigo 6º Classificação do solo</i> | *O perímetro urbano do aglomerado da Comporta definido no PDM revisto não coincide com o limite do PU da Comporta. Estão identificadas divergências na delimitação das áreas propriedade da Herdade da Comporta e da Câmara Municipal, na área limite do PU | |
| <i>Artigo 7º Qualificação</i> | | * Adequar a terminologia da qualificação do solo urbano e respetivas categorias e subcategorias funcionais ao RJIGT em vigor e o artigo 24º do PDM |
| <i>Artigo 8º Espaços residenciais</i> | * Nos ER 1 e ER2 é permitida a alteração de uso comercial ou de serviços até 50% da área de construção permitida sem que haja referência à necessidade de estacionamento por força dessa alteração | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 78º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| <i>Artigos 9º a 11º Espaços centrais (comerciais e mistos)</i> | * A zona definida como ECC 2 não teve execução, o que indicia pouca atratividade na localização, numa área limite do aglomerado | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 78º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| <i>Artigo 14º EAE de serviços, indústria e restauração</i> | * a permissão de atividades ligadas aos serviços, indústria e restauração num espaço físico contíguo pode ser geradora de conflitos de usos * não há qualquer referência à previsão de estacionamento para o local, o que pode ser problemático face à contiguidade com área residencial | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 91º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| <i>Artigo 16º EUE de equipamento coletivo</i> | * Não se encontra definido o número de lugares de estacionamento mínimo a aplicar aos equipamentos | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 95º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| <i>Artigo 17º EUE do núcleo do Monte</i> | | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 78º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| <i>Artigo 18º EUE de espaço público</i> | * A admissão nestes espaços de áreas de estacionamento público colide com o objetivo de utilização geral destes espaços, nomeadamente a utilização e fruição do espaço público com arborização e áreas ajardinadas | |
| <i>Artigo 20º UOPG 1</i> | * A UOPG não foi concretizada | * Adequar a terminologia da categoria de solo urbano ao artigo 78º e seguintes do PDM em vigor no que se refere aos usos e parâmetros de edificabilidade |
| Seção II- Estrutura ecológica e espaços verdes | | |
| <i>Artigo 22º Espaços verdes</i> | * Os espaços verdes de enquadramento estão subdimensionados face à ocupação da área construída da totalidade do limite do PU | |

Do exposto, conclui-se que há necessidade de aprofundar e definir melhor alguns parâmetros referentes às várias categorias funcionais do aglomerado, de acordo com o zonamento e os objectivos definidos.

A questão da compatibilização dos usos não habitacionais com os usos habitacionais constitui uma questão premente, sobretudo no Núcleo Antigo da localidade, tendo em vista a minoração de impactos dos usos incompatíveis com a habitação, a ordenação do tráfego e estacionamento, a circulação pedonal e a viabilidade e atratividade dos espaços destinados a usos não habitacionais.

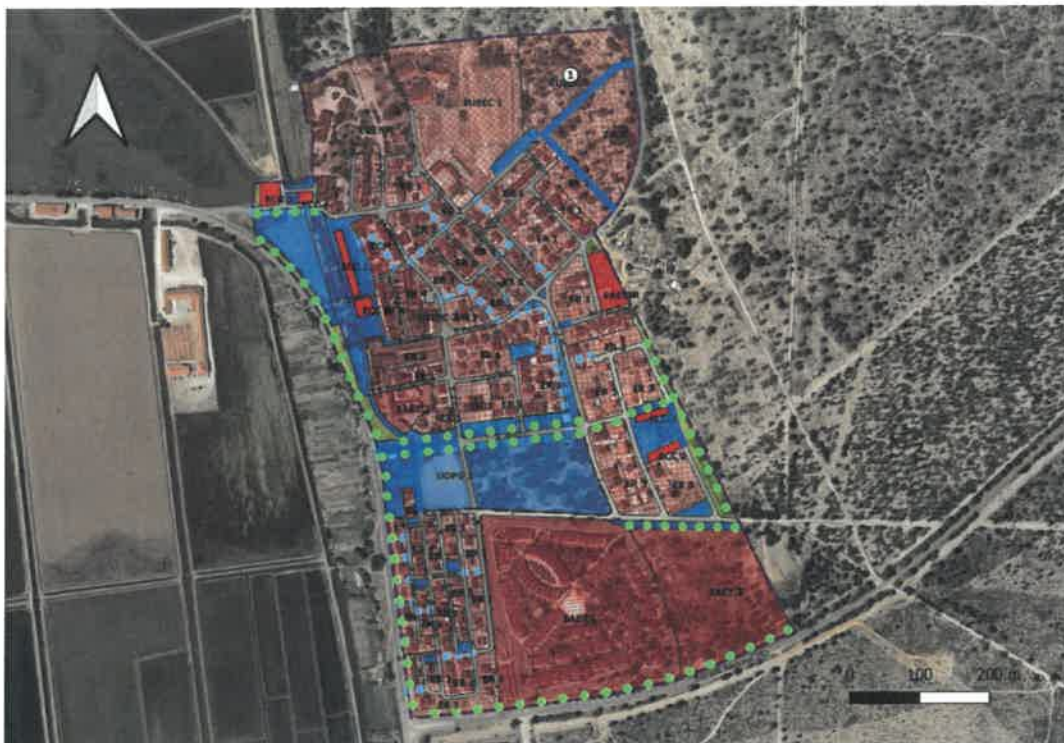
São identificadas ainda propostas de alterações ao articulado que se prendem sobretudo com a alteração e adequação dos parâmetros urbanísticos do PU aos previstos no PDM revisto em vigor, bem como adequação ao Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de Setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

