



# Plano de Pormenor Zona Industrial de Mira

- proposta de revisão  
e ampliação -

Município de Mira

Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento  
e Ambiente

julho de 2021



# Termos de Referência

## PROPOSTA DE REVISÃO E AMPLIAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MIRA

De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação:

*“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.”*

# O ÍNDICE

	<b>PÁGINA</b>
1. INTRODUÇÃO	<b>3</b>
2. OPORTUNIDADE DE REVISÃO	<b>5</b>
3. METODOLOGIA	<b>6</b>
4. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA	<b>7</b>
4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	<b>7</b>
4.2. ÁREA DE INTERVENÇÃO	<b>7</b>
4.3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PPZIM	<b>9</b>
4.4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	<b>11</b>
5. CONTEÚDO DOCUMENTAL	<b>12</b>
6. OBJETIVOS	<b>13</b>
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	<b>14</b>
8. CRONOLOGIA	<b>15</b>
9. EQUIPA TÉCNICA	<b>16</b>



# 1 INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira enquadra, define e fundamenta a **proposta de revisão e ampliação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira** e os respetivos termos de referência nos termos e para os efeitos do previsto no n.º 1 e n.º 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, que define o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A intenção de alterar a referida zona industrial já vem de há muito.

- 13 de setembro de 2005 – aprovação em reunião de executivo - retificada pelas deliberações de 14 de fevereiro de 2006, 29 de março de 2006 e 11 de abril de 2006 -, publicada em Diário da República através do Aviso n.º 1353/2006 (2.ª Série) – AP, do dia 23 de maio de 2006;
- 08 de fevereiro de 2018 – aprovação em reunião de executivo – publicada através do Aviso n.º 2883/2018, II Série do Diário da República, n.º 43 de 01 de março de 2018;
- 12 de março de 2020 - aprovação em reunião de executivo – publicada através do Aviso n.º 6323/2020, II Série do Diário da República, n.º 74 de 15 de abril de 2020;

Nas duas primeiras tentativas 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, ainda que no segundo caso o não cumprimento do prazo se tenha ficado a dever à falta de cartografia homologada.

Relativamente ao último procedimento iniciado, o mesmo ainda se encontrava válido. Contudo, e fruto de novas perspetivas de desenvolvimento para esta área industrial, a área de intervenção foi alterada, ou seja, a área a ampliar no limite poente da área aprovada – Portaria n.º 655/93, de 10 de julho – será de 42,24ha e de 8,99ha no limite nascente, perfazendo uma ampliação de 51,23ha no seu total, a qual abarca em si uma faixa de gestão de combustível com 100m, de acordo com o disposto no n.º 11 do artigo 15.º do DL n.º 124/2006, de 28 de junho com as alterações introduzidas pelo DL n.º 17/2009, de 14 de janeiro e pela Lei n.º 76/2017, de 178 de agosto. Assim, e de acordo com orientações de algumas entidades, e tendo por base o disposto no n.º 3 do artigo 115.º do RJIGT

*“3 — A revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.”*

julga-se que o melhor procedimento será a revisão e ampliação do PP existente.

# 2

## OPORTUNIDADE DE REVISÃO

Fruto da elevada acessibilidade do Município, e do incremento dado em termos de infraestruturas, bem como na aposta da criação de novas áreas com apetência para a instalação de atividades económicas, surgem diariamente solicitações junto do Município no sentido de instalação/ampliação/alteração das áreas industriais.

Avaliadas as áreas industriais existentes é perceptível que o Plano de Pormenor já não dá resposta às iniciativas dos promotores, pelo que a aposta na reformulação do espaço industrial existente, a sua ampliação/reformulação, revestem-se de elevada importância para o desenvolvimento municipal.

Esta revisão permitirá reforçar as características do espaço industrial existente, através da definição de novos parâmetros de uso consentâneos com a atualidade, uma vez que o PP em vigor está de longe ultrapassado, inclusive para as necessidades exigidas aos promotores, nomeadamente nos sistemas de tratamento e áreas sociais necessárias à laboração.

