

Deliberação n.º 2108/2007

O Dr. João Maria Ribeiro Reigota, presidente em exercício da Câmara Municipal de Mira, torna público que o executivo desta Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na sua reunião de 13 de Abril de 2004, aprovar e remeter para aprovação da Assembleia Municipal de Mira a proposta do Plano de Urbanização da Praia de Mira.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Mira, na sua reunião ordinária realizada no dia 30 de Abril de 2004, deliberou aprovar por maioria a proposta do Plano de Urbanização da Praia de Mira nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

8 de Outubro de 2007. — O Presidente da Câmara, *João Maria Ribeiro Reigota*.

**Plano de Urbanização da Praia de Mira
Regulamento urbanístico**

TÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Âmbito e objectivos

1 — O presente Regulamento, a planta de zonamento e as plantas de condicionantes (REN, RAN e outras condicionantes), que fazem parte integrante do Plano de Urbanização da Vila da Praia de Mira, adiante designado por Plano de Urbanização, estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território, cujos limites estão expressos na planta de zonamento, e constitui a globalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização.

Artigo 2.º

Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou mista a realizar na área de intervenção do presente Plano de Urbanização e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

Artigo 3.º

Conteúdo e estrutura do Plano de Urbanização

1 — O Plano de Urbanização é constituído pelos seguintes elementos:

a) Elementos fundamentais:

- a1) Regulamento;
- a2) Planta de condicionantes — REN;
- a3) Planta de condicionantes — RAN;
- a4) Planta de condicionantes — outras condicionantes;
- a5) Planta de zonamento;

b) Elementos complementares:

- b1) Relatório do Plano;
- b2) Vol. 1, «Sustentação das opções do Plano»;
- b3) Vol. 2, «Leituras do território e das dinâmicas instaladas»;
- b4) Vol. 3, «Plano de financiamento e programa de execução»;
- b5) Planta de enquadramento territorial;

c) Elementos anexos:

- c1) Planta do uso actual do solo;
- c2) Planta de equipamentos de utilização colectiva;
- c3) Planta do património de interesse público;
- c4) Planta da hierarquização viária;
- c5) Planta das unidades operativas de planeamento e de gestão;
- c6) Extracto da planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Mira;
- c7) Extracto da planta de condicionantes do Plano Director Municipal de Mira;

- c8) Extracto da Carta da Reserva Ecológica Nacional;
- c9) Extracto da Carta da Reserva Agrícola Nacional;
- c10) Regulamento do Plano Director Municipal de Mira;

2 — O zonamento do Plano de Urbanização classifica o território em solos urbanizados, solos de urbanização programada e solos afectos à estrutura ecológica:

a) Os solos urbanizados integram as seguintes zonas:

- a1) Zona consolidada de utilização residencial predominante;
- a2) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante do nível 2 — três pisos;
- a3) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante do nível 1 — quatro pisos;
- a4) Zona de equipamentos de utilização colectiva mista;
- a5) Zona de indústria;

b) Os solos de urbanização programada integram as seguintes zonas:

- b1) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;
- b2) Zona não consolidada de utilização colectiva mista predominante;
- b3) Zona de interesse turístico;

c) Solos afectos à estrutura ecológica:

- c1) Zona verde urbana;
- c2) Zona de salvaguarda e enquadramento;
- c3) Zona do cordão dunar.

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Em toda a área do Plano de Urbanização são observadas todas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes na legislação em vigor, nomeadamente:

- a) Referenciadas nas plantas de condicionantes;
- b) Nas áreas abrangidas por servidão do domínio hídrico, quaisquer intervenções ficam sujeitas à legislação específica aplicável;
- c) Na faixa de protecção de 10 m de ambos os lados e ao longo das linhas de água classificadas como REN, contadas a partir da crista do talude, sem prejuízo da legislação aplicável, são interditas intervenções que impliquem a impermeabilização e ou mobilização do solo ou abate de espécies ripícolas existentes.

Artigo 5.º

Conceitos

1 — Entende-se por índice de construção do solo (i. c. s.) o quociente entre o total da área de construção proposta num determinado estudo e a área total do terreno. Entende-se por índice de implantação no solo (i. i. s.) o quociente entre o total da área do terreno ocupada com construções (valor expresso em metros quadrados somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios) e a área total do terreno.

2 — Para o cálculo dos referidos índices não são contabilizadas as áreas relativas a varandas e caves para garagens.

3 — Entende-se por anexo, independentemente de este ser contíguo ou fisicamente separado da construção principal, todo o volume de construção com utilização ou função diferenciada da construção principal mas que lhe é complementar.