5.1.2. Planta de zonamento

A planta de zonamento concretiza o modelo de ordenamento do PU da Comporta através da qualificação do solo. De acordo com o artigo 7º do regulamento, o PU da Comporta abrange apenas solo urbanizado.

No que respeita ao zonamento, a área de intervenção do plano compreende as seguintes categorias funcionais, devidamente representadas na planta:

- espaços residenciais;
- espaços centrais;
- espaços de actividades económicas;
- espaços de uso especial;
- espaços verdes



5.1.3. Planta de condicionantes

A Planta de condicionantes não apresenta elementos relevantes para a apreciação do Plano, atendendo a que apenas se registam no aglomerado duas condicionantes: a conduta de água adutora municipal que estabelece o limite entre a EUEEC 1 e EUEEC 3, a norte do aglomerado e a servidão rodoviária da EN 253 e EN 253-1.

5.2. Elementos complementares

5.2.1. Relatório

Tal como indicado no regulamento do PU da Comporta, os elementos incluídos no relatório incluem o seguinte:

- a) Enquadramento e objectivos da alteração
- b) Enquadramento Regional e Territorial

- c) Análise Socio-Demográfica
- d) Análise urbanística e paisagística
- e) Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial
- f) Estratégia de Ordenamento Urbanístico
- g) Proposta de Plano
- h) Programa de Equipamentos
- i) Programa de Execução e Plano de Financiamento

No enquadramento e objectivos da alteração, enquadra-se o âmbito da alteração do Plano, nomeadamente tendo por base os termos de referência aprovados pela Câmara Municipal sobretudo na perspectiva de agilizar a gestão urbanística do aglomerado, tendo em conta a sua inserção central no destino turístico de costa Tróia- Comporta- Melides.

O Capítulo referente ao enquadramento Regional e Territorial apresenta de forma mais objectiva a inserção do aglomerado na rede urbana regional, a particularidade da envolvente pela Herdade da Comporta, vasta unidade territorial da região e no destino turístico em consolidação.

A análise socio-demográfica, urbanística e paisagística caracteriza a realidade do aglomerado à data da elaboração do plano, abordando os aspectos da demografia, estrutura urbana e rede viária e a dinâmica funcional no período entre 1997 e 2010.

No enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial identificam-se os principais instrumentos que emanam orientações para o PU da Comporta no quadro da hierarquia do sistema gestão territorial nacional (Programas nacionais, sectoriais e regionais e PDM- plano de nível superior).

A estratégia de ordenamento urbanístico identifica e justifica o conjunto de opções e princípios urbanísticos considerados na elaboração da planta de zonamento e do regulamento.

Os três últimos capítulos expressam a proposta de plano, incluindo o programa de equipamentos, o programa de execução e o plano de financiamento, assente na estratégia de desenvolvimento integrado enunciada anteriormente, bem como os mecanismos de gestão para a executar.

Refira-se ainda a ausência de elementos de avaliação da qualidade ambiental, designadamente acerca da gestão dos resíduos sólidos urbanos e abastecimento público de água.

6. Níveis de execução do Plano

O PU da Comporta – publicado pela Portaria n.º 675/94, de 20 de julho, alterado pela RCM n.º 205/97, de 9 de dezembro e alterado pelo Aviso n.º 12303/2011, de 7 de junho, classifica a totalidade da sua área de intervenção como urbana e qualifica os espaços residenciais, espaços centrais, espaços de atividades económicas, espaços de uso especial e espaços verdes – podendo considerar-se como consolidado, embora ainda apresente algumas áreas livres.

