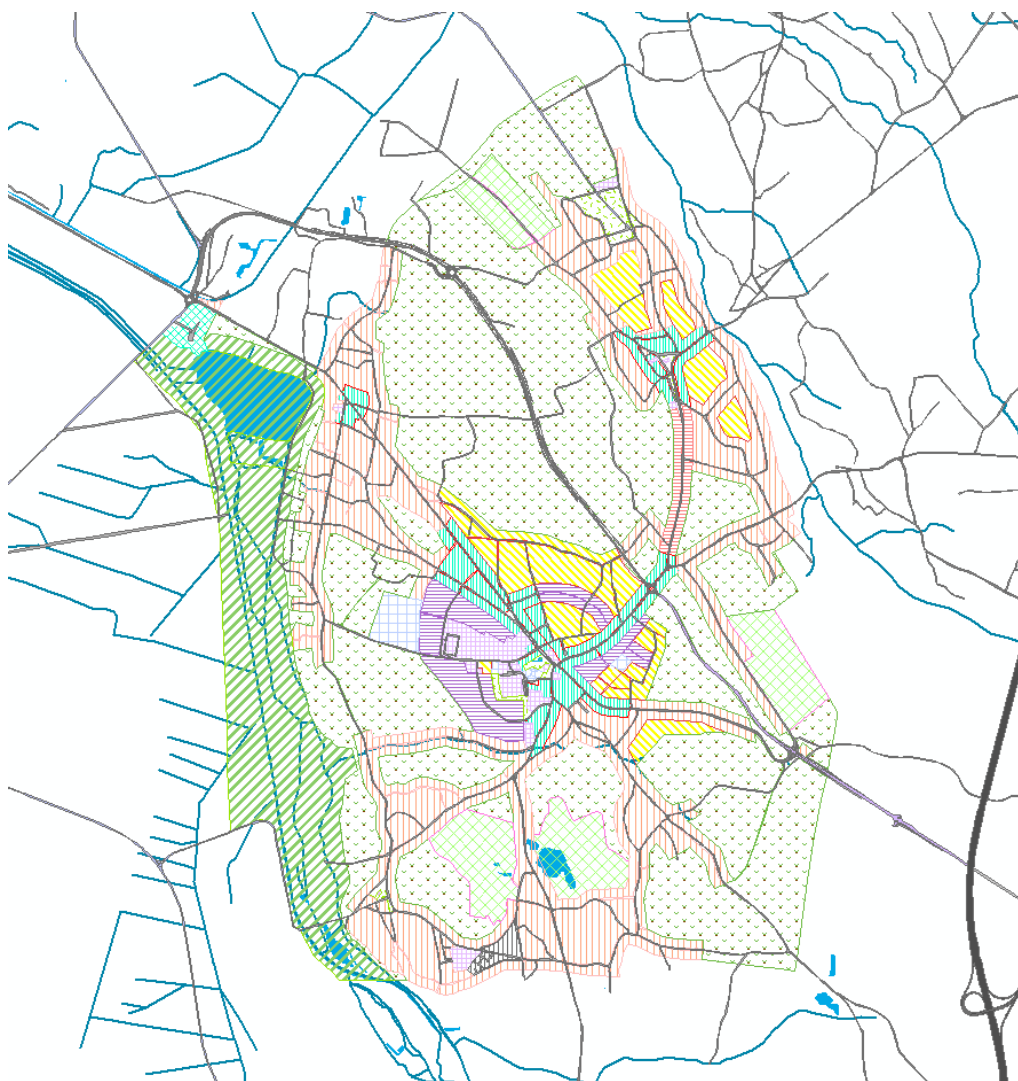


# PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MIRA



FEVEREIRO DE  
2018

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA

# pLANO DE URBANIZAÇÃO DE MIRA

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio compete à Câmara Municipal definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais.

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira, para efeitos do art.º 99.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência para a alteração do denominado “Plano de Urbanização de Mira” (PUM).

# O . ÍNDICE

|                                                                | PÁGINA |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| 1.INTRODUÇÃO                                                   | 3      |
| 2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO                                   | 6      |
| 3. METODOLOGIA                                                 | 7      |
| 4. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA                          | 8      |
| 4.1.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL                               | 8      |
| 4.1.2. ÁREA DE INTERVENÇÃO – INSTALAÇÃO AGROPECUÁRIA           | 8      |
| 4.1.3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PDM                              | 9      |
| 4.1.4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO<br>TERRITORIAL | 11     |
| 5. CONTEÚDOS DO PLANO                                          | 12     |
| 6. OBJETIVOS                                                   | 13     |
| 7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA                             | 14     |
| 8. CRONOLOGIA                                                  | 15     |
| 9. EQUIPA TÉCNICA                                              | 17     |
| ANEXOS                                                         | 18     |

# 1 . INTRODUÇÃO

Ao longo dos anos de aplicabilidade do Plano de Urbanização de Mira (Deliberação n.º 2253/2007, DR, 2.ª Série de 6 de novembro) foram assinaladas insuficiências/lacunas na aplicação de algumas das suas normas, surgindo dificuldades interpretativas ou ineficácia das mesmas, na prossecução dos objetivos.

Ao descrito, acresceram ainda situações não acauteladas (mas já aprovadas em sede de Plano Diretor Municipal) aquando da sua aprovação e que eram compromissos assumidos.

O PUM, atualmente em vigor, resultou numa mudança radical dos parâmetros urbanísticos, uma vez que o Plano em vigor (Plano Diretor Municipal de Mira) até então, datado de 1994, já não era capaz de dar resposta às necessidades e perspetivas de desenvolvimento existentes para esta área do território municipal.