Importa ainda referir que, fruto de uma candidatura que veio na resposta à tragédia de 15 de outubro de 2017, já se encontra em execução a “Ampliação das Infraestruturas da Zona Industrial de Mira Pólo I” – resultado de uma candidatura ao Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), tendo esta sido alvo de DIA favorável, e que compreende em si a reformulação das várias redes do interior da área existente assim como a construção de uma nova via que servirá a área de ampliação a poente e a reformulação de um novo cruzamento com a EN109.

**FACE AO EXPOSTO É CONSIDERADA OPORTUNA A REVISÃO E AMPLIAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR, CONFIGURADO COM OS PRESENTES TERMOS DE REFERÊNCIA.**

# 3

## METODOLOGIA

O processo de revisão do PPZIM terá o seu início com a nova deliberação da Câmara Municipal de Mira sobre o processo de elaboração 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 RJIGT). 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 RJIGT.

Prevê-se que o processo de revisão do plano não ultrapasse 24 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).

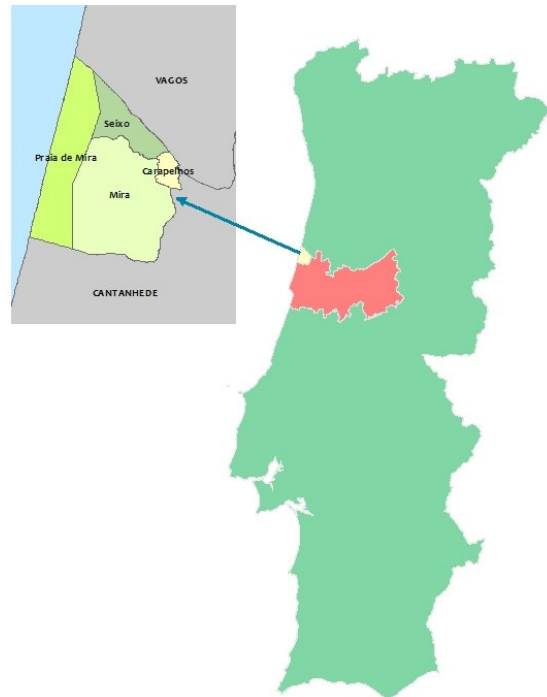


Fig. n.º 1 – Enquadramento do concelho e divisão administrativa (freguesias)

### 4.2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP encontra-se situada na freguesia do Seixo, parte nordeste do Concelho de Mira, localizando-se nas imediações da Zona Industrial de Mira Pólo II, assim como dos aglomerados urbanos do Seixo, Carapelhos e Marco Soalheiro, mais concretamente na envolvente da ZI de Mira (conhecida como Pólo I).



A proposta de revisão que se propõe corresponde ao conjunto formado pela área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira (Portaria nº 655/93 de 10 de julho) e por terrenos camarários e terrenos privados totalizando **660.958m<sup>2</sup> de área industrial e 130.563,74m<sup>2</sup> de faixa de gestão de combustível** (tal como se encontra previsto n.º 13 do artigo 15.º do DL n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua atual redação), tendo como limites: a norte – EN109, a sul – terrenos particulares, a nascente – A17 e a poente – terrenos particulares.

Estrategicamente bem localizada, a área de intervenção 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.