6.1. Espaços residenciais

Os objectivos gerais da alteração ao Plano de 2011, que decorriam da aprovação dos Termos de Referência visavam encontrar, dentro da coerência da estrutura e densidades urbanas existentes, atendendo à génese e crescimento urbano do aglomerado, a correspondência dos parâmetros urbanísticos então existentes para outros que se reportem à edificabilidade (áreas de construção e nº de fogos); identificar áreas de construção degradada e definir regras e parâmetros urbanísticos para a sua reconversão.

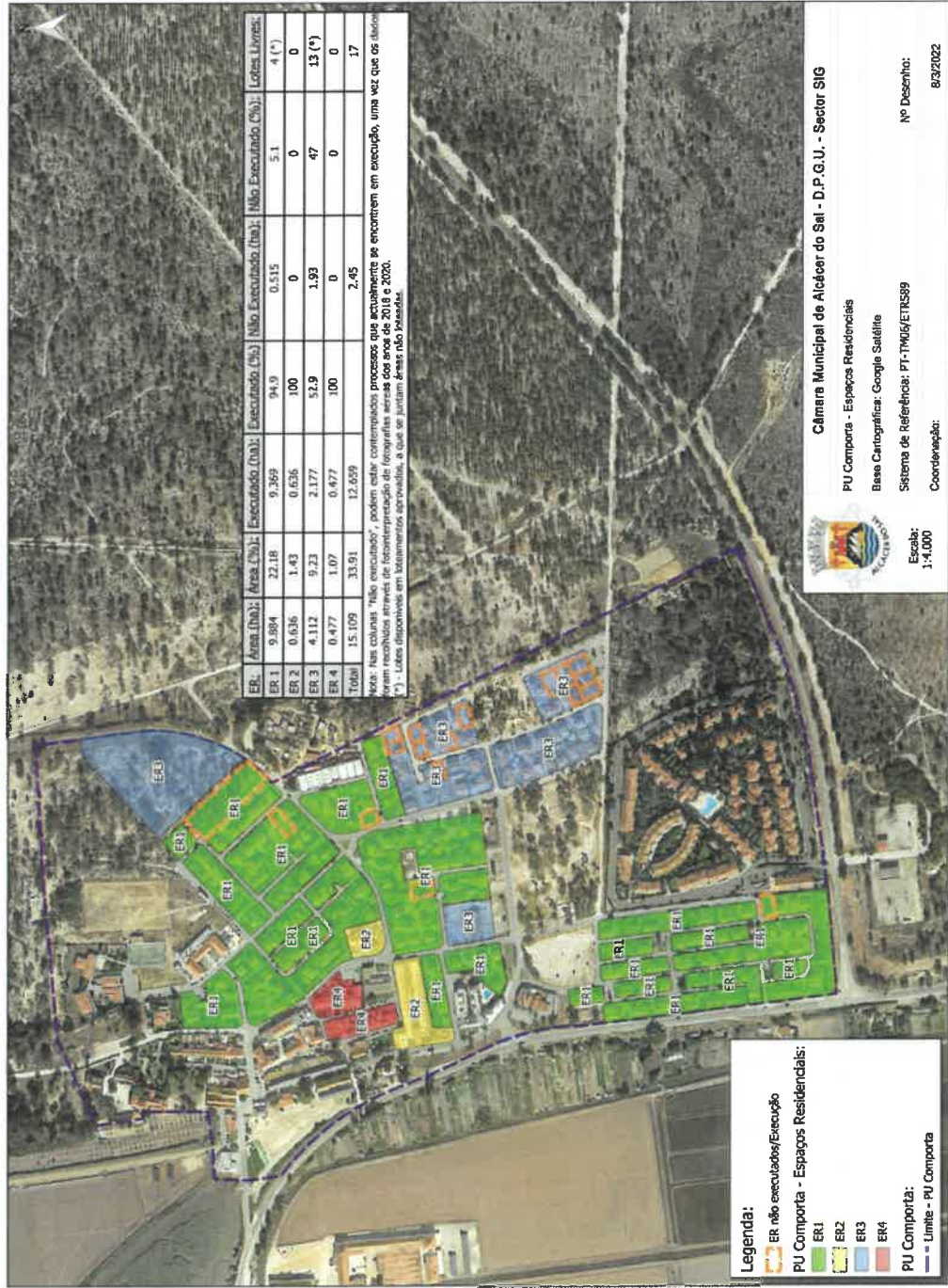
Os espaços residenciais estão definidos nos termos do artigo 8.º - Espaços residenciais (ER1, ER 2, ER 3 e ER 4), que correspondem aos espaços predominantemente residenciais, cuja subdivisão em função das tipologias

