

alteração

Plano de Pormenor da Zona A  
do PGUPLM

**- TERMOS DE REFERÊNCIA -**



DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE



# Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa 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

*“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.”*

Neste seguimento, o presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira consubstancia os Termos de Referência para a alteração ao Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e lagoa de Mira.

# 0. ÍNDICE

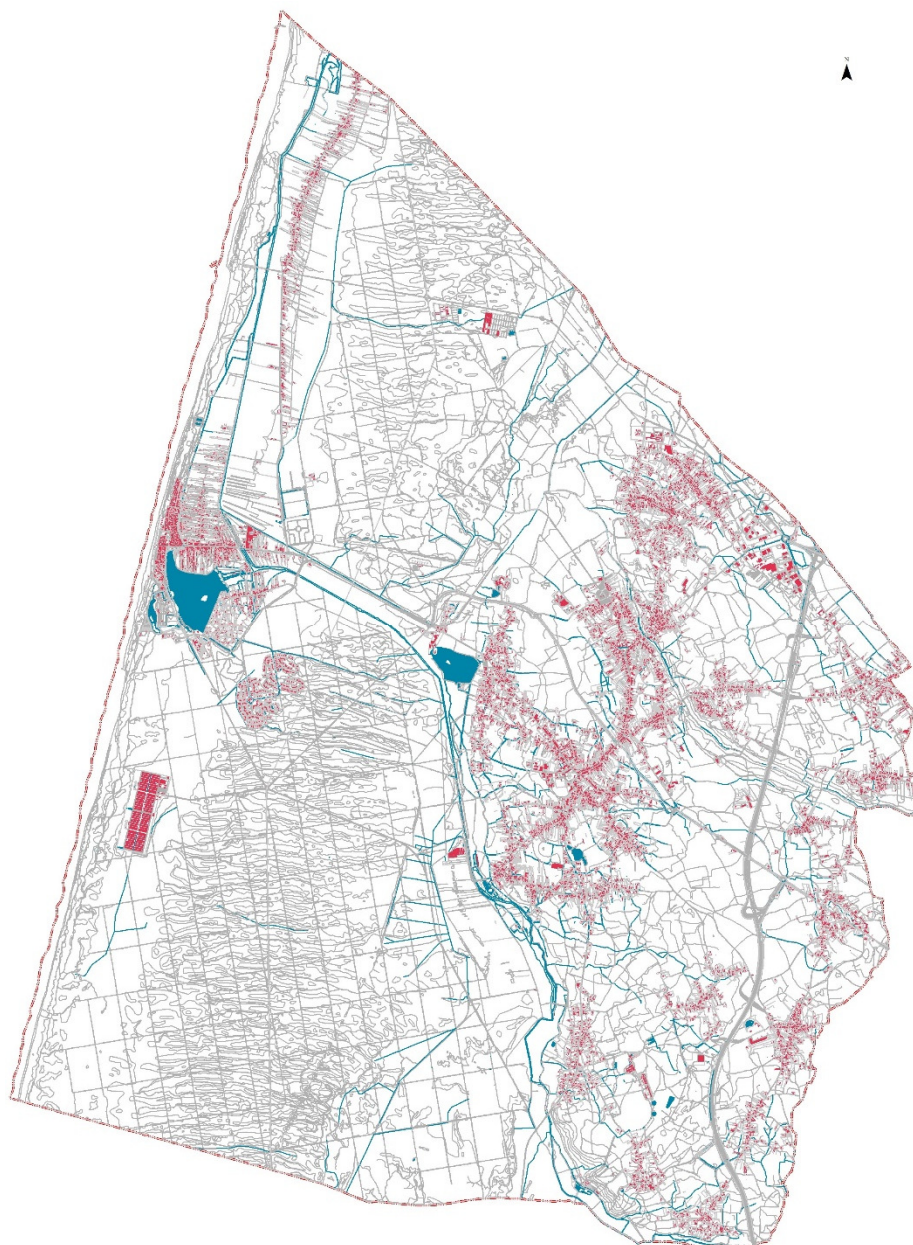
	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO	6
2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
2.2 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO	8
2.3 ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
2.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	10
3. METODOLOGIA	12
4. CONTEÚDOS DO PLANO	13
5. OBJETIVOS	14
6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	15
7. CRONOLOGIA	17
8. EQUIPA TÉCNICA	18

# 1. INTRODUÇÃO

A aprovação da lei de bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, através da Lei n.º31/2014, de 30 de maio e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo DL n.º80/2015, de 14 de maio (RJIGT), determinaram alterações no modelo de classificação e qualificação do solo, aplicáveis a todo o território municipal e, portanto aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais municipais ou intermunicipais, cujos critérios viriam a ser especificados na posterior publicação do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, e conforme determina o ponto 2 do artigo 199.º do RJIGT “...os planos municipais e intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos, após entrada em vigor do presente decreto-lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstos no presente decreto-lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ser alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.” o que deveria acontecer até 13 de julho de 2020, atento ao facto do mesmo quadro legal ter (apenas) entrado em vigor 60 dias após publicação.