O instrumento de gestão territorial (IGT) agora em alteração levou alguns anos até ser aprovado, período durante o qual a gestão urbanística municipal se baseou no PDMM, uma vez que este era o IGT em vigor para a área. Contudo aquando da elaboração da planta de zonamento do PUM, não houve o cuidado de salvaguardar e permitir que o espaço urbano da Carta de Ordenamento do PDMM continuasse com esta mesma classificação no PUM. Este facto provocou alguns dissabores para alguns munícipes, pois verificou-se, recentemente, que um loteamento aprovado, anteriormente à entrada em vigor do PUM, e com os pareceres favoráveis de todas as entidades envolvidas se encontra, de acordo com a Carta de Zonamento do PUM classificada como **Solos Afetos à Estrutura Agrícola e Florestal – Zona Predominantemente Agrícola e Florestal – inserida em solos da Reserva Agrícola Nacional**.

Outra questão a ser alvo de atenção nesta proposta de alteração são os critérios de zonamento do dimensionamento dos estacionamento, uma vez que a atual redação não dá resposta às necessidades em termos urbanísticos.

A reclassificação, em termos de carta de zonamento, também será um ponto a alterar/corrigir, nomeadamente nas áreas onde se localizam alguns parques de lazer e desporto assim zonas dos moinhos de água, bem como a zona do Largo da Feira de Portomar entre outros (ver Fig. n.º 1).

Um outro ponto que se pretende ver resolvido é a adaptação das normas edificatórias do PUM às normas regulamentares do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios e incorporação das respetivas cartas de risco de incêndio e perigosidade.



Fig. n.º 1 - Localização das áreas propostas a alteração em termos de zonamento

Apesar de já ter sido aprovada, em reunião de executivo datada de 28 de janeiro de 2016 e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 3270/2016 do *Diário da República*, 2.ª série — N.º 49 — 10 de março de 2016 e realizado o período de discussão preventiva entre o dia 11 de março e o dia 08 de abril – Edital n.º 21/2016 , **não foi cumprido o estabelecido no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT aplicando-se deste modo o descrito no n.º 7 do mesmo artigo, ou seja, o não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento.**

Dada a génese do supramencionado incumprimento, não se regista qualquer alteração ao nível dos conteúdos e objetivos da proposta anteriormente aprovada, apenas se soma a estes o facto da área em causa ter sido grandemente devastada pelo incêndio que devastou o concelho de Mira no passado dia 15 de outubro de 2017.

## 2 . OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO

Na sequência do referido, nos artigos 115.º e 118.º do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, define-se a oportunidade de alteração do Plano de Urbanização de Mira, submetendo-se à Câmara Municipal para respetiva apreciação e deliberação.

A oportunidade para a alteração decorre em primeiro lugar, do conhecimento da necessidade de correção, de disposições regulamentares e de zonamento, atualmente desfasadas, consagrando só por si, a pertinência de uma avaliação global da estrutura e estratégia de base constante no PUM.

Ao descrito, acresce um conjunto de questões resultantes da atividade de gestão urbanística do município, ao longo do período de vigência do IGT para o qual, agora, se propõe um procedimento de alteração, assim como de várias reuniões realizadas com técnicos, munícipes e associações do concelho que permitiram identificar outras situações e, simultaneamente, aprofundar algumas já referenciadas internamente. Estes factos constituem uma mais-valia que reforça a pertinência do processo de alteração.

Situações relativas aos parâmetros urbanísticos e condições de edificabilidade são referenciadas como castradoras e discordantes dos objetivos consagrados pelo próprio plano, aludindo-se nomeadamente aos parâmetros de dimensionamento de estacionamento, entre outros.

O momento atual vai assim permitir clarificar normativos do plano, desbloqueando processos de investimento, congruentes com objetivos de qualificação do edificado e de desenvolvimento qualificado da estrutura urbana da Vila de Mira, assim como vivificar o forte carácter cultural, recreativo e desportivo existente neste município

# 3

## . METODOLOGIA

O processo de alteração do PUM terá o seu início com a nova deliberação da Câmara Municipal de Mira sobre o processo de elaboração da referida alteração e respetiva publicação no Diário da República (2ª série) e divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 192.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio). Ainda na publicação no DR será estabelecido um período de audiência prévia dos interessados com um prazo de 15 dias para se pronunciarem, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 88.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Prevê-se que o processo de alteração do plano não ultrapasse 12 meses.

# 4 . DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

## 4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Concelho de Mira possui uma área de, aproximadamente, 124 km<sup>2</sup> integrando quatro freguesias que dividem administrativamente o concelho: Carapelhos, Mira, Praia de Mira e Seixo. O Concelho faz parte integrante da sub-região do Baixo Mondego (NUT III) e localiza-se na parte sul da Região Centro (NUT II), mais concretamente no distrito de Coimbra, entre as cidades de Aveiro (a norte), da Figueira da Foz (a sul) e de Coimbra (a nascente).

Faz parte integrante de uma vasta área que engloba a Ria de Aveiro, constituindo a Região da Gândara, designação atribuída, com base nas características territoriais do início do século, como sendo uma região plana em que os terrenos são arenosos e com pouca produtividade agrícola (Lopes et al., 2007).