TÍTULO II

Disposições urbanísticas

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 6.º

Uso preferencial

1 — As zonas incluídas em solos urbanizados e em solos de urbanização programada destinam-se predominantemente à instalação de funções residenciais bem como de equipamentos, actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos legais.

2 — Considera-se que existem razões de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.

3 — Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos no número anterior.

Artigo 7.º

Profundidades de construção

1 — Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

2 — A profundidade das novas construções em banda e de todas aquelas que se implantem em terrenos de reduzida largura, não poderá exceder, nos casos de habitação e escritórios, 20 m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas (alçado principal e posterior), contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas e escadas descobertas.

3 — Em edifícios mistos serão permitidos espaços para armazenagem e arrumos em cave ou ao nível do rés-do-chão com profundidade superior à definida no número anterior, não podendo esta, todavia, ultrapassar 30 m.

4 — Para concretização de projectos específicos, nomeadamente programas comerciais, de equipamentos ou serviços, mesmo indústrias ou armazenagem, não enquadráveis nos números anteriores e desde que a Câmara Municipal os considere relevantes para o concelho, podem admitir-se, a título excepcional, outros valores, enquadrados por projecto de arquitectura que garanta um adequado enquadramento da proposta.

Artigo 8.º

Anexos

1 — A área para anexos e garagens é definida nos seguintes termos:

- a) Parcelas ou lotes de terreno com área até 300 m² — área máxima admissível de 50 m²;
- b) Parcelas ou lotes de terreno com área entre 300 m² até 1000 m² — área máxima admissível de 50 m² acrescida de 3% sobre o diferencial entre os 300 m² e a área do lote ou parcela;
- c) Parcelas ou lotes de terreno com área acima de 1000 m² — área máxima admissível de 100 m².

2 — Os anexos só podem ter um piso coberto, o seu pé-direito não pode exceder os 3 m e a maior dimensão não pode exceder o dobro da menor.

CAPÍTULO II

Edifícios de valor patrimonial

Artigo 9.º

Âmbito e objectivos

Na planta de zonamento encontra-se assinalado um conjunto de edifícios de reconhecido valor patrimonial. Pretende-se reabilitar esses elementos em defesa e valorização do seu significado e simbolismo na história e na imagem da vila da Praia de Mira.

Artigo 10.º

Elaboração de projectos

1 — Os projectos devem, sempre que possível, contemplar uma área de vistas ou alçados para apreciação, que permita melhor reconhecer as características arquitectónicas específicas dos edifícios adjacentes.

2 — Os projectos devem ser sempre acompanhados de uma justificação e análise histórica do contexto onde se inserem — a rua, o bairro ou o quarteirão — e das opções arquitectónicas assumidas.

3 — Os projectos a apresentar à Câmara Municipal devem ser acompanhados de um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:200, onde se represente a integração do edifício (novo ou a recuperar) no perfil da rua, numa extensão de 50 m para cada lado.

Artigo 11.º

Alterações, ampliações e demolições

1 — São admitidas obras de alteração e ampliação desde que garantam a estabilidade e as condições de segurança de todos os elementos,

não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes e sejam compatíveis com as suas características arquitectónicas e construtivas.

2 — Não se tratando de elementos patrimoniais classificados, a demolição de imóveis integrados no inventário do património da vila da Praia de Mira e assinalados na planta de zonamento apenas pode ocorrer a título excepcional e com devido fundamento desde que:

- a) A Câmara Municipal concorde com a justificação apresentada de acordo com o n.º 2 do artigo 10.º deste Regulamento;
- b) Mereça parecer positivo de uma comissão municipal para salvaguarda do património, quando exista.

Artigo 12.º

Logradouros

Os logradouros devem ser áreas verdes permeáveis, sendo interdita a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis. Sempre que possível, deve-se promover a melhoria das condições ambientais destes logradouros, nomeadamente através de áreas verdes, árvores, pavimentos permeáveis e semipermeáveis.

Artigo 13.º

Usos

É permitida a total afectação do edifício ao uso terciário, a equipamentos colectivos, cujo programa seja previamente aprovado pela Câmara Municipal, e ao uso habitacional dos edifícios identificados no levantamento do património pelo Plano de Urbanização da Vila da Praia de Mira, desde que seja verificada a possibilidade de adaptação do edifício ao novo uso e definido o nível de intervenção mais adequado, de forma a não comprometer as características arquitectónicas que determinaram a sua inventariação.