No entanto, e por força do contexto epidemiológico, o prazo estipulado foi alargado, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 35.º D do DL n.º 10-A/2020, de 13 de março (aditado pelo DL 20/2020, de 01 de maio) até 09 de janeiro de 2021.



**Fig. 1-** Concelho de Mira

O que se pretende, efetivamente, na elaboração de proposta de alteração ao PP da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira (PP Zona A) é o ajuste/adequação do seu uso e ocupação do solo às determinações definidas no artigo 16.º e 24.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Neste contexto, e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, o presente documento constitui os Termos de Referência para a alteração ao PP da Zona A.

# 2. ENQUADRAMENTO

## 2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

A oportunidade da presente alteração ao PP da Zona A surge do cumprimento do artigo 199.º do RJIGT para adequação ao mesmo regime jurídico,

### **“Classificação do solo**

*1 — As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política*

*pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.*

*2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do presente decreto -lei, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto -lei, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.”*

nos termos das disposições e conjugadas com as constantes na linha c) do ponto 2 dos artigos 115.º

*“2 — A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:” “c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.”*

e nos artigos 118.º

*“Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.”*

e 119.º

*“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. 2 — As alterações ao plano diretor intermunicipal e ao plano diretor municipal são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º, com as devidas adaptações.”,*

e ainda, às regras estabelecidas no DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Neste caso concreto, trata-se de ajustar as condições de uso e ocupação do instrumento de gestão territorial em causa ao definido nos artigos 16.º

**“Critérios de qualificação de solo rústico**

1 — A qualificação do solo rústico regula o seu aproveitamento sustentável e processa -se através da integração em categorias previstas no artigo seguinte e em subcategorias a delimitar e a regulamentar nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal com base nos seguintes critérios:

a) *Compatibilidade com as opções dos programas regionais e intermunicipais, designadamente no respeitante:*

(i) *à estrutura regional de proteção e valorização ambiental;*

(ii) *ao ordenamento agrícola;*

(iii) *ao ordenamento florestal*

(iv) *ao ordenamento dos recursos geológicos;*

(v) *aos padrões de povoamento e edificabilidade e*

(vi) *ao desenvolvimento de atividades económicas admitidas em espaço rústico;*

b) *Compatibilidade com as opções dos programas sectoriais com incidência no território municipal;*

c) *Compatibilidade com os programas especiais e com os regimes jurídicos de proteção, conservação e valorização dos recursos naturais;*

d) *Salvaguarda e aproveitamento das áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à conservação e exploração de recursos geológicos, à produção e exploração de recursos energéticos, e à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, bem como à prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos;*

e) *Aproveitamento multifuncional do solo rústico com acolhimento de atividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, promovendo a integração de utilizações compatíveis e salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística, bem como a biodiversidade desses espaços;*

f) *Enquadramento de equipamentos, estruturas, infraestruturas e sistemas que não impliquem a classificação do solo como urbano.*

(...)”

e 24.º do supracitado decreto regulamentar,

**“Critérios de qualificação de solo urbano**

1 — A qualificação do solo urbano respeita às finalidades do processo de urbanização e de edificação e aos princípios da multifuncionalidade e complementaridade de usos e de utilizações dos espaços urbanos, da compatibilização de usos, do equilíbrio ambiental, da salvaguarda e valorização dos valores culturais e paisagísticos.



*2 — A qualificação do solo urbano processa -se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso do solo a definir e a regulamentar nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, com base no uso dominante e em características morfotipológicas de organização do espaço urbano.”*

ou seja, às normas de qualificação do solo rústico e às normas de qualificação do solo urbano.

