



Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de MIRA

Relatório **02**
Fundamentação das opções do plano
(Versão para aprovação em Assembleia Municipal, maio 2025)



Primeira Revisão do
Plano Diretor Municipal de MIRA

Relatório 02

Fundamentação das opções do plano

(Versão para Aprovação em Assembleia Municipal)

Acrónimos

ARU	Área de reabilitação urbana
CIM	Comunidade Intermunicipal
ORU	Operação de reabilitação urbana
PDM	Plano diretor municipal
PARU	Plano de Ação de Reabilitação Urbana
PMDFCI	Plano municipal da defesa da floresta contra incêndios
PMDC	Plano diretor municipal de MIRA
PROTC	Plano regional de ordenamento do território do centro
PROFCL	Programa regional de ordenamento florestal centro litoral
RAN	Reserva agrícola nacional
REN	Reserva ecológica nacional
RERAI	Regime excecional de regularização de atividades industriais
RJIGT	Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial
RJIGT	Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial

Índice

Estrutura e Conteúdo do PDM de MIRA, 03

- 00 – Nota prévia e enquadramento, 04
- 01 – Introdução, 06
- 02 – Breve leitura sobre o modelo de ocupação do território, 07
- 03 – Critérios de classificação do solo, 10
- 04 – Princípios de qualificação do solo, 12
- 05 – Classificação e qualificação do solo, 13
- 06 – Qualificação do Solo Rústico, 14
 - Espaços Naturais e Paisagísticos – NP, 15
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços agrícolas de Produção – A, 17
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços florestais de Proteção – FP, 18
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços de Atividades Industriais – AI, 19
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e ocupações compatíveis – EOC, 20
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
- 07 – Qualificação do Solo Urbano, 22
 - Espaços Centrais – EC, 23
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços Habitacionais EH, 24
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços Urbanos de Baixa Densidade – EUBD, 25
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços de Atividade Económica – AE, 26
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços de Uso Especial – UEE, 28
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços de Uso Especial – UET, 29
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
 - Espaços Verdes – EV, 30
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação
- 08 – Estrutura Ecológica Municipal, 31
 - 01 – Constituição
 - 02 – Fundamentação

09 – Estratégia de Ordenamento de suporte, 32

- 09.1 – A potencialidade agrícola esquecida, 33
- 09.2 – A gestão da floresta inexistente, 33
- 09.3 – Os polos empresariais a necessitarem de qualificação e estruturação, 34
- 09.4 – O turismo, o território e a sensibilidade ambiental do meio, 34
- 09.5 – A estruturação, infraestruturação e qualificação do espaço urbano, 35
- 09.6 – Rede de acessibilidades e transportes, 37
- 09.7 – Os riscos e as alterações climáticas, 39
- 09.8 – Orientações para a estratégia de adaptação às alterações climáticas, 41
- 09.9 – Orientações para a promoção de um desenvolvimento económico sustentado num modelo de economia circular, 43
- 09.10 – Políticas públicas e formas de intervenção sobre o território, 45

10 – Classificação e qualificação do solo – fundamentação, 47

- 10.1 – Metodologia e estrutura, 47
- 10.2 – Planta A1 – Litoral, 48
- 10.3 – Planta A2 – Entre o Litoral e a A17, 62
- 10.4 – Planta A3 – Para lá da A17, 74

11 – Classificação e qualificação do solo – Espaços de Atividade Económica, Programação, 84

12 – Estruturação das áreas centrais da Vila de Mira e da Vila da Praia de Mira, 95

Síntese, 98

Estrutura e Conteúdo do PDM de MIRA

Integram e constituem o PDM de MIRA os seguintes elementos:

Peças Desenhadas		
Planta de Ordenamento	Classificação e Qualificação do Solo	1.1
	Estrutura Ecológica Municipal	1.2
	Zonamento Acústico e Riscos ao Uso do Solo	1.3
Planta de Condicionantes	Reserva Ecológica Nacional	2.1
	Reserva Agrícola Nacional	2.2
	Perigosidade de Incêndio Rural	2.3
	Outras Condicionantes	2.4
Enquadramento Regional		3
Planta da Situação Existente/ Uso Atual do Solo		4
Planta de Compromissos Urbanísticos		5
Valores Naturais		6
Exclusões Reserva Ecológica Nacional	Integram respetivas Peças Desenhada com identificações das exclusões.	
Exclusões Reserva Agrícola Nacional		
Fundamentação do Perímetro Urbano – Planta A Integra as Plantas A1, A2 e A3	A	A1 – Litoral
		A2 – Entre Litoral e A17
		A3 – Para lá da A17
Peças Escritas		
Regulamento	01	
Relatório do Plano – Modelo de Ordenamento, Fundamentação e Estratégia de Suporte	02	
Relatório Ambiental	03.1	
Relatório Ambiental – Resumo Não Técnico	03.2	
Programa de Execução, Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira	04	
Estudos Sumários de Caracterização	05	
Compromissos Urbanísticos	06	
Compatibilidade e Enquadramento na Rede Natura	07	
Compatibilidade e Enquadramento no REFLOA	08	
Ficha de Dados Estatísticos	09	
Relatório de Ponderação de Pareceres	10	
Mapa de Ruído		
Carta Educativa		

00 – Nota prévia e enquadramento

01 – Em 05.06.2024 realizou-se a partir das instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), em Coimbra, por videoconferência, a 3ª terceira) e última reunião plenária da Comissão Consultiva (CC) da 1ª Revisão do PDM de Mira, em regime de Conferência Procedimental, para ponderação e deliberação final sobre a proposta do plano, nos termos do disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 13º da Portaria n.º 277/2015, de 10/09.