CAPÍTULO III

Solos urbanizados

Artigo 14.º

Âmbito e objectivos

1 — Os solos urbanizados integram o tecido urbano que se encontra completa ou parcialmente infra-estruturado e predominantemente edificado, o qual se pretende estabilizar no que respeita às morfologias urbanas, usos e tipologia de edificação.

2 — Nas situações de redefinição de perfis de arruamentos consolidados, a Câmara Municipal pode impor novos alinhamentos, não sendo invocável como precedente o alinhamento de um ou vários edifícios existentes.

3 — Os solos urbanizados são constituídos, em função da tipologia dominante dos edifícios, nas seguintes categorias, conforme delimitação na planta de zonamento:

- a) Zona consolidada de utilização residencial predominante;
- b) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — três pisos;
- c) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — quatro pisos;
- d) Zona de equipamentos de utilização colectiva mista;
- e) Zona de indústria.

SECÇÃO I

Zona consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 15.º

Características morfológicas e funcionais

1 — As características morfológicas e as tipologias arquitectónicas (moradias isoladas, geminadas ou em banda) dominantes na área devem ser mantidas. Considera-se compatível com este uso a instalação de tipologias multifamiliares, desde que enquadradas em edificações isoladas ou em banda, que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na área.

2 — Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva complementares de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 8.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 16.º

Alinhamento e cêrceas

1 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento da fachada principal e cêrcea dominantes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido aquela cêrcea ou alinhamento dominantes.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior e das situações licenciadas à data de publicação deste Plano, o número máximo admissível de pisos acima do solo é de dois.

SECÇÃO II

Zona consolidada utilização colectiva mista predominante

Artigo 17.º

Características morfológicas e funcionais

1 — Estas zonas encontram-se na planta de zonamento subdivididas em dois níveis em função das características volumétricas do edificado existente:

- a) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — três pisos;
- b) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — quatro pisos.

2 — As características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na área devem ser mantidas. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

3 — Em edifícios existentes é permitida nos termos legais, a alteração de usos salvo nos casos em que a Câmara Municipal considerar não oferecer adequadas condições de salubridade e segurança ou que daí resultem incompatibilidades entre usos.

Artigo 18.º

Obras de edificação

1 — A Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitectónicos com os edifícios envolventes, por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios.

2 — Nestas zonas é admitida a utilização para fins habitacionais dos sótãos desde que a edificação não exceda em qualquer caso a cêrcea dominante e cumpra o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 19.º

Cêrceas e alinhamentos

1 — Na zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — o número máximo admissível de pisos acima do solo é de quatro.

2 — Na zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — o número máximo admissível de pisos acima do solo é de três.

3 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, a Câmara Municipal pode impor soluções arquitectónicas nas edificações a licenciar que respeitem o alinhamento existente e cêrcea dominante.

Artigo 20.º

Transição de cêrceas

1 — Em casos de bandas de construção a transição de cêrceas não pode criar entre dois edifícios contíguos, uma diferença de cota superior a um piso.

2 — Nas situações referidas no número anterior, a transição resultante deve merecer um tratamento arquitectónico adequado.

SECÇÃO III

Zona de equipamentos de utilização colectiva mista

Artigo 21.º

Âmbito e objectivos

Constituem um conjunto de espaços reservados e vocacionados para a instalação de equipamentos de utilização colectiva.

Artigo 22.º

Parâmetros urbanísticos

O índice de construção no solo máximo é igual a 1,5.

SECÇÃO IV

Zona de indústria a reconverter

Artigo 23.º

Âmbito e objectivos

1 — Esta zona inclui as actuais instalações da unidade industrial Maçaricos.

2 — O Plano de Urbanização pretende valorizar a zona e o seu espaço envolvente através da sua reconversão.

Artigo 24.º

Forma de intervenção

A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor a ratificar.

Artigo 25.º

Condições de ocupação

1 — Não é permitida a instalação de novas unidades industriais.

2 — Enquanto não ocorrer a transferência da unidade industrial apenas são permitidos projectos de ampliação e de modernização da unidade industrial actual desde que cumpram a demais legislação em vigor.

Artigo 26.º

Novos programas

Nesta área e desde que resulte da transferência das actuais instalações industriais para uma área industrial, são permitidos novos usos, que devem respeitar as seguintes condições:

- a) Correspondam à instalação de equipamentos e ou complexos turísticos ou ainda a empreendimentos habitacionais;
- b) Deve ser sempre garantido o uso público de uma área equivalente a 30 % da área de intervenção;
- c) O plano referido no artigo 24.º não pode exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- i) I. c. s. máximo de 1,2;
- ii) I. i. s. máximo de 0,6;

- d) O número máximo de pisos acima do solo é de três.