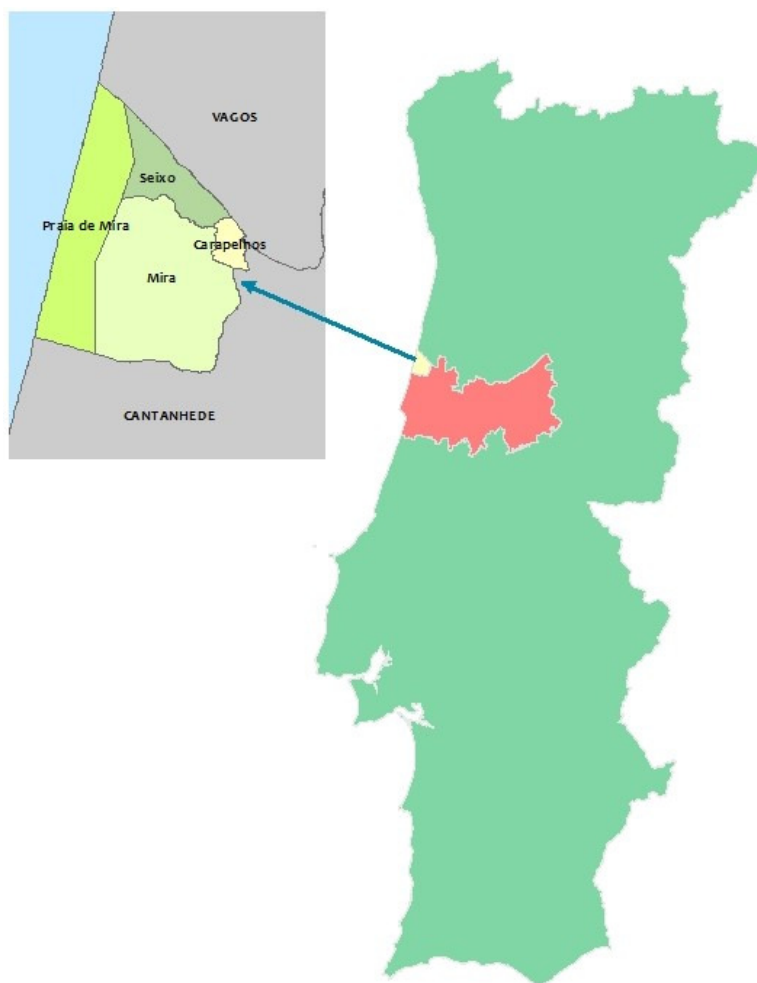
De acordo com o disposto no artigo 118.º do RJIGT,

*“Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.”*

## 2.2 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

O Concelho de Mira possui uma área de 124 km<sup>2</sup> integrando quatro freguesias que o dividem administrativamente: Carapelhos, Mira, Praia de Mira e Seixo. O Município de Mira pertence à sub-região Região de Coimbra (NUT III) - a qual corresponde de "grosso modo" ao Distrito de Coimbra, integrando ainda o concelho da Mealhada (distrito de Aveiro) e de Mortágua (distrito de Viseu) - 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 ainda parte integrante de uma vasta área que engloba a Ria de Aveiro.

Concretamente, o concelho de Mira encontra-se delimitado a norte pelo concelho de Vagos, a nascente e a sul pelo concelho de Cantanhede e a poente pelo Oceano Atlântico. Integra ainda a *Região da Gândara*, designação atribuída, com base nas características territoriais do início do século – “(...) região plana em que os terrenos são arenosos e com pouca produtividade agrícola (Lopes et al., 2007)”.



**Fig. 2** - Enquadramento do concelho e divisão administrativa (freguesias)

## 2.3 ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP da Zona A encontra-se situada na freguesia da Praia de Mira e corresponde a uma área de cerca de 52,7 ha. O PP da Zona A engloba dois aglomerados populacionais, o Mira Villas e o Mira Oásis e encontra-se delimitada a poente pela Vala das Dunas e terrenos municipais afetos ao Regime Florestal Parcial e nos restantes ventos por terrenos municipais também estes sujeitos ao Regime Florestal Parcial.