[Ver Relatório de Análise e Ponderação de pareceres da Reunião Plenária de 05.06.2024]

02 – A análise e ponderação dos pareceres emitidos implicou a introdução de alterações, significativas, na proposta de ordenamento, que importa analisar e ponderar. As alterações introduzidas resultam, essencialmente, da necessidade de:

→ Enquadramento em disposições legais associados a instrumentos como são os casos do Programa da Orla Costeira, do REFLOA [delimitação do regime florestal] e/ou do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e, em especial, do cumprimento dos critérios estabelecidos para a classificação e qualificação do solo [Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto].

→ Enquadramento nos regimes jurídicos das reservas ecológica e agrícola, nacionais e do posicionamento [pareceres] das respetivas entidades sobre eventuais exclusões.

03 – A definição do perímetro urbano proposto pelo município sofreu alterações significativas, em especial na Praia de Mira [Prazos Novos] por imposição da CCDRC e APA. Estas entidades argumentam e fundamentam o seu posicionamento com as orientações e imposições emanadas do Programa da Orla Costeira, Ovar – Marinha Grande, hierarquicamente superior, e com o qual o PDM de MIRA deve compatibilizar-se.

04 – Argumentam, ainda, apesar da visão contrária e da fundamentação apresentada pelo município, não estarem reunidas as condições urbanísticas e legalmente exigidas no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, que sustentem a exclusão do regime da reserva ecológica nacional e, em especial, do sistema “zonas ameaçadas por cheias”.

05 – O posicionamento da DRAPC relativamente à salvaguarda da reserva agrícola nacional implicou alterações na proposta de ordenamento em especial na zona dos Carapelhos e Corticeiro de Baixo, mas, também, em outras localidades, embora com menor expressão territorial.

06 – A entidade ICNF impôs a necessidade do PDM de Mira cartografar na Planta de Condicionante o REFLOA, Regime Florestal e Outras Áreas, Ora o município não reconhece válida essa delimitação por serem demasiado evidentes erros grosseiros. No entanto, e porque se trata de uma imposição legal, o município de MIRA apresentará o REFLOA tal como reconhecido pela entidade e promove, de imediato, e em articulação com o ICNF, as necessárias correções à referida Carta de Condicionantes.

07 – Esta circunstância implicou a alteração da classificação e qualificação do solo dos Parques de Campismo na Praia de Mira, do Clube Náutico, do Largo da Feira de Portomar e do Parque de Merenda do Seixo para “solo rústico – espaços de ocupação compatível com o solo rústico”. Esta opção afigura-se estranha e com pouco sentido, mais, ainda, quando na zona dos parques de campismo da Praia de Mira as entidades CCDRC e APA não viabilizaram a exclusão da reserva ecológica nacional.

08 – Registam-se, ainda, as seguintes situações que importam considerar:

→ No caso do Mira Villas, apesar de a CCDRC e a APA terem emitido pareceres desfavoráveis ao pedido de exclusões da reserva ecológica nacional o município assume essa exclusão suportando a sua decisão nos pareceres das mesmas entidades em sede de plano de pormenor, que aguarda aprovação em assembleia municipal, e em cujo procedimento as mesmas entidades manifestam-se favoravelmente às referidas exclusões.

→ A classificação e qualificação do solo relativa ao empreendimento Herdade do Lago Real mantém-se apesar da não aceitação, parcial, de exclusão da REN quer pela CCDRC quer pela APA.

→ A classificação e qualificação do solo relativa ao Centro de Recolha Oficial de Animais [CRO] mantém-se. Assume-se o posicionamento da APA [favorável] embora reconhecendo a necessidade de concertação com a CCDRC [posicionamento desfavorável].

→ No caso do Espaço de Uso Especial – Turismo, na Praia de Mira, destinado a Hotel, apesar de a CCDRC e a APA terem emitido pareceres desfavoráveis, ao pedido de exclusões da reserva ecológica nacional, mantém-se a classificação embora sob REN. Trata-se de um compromisso e uma opção do município. Alerta-se, no entanto, que o instrumento de gestão territorial POC – Ovar Marinha Grande inviabiliza qualquer edificabilidade. A área será qualificada a norte da Avenida Arrais Batista Cera [sul] como “espaço habitacional” e a sul como “espaço de uso especial – turismo.