Artigo 27.º

Infra-estruturas

Nestas áreas devem ser exigidas todas as infra-estruturas habituais, colectivas ou individuais, a sua preparação para a ligação futura às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos.

Artigo 28.º

Enquadramento paisagístico

A integração e protecção paisagística do local deve garantir-se através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.

CAPÍTULO IV

Solos de urbanização programada

Artigo 29.º

Âmbito e objectivos

1 — Tratam-se de zonas que na sua globalidade não apresentam ocupações urbanísticas estruturadas. Estas zonas constituem áreas pra-

ticamente vazias do ponto de vista urbanístico e representam as principais áreas de expansão da vila da Praia de Mira.

2 — Os solos de urbanização programada integram:

- a) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;
- b) Zona não consolidada de utilização colectiva mista predominante;
- c) Zona de interesse turístico.

Artigo 30.º

Licenciamento enquadrado por planos pormenor e ou operações de loteamentos

1 — Estas áreas podem ser objecto de transformação em áreas de ocupação urbanística imediata mediante a elaboração de planos de pormenor e ou operações de loteamento, os quais organizam a estrutura urbana.

2 — Os projectos de loteamento de áreas parciais das unidades operativas de planeamento e gestão definidas na planta de zonamento, a apresentar à Câmara Municipal, devem ser acompanhados por uma análise urbanística à escala de 1:1000 ou superior, onde se represente e justifique o enquadramento da proposta na globalidade da área que integra a referida UOPG garantindo uma estrutura e uma coe-rência quanto ao desenho, à continuidade das vias e aos espaços públicos.

Artigo 31.º

Licenciamento caso a caso

Em função do nível de infra-estruturação, das preexistências e da estrutura viária existente, a Câmara Municipal pode licenciar, caso a caso, desde que se certifique que esse mesmo licenciamento não coloca em causa a estruturação futura da área e sejam cumpridas as características morfológicas das zonas onde se insere a pretensão, nomeadamente quanto a cêrceas e alinhamentos.

SECÇÃO I

Zona não consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 32.º

Âmbito e objectivos

1 — Estas áreas destinam-se preferencialmente à instalação de usos urbanos com predominância da função residencial. São admissíveis tipologias colectivas desde que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na área.

2 — Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais, hoteleiras e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem desde que compatíveis com a função habitacional, e que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no artigo 6.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 33.º

Número máximo de pisos

O número máximo admissível de pisos acima do solo é de dois.

Artigo 34.º

Parâmetros urbanísticos

Os planos e os loteamentos referidos no artigo 30.º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade das áreas de intervenção:

- a) I. c. s. máximo de 1;
- b) I. i. s. máximo de 0,5.

SECÇÃO II

Zonas não consolidadas de utilização colectiva mista predominante

Artigo 35.º

Âmbito e objectivos

São áreas de urbanização programada em zonas predominantemente de edifícios colectivos que se destinam a este tipo de procura

específica, dando continuidade às características morfológicas dominantes da área, às tipologias arquitectónicas dominantes e à capacidade de carga do território. São admissíveis para além do uso residencial o uso terciário, nomeadamente comércio e serviços ou mesmo equipamentos, desde que o edifício respeite as normas estabelecidas por lei.

Artigo 36.º

Número máximo de pisos

O número máximo admissível de pisos acima do solo é de quatro.

Artigo 37.º

Transição de cêrceas

1 — Em casos de bandas de construção a transição de cêrceas não pode criar entre dois edifícios contíguos uma diferença de cota superior a um piso.

2 — Nas situações referidas no número anterior, a transição resultante deve merecer um tratamento arquitectónico adequado.

Artigo 38.º

Parâmetros urbanísticos

Os planos e os loteamentos referidos no artigo 30.º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- a) I. c. s. máximo de 1,2;
- b) I. i. s. Máximo de 0,5.

SECÇÃO III

Zonas de interesse turístico

Artigo 39.º

Âmbito e objectivos

1 — Estas zonas correspondem a importantes parcelas do território da vila da Praia de Mira devido aos equipamentos que suportam ou à capacidade potencial de vir a suportar novos equipamentos ou mesmo empreendimentos turísticos.

2 — Na planta de zonamento assinalam-se as zonas vocacionadas para a instalação do empreendimento turístico sul e de uma unidade hoteleira.

Artigo 40.º

Índices e condições de ocupação

1 — A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor e ou operação de loteamento que defina o programa e a estrutura global da zona.