corresponde e adequa-se à área do Centro Antigo, às Áreas com Malha residencial definida, a SO do aglomerado e a NNE do aglomerado, bem como a toda a área anteriormente integrada no PPZEH (zona de expansão). É precisamente esta última área tipificada como Espaço Residencial 3 que tem vindo a ver preenchida a sua malha urbana. Corresponde também à área de construção mais recente na aldeia e onde foram feitos investimentos consideráveis nas obras de urbanização (arruamentos e iluminação pública), nos últimos 10 anos.

O ER 3 a nordeste do aglomerado, permanece sem construção e constitui uma importante bolsa e reserva de terreno.

O Plano definia para estes espaços uma cêrcea máxima de dois pisos, orientações para implantação dos anexos, a possibilidade de legalização de edifícios habitacionais não licenciados e procurou-se garantir a continuidade das características arquitectónicas de determinados conjuntos habitacionais, considerados de relevo no contexto da localidade.

Espaços residenciais- Execução do Plano



Os ER 2 e 4 encontram-se executados na totalidade, o ER 1 na sua quase totalidade, verifica-se ainda que a execução dos espaços residenciais ocorreu sobretudo no sentido do limite do aglomerado para E e NE num processo de “colmatação/preenchimento de tecido urbano” Os espaços residenciais não executados situam-se nestas mesmas áreas.

Os parâmetros urbanísticos e os índices definidos no PU para estes espaços são inferiores aos estabelecidos no PDM revisto, sendo compatível a sua adequação em sede de alteração/revisão do plano.

6.2. Espaços centrais

Os espaços centrais correspondem aos usos comerciais e mistos (comércio, serviços e habitação) e localizam-se sobretudo no Centro Antigo do Aglomerado, com a reutilização de edifícios tradicionais e uma nova área comercial a criar na chamada zona de expansão.

Os usos e parâmetros de edificabilidade estão definidos nos artigos 10º e 11º do regulamento do Plano.

Os espaços mistos são áreas onde se verifica a consolidação do uso comercial (sobretudo restauração) no piso térreo e habitação no primeiro piso, podendo considerar-se a sua execução na totalidade. Em relação aos espaços comerciais, não foi executado o ECC 2, na zona Oeste do aglomerado, os restantes espaços foram executados total ou parcialmente.

6.3. Espaços de actividades económicas

Os espaços de actividades económicas correspondem às subcategorias de espaços turísticos e espaços de serviços, indústria e restauração, cujos parâmetros de edificabilidade estão definidos nos artigos 13º e 14º do regulamento.

Os espaços turísticos EAET 1 e 2 referem-se a áreas turísticas já existentes e com construção, respectivamente a sul e no centro do aglomerado. Trata-se de

ocupações do uso do solo já totalmente concluídas, de acordo com os parâmetros urbanísticos então vigentes.

O espaço EAET3 corresponde a área de expansão de equipamento turístico, cujos parâmetros diferem dos espaços similares (1e 2), não se tendo concretizado a proposta de os tornar equivalentes. O espaço ainda não ocupado nesta data, embora com processo de licenciamento já a decorrer, tem ainda como requisitos o acesso viário realizado por arruamento adjacente a Norte, que não se encontra construído.

O espaço EAESIR é a área que acolhe actividades oficiais, serralharia e outras compatíveis, tal como definido no artigo 14º do regulamento e localiza-se no extremo Este do limite do PU, que por via da alteração do limite do perímetro urbano do aglomerado, aprovado em PDM, deixa de ter esse enquadramento. Tal como já identificado em 2011, é fundamental garantir a sua inserção na malha urbana e condições de edificação e funcionamento para garantir a qualidade de vida da área residencial na envolvente. Não sendo previsível as condições para a sua expansão sem ser em área próxima às áreas residenciais, poder-se-á equacionar a localização de nova área para actividades económicas em local diferente do aglomerado.

6.4. Espaços de uso especial

Estes espaços referem-se às áreas de equipamentos colectivos existentes e a criar no aglomerado, cuja área abrangida é identificada por EUEC1 (escolas e equipamentos desportivos já existentes) e EUEC3 localizada no extremo NE do aglomerado, ainda por infraestruturar, onde se previa a expansão e o alargamento de valências de equipamentos colectivos existentes (escolar, cultural, social e segurança), mas não teve qualquer intervenção concretizada no local. A área de EUCC2 encontra-se concretizada.