→ No caso da Videira Sul mantém-se a classificação e qualificação do solo independentemente de ocorrerem áreas cuja exclusão do regime da REN não foi aceite quer pela CCDRC quer pela APA.

09 – Embora se trata de um Plano Diretor Municipal, no qual deva ser enquadrada a estratégia de ordenamento e de desenvolvimento municipal, o certo é que a concertação de inúmeros interesses, visões e vontades, de um conjunto alargado de entidades e, em especial, da CCDRC, APA e ICNF, limita, condiciona e diminui a capacidade de ordenamento do território municipal.

10 – O município de Mira entende que o plano diretor municipal deve, no essencial, promover um modelo de ordenamento e de desenvolvimento equilibrado, sustentável e com forte relação entre três pilares essenciais:

- O modelo de ocupação e de vivência social;
- As especificidades e características territoriais;
- As orientações, urbanísticas, jurídicas e administrativas de ordenamento do território plasmadas nos instrumentos e no sistema de gestão territorial, atualmente, em vigor.

11 – A proposta apresentada e já depois de muitos anos de discussão, concertação e ponderação evidenciava um nível de aderência ao território significativo, uma coerência entre esse território e o modelo de ocupação atual e um equilíbrio do sistema urbano e de ordenamento com o sistema biofísico. A intervenção das entidades, em especial das entidades referidas, embora não coloque tudo isso em causa, diminui, consideravelmente, e interfere, na autonomia municipal de gestão do seu território e no equilíbrio do modelo de ordenamento que Mira apresenta e sempre evidenciou.

01 – Introdução

01 – O modelo de ordenamento que integra os PDM atuais mais não é que um mero processo de classificação e de qualificação do solo à luz das orientações e dos critérios definidos na lei [DL 80/2015 de 14 de maio e DR 15/2015 de 19 de agosto, nas atuais redações]. Por isso não é de estranhar que uma planta de ordenamento corresponda a um “retrato” da forma como o território se encontra ocupado e estruturado cabendo ao processo de implementação da estratégia assumir capacidades de produzir mudanças estruturantes e estruturadoras recorrendo à flexibilidade que a própria lei disponibiliza e incentiva, para promover a instalação de novos projetos e investimentos.

02 – Os princípios e o próprio ordenamento jurídico que sustentam o ordenamento do território e urbanismo parecem, na globalidade e em teoria, corretos e adequados, mas o tempo de elaboração dos planos e dos processos de eventuais alterações [introduzindo a flexibilidade operativa essencial e necessária] descredibiliza totalmente o processo de planeamento e de ordenamento do território.

03 – Os interesses envolvidos, a concertação e negociação com entidades e a dificuldade em ter respostas e decisões em tempos considerados normais e aceitáveis, um certo paternalismo das entidades que entendem, julgam, ponderam e corrigem as decisões e as interpretações do quadro legal por parte dos municípios, concorrem para estes sucessivos atrasos e arrastar do tempo. O quadro legal e as respetivas orientações e princípios, gerais e universais para todo o território nacional, desconsideram e desvalorizam as especificidades, a história e as memórias locais. No essencial produzem um conjunto de normas e orientações abstratas que raramente encontram aderência às realidades concretas de cada sítio.

04 – A classificação e qualificação do solo no âmbito da elaboração dos planos diretores municipais enquadra-se em quatro diplomas fundamentais:

- A) Lei de bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo [Lei 31/2014 de 30 de maio] – LBGPPSOTU;
- B) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território [Lei 99/2019 de 5 de setembro] – PNPOT.
- B) Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial [DL 80/2015 de 14 de maio e posteriores alterações] – RJGT
- C) Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

05 – O presente relatório tem por objetivo explicitar a forma como se procedeu à classificação e qualificação do solo no âmbito do processo de elaboração da revisão do Plano Diretor Municipal de MIRA [PDMM] e tendo em consideração o enquadramento nas orientações que decorrem dos diplomas referidos. Explicita-se, ainda, a estratégia territorial que sustenta e apoia essa classificação e qualificação do solo.

02 – Breve leitura sobre o modelo de ocupação do território

01 – Situado no litoral centro de Portugal e com uma superfície relativamente plana ou ligeiramente ondulada, o concelho de Mira apresenta um conjunto de especificidades interessantes que nos permitem apresentar a seguinte forma de “ler e de interpretar o território”. O município de Mira é limitado a norte pelo município de Vagos, a sul e a nascente pelo município de Cantanhede e a poente pelo Oceano Atlântico.

02 – A sua posição geográfica de “Concelho Litoral” permite formar um “triângulo de relações territoriais fortes” com os seguintes municípios:

- Aveiro a norte [cerca de 30km];
- Figueira da Foz a sul [cerca de 45 km];
- Coimbra a nascente [cerca de 45 km].