2 — Os programas a instalar devem respeitar as seguintes condições:

a) O plano e o loteamento referidos não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- i) I. c. s. máximo de 1;
- ii) I. i. s. Máximo de 0,4;

b) O número máximo de pisos acima do solo é de quatro.

CAPÍTULO V

Solos afectos à estrutura ecológica

Artigo 41.º

Âmbito e objectivos

1 — Correspondem a áreas que pelas suas características intrínsecas e elevada sensibilidade ecológica, se destinam para fins de não edificabilidade.

2 — Integram esta área as seguintes zonas referenciadas na planta de zonamento:

- a) Zona verde urbana;
- b) Zona de salvaguarda e enquadramento;
- c) Zona do cordão dunar.

SECCÃO I

Zona verde urbana

Artigo 42.º

Âmbito e objectivos

Encontram-se representados na planta de zonamento um conjunto de espaços vocacionados para actividades de recreio e de lazer.

Artigo 43.º

Condições de ocupação

Estas zonas devem ser objecto de projecto de arranjo paisagístico podendo admitir-se a possibilidade de instalação de mobiliário urbano e quiosques de apoio.

SECCÃO II

Zona de salvaguarda e enquadramento

Artigo 44.º

Âmbito e objectivos

1 — Tratam-se de áreas que pelas suas características, nomeadamente localização e enquadramento no território e coberto vegetal, assumem uma particular importância ao nível paisagístico e ambiental. Podem ainda desempenhar um papel fundamental no recreio e lazer da população podendo admitir-se a possibilidade de instalação de mobiliário urbano e quiosques de apoio que permitam a animação e utilização destes espaços.

2 — Por se tratarem de áreas integradas praticamente na sua globalidade, na REN qualquer intervenção exige a necessária e prévia compatibilização com o regime jurídico daquela reserva.

3 — Encontram-se assinaladas na planta de zonamento um conjunto de unidades operativas de planeamento e gestão a serem pormenorizadas em sede de planos de pormenor de forma a potenciar a vocação e a valorização destes espaços.

Artigo 45.º

A instalação futura de equipamentos de apoio

1 — Esta área assume-se como preferencial para a instalação dos novos parques de merendas, de percursos de manutenção ou de área de estar, devidamente organizados e infra-estruturados e, sempre que possível, funcionalmente relacionados com a pista ciclável.

2 — Nas áreas integradas na REN, como tal delimitada na Carta da Reserva Ecológica Nacional, é permitida a implantação de equipamentos de apoio nos termos da lei em vigor, que não impliquem a impermeabilização ou a mobilização do solo, devendo ainda os pavimentos das vias pedonais, estacionamento, vias de comunicação e espaços públicos complementares serem realizados com recurso a materiais permeáveis ou semi-permeáveis.

Artigo 46.º

UOPG previstas

1 — A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor nas UOPG n.ºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e por loteamento ou plano de pormenor nas UOPG n.ºs 7, 8 e 9, que defina o programa e a estrutura global da zona.

2 — Esta categoria de espaço integra um conjunto de áreas a serem sujeitas a plano de pormenor, loteamento ou outros instrumentos de planeamento urbanístico, para instalação de equipamentos e requalificação do espaço público, nomeadamente:

a) UOPG 1 — Requalificação da frente poente da Barrinha — onde se perspectiva a intervenção ao nível do espaço público e instalação de mobiliário urbano. Admite-se a instalação de equipamento do tipo bar/restaurante/esplanada que possibilite a animação da área. A intervenção no perfil da via com a introdução de passeios e arborização e a relação com a pista ciclável e os viveiros florestais são elementos chave na intervenção;

b) UOPG 2 — Clube Náutico da Praia de Mira — onde se pretende organizar e estruturar a área afectada ao Clube Náutico. Serão necessárias instalações para guarda de embarcações e espaços de formação e de lazer. É ainda fundamental o tratamento ao nível do espaço público na relação com a Barrinha e a pista ciclável;

c) UOPG 3 — zona desportiva da Videira Sul — pretende-se a construção de uma zona desportiva alternativa ao actual campo de futebol do Touring. Para além do campo de futebol é admissível a construção de um pavilhão e de um conjunto de campos de ténis;

d) UOPG 4 — requalificação da envolvente do Lago do Mar/Barrinha — envolve uma intervenção no actual parque de campismo municipal. A opção pelas estruturas tipo *bungalows* pode ser a adequada desde que se procure libertar alguns espaços de utilização públicos. A revitalização do centro de educação ambiental ligado aos viveiros florestais poderá ser outro dos factores de animação da zona;