O Núcleo do Monte corresponde ao extremo NO do aglomerado e integra um conjunto de edifícios historicamente ligados às actividades da Herdade da Comporta no território do concelho, nas quais são admitidos vários usos (habitação, comércio, serviços e equipamentos), nos termos dos parâmetros

urbanísticos definidos no artigo 17.º do Regulamento do Plano. Pode considerar-se como executado parcialmente, não sendo assumido na sua totalidade a função turística (há apenas um acréscimo da oferta de estabelecimentos de restauração e bebidas). Importa avaliar o enquadramento na rede viária da Rua de São Pedro, que na planta de zonamento e do conceito viário do PU em 2011, é um impasse, mas na verdade tem características de arruamento de acesso ao aglomerado, ligando-o ao Cambado.

6.5. Estrutura ecológica municipal

Os solos afetos à estrutura ecológica municipal integram os espaços verdes de enquadramento e os alinhamentos arbóreos.

Os espaços verdes são de dimensão variável, mas bastante reduzida face à área construída do aglomerado.

6.6. Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

“Os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal contêm instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos deles resultantes. A redistribuição de benefícios e encargos a efectivar no âmbito dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal toma por referência unidades operativas de planeamento e gestão, bem como unidades de execução, considerando a globalidade de território por eles abrangida.” Lei nº 31/2014, de 30 de Maio, na sua versão actualizada- Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

O Plano previa a delimitação e execução da UOPG 1 cujos objectivos e princípios do programa funcional são coerentes com os objectivos do Plano e o Conceito urbanístico proposto para o aglomerado. Como perequação compensatória é fixada uma cedência média resultante do índice 0,46.

A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1, identificada no artigo 20º do Regulamento e que abrange do ponto de vista urbanístico a área estruturante e a zona oeste do Centro Antigo (área com reduzida edificação, que integra a “Frente Rua”) não foi delimitada, nem concretizada.

Pese embora a não execução da UOPG, pode considerar-se que o “processo de urbanização programada” se deveu em parte à existência de operações de loteamentos (particulares e municipais) que abrangem grande parte do aglomerado.

6.7. Espaço público, infraestruturas e rede viária

A intervenção no espaço público deveria equacionar uma requalificação geral do aglomerado, de que se destacava a pedonalização dos dois arruamentos centrais do Centro Antigo.

No que se refere às infraestruturas de circulação e estacionamento, o plano definiu um conceito de rede viária tendo por base a situação de partida, propondo um conjunto de intervenções:

- a) Melhorar o nó e a via de acesso da entrada principal na Comporta (não executado);
- b) Assumir e consolidar um conjunto de vias existentes como estrutura distribuidora do tráfego pelos vários sectores da aldeia (não executado);
- c) Desenvolver as vias em torno do espaço estruturante como “rótula” de articulação da rede viária da Comporta (não executado);
- d) Restringir a circulação de veículos pesados nas vias distribuidoras mais próximas do Centro Antigo apenas a transportes públicos e dar condições viárias para a criação de uma paragem na nova centralidade (não executado);
- e) Reformular a intersecção junto ao Centro Comunitário Polivalente da Comporta (Rua das Palmeiras/Rua 2 de Junho) de modo a desincentivar o atravessamento do Centro Antigo pelo tráfego de saída do Possanco (não executado);

- f) Diferenciar o pavimento da Rua D. Afonso Henriques junto ao Centro Antigo, de modo a estimular-se a redução da velocidade do tráfego automóvel (não executado);
- g) Criar um conjunto de novas vias que consolidem e fechem malhas urbanas existentes, bem como permitam a estruturação das novas áreas urbanas (executado parcialmente).

No que se refere às infraestruturas de circulação pedonal o objectivo principal é garantir o máximo de circulação pedonal nos movimentos internos da aldeia, quer seja através da assunção e valorização dos atravessamentos informais das malhas residenciais já existentes e enquanto rede de interligação dos espaços públicos existentes e propostos, quer pelo condicionamento do tráfego automóvel das ruas de acesso ao Centro Antigo.

Os parâmetros e dimensionamento destas áreas estão expressos nos artigos 18º e 19º e 23º a 26º do Regulamento do Plano.