03 – A facilidade e relação funcional com a A17 [que permite a fácil ligação aos principais eixos rodoviários nacionais como a A1 e A25]; a proximidade a importantes equipamentos e infraestruturas de âmbito nacional e, ainda, as especificidades territoriais, das quais se destacam tratar-se de um município costeiro [com praias de referência a nível nacional] e as características biofísicas [território plano, integrado na Ria de Aveiro, com floresta e um sistema hídrico qualificado] e, ainda, a história e memória relevantes, conferem ao território condições de atratividade de excelência.

04 – Constituem equipamentos e infraestruturas relevantes, de âmbito nacional, que favorecem o território de MIRA pela sua proximidade nas relações funcionais, as seguintes:

- A) Centros urbanos de Coimbra, Aveiro e Figueira da Foz;
- B) Universidade de Aveiro e Coimbra e respetivos pólos;
- C) Portos de Aveiro e da Figueira da Foz;
- D) A17 e a facilidade de ligação que permite aos principais eixos rodoviários nacionais como a A1 e a A25;
- E) Aeroporto do Francisco Sá Carneiro [Porto] e de Lisboa;
- F) Linha do Norte [em Aveiro e Coimbra].

05 – Numa análise facilitada e sistematizada do modelo de ocupação existente evidenciam-se, desde logo, três setores territoriais específicos. Olhar para o território considerando estes três setores permite uma visão e uma análise rápida e simples mas coerente das características e das especificidades do modelo territorial de MIRA.

06 – O **Setor 01 – Litoral** corresponde ao território litoral e integra o território poente do território municipal. Neste setor evidencia-se a presença de aglomerados como o Poço da Cruz, a Barra de Mira e a Vila da Praia de Mira. A N234 que chega a Mira vindo de Cantanhede e que se prolonga para a Praia de Mira através do eixo “Avenida 25 de abril + Avenida Central + Avenida Cidade de Coimbra” constituem o principal eixo que estruturou e suportou o desenvolvimento da Vila da Praia da Mira, integrando-a no sistema urbano municipal e regional. O CM591 que se desenvolve da Praia para norte até entrar no concelho de Vagos, foi estruturando uma ocupação urbana de características lineares [Barra e Poço da Cruz] que se prolonga para Vagos.

07 – A faixa litoral, praias e sistema dunar, a barrinha e o canal associado ao sistema da Ria de Aveiro constituem elementos naturais estruturantes e estruturadores. A vila da Praia de Mira, antigo núcleo de pescadores que Raul Brandão descreve de uma forma clara e simples em 15 de julho de 1922:

“ De Cantanhede a Mira são quatro horas de caminho. Pinheiros, sempre pinheiros, e um cantar desabalado de cigarras como nunca ouvi na vida. Depois, num carro de bois, a travessia do areal, sobre a reverberação do sol, e por fim Mira, terra de pescadores, palheiros de madeira estacados na ondulação da duna, que sobe como uma vaga até ao alto.” [in Os Pescadores, Raul Brandão]

08 – A Praia de Mira de hoje é muito diferente. Os palheiros desapareceram e a aldeias de pescadores, pobres e isolados, deu lugar a uma Vila onde o turismo teima em assumir o protagonismo. O aglomerado da Praia de Mira apresenta, ainda, evidentes problemas de estrutura e de organização urbana. A qualidade arquitetónica dos edifícios e dos espaços públicos tarda em estabilizar e a afirmar-se.

09 – A Praia de Mira [bandeira azul desde que este galardão foi instituído] e a Praia do Poço da Cruz [em franco desenvolvimento] constituem fatores de atração e de afirmação do setor do turismo, do recreio e do lazer a nível nacional. Os principais aglomerados carecem de processos de requalificação ao nível da imagem e da estrutura dos espaços públicos.

10 – O tratamento de toda a envolve da Barrinha e dos espaços públicos a ela associada, a floresta e o sistema hídrico que se relaciona com a Ria de Aveiro merecem tratamento qualificado e valorizador.

11 – A pesca, e em especial a arte de Xávega, as práticas agrícolas [em especial na zona da Barra] e, naturalmente, o turismo constituem as principais atividades económicas que caracterizam este território para além das unidades de comércio, alojamento e restauração próprias dos centros urbanos com forte componente turística. Refere, ainda duas unidades empresariais que marcam e fazem parte integrante do território: A unidade dos “Maçaricos” [fundada em 1930] do setor agroalimentar e a Acuinova [atividades piscícolas].

12 – Estendendo-se de norte para sul e a separar esta faixa litoral encontra-se o sistema florestal das Dunas de Mira. A floresta foi obra gigantesca dos serviços florestais e da população de MIRA, no início do século XX, e teve por principal objetivo “travar o avanço dos areais sobre os campos agricultados”. Hoje corresponde a uma extensa área florestal, onde predomina o pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*). Esta extensa área florestal integra o perímetro florestal das Dunas de Mira e a sua importância, valor e especificidade para a conservação da natureza são, também, manifestados na classificação de “Zona Especial de Conservação do Sítio Rede Natura 2000 – Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas”. Trata-se de uma classificação que revela um estatuto ambiental europeu para a proteção dos habitats e suas espécies.