e) UOPG 5 — empreendimento turístico sul — cuja ocupação prevista se encontra regulamentada neste Regulamento;

f) UOPG 6 — unidade hoteleira — que pretende por um lado responder a uma das necessidades da Praia de Mira e por outro tirar partido de um excelente enquadramento que o sítio oferece;

g) UOPG 7 — reconversão e qualificação dos Prazos Novos — admite-se a elaboração de um Plano de Pormenor capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira mas ao mesmo tempo ainda bastante degradada e (des)estruturada;

h) UOPG 8 — reconversão e qualificação dos Prazos Velhos — deve ser elaborado um plano de pormenor ou loteamento capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira mas ao mesmo tempo ainda bastante degradada e (des)estruturada;

i) UOPG 9 — Urbanização da Videira Sul — reconversão e qualificação da Videira Sul; deve ser elaborado um plano de pormenor ou loteamento capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira e ao mesmo tempo regularizar um conjunto de licenciamentos.

SECCÃO III

Zona do cordão dunar

Artigo 47.º

Âmbito e objectivos

1 — O objectivo do presente Plano é a defesa imperativa da preservação da zona do cordão dunar e o incentivo à sua recuperação.

2 — Devem ser programadas a construção de passadiços sobrelevados sobre as dunas para orientar os locais preferenciais de acesso às praias e promover acções de informação didáctica acerca das dunas e da sua importância na história da praia e do concelho.

3 — Deve ser elaborado um programa de defesa e valorização do cordão dunar que vise fundamentalmente a sua recuperação e preservação, bem como da sua fauna e flora características.

TÍTULO III

Unidades comerciais de dimensão relevante

Artigo 48.º

Âmbito e objectivos

Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas às unidades comerciais de dimensão relevante, devem os estabelecimentos, lojas ou instalações em que se exerce a actividade de comércio a retalho e estabelecimentos, armazéns ou instalações onde se exerce a actividade de comércio por grosso de dimensão superior a 1000 m² de área comercial, e que sejam susceptíveis de criar, pela sua dimensão ou função, impactes significativos na organização urbanística do território, devem observar os seguintes aspectos:

a) Integração paisagística do estabelecimento na sua área envolvente;

b) Destino dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos gerados pelo estabelecimento;

c) Valores de ruído resultantes do funcionamento do estabelecimento, tendo em conta o aumento do tráfego rodoviário previsto e as características dos acessos;

d) Impacte do previsível aumento de tráfego rodoviário na zona de localização da grande superfície comercial;

e) Capacidade instalada da rede rodoviária existente;

f) Plano de construção dos acessos e suas ligações à rede rodoviária existente;

g) Plano de construção de parques de estacionamento.

TÍTULO IV

Estacionamentos

Artigo 49.º

Objectivos

Os parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento em função das funções urbanas a instalar e a observar nos futuros actos de licenciamento devem obedecer ao cumprimento da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 50.º

Excepções

1 — A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas — hiatos — da malha urbana estabilizada ou consolidada podem ficar isentas das obrigações definidas no artigo anterior, sempre que a impossibilidade de construção de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente demonstrada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

2 — No caso do número anterior, a Câmara Municipal deve regular ou acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

TÍTULO V

Vias e perfis mínimos

Artigo 51.º

Perfis tipo

1 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária principal devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 1,6 m pelo menos de um dos lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 7 m;
- Caso se justifique integrar estacionamento lateral tal deve ser dimensionado com 2,5 m;
- O passeio pode ser dispensado de um ou ambos os lados quando a não edificação lateral assim o justifique.

2 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária secundária devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 2,6 m de ambos os lados e preferencialmente arborizados;
- Dimensionamento do estacionamento — 2,2 m de ambos os lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 7 m;
- Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível dos alinhamentos, os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas alíneas anteriores.

3 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária local devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 2,6 m de ambos os lados e preferencialmente arborizados;
- Dimensionamento do estacionamento — 2,2 m de ambos os lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 6 m;
- Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível dos alinhamentos os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas alíneas anteriores.