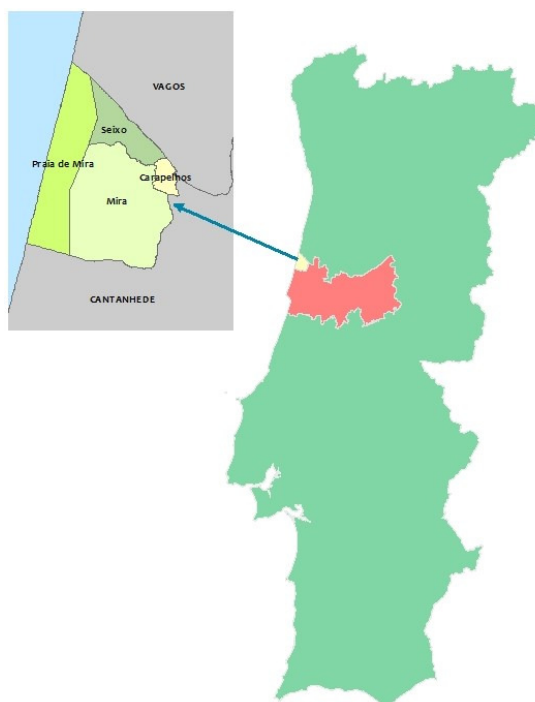


Fig. n.º 2 – Enquadramento do concelho e divisão administrativa (freguesias)

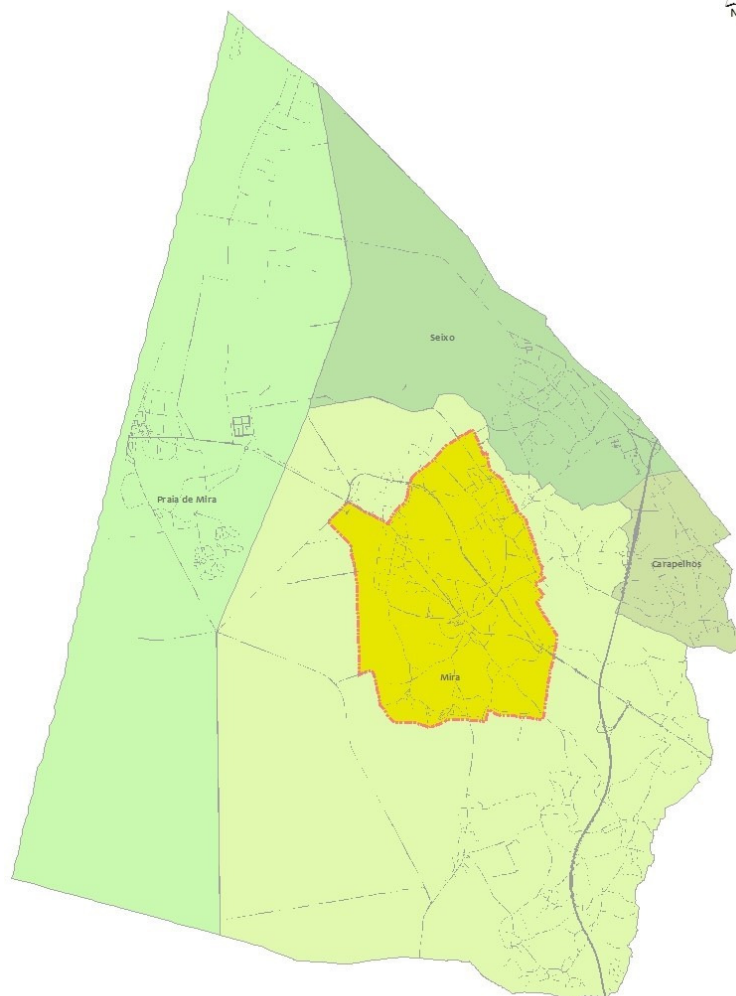
## 4.2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PUM encontra-se situada na freguesia de Mira, mais concretamente na parte central do concelho de Mira, abrangendo as localidades de Mira, Casal S. Tomé, Carromeu, Lagoa, Portomar e Valeirinha.

A proposta de alteração que se apresenta diz respeito a pequenas alterações pontuais ao PU



aprovado.



Estrategicamente bem localizada, a área de intervenção é atravessada pela EN109 e pela EN234. Possui ainda acesso fácil e direto à atual A17, a qual liga Mira ao norte, centro e sul do país, assim como às zonas portuárias ou fronteiriças de Espanha. Poder-se-á ainda considerar este aspeto – excelente rede rodoviária - como um forte atrativo desta área em particular, uma vez que a acessibilidade é um dos fatores mais importantes em termos de desenvolvimento de uma determinada área.

Fig. n.º - 3 – Enquadramento geográfico do PUM

### 4.3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PUM

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência e respetiva oportunidade para o processo da alteração ao Plano de Urbanização de Mira.

O presente processo desenvolve-se nos termos do definido nos artigos 76.º, 115.º e 119.º e do supramencionado diploma legal que abaixo se transcrevem:

**“Artigo 115.º - Dinâmica**

1- “Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

2- A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:

a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano; (...)”

**“Artigo 119.º - Procedimento**

“1 — As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes.

(...)”

**“Artigo 76.º - Elaboração**

1 – A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.

2 –A deliberação que determina a elaboração do plano diretor municipal deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.

3 - Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

(...)”

#### 4.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

##### Plano Diretor Municipal de Mira – PDMM

A área de intervenção do PUM encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Mira – PDMM, publicado no Diário da República através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/94, de 16 de setembro na redação que lhe foi conferida com o Aviso n.º 8442/2008, de 18 de março, 2.ª Série n.º 55 – classificada como Área Sujeita a Plano de Urbanização de Mira.

##### Plano de Urbanização de Mira – PUM

O Plano de Urbanização de Mira publicado no Diário da República através da Deliberação n.º 2253/2007, de 6 de novembro, 2.ª Série n.º 213.

## 5 . CONTEÚDOS DO PLANO

Os conteúdos material e documental da presente proposta de alteração deverá seguir o disposto nos artigos 99.º e 100.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

### a. Conteúdo material

O conteúdo material do PUM decorre do disposto no artigo 99.º do supramencionado decreto-lei, sem prejuízo de outros elementos que decorram da aplicação da lei e que sejam cumulativos com o referido decreto, designadamente o Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho com as alterações introduzidas do decreto-lei n.º 58/2011, de 04 de maio, aplicável por remissão do artigo 78.º e artigo 119.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

### b. Conteúdo documental

O conteúdo documental do plano decorre da aplicação do artigo 100.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio que estabelece outros elementos de acompanhamento dos planos municipais de ordenamento do território.