13 – O **Setor 02 – Entre o Litoral e a A17** corresponde ao território polarizado por MIRA, centralidade administrativa e sede de concelho. A influência e o carácter polarizador da Vila de Mira sobre um vasto território é estruturado e suportando por dois eixos principais:

A] Um eixo Norte Sul – N109

B] Eixo Nascente Poente – N234 / Avenida Central.

14 – O primeiro permite um “*continuum*” urbano e que articula e integra o desenvolvimento urbano para norte envolvendo Portomar [centralidade importante no concelho], Cabeço e Seixo e para sul, envolvendo Cential e Casal de S. Tomé, Carromeu ou Ermida. A partir deste eixo, mas, essencialmente, sob influência direta de MIRA aglomerados como Presa, Valeirinha, Areal e mesmo Lagoa integram o território do centro de Mira.

15 – Mira assume-se como a principal centralidade administrativa do concelho [sede de concelho] e nos restantes aglomerados predominam uma forte relação da ocupação urbana com a terra. Predominam as tipologias unifamiliares associando a casa ao quintal ou terreno agrícola complementar.

16 – A influência da A17 tem vindo a afirmar a importância de área de localização empresarial e industrial:

A] A zona industrial do Seixo tem vindo a crescer e pretende-se estruturar. Dispõe da relação direta com o nó da A17 e encontra-se, praticamente, esgotada. Enquadra-se num contexto territorial associado ao eixo da A17 que assume, conjuntamente com Vagos, uma das principais áreas de atividade económica da região.

B] Em Portomar, a unidade empresarial “Quitérios” assume uma importância nacional [empresa exportadora] e assume uma relação direta com a população local [empresa empregadora]. Importa consolidar e enquadrar o processo de crescimento.

C] Em Mira / Valeirinha a área empresarial onde se enquadra a Associação da Incubadora Beira Atlântico Parque e que tem gerado dinâmicas de instalação de outras unidades empresariais e de negócio.

17 – O **Setor 03 – Para lá da A17** corresponde ao território onde se enquadra um conjunto de aglomerados, ligados e articulados de uma forma contínua, constituindo o anel urbano poente. Carapelhos, Corticeiro, Arneiro, Leitões, Lentisqueira, Colmeal, Cavadas, Corujeira e Ramalheiro.

18 – Trata-se de aglomerados onde predominam uma forte relação da ocupação urbana com a terra. Predominam as tipologias unifamiliares associando a casa ao quintal ou terreno agrícola complementar.

19 – Do ponto de vista empresarial destaca-se a importância da afirmação da produção agrícola associada à batata e aos grelos [Confraria de Nabos e Companhia] e da unidade empresarial “Móveis Brasão”.

20 – A zona industrial do Montalvo encontra-se em desenvolvimento e infraestruturação. Constitui um dos principais pólos empresariais do município.

21 – A ligar e articular estes três setores encontramos dois sistemas estruturantes essenciais:

A] O sistema viário;

B] O sistema hídrico], que associados às características biofísicas do território e às atividades desenvolvidas pelas pessoas que se foram fixando, orientaram e sustentaram o processo de estruturação territorial que hoje o território apresenta.

22 – É considerando a compreensão e especificidades deste território que se estrutura e programa o plano diretor municipal introduzindo as orientações de política nacional e regionais na área do ordenamento do território mas afirmando e as especificidades territoriais, a história e a memória dos mirenses.

03 – Critérios de classificação do solo – Enquadramento

01 – A Lei 31/2014, de 30 de maio [Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – LBGPPSOTU] e os Decreto Lei 80 / 2015, de 14 de maio [Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT] e Decreto Regulamentar 15 / 2015, de 19 de agosto [Estabelece os critérios de classificação e qualificação do solo] constituem os diplomas que suportam o quadro legislativo que orienta e suporta a elaboração de instrumentos de gestão territorial.

02 – A conjugação do artigo 10.º da Lei 31/2014 e do artigo 71.º do DL 80/2015, na atual redação, estabelece que a classificação do solo assenta na distinção fundamental entre **solo urbano e solo rústico**.

03 – Consideram:

- **Solo urbano**, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado

- **Solo rústico**, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

04 – O artigo 4.º do DR 15/2015 estabelece que a **classificação do solo como rústico** visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano.