6.8. Programa de Equipamentos

O Programa de Equipamentos proposto, nos termos apresentados no Relatório do Plano, resultava das seguintes premissas:

- a) O papel de centralidade urbano-turística a desempenhar pela Comporta, nomeadamente de apoio à população turística da ADT2, de suporte à população visitante e aos utilizadores da praia, com as correspondentes necessidades específicas em termos de equipamentos e inevitáveis efeitos de sazonalidade;
- b) A necessidade de assegurar flexibilidade nos mecanismos de gestão dos espaços destinados aos equipamentos colectivos, considerando nomeadamente o quadro de incertezas quanto à dinâmica de desenvolvimento económico e demográfico da região
- c) A situação da rede de equipamentos à data da 2ª alteração do Plano

Com as seguintes propostas:

- Na zona norte, promover o reordenamento da concentração de equipamentos existentes a ser desenvolvida por um estudo de conjunto, orientado por um programa definido pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, no qual sejam asseguradas as valências existentes (pequeno campo de jogos, grande campo de jogos, EB1 da Comporta e Parque Infantil) com a possibilidade de serem executadas obras de conservação e recuperação, reordenamento e/ou realocação interna dos equipamentos desportivos e a implantação de novos equipamentos desportivos (campos de ténis, pistas de skate, etc.) e respectivos edifícios de apoio (balneários e sanitários), tal como previsto no artigo 16.º do Regulamento do Plano.

Destas intervenções apenas foi executado o Centro Escolar, sendo premente a execução das restantes para dar cumprimento aos objectivos globais do Plano e do programa de equipamentos proposto.

- Definição de uma área de reserva adjacente destinada a equipamentos culturais, sociais e de segurança, que permitisse:

a) Possibilitar o acolhimento na Comporta de equipamentos de relevância supra-local, considerando nomeadamente a integração do aglomerado nas dinâmicas económico-turísticas da região;

b) Permitir a necessária realocação de alguns equipamentos, designadamente das instalações da Guarda Nacional Republicana (GNR) cujas atuais construções deverão ser demolidas no âmbito da proposta de requalificação da entrada da Comporta, tal como previsto no artigo 16º do Regulamento do Plano.

Estas intervenções não foram executadas.

No novo centro da Comporta, era admitida a localização de equipamentos colectivos de uma forma flexível, devendo dar-se preferência, por um lado, a funções e equipamentos que satisfaçam tantas as necessidades quotidianas da população residente turística e, por outro lado, a equipamentos usualmente

associados ao recreio urbano e ao lazer. A concretização destes equipamentos está associada à execução da UOPG1, prevista no artigo 20º do Regulamento do Plano, por sua vez sujeita à realização de um projecto de loteamento de conjunto e cujo programa deveria ter presente:

- a) A posição e o papel da Comporta no desenvolvimento e consolidação do destino turístico e enquanto centralidade urbano-turística e apoio quotidiano das ADT;
- b) A proximidade daquele espaço da entrada da Comporta e a sua centralidade física no contexto local;
- c) A existência de alguns maciços arbóreos e a possibilidade do seu aproveitamento para a qualificação do espaço público e criação de áreas verdes de recreio

Estas intervenções foram executadas parcialmente com a instalação de parque infantil e percurso pedonal na área central, sendo premente a sua execução completa para dar cumprimento aos objectivos globais do Plano e do programa de equipamentos proposto.

7. Estratégia e modelo territorial

A avaliação em planeamento territorial é muito útil e relevante pois aumenta a legitimidade, leva ao enriquecimento do processo de decisão e fomenta uma aprendizagem contínua e, quando efetuada corretamente, pode ajudar a aumentar a capacidade institucional de desenvolver, implementar e analisar as várias iniciativas de planeamento (Guyadeen & Seasons, 2015). A avaliação deve constituir um processo cíclico e ser desenvolvida em conjunto com o processo de planeamento.

7.1. Avaliação dos Objetivos do Plano

No presente capítulo, pretende-se avaliar a concretização dos objetivos do plano, fixados nos termos de referência, através da identificação e relação com

as opções estratégicas e o conjunto de ações previstas no programa de execução identificadas no relatório do PU da Comporta de 2010.

Os objetivos do plano são na sua generalidade, muito genéricos, sem dimensão estratégica e incidem sobretudo em aspectos de gestão urbanística.

Os objetivos gerais e específicos são transpostos dos fixados nos termos de referência e tendo como base o teor do Relatório, designadamente o referente à estratégia de ordenamento urbanístico, procedeu-se à estruturação dos objetivos, fazendo corresponder a cada objetivo específico, medidas e ações, e indicadores de monitorização.