4 — Nas situações de excepção consideradas (nos casos do tecido urbano com alinhamentos consolidados), a Câmara Municipal pode licenciar considerando outro perfil desde que esse licenciamento seja enquadrado em estudo de alinhamento para um troço de arruamento coerente e onde se defina a forma de ligação entre os perfis diferentes.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 52.º

Omissões e alterações à legislação

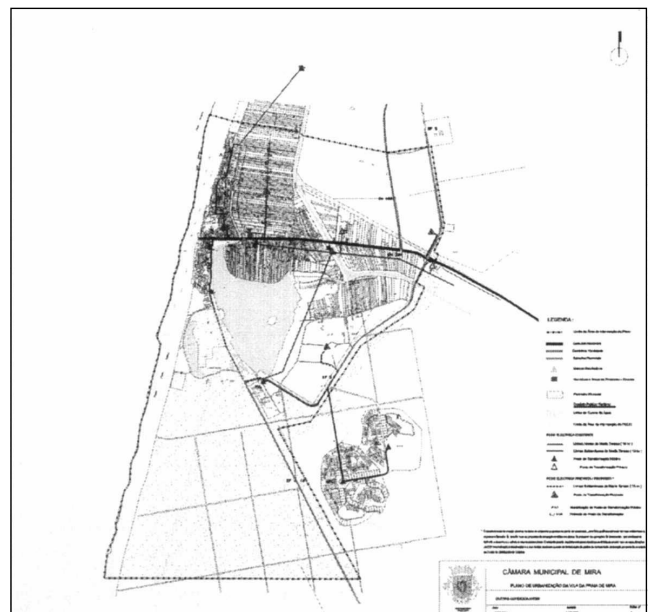
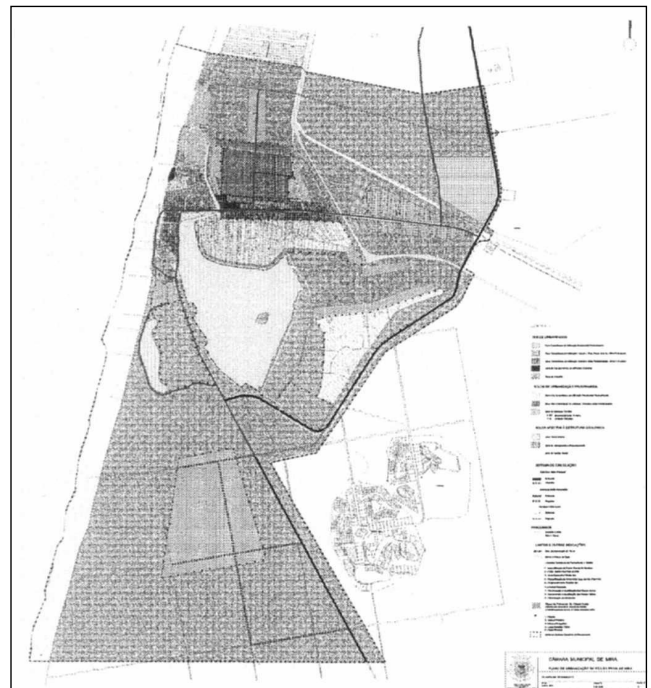
1 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

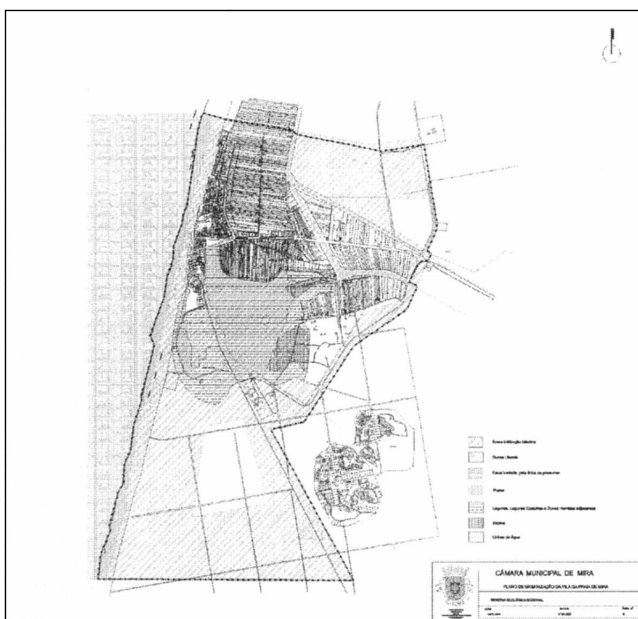
2 — Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente remetidas para a nova legislação, ou deixam de ter efeito, caso se trate de revogação.

Artigo 53.º

Instrumentos de ordenamento em vigor

Mantém-se em vigor o Plano de Pormenor da Videira Norte, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2001, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 140, de 19 de Junho de 2001.