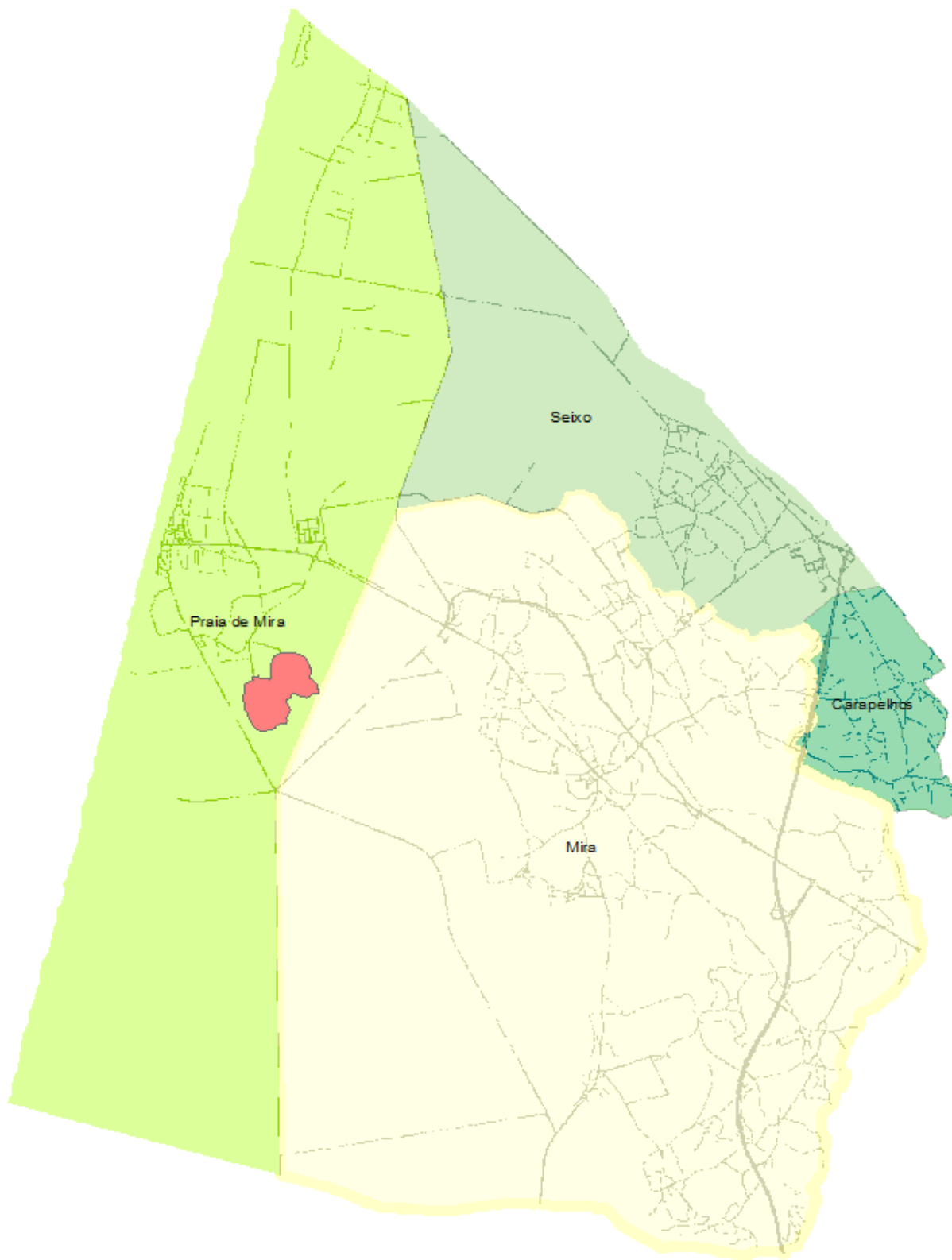


Fig. n.º 2 – Enquadramento do PP da Zona A

## 2.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial encontram-se em vigor na área do PP da Zona A o Plano Diretor Municipal de Mira, o Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira e o Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira.

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MIRA

A área de intervenção do PP encontra-se classificada no Plano Diretor Municipal de Mira (publicado no Diário da República através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/94, de 16 de setembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Aviso n.º 14763/2017, de 07 de dezembro, 2.ª Série n.º 235), como área sujeita a plano superiormente aprovado;

### PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA E LAGOA DE MIRA

O Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira em vigor, ratificado e publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 123 de 27 de maio de 1988 e com o aditamento dado pela Declaração publicada em DR, 2.ª Série, n.º 146 de 27 de junho de 1988. Ao nível da Carta de Síntese do referido instrumento de gestão territorial a área de estudo encontra-se sob as seguintes classes de espaço:

- ZH3 – Zona de 2.ª residência;
- ZM – Zona de comércio e serviços;
- M – Mata.

### PLANO DE PORMENOR DA ZONA A DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA E LAGOA DE MIRA

O PP da Zona A – Declaração de 28 de maio de 1991, n.º 122, II Série do DR, encontra-se em processo de Revisão - Aviso n.º 9603/2018, de 17 de julho. Este procedimento foi alvo de prorrogação - Aviso n.º 17033/2019, de 24 de outubro - Declaração de não caducidade e prorrogação do prazo de elaboração.

# 3. METODOLOGIA

O processo da alteração ao PP da Zona A 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, alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio) 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 supracitado diploma).

Ainda na publicação no DR serão estabelecidos, de acordo com o RJIGT:

- os objetivos a prosseguir com a presente proposta de alteração de acordo com a alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º);
- o prazo de elaboração da resposta de alteração (n.º1 doo artigo 76.º);
- o período de participação pública (nunca inferior a 15 dias) (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º);
- a necessidade de se proceder a Avaliação Ambiental Estratégica (n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT e RJAAE).