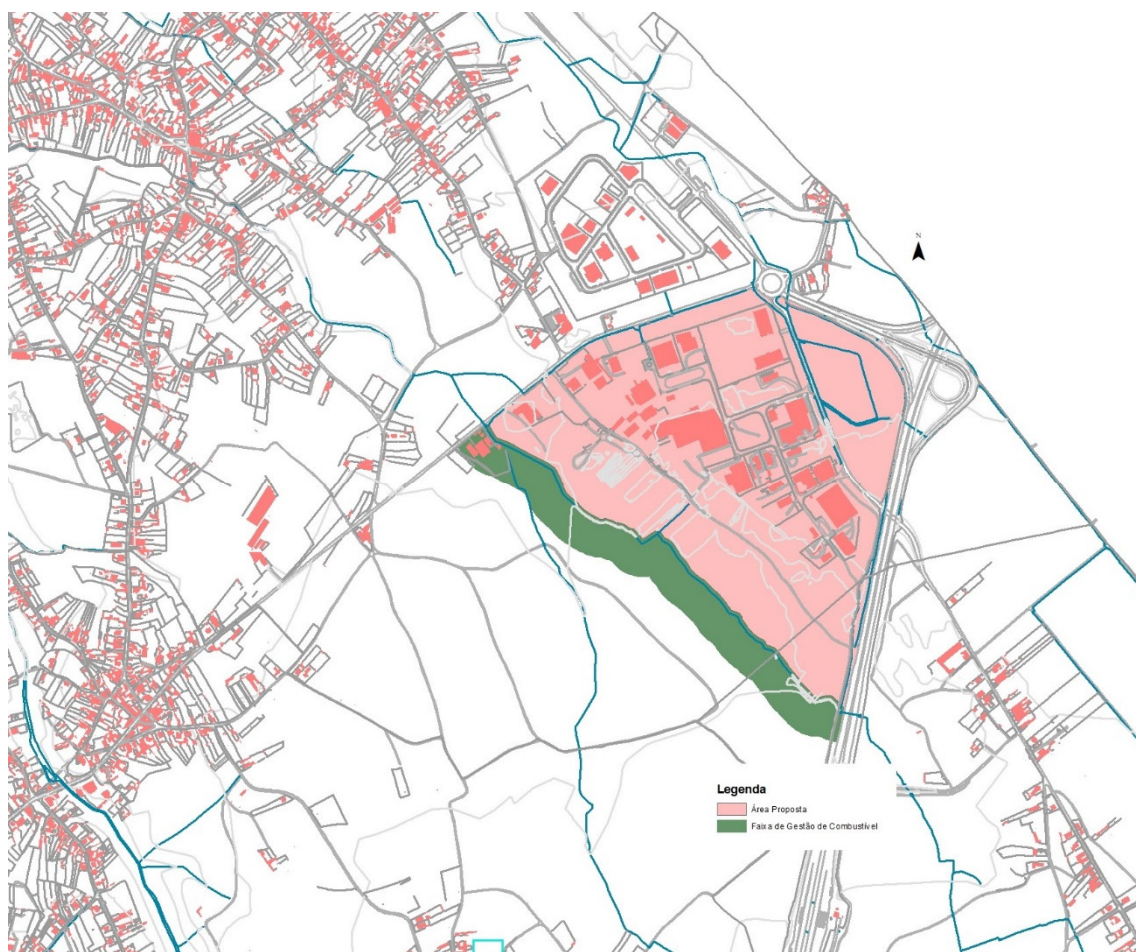


Fig. n.º 2 - Localização da área proposta

### 4.3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PPZIM

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 RJIGT, consubstancia os Termos de Referência e respetiva oportunidade para o processo de revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira. No entanto, e por força da entrada em vigor do DL n.º 25/2021, de 29 de março que veio introduzir alterações ao supramencionado DL n.º 80/2015, de 14 de maio, e uma vez que se irá proceder à reclassificação do solo, de solo rústico para urbano, deverá ainda ter-se em atenção o disposto nos n.os 7 e 8 do artigo 72.º conjugado com os n.os de 1 a 3 do mesmo artigo.

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- (...)*

*“3 — A revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.”*

*(...)”*

#### ***“Artigo 119.º - Procedimento***

*“(…)”*

*3 — A revisão dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação.*

*(...)”*

#### ***“Artigo 124.º - Revisão dos programas e planos territoriais***

*1 — A revisão dos programas regionais decorre da necessidade de adequação das opções estratégicas que determinaram a sua elaboração, tendo em conta o relatório sobre o estado do ordenamento do território, previsto no n.º 2 do artigo 189.º*

*2 — A revisão dos planos intermunicipais e municipais decorre:*

- a) Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento do território previsto no n.º 3 do artigo 189.º;*

*b) De situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.*

*3 — A revisão prevista na alínea a) do número anterior só pode ocorrer decorridos três anos desde a entrada em vigor do plano.*

*(...)*”

**“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.*

*(...)*

*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.*

*(...).*”

**Artigo 72.º - Reclassificação para solo urbano**

*1 — A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.*

*2 — Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.*

*3 — A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:*

*a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*

*b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*

*c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.*

*7 — A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos*

nos n.os 1 a 3, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

8 — A reclassificação do solo a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

#### 4.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Grande parte da área de estudo já se encontra classificada, nos instrumentos de gestão territorial, como zona industrial. Contudo, irá proceder-se a uma ampliação, a qual se encontra classificada como Espaço de Ocupação Condicionada e Espaço de Salvaguarda Estrita sob a forma de algumas manchas de Reserva Agrícola Nacional.