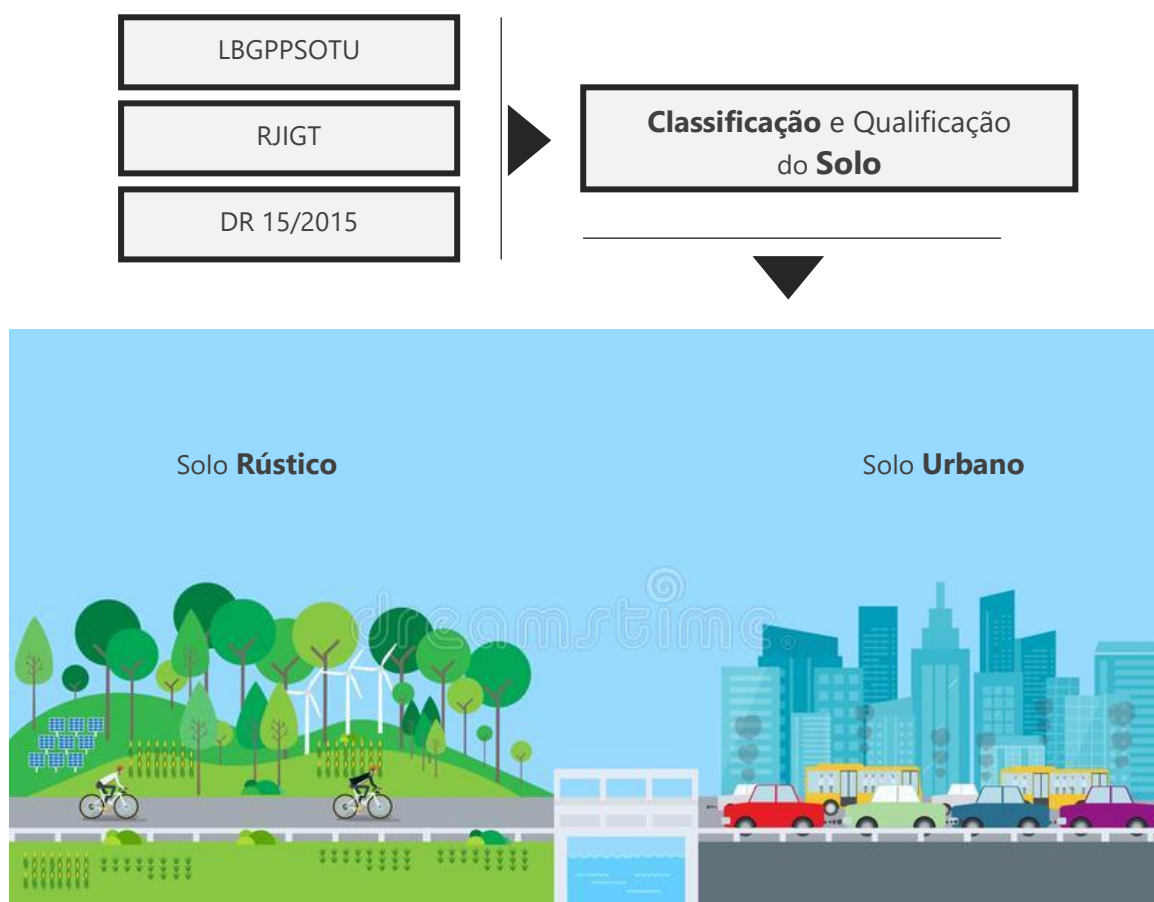
05 – Estabelece, ainda, que a **classificação do solo como rústico** obedece à verificação de um dos seguintes **critérios**:

- A) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- B) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- C) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- D) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- E) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- F) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- G) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano;
- H) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- I) Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

06 – O n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015 estabelece que a **classificação do solo como urbano** observa, cumulativamente, os seguintes **critérios**:

- A) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- B) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- C) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- D) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- E) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

07 – Estabelece, ainda, que na aplicação dos critérios referidos nas alíneas *c)* e *d)* devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano e que, com base nos critérios fixados devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos.



04 – Princípios de qualificação do solo

01 – O **artigo 12.º do DR 15/2015** estabelece, entre outras orientações, os princípios fundamentais que devem orientar o processo de **qualificação do solo**, designadamente:

1 – A qualificação do solo é uma opção de planeamento territorial que estabelece, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento tendo por referência as potencialidades de desenvolvimento do território, fundamentadas na análise dos recursos e valores presentes e na previsão dos usos e das atividades do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização do território municipal.

2 – A qualificação do solo processa-se em plano territorial, através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano, definidas nos termos do DR 15/2015.

3 – As regras de ocupação, transformação e utilização do solo estabelecidas pelo plano territorial para cada categoria e subcategoria, estabelecem o aproveitamento do solo em função do uso dominante da categoria em que se integra, privilegiando este uso, interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e estimulando utilizações complementares e compatíveis que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo.

4 – O aproveitamento do solo estabelecido em função do uso dominante da respetiva categoria, em solo rústico ou em solo urbano, deve obedecer aos seguintes **princípios fundamentais**:

a) Princípio da **compatibilidade de usos**, garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a coexistência de usos compatíveis e complementares, a multifuncionalidade e a integração e flexibilidade de utilizações adequadas a cada uso do solo, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;

b) Princípio da **graduação**, garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos entre si incompatíveis, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais e paisagísticos, sem prejuízo de ser dada prioridade à prossecução dos interesses respeitantes à defesa nacional, à segurança, à saúde pública, à proteção civil e à prevenção e minimização de riscos;

c) Princípio da **preferência de usos**, acautelando a preferência de usos indispensáveis que, pela sua natureza, não possam ter localização alternativa;

d) Princípio da **estabilidade**, consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano territorial.

