

# PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE MIRA

---

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA





# Termos de referência

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO 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

*“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.”*

# ÍNDICE

	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO	6
2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO	8
3. METODOLOGIA	10
4. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA	12
4.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	13
4.2. ÁREA DE INTERVENÇÃO	13
4.3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PPZIM	14
4.4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	15
5. CONTEÚDO DOCUMENTAL	16
6. OBJETIVOS	18
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	20
8. CRONOLOGIA	22
9. EQUIPA TÉCNICA	24

A large, stylized number '1' in a light teal color with a slight 3D effect and a dark teal outline, positioned on the right side of the page.

# INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira enquadra, define e fundamenta a **proposta de alteração ao 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 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 e realizado o período de discussão preventiva.
- 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.

Em ambos os casos 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.

Apesar das caducidades registadas não se regista, ao nível dos conteúdos e objetivos da proposta, qualquer alteração, a não ser o facto de já se encontrar aprovada para a área uma **candidatura** – “Ampliação das Infraestruturas da Zona Industrial de Mira Pólo I” – ao Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), a qual **já se encontra aprovada e a empreitada adjudicada** e com DIA favorável, e que compreende a reformulação das várias redes do interior desta área assim como a construção de uma nova via e reformulação de um novo cruzamento com a EN109.

A large, light blue, 3D-style number '2' that serves as a background for the title text.

# OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO



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 alteração 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.

Face ao exposto é considerada oportuna a Alteração do Plano de Pormenor, configurado com os presentes Termos de Referência.

# METODOLOGIA

O processo de alteração do PPZIM 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 24 meses.



# DEFINIÇÃO DOS TR

## 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).

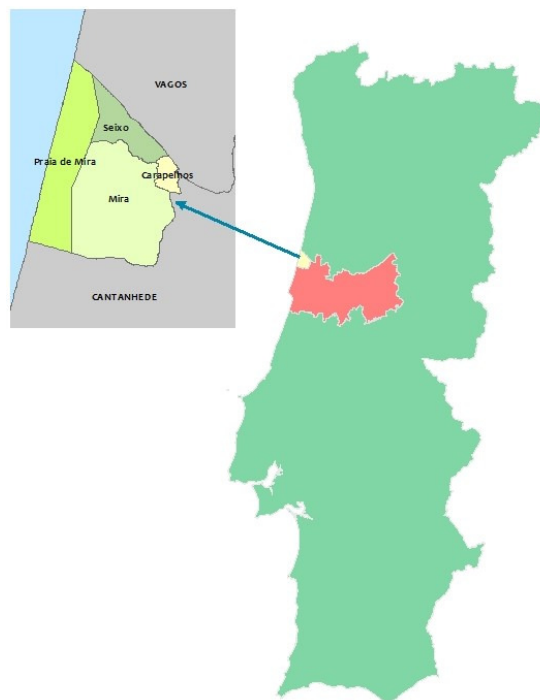


Fig. n.º 1 – Enquadramento do concelho e divisão administrativa (freguesias)

## 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.

A proposta de alteração 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 uma área de **45,29 ha**, tendo como limites: a norte – EN109, a sul – terrenos particulares, a nascente – A17 e a poente – caminho municipal.

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.

### 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 DL n.º 80/2015, de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência e respetiva oportunidade para o processo de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial 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**

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 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.

A large, light blue, 3D-style number '5' serves as a background for the title. It has a slight shadow and a thin cyan outline.

# 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.

A large, stylized number '6' in a light teal color with a slight 3D effect and a darker teal outline. It is positioned in the background, with the word 'OBJETIVOS' overlaid on its lower portion.

# 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.

Esta alteração tem AGORA, para além dos 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).

#### **COMO PRIMEIRO E PRIORITÁRIO OBJETIVO O FAZER RENASCER DAS CINZAS UMA NOVA, FUNCIONAL E SUSTENTÁVEL ZONA INDUSTRIAL**

São ainda objetivos da presente alteração:

- 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.

A large, light blue, 3D-style number '7' graphic that serves as a background for the title text. The number is oriented vertically, with the top horizontal bar at the top and the diagonal stroke extending downwards to the right.

# AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com o disposto no DL n.º 80/2015, de 14 de maio 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 alteração 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, transpõe 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 **12 meses** para a realização da proposta de alteração 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</b> após 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 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.





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.