CÂMARA MUNICIPAL DE MIRANDA DO DOURO

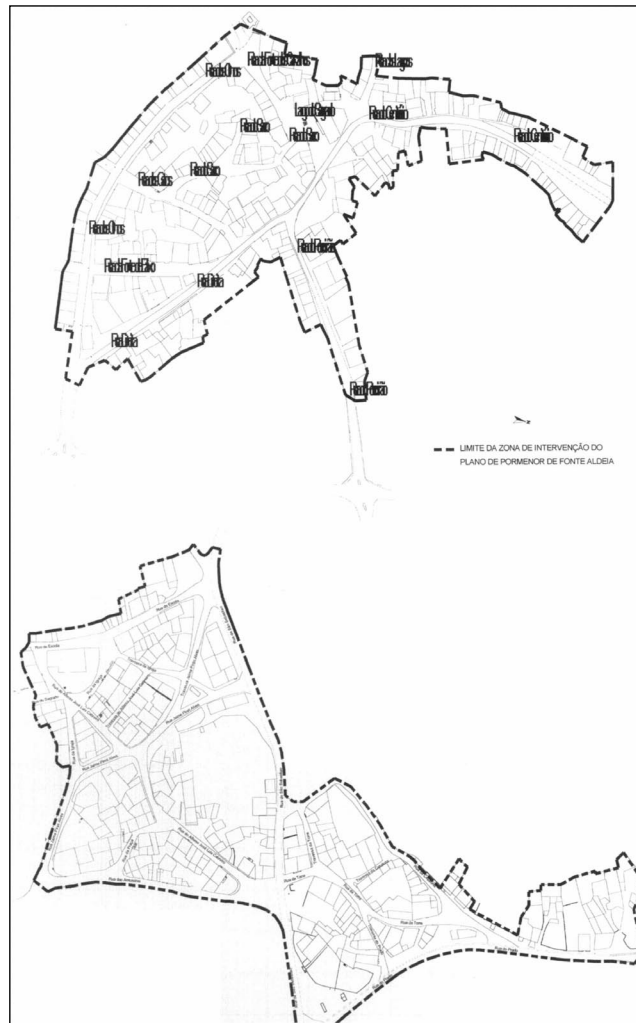
Aviso n.º 20 233/2007

O engenheiro Manuel Rodrigo Martins, presidente da Câmara Municipal de Miranda do Douro, torna público que, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º, do n.º 1 do artigo 74.º e do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, por deliberação de 19 de Fevereiro de 2007, a Câmara Municipal de Miranda do Douro deliberou, por unanimidade, a elaboração do Plano de Pormenor do Lugar de Fonte de Aldeia, na freguesia de Vila Chã da Braciosa e bairro envolvente à igreja de Ifanes, no concelho de Miranda do Douro, que visa a definição de orientações e regras para o uso, ocupação e transformação do solo e para todas as intervenções na estrutura edificada da área territorial delimitada nas plantas em anexo a este aviso, que dele fazem parte integrante e cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

O prazo fixado para a elaboração do presente Plano é de 12 meses. A todos os interessados que desejem formular sugestões, bem como apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do inquérito público prévio ao procedimento de elaboração do Plano, informa-se que corre um prazo de 45 dias, com início à data da publicação do presente aviso, para formulação das mesmas às horas de expediente, junto do Gabinete Técnico Local de Miranda do Douro, sito na Rua do Convento, na Divisão de Urba-

nismo, Habitação e Meio Ambiente, do município de Miranda do Douro, sita no Largo de D. João III, em Miranda do Douro.

21 de Setembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Manuel Rodrigo Martins*.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGADOURO

Aviso n.º 20 234/2007

O Dr. João Henriques, na qualidade de vice-presidente da Câmara Municipal de Mogadouro, torna público que, no uso das competências que lhe são atribuídas pela alínea v) do n.º 1 do artigo 68.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, que, em cumprimento do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e na sequência da deliberação tomada pela Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 18 de Setembro de 2007, se encontra em apreciação pública, por um período de 30 dias, o projecto de alteração ao Regulamento do Loteamento Industrial de Mogadouro.

Durante os 30 dias seguintes à publicação deste projecto de alteração ao Regulamento no *Diário da República*, 2.ª série, podem quaisquer interessados, devidamente identificados, dirigir, por escrito, as suas sugestões fundamentadas ao presidente da Câmara Municipal de Mogadouro, Rua de São Francisco, 5200-244 Mogadouro.

O referido projecto de alteração ao Regulamento encontra-se ainda patente, durante o prazo indicado, para consulta, na Secretaria dos Paços do município, no horário de expediente.

Para conhecimento geral, publica-se o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo na área do município.

3 de Outubro de 2007. — O Vice-Presidente da Câmara, *João Henriques*.