Ao nível da Carta de Outras Condicionantes e Salvaguardas a área em causa encontra-se classificada como Área de Proteção ao IC1, a qual já não se aplica uma vez que a via em causa já foi construída, não obedecendo ao traçado inicialmente proposto.

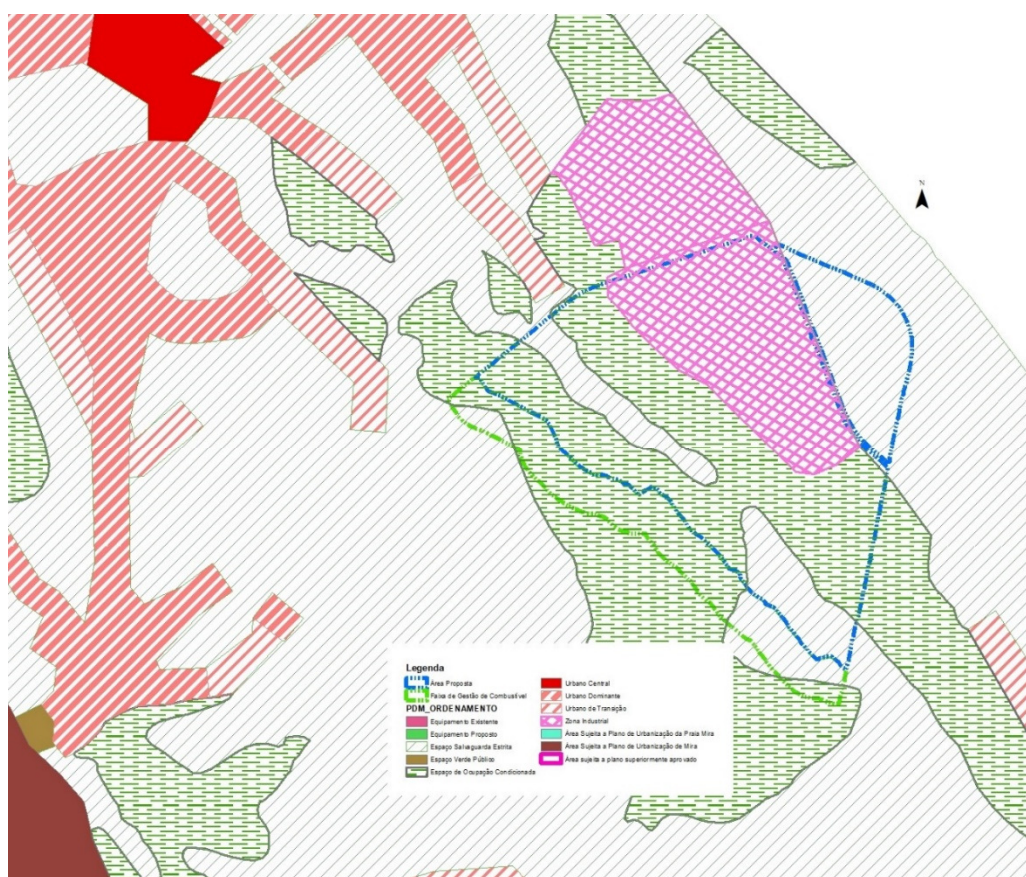


Fig. n.º 3 - Extrato da Carta de Ordenamento do PDM de Mira

# 5

## CONTEÚDO DOCUMENTAL

O plano de pormenor **é constituído por**:

1. Regulamento;
2. Planta de implantação;
3. Planta de condicionantes.

O plano de pormenor **é acompanhado por**:

1. Relatório do Plano;
2. Relatório ambiental;
3. Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas;
4. Plano de financiamento e fundamentação.