05 – Classificação e qualificação do solo

01 – Enquadrado nas disposições dos diplomas Decreto Lei 80 / 2015 de 14 de maio e Decreto Regulamentar 15 / 2015 de 19 de agosto o plano diretor municipal de MIRA [PDMM] organiza, classifica e qualifica o seu território de acordo com o seguinte conjunto de classes e categorias de espaço.

Classes e Categorias de Espaço – PDMM, 2024

Solo Rústico – Classes e Categorias de Espaço

Espaços Naturais e Paisagísticos – **NP**

Espaços Agrícolas de Produção – **A**

Espaços Florestais – Proteção – **FP**

Espaços Florestais – Misto de Uso Silvícola com Agrícola Alternado – **FM**

Espaços de Atividade Económica – **AI**

Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e Outras Ocupações Compatíveis – **EIOC**

Solo Urbano – Classes e Categorias de Espaço

Espaços Centrais – **EC**

Espaços Habitacionais – **EH**

Espaços Urbanos de Baixa Densidade – **EUBD**

Espaços de Uso Especial – Equipamentos – **UEE**

Espaços de Uso Especial – Turismo – **UET**

Espaços de Atividade Económica – **AE**

Espaços Verdes – **EV**

02 – A Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo traduz e reflete essa classificação.

06 – Qualificação do Solo Rústico

01 – A Classificação do Solo Rústico, de acordo com o Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

02 – A **Qualificação do Solo Rústico** processa-se de acordo com as categorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que confere ainda aos PMOT a possibilidade de proceder à sua desagregação por subcategorias, desde que estas se revelem adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.

Espaços Naturais e Paisagísticos – NP

01 – Constituição

01 – Os **Espaços Naturais e Paisagísticos** são constituídos por:

- Faixa litoral que integra a área do Plano da Orla Costeira Ovar Marinha Grande;
- Sistema Natural e Paisagístico ao longo das principais linhas de água que estabelecem a ligação do Cais do Areão, Poço da Cruz, Barrinha da Praia de Mira, Lagoa do Casal e elementos culturais/ patrimoniais existentes, tais como moinhos.

02 – Desenvolve-se desde o limite norte do território do município [Areão] entre o Canal de Mira [sistema da Ria de Aveiro, nomeadamente a ZEC da Ria de Aveiro – PTCON0061 e ZEC Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas – PTCON0055] e o mar até chegar à Praia de Mira. Continua para sul e envolve a Barrinha, pelo lado nascente e segue para nascente entre a Vala e a EN233 até envolver a Lagoa de Mira e, a partir daí, acompanhar o sistema hídrico para sul, envolvente, também, a Lagoa do Casal de São Tomé.

02 – Fundamentação

01 – Os Espaços naturais e paisagísticos integram as zonas do território municipal de elevada sensibilidade dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental, nas quais se privilegiam a proteção, a conservação, a gestão racional, a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, assumindo um papel fundamental na estratégia de conservação da natureza e da biodiversidade, mas também, a valorização e qualificação enquanto espaços de fruição com uma forte componente de recreio e de lazer.

02 – As preocupações do PDMM incidem, essencialmente, na preservação e salvaguarda de valores naturais e paisagísticos relevantes do ponto de vista da conservação da natureza e da biodiversidade e, entre outros, assume como objetivo promover a manutenção ou recuperação do estado de conservação favorável dos habitats naturais e das espécies da flora e da fauna; a conservação do património geológico e a conservação dos traços significativos ou característicos da paisagem, resultante da sua configuração natural e da intervenção humana.

03 – Estes espaços estão maioritariamente integrados e sujeitos ao regime da reserva ecológica nacional [REN], circunstância essa, que reforça a sensibilidade ambiental e ecológica destes espaços e garante a salvaguarda e defesa dos valores ambientais presentes no território.

04 – Nesse sentido a definição de programas de uso e ocupação do território em sede de PDM encontra-se muito limitada e sempre associadas a programas de recreio e lazer ou a projetos de turismo de natureza. Constituem programas de uso e de atividades prioritários e preferenciais os que promovam a valorização e requalificação dos espaços naturais, evitando a sua degradação e delapidação, através de ações que promovam a sua adequada florestação, e a definição e execução de percursos e de áreas e postos de observação que favoreçam a implementação de políticas e de práticas de sensibilização, informação e de educação ambiental.

05 – Constituem prioridades de intervenção:

- Disciplinar e ordenar os usos e ocupações;
- Valorização do sistema ecológico e ambiental, recuperando o cordão dunar e todos o sistema de linhas de águas [desobstruindo, limpando, garantindo as galerias ripícolas...];
- Consolidar a rede de percursos ciclo pedonais, sítios de estar e de observação;
- Promover a instalação de equipamentos de apoio, como já acontece com o Sítio do Cartaxo, na Lagoa de Mira;
- Promover a instalação de informação ambiental ao longo os percursos;
- Promover a recuperação e eventual reconversão da Rede de Moinhos;

Espaços agrícolas de Produção – A

01 - Constituição

Os **Espaços Agrícolas de Produção** integram os solos que apresentam, pelas suas características e composição, maior potencial agrícola e, por isso, fazem parte integrante da reserva agrícola nacional [RAN].