## 6. OBJETIVOS

A alteração do plano implica assim, a reavaliação e a reapreciação global, *com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e objetivos do modelo territorial preconizado.*

Dever-se-á sublinhar, neste processo, a opção de enfatizar um processo de regeneração urbana sustentável, sublinhando vocações intrínsecas e eventuais vocações a despontar, promovendo um conjunto de eixos que consolidem a identidade do aglomerado urbano, e promovam a sua vivificação.

O processo de alteração do PU visa a prossecução dos seguintes objetivos:

- a. Redefinição dos parâmetros de dimensionamento dos estacionamento;
- b. Correção ao nível dos casos de exceção de aplicação das normas regulamentares, no que concerne a vias e perfis mínimos;
- c. Definição de parâmetros urbanísticos para as áreas classificadas como Solos Afetos à Estrutura Ecológica;
- d. Correção da Planta de Zonamento e, conseqüentemente das plantas de condicionantes, nas áreas dos loteamentos aprovados anteriormente à entrada em vigor do presente IGT em alteração.

# 7 . AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território integram o Sistema de Gestão Territorial Nacional e encontram-se abrangidos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

De acordo com o disposto no DL n.º 232/2007, de 15 de junho na redação dada pelo DL n.º 58/2011, de 04 de maio conjugado com o disposto no RJIGT, os PMOT estão abrangidos por Avaliação Ambiental Estratégica.

No caso de elaboração de um Plano de Urbanização, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter impactes ambientais, atendendo aos critérios referidos no DL n.º 232/2007, de 15 de junho na sua atual redação, nomeadamente ao n.º 3 do artigo 6.º, conjugado com o anexo a que se refere.

*“Os planos de urbanização e os planos de pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”* (n.º 5 do artigo 74.º do DL 2/2011, de 6 de janeiro).

Uma vez que se trata de uma área já infraestruturada e altamente consolidada, pretende-se, através da presente proposta de alteração, anular as deficiências regulamentares encontradas e responder a todas as dificuldades e situações pendentes e impossíveis de solucionar com o plano em vigor, **NÃO SE PRETENDENDO DE MODO ALGUM PROMOVER UM USO INADEQUADO E DESQUALIFICADOR DA ÁREA DE ESTUDO.**

Por tal, **considera-se que os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente são ponderados e de fraca magnitude para efeitos de eventual qualificação do PUMira a Avaliação Ambiental Estratégica**, de acordo com o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 78.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/07, de 15 de junho na sua atual redação.

# 8. CRONOLOGIA

A proposta de alteração do PUM tem como prazo global previsto para a sua elaboração de 12 meses, de acordo com as fases abaixo descritas, acrescido dos normais trâmites processuais, para pareceres, consultas e aprovações:

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1.ª fase</b> - Elaboração de <b>proposta preliminar do PPZIM</b></p> | <p><b>3 meses</b> - Deliberação da Câmara Municipal sobre os termos de referência e período de participação pública, formulação de sugestões e apresentação de questões/observações que possam ser formuladas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>2.ª fase</b> - Elaboração da <b>proposta do PPZIM</b></p>            | <p><b>6 meses após</b> aceitação da proposta preliminar do PPZIM - Levantamento e identificação de situações passíveis de serem incorporadas na proposta, bem como reuniões com a Junta de Freguesia de Mira, com as associações culturais, desportivas e recreativas e os técnicos municipais do licenciamento com o objetivo de averiguar os problemas/constrangimentos mais frequentes ao nível do regulamento e planta de zonamento - Diagnóstico ao modelo em vigor</p> <p>Caso se justifique - eventuais alterações que se considerem pertinentes propostas pelas entidades consultadas no âmbito da conferência procedimental</p> |
| <p><b>3.ª fase</b> - Elaboração da <b>versão final do PPZIM</b></p>        | <p><b>3 meses</b> Após conclusão da discussão pública - Elaboração da proposta final de alteração do plano</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Tabela n.º 1 – Faseamento da proposta da alteração ao PPZIM

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do PPZIM, em conformidade com o disposto no DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