Para este efeito foi elaborado o quadro seguinte, onde são listadas as ações, enquadradas nos respetivos objetivos e avaliadas quanto ao seu grau de concretização.

Desta forma, muitas das ações apresentadas, não possuem indicadores de medida explícitos, o que dificulta este exercício de avaliação, pelo que a apreciação deve ser feita em conjunto com a do programa de execução.

| Objetivos gerais | Objetivos específicos | Ações, medidas, projetos (Inseridos no Relatório quando explicitado) | Indicadores |
|---|--|---|--------------------|
| A. Clarificar e tornar mais operativa a execução do PU da Comporta, nomeadamente nos aspetos regulamentares | Encontrar, dentro da coerência da estrutura e densidades urbanas existentes, a correspondência dos parâmetros urbanísticos atuais para outros que se reportem à edificabilidade (superfícies brutas de construção e número máximo de fogos) ao invés da densidade populacional | | |
| B. Encontrar soluções urbanísticas mais adaptadas à situação atual do aglomerado e às necessidades da população | B.1. Identificar áreas de construção degradada e definir regras e parâmetros urbanísticos para a sua reconversão | B.1.1. Demolição das construções adjacentes ao antigo cinema | Executado |
| | B.2. Redefinição de áreas para usos distintos dos atualmente possíveis, mediante regras para reconversão de usos de edifícios notáveis existentes | B.2.2. Requalificação do Antigo Cinema | Executado |
| | B.3. Definição de princípios de circulação automóvel e pedonal na área urbana, estabelecendo a hierarquia funcional | B.3.1. criação de parques estacionamento automóvel (entrada principal da Comporta, subterrâneo sob a praça da nova centralidade) | Não executado |
| | | B.3.2. Estimular a utilização de meios de transporte alternativos, sobretudo entre a Comporta e as praias | Não executado |
| | | B.3.3. Melhorar o nó e a via de acesso da entrada principal na Comporta | Não executado |
| | | B.3.4. Assumir e consolidar um conjunto de vias existentes como estrutura distribuidora do tráfego pelos vários "setores" da aldeia | Não executado |
| | | B.3.5. Desenvolver as vias em torno do Espaço Estruturante como "rótula" de articulação da rede viária da Comporta | Não executado |
| | | B.3.6. Restringir a circulação de veículos pesados nas vias distribuidoras mais próximas do Centro Antigo apenas a transportes públicos e criação de paragem na nova centralidade | Não executado |
| | | B.3.7. Reformular a interserção junto ao Centro Comunitário Polivalente da Comporta de modo a desincentivar o atravessamento do Centro Antigo pelo tráfego de saída do Possanco | Não executado |
| | | B.3.8. Diferenciar o pavimento da Rua D. Afonso Henriques junto ao Centro Antigo, de modo a estimular-se a redução da velocidade do tráfego automóvel | Não executado |
| | B.3.9. Criar um conjunto de novas vias que consolidem e fechem malhas urbanas existentes, bem como permitam a estruturação das novas áreas urbanas | Executado parcialmente | |
| | B.4. Criação de uma rede pedonal arborizada/pedonalização dos dois arruamentos centrais do Centro Antigo | Não executado | |
| | B.5. Nova e moderna centralidade no amplo espaço central do aglomerado | Não executado | |
| C. Adequar o Plano de Urbanização à gestão urbanística, definindo regras que permitam prescindir, onde justificável, da aplicação de planos de pormenor | Avaliar a coerência da obrigatoriedade de execução de planos de pormenor de área reduzida e cuja ocupação decorre da lógica de estruturação urbana do aglomerado | | |

7.2. Avaliação do Programa de Execução e Financiamento

Procede-se à transposição do programa de execução do plano, concretizado através de tabelas, de acordo com o faseamento constante no relatório que resumem o conjunto das ações propostas.