**Para efeitos de registo predial:**

1. Planta cadastral com quadro com a identificação dos prédios;
2. Planta da operação de transformação fundiária e respetivo quadro;
3. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais;
4. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal e respetivo quadro com a descrição das parcelas a ceder.

O plano de pormenor é, ainda, **acompanhado** pelos seguintes elementos complementares:

1. Planta de localização;
2. Planta da situação existente com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos;
3. Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno;
4. Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
5. Ficha dos dados estatísticos.



# 6 OBJETIVOS

O Município de Mira pretende valorizar e tirar partido da sua condição geoestratégica – dado o nível de excelência relativamente aos fatores de localização resultantes do seu contexto regional onde pontificam, A17, Aveiro (cidade, universidade, estação ferroviária e porto), Porto (cidade, universidade, porto e aeroporto), Coimbra (cidade e estação ferroviária) e Figueira da Foz (cidade e porto) - que lhe permite dispor de excelentes condições de acessibilidade, de proximidade a centros urbanos de referência e a centros de conhecimento e de investigação, e de disponibilidade de espaço que lhe permite oferecer áreas de localização empresarial atrativa e diferenciadoras.

A presente proposta de revisão tem AGORA como objetivos principais:

- ***alterar/complementar e colmatar algumas falhas existentes no PP em vigor (que já não dá resposta às atuais necessidades das empresas);***
- ***permitir um reforço na oferta de lotes (uma vez que a área existente está completamente executada e ocupada).***

São ainda objetivos da presente revisão:

- englobar empresas já existentes na envolvente ao PP aprovado;
- dotar o concelho de parques industriais que permitam estabelecer relações de complementaridade entre atividades, proporcionando simultaneamente sinergias de crescimento económico;
- reduzir a pressão de ocupação;
- diversificar a base produtiva concelhia (tendo em vista a fixação da população);
- proporcionar melhores perspetivas de emprego;
- a pluriatividade;
- albergar algumas indústrias que se localizam nos centros urbanos do concelho, e que possuem algumas condicionantes ao nível das acessibilidades.



# 7

## AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com o disposto no DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e subsidiariamente pelo disposto no DL n.º 232/2007 de 15 de junho alterado pelo DL n.º 58/2011 de 04 de maio, a revisão e ampliação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira encontra-se sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

O DL n.º 232/2007, de 15 de junho na sua atual redação, transpôs para a ordem jurídica interna a Diretiva 2001/42/CE relativa à avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente – Diretiva de AAE – adotada em julho de 2001, sendo aplicável a todos os planos ou programas abrangidos pelo artigo 3.º, nomeadamente:

### Artigo 3.º

#### Âmbito de aplicação

1 — Estão sujeitos a avaliação ambiental:

*a)* Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua actual redacção;

*b)* Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de protecção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;

*c)* Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projectos e que sejam qualificados como susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.



## CRONOLOGIA

A **participação preventiva** irá ter um período de **15 dias** úteis a iniciar no 1.º dia após a publicação do Aviso em Diário da República (II série).

Admite-se a hipótese de que após a apreciação da proposta preliminar pela Câmara Municipal, venha a ser deliberado introduzir ajustamentos ao conteúdo dos Termos de Referência que se justifiquem no âmbito da aplicação do plano. Prevê-se um prazo global de **24 meses** para a realização da proposta de revisão e ampliação ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira, de acordo com o seguinte faseamento:

<b>1.ª FASE</b> - Elaboração de <b>proposta preliminar do PPZIM</b>	<b>6 meses</b> após deliberação municipal de elaboração do plano
<b>2.ª FASE</b> - Elaboração da <b>proposta do PPZIM</b>	<b>12 meses após</b> aceitação da proposta preliminar do PPZIM Caso se justifique - eventuais alterações que se considerem pertinentes propostas pelas entidades consultadas no âmbito da conferência procedimental
<b>3.ª FASE</b> - Elaboração da <b>versão final do PPZIM</b>	<b>6 meses</b> após conclusão da discussão pública

Tabela n.º 1 – Faseamento da proposta da revisão do 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, na sua atual redação.

# 9 EQUIPA TÉCNICA

A elaboração da proposta de revisão e ampliação 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.