## 9 . EQUIPA TÉCNICA

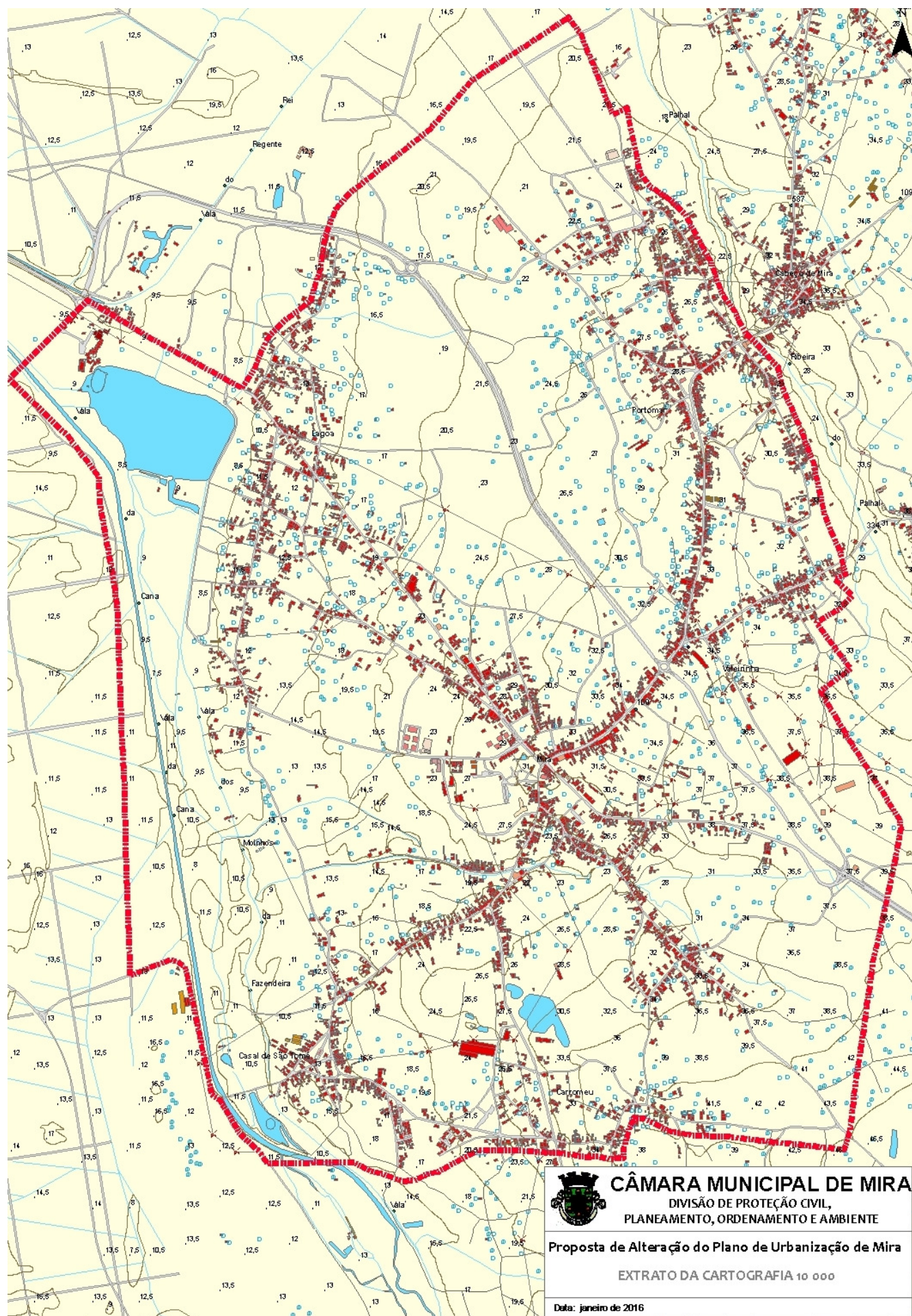
A elaboração do supramencionado instrumento de gestão territorial é da competência da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente com a colaboração da Unidade de Gestão Urbanística.

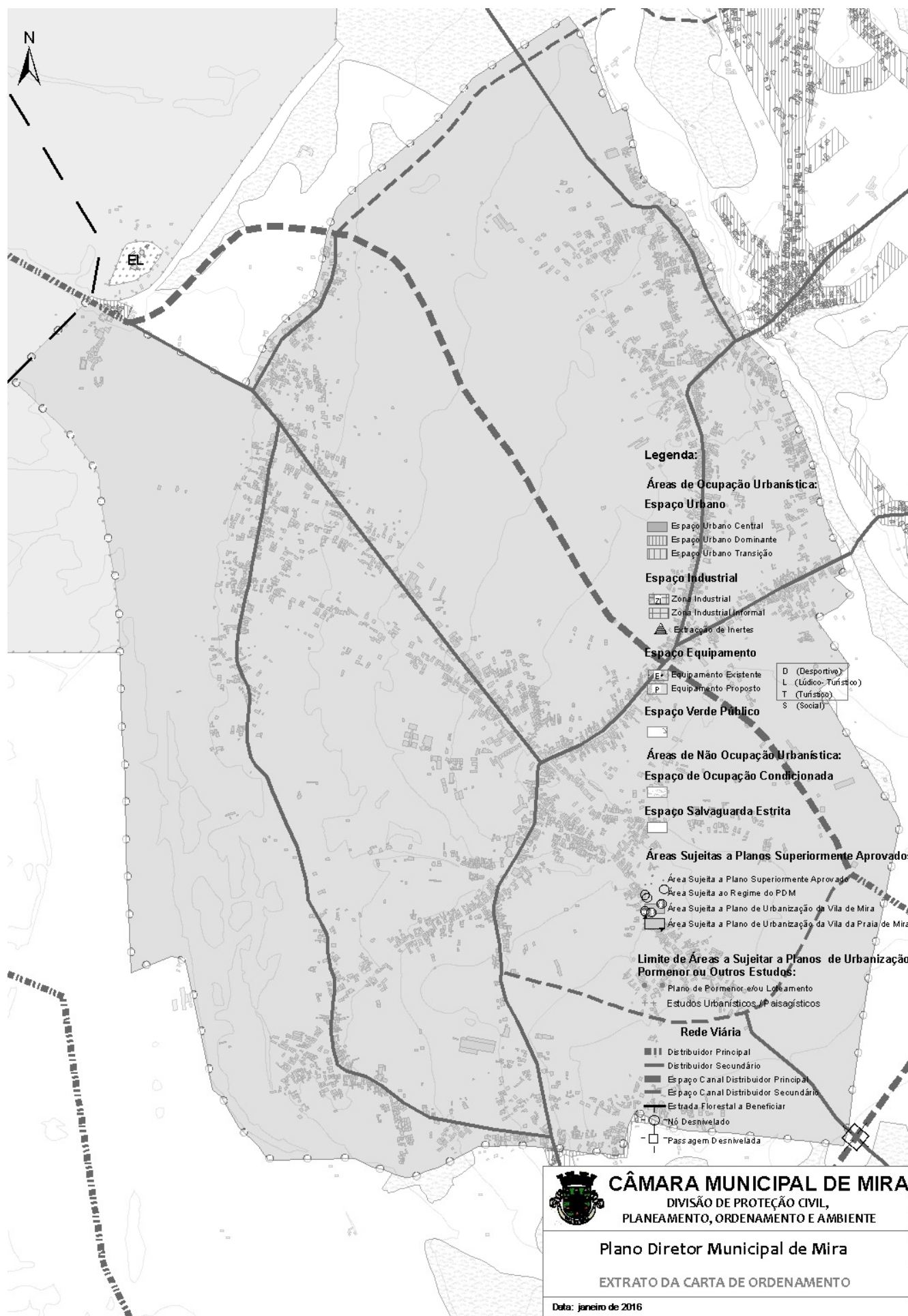
A equipa técnica responsável pela elaboração da proposta técnica do PPZIM terá uma composição pluridisciplinar, coordenada por um dos seus elementos que constituirá o interlocutor técnico dos serviços do Município, integrando técnicos das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia geográfica, em conformidade com o disposto no DL n.º 292/95, de 14 de setembro.