O Programa de Execução identificava 3 fases:

- 1ª fase- Promoção e execução da UOPG 1 (2010-2011)

| 1ª fase- Promoção e execução da UOPG 1 | |
|--|--|
| Ações previstas | Execução |
| Elaboração de projetos para urbanização nos termos do artigo 27º | Não executado |
| Elaboração de projetos para reformulação do acesso à Comporta | Não executado |
| Relocalização de PT existente junto ao SU de Atividades | Não executado |
| Alienação de terrenos para promoção privada sob contrato (reformulação de acesso à Comporta, reversão para o Município dos edifícios com espaços comerciais e de serviços no Centro Antigo e terreno para paragem de transporte público) | Não executado |
| Realojamento das instalações da Brigada Fiscal | A Brigada Fiscal foi integrada noutra unidade, o edifício foi arrendado pelo Estado, para fins comerciais/turísticos |
| Realojamento das instalações da GNR | Não executado |

- 2ª fase- Pedonalização do “Centro Antigo” (2010-2011)

| 2ª fase- Pedonalização do Centro Antigo | |
|--|------------------------|
| Ações previstas | Execução |
| Elaboração de projetos para repavimentação e remodelação das infraestruturas existentes e criação do Parque de Estacionamento junto à entrada norte | Executado Parcialmente |
| Promoção das demolições previstas no Plano, integradas com a realocação das atividades comerciais e de serviços existentes no novo centro urbano da UOPG 1 | Não executado |
| Execução em obra | Não executado |

- 3ª fase- SUEC1 e SUP de Equipamento Coletivo: Zona de Equipamento Desportivo e Escolar (2011)

| 3ª fase- SUEC 1 e SUP de Equipamento Coletivo: Zona de Equipamento Desportivo e Escolar | |
|--|-----------------|
| Ações previstas | Execução |
| Elaboração do programa e promoção do projeto de conjunto | Não executado |
| Elaboração dos projetos de infraestruturas de urbanização (espaço público) | Não executado |
| Deslocação do Campo de Futebol | Não executado |
| Promoção junto da Administração Central da execução da Escola EB 2,3 da Comporta | Executado |

O Plano de financiamento identificava as seguintes origens de financiamento:

- 1ª fase - Por meios próprios a elaboração dos projectos para urbanização e para reformulação do acesso à Comporta
- 2ª fase - Receitas da alienação dos terrenos municipais da UOPG1
- 3ª fase - Infraestruturas de urbanização do espaço público e parque desportivo assegurado por financiamento comunitário (QREN 2007-2013)

A reduzida execução das acções previstas, é reveladora da conjuntura desse horizonte temporal, nomeadamente, dos impactos da crise financeira de 2007/2008, cujas consequências se traduziram em Portugal na intervenção da troika entre 2011 e 2014, com impactos relevantes na quebra do investimento público central e autárquico, redução do poder de compra das famílias e redução da promoção imobiliária privada.

8. Considerações finais e propostas

A presente análise retrospectiva do PUC permitiu avaliar o grau de execução das ações e do conceito urbanístico proposto aquando da sua elaboração, bem como estabelecer uma relação entre a sua concretização e os objetivos delineados. Embora não tenha sido possível aferir com rigor o efetivo grau de concretização dos objetivos do plano, não restam dúvidas, com base na análise realizada, de que muitos deles foram apenas parcialmente atingidos.

A consolidação da aldeia da Comporta como centralidade urbano-turística da costa Tróia- Melides é um fenómeno de médio e longo prazo, ainda em curso, como se verifica pela reduzida taxa de cumprimento dos objectivos do mesmo, como também pelo impacto do atraso e/ou adiamento de investimentos turísticos estruturantes na região, como o caso da ADT2.

Não foram aplicados alguns dos instrumentos da política de solos, nem instrumentos urbanísticos tendo como resultado a não execução da área estratégica e prioritária (UOPG).

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 115º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 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 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;

Em face disto, a revisão deve ser orientada no sentido de:

- 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.

Referências bibliográficas e fontes

Bibliografia:

CMAS- Câmara Municipal de Alcácer do Sal (2010) Plano de Urbanização da Comporta: Relatório (Alcácer do Sal: Câmara Municipal de Alcácer do Sal)

CMAS- Câmara Municipal de Alcácer do Sal (2021) Estratégia Local de Habitação do concelho de Alcácer do Sal (Alcácer do Sal: Câmara Municipal de Alcácer do Sal)

CME- Câmara Municipal de Évora (2021) Relatório de Avaliação e Análise Crítica do Plano de Urbanização de Évora, (Évora: Câmara Municipal de Évora)

Santos, Andreia M. (2020) Avaliação em Planeamento Territorial: eficácia, eficiência e efetividade à escala local. Dissertação de Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo (Faculdade de Arquitetura, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa)

Fontes consultadas:

INE Instituto Nacional de Estatística- Censos de 1991, 2001, 2011 e 2021

PORDATA- Base de Dados do Portugal Contemporâneo-
<https://www.pordata.pt>

PROTA- Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2010, de 2 de Agosto

PNPOT- Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território, Primeira Revisão Lei nº 99/2019, de 5 de setembro