# 4. CONTEÚDOS DO PLANO

Os conteúdos material e documental da presente proposta de alteração deverá seguir o disposto nos artigos 102.º e 107.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

## Conteúdo material

O conteúdo material do PP da Zona A decorre do disposto no artigo 102.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.

## Conteúdo documental

O conteúdo documental do plano decorre da aplicação do artigo 107.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio que estabelece outros elementos de acompanhamento dos planos municipais de ordenamento do território.

# 5. OBJETIVOS

O principal e único objetivo da proposta de alteração ao Plano de Pormenor da Zona A do PGUPLM é **adequar o conteúdo deste instrumento de gestão territorial às novas regras de classificação e qualificação do solo estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14 de maio) conjugado com a Lei de Bases Gerais da política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio com as alterações introduzidas pelo DL n.º 58/2011, de 04 de maio) e o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.**

# 6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A avaliação ambiental de Planos e Programas encontra-se consagrada no ordenamento jurídico nacional desde a publicação do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, diploma que transpõe a Diretiva nº 2001/42/CE, de 27 de junho, bem como as obrigações decorrentes do Protocolo de Kiev, aprovado em 2003, relativo à avaliação ambiental estratégica num contexto transfronteiriço.

A supracitada Diretiva teve como objetivo garantir que determinados planos e programas, suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, fossem sujeitos a uma avaliação ambiental.

Em 2015, foram publicadas orientações específicas para o caso dos procedimentos de avaliação ambiental dos Instrumentos de Gestão territorial do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial, no DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Neste seguimento, e de acordo com o disposto no artigo 120º do RJIGT e atendendo aos critérios estabelecidos no anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho na redação dada pelo DL n.º 58/2011, de 04 de maio (que estabelece o regime e o âmbito da aplicação da avaliação ambiental estratégica), avalia-se e pondera-se se, as alterações preconizadas para o presente



processo de alteração ao PP da Zona A aqui propostas, são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

As alterações que se pretendem implementar incidem, apenas, na Planta de Implantação e no Regulamento, mais concretamente ao nível da denominação das classes de espaços, sendo que as implicações ou interferências que se farão sentir são no sentido de restringir/controlar o uso e ocupação do solo e não no sentido oposto.

Por estas circunstâncias e razões, o procedimento da alteração ao PP da Zona A de dispensa a elaboração do procedimento de avaliação ambiental estratégica uma vez que dele não é expectável nem suscetível que ocorram quaisquer efeitos significativos no ambiente, nomeadamente:

- A alteração ao plano não tem enquadramento nos projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- A alteração ao plano não influencia outros planos ou programas;
- A alteração ao plano não integra considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- Da alteração ao plano não resultam problemas ambientais pertinentes ao plano;
- A alteração ao plano não acrescenta nem não implementa normativos em matéria de ambiente.

Por tal, **CONSIDERA-SE QUE OS CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE SÃO DE FRACA MAGNITUDE PARA EFEITOS DE EVENTUAL QUALIFICAÇÃO DO PP DA ZONA A DO PGUPLM 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.

# 7. CRONOLOGIA

A proposta da alteração ao PP da Zona A tem como prazo global previsto para a sua elaboração de 8 meses.

<b>1.ª fase</b>	Participação pública preventiva	<b>15 dias</b>
<b>2.ª fase</b>	Elaboração da proposta da alteração ao PP	
<b>3.ª fase</b>	Realização da Conferência Procedimental/Emissão de Parecer Final	
<b>4.ª fase</b>	Período de Discussão Pública	<b>25 dias</b>
<b>5.ª fase</b>	Elaboração da versão final da proposta da alteração ao PP	
<b>6.ª fase</b>	Aprovação pela Assembleia Municipal da proposta da alteração ao PP	

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

# 8. EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do supramencionado instrumento de gestão territorial é da competência da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente.

A equipa técnica terá uma composição pluridisciplinar integrando técnicos das áreas de urbanismo, engenharia geológica, engenharia geográfica e engenharia florestal, em conformidade com o disposto no DL n.º 292/95, de 14 de setembro e será coordenada pelo Chefe de Divisão e com a Coordenação Geral do Vereador responsável pelo pelouro

A proposta de alteração ao Plano de Pormenor da Zona A do PGUPLM irá ser alvo de acompanhamento por parte da Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional do Centro, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 86.º e no n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT), sem prejuízo de outras entidades referenciadas pela entidade coordenadora do mesmo acompanhamento, a CCDRC.