Poderá ser solicitado acompanhamento, à Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Centro, com o objetivo de concertar e clarificar, as opções do plano.

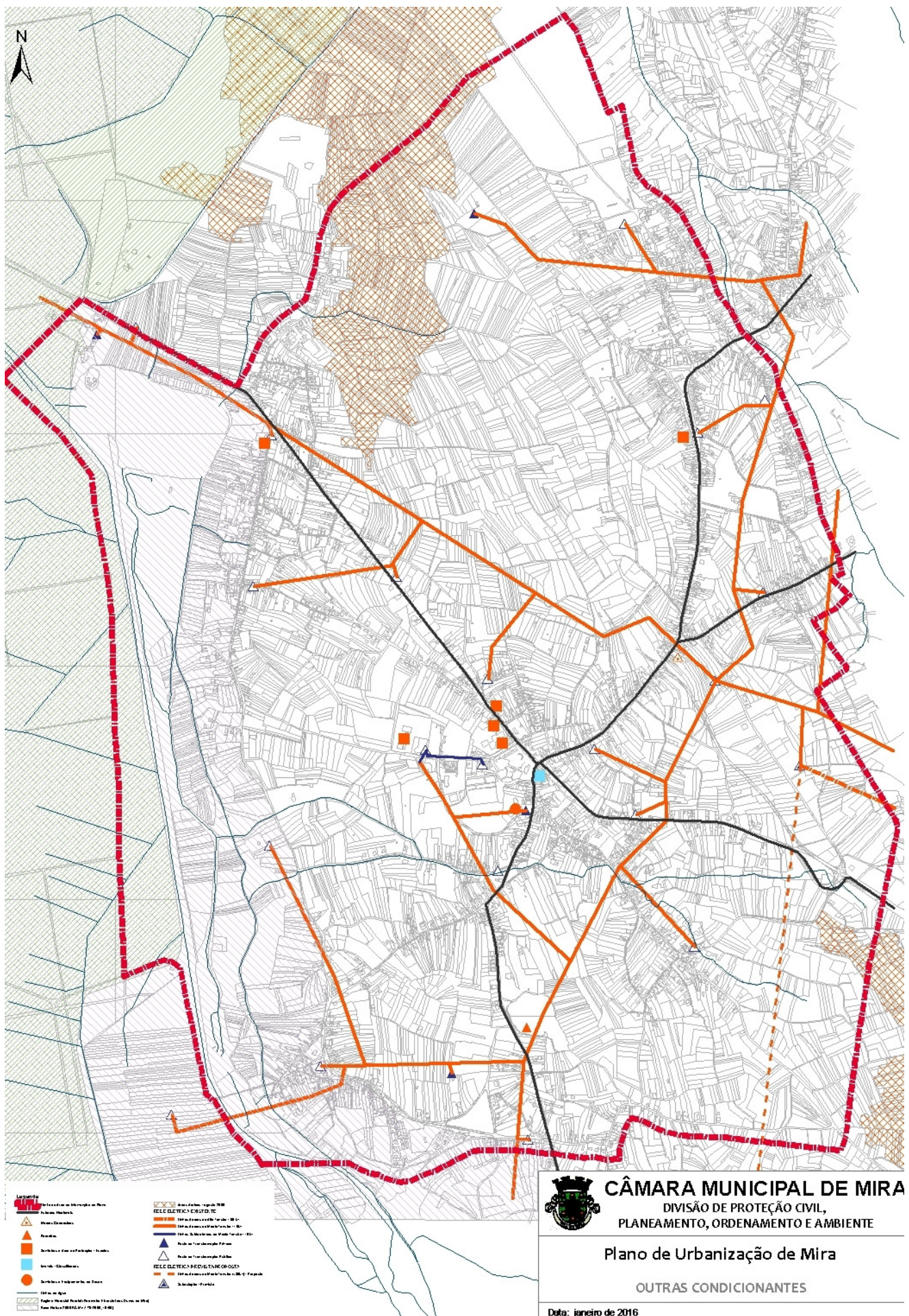
## ANEXOS

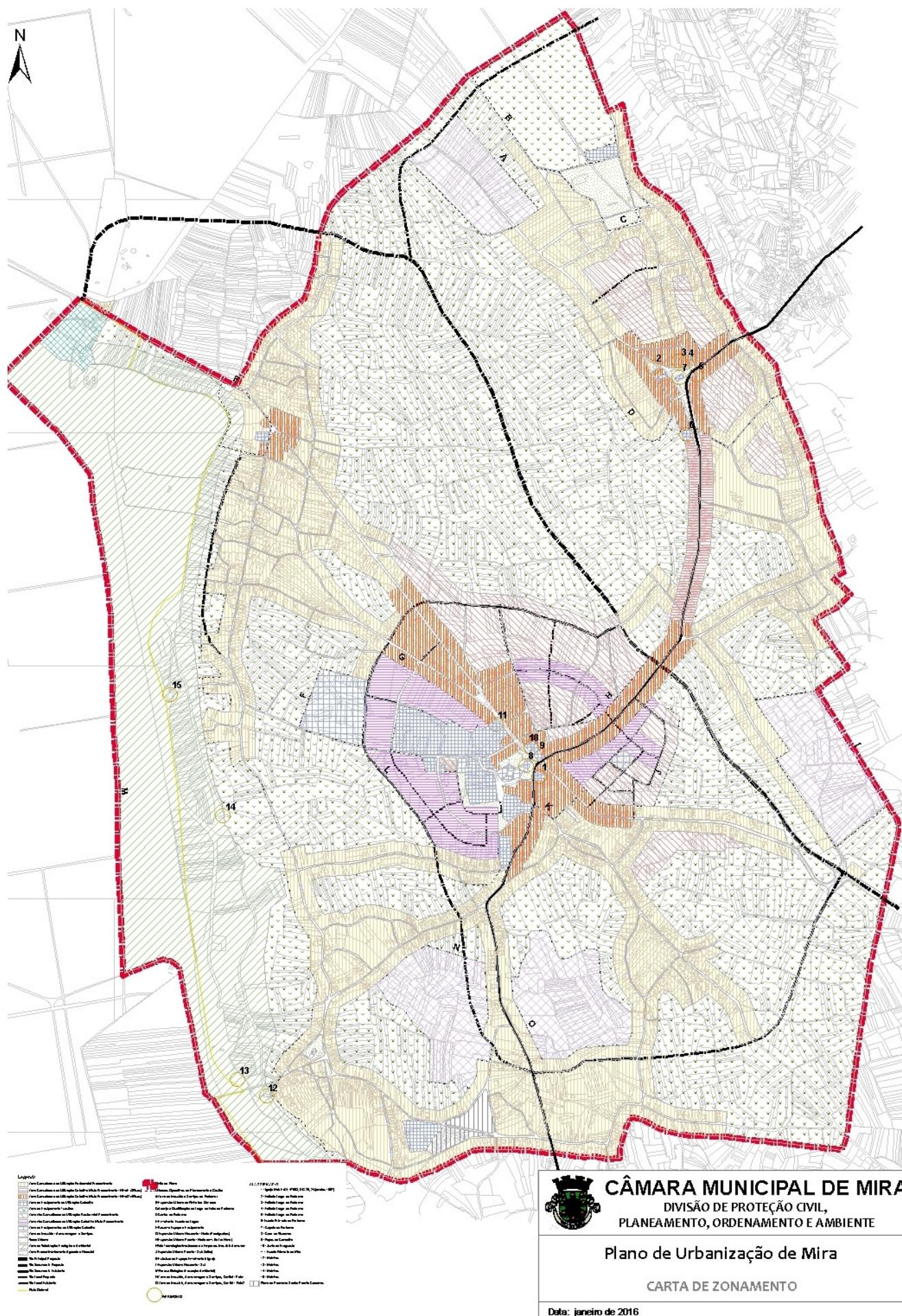


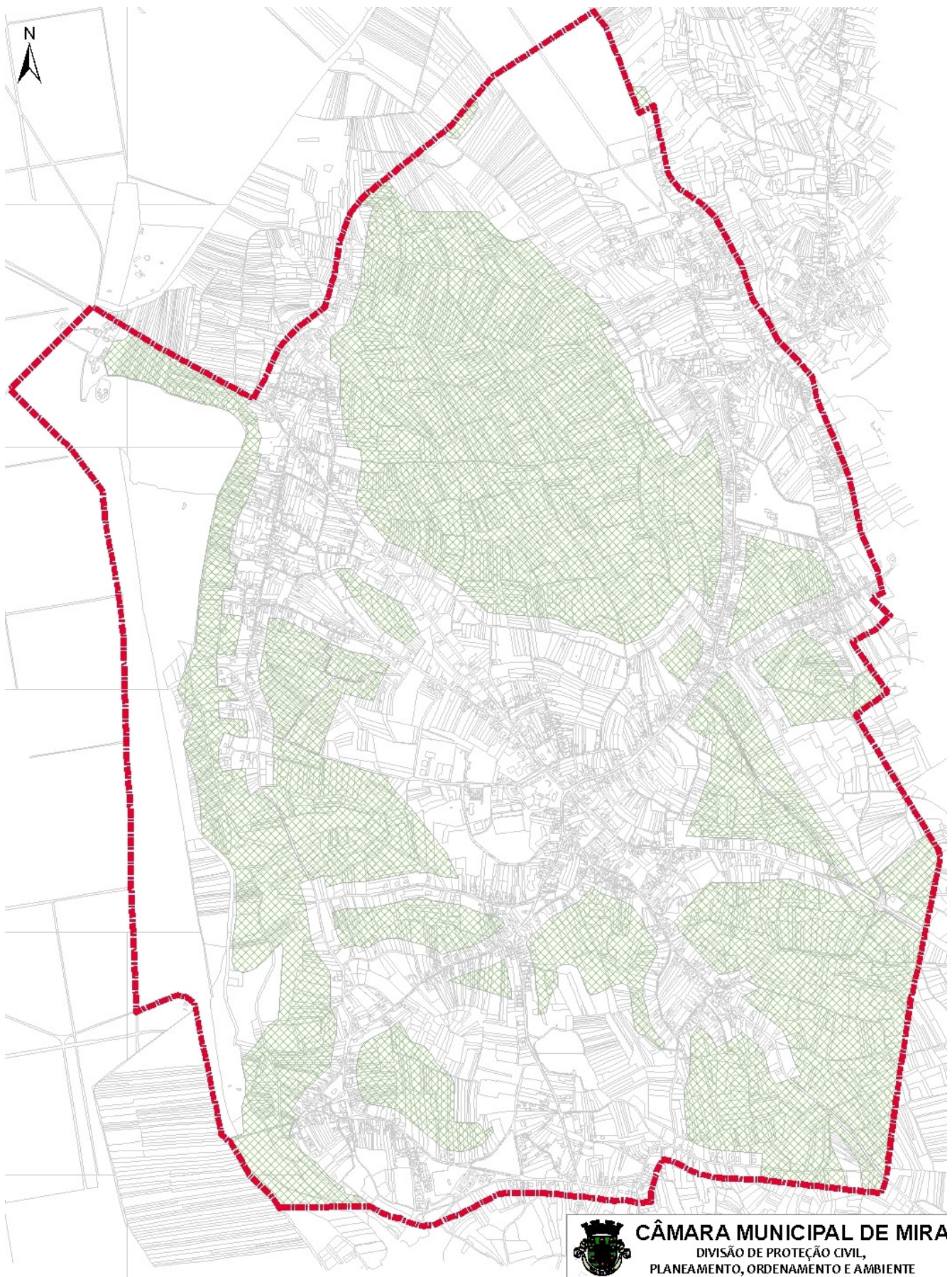












**Legenda**

-  Limite do Plano
-  RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL



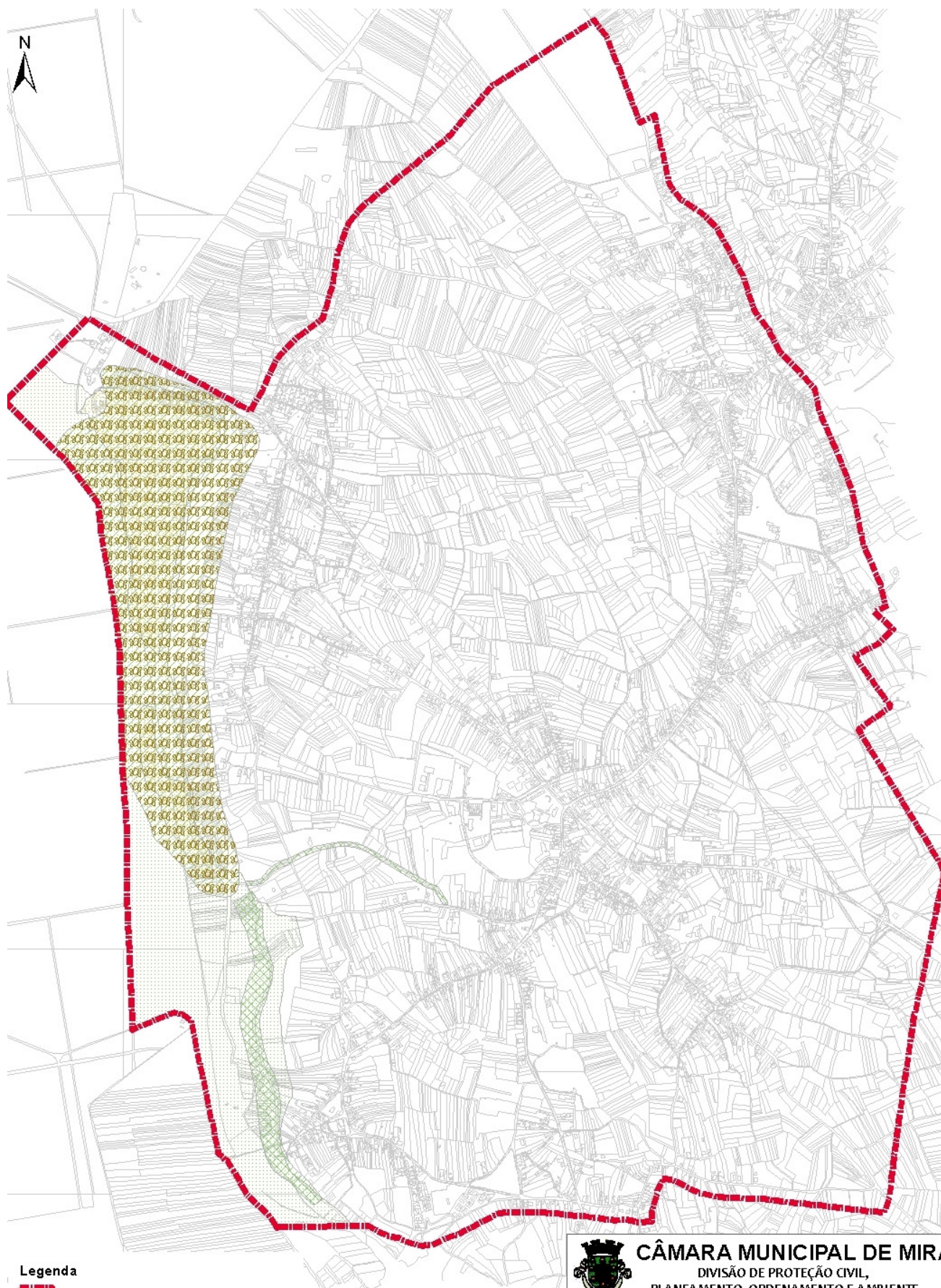
**CÂMARA MUNICIPAL DE MIRA**

DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL,  
PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE

**Plano de Urbanização de Mira**

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Data: janeiro de 2016



**CÂMARA MUNICIPAL DE MIRA**  
DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL,  
PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE

**Plano de Urbanização de Mira**

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Data: janeiro de 2016