02 - Fundamentação

01 - Os espaços agrícolas integram os solos de elevado potencial agrícola e apresentam características pedológicas, uso e ocupação atual ou localização, que os potenciam para possíveis usos agrícolas. Também compreendem áreas agrícolas vitais pela sua relevância em termos de economia local e regional, pela integração de fileiras agrícolas estratégicas fundamentais para a prossecução da visão estratégica de âmbito agrícola desenvolvida para a região.

02 - Os espaços agrícolas suportam um conjunto de atividades relevantes para a economia do município. Nesse sentido o PDM define um quadro de usos e ocupações diversificado que possam enquadrar a instalação de usos associados a explorações agrícolas e respetivas estruturas edificadas de apoio, explorações agropecuárias e pecuárias, armazenagem e indústrias transformadora da produção local, unidades de turismo em espaço rural e outros programas de uso que valorizem e desenvolvam o potencial e a vocação destes espaços.

03 - No entanto, a instalação dos programas de uso e ocupações admissíveis em espaços agrícolas está sempre dependente da compatibilização com o regime da RAN e da REN e mesmo com as disposições do PMDFCI e/ou quadro legal da defesa e proteção da floresta contra incêndios.

04 - Do ponto de vista do processo de desenvolvimento económico municipal estes espaços assumem importância nalguns setores mais relevantes. A produção de batata, milho e de hortícolas ou mesmo a produção de plantas constituem setores com elevado potencial de desenvolvimento na economia municipal.

05 - Assim, as orientações do PDM para estas áreas procuram enquadrar a possibilidade de instalação de programas de usos adequados ao desenvolvimento das atividades agrícolas, como são exemplos os armazéns, as unidades de transformação e outras mas incidem, também, na procura de mitigação de problemas ambientais associados [como são os casos do uso excessivo de produtos químicos nas práticas agrícolas].

06 - O regulamento urbanístico define um conjunto de usos e atividades admissíveis instalar nestes espaços, sem prejuízo do quadro legal das condicionantes em vigor.

Espaços florestais de Proteção – FP

01 - Constituição

Os **Espaços Florestais de Proteção** integram, na sua globalidade, o Regime Florestal Parcial associado ao perímetro florestal das Dunas de Mira.

02 - Fundamentação

01 – O perímetro florestal das Dunas de Mira [Regime Florestal Parcial] dispõe da possibilidade de assumir as características essenciais a qualquer exploração silvícola ordenada e com modelo de gestão associado: Dimensão [área aproximada de 5.360 hectares] e possibilidade de gestão.

02 – A principal função desta área continua, ainda, a ser a que esteja na base da sua plantação: a contenção do avanço das areias [dunas eólicas] sobre os campos agrícolas. No entanto o potencial silvícola é enorme.

03 – O regime de uso e ocupação deste espaço está sempre dependente do enquadramento no regime florestal parcial e a gestão compete, de uma forma articulada, ao município e ao Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

04 – Constituem **prioridades de intervenção**:

- Disciplinar e ordenar os usos e ocupações;
- Promover e laborar um Plano de Gestão Florestal que ordene o espaço, promova uma estratégia de reflorestação com espécies adequadas e estabeleça uma estratégia de prevenção do risco de incêndio florestal;
- Deve, o plano referenciar a possibilidade de em sede de Plano de Gestão Florestal considerar a introdução de áreas agrícolas promovendo, assim, a descontinuidade da ocupação florestal;
- Criar zonas de armazenamento de água [reservatórios ou charcas ou mesmo pequenos lagos] que disponibilizem água em situações de emergência.

Espaços de Atividades Industriais – AI

01 - Constituição

Trata-se da unidade industrial piscícola da FLATLANTIC, Seastainable Flatfish Village. Unidade de significativa dimensão e que revestiu o carácter de projeto de interesse nacional.

02 - Fundamentação

Este tipo de espaço destina-se à unidade da FLATLANTIC e acolhimento do projeto de expansão.

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e ocupações compatíveis – EIOC

01 - Constituição

Os espaços pertencentes a esta categoria incluem diversos usos e atividades compatíveis com o solo rústico que não se enquadram na classificação do solo como urbano, mas que representam elementos estruturante do modelo territorial do município, designadamente:

- 01 – IPSS – Obra do Frei Gil
- 02 – Centro de Recolha Animal
- 03 – Cemitério Praia de Mira
- 04 – Casa Florestal – Praia de Mira
- 05 – Parque Municipal de Campismo – Praia de Mira
- 06 – Parking Praia de Mira e Campo do Lago do Mar
- 07 – Parque Municipal de Campismo – Orbitur
- 08 – Mira Lodge Park
- 09 – ACM – Campo de Tiro de Mira
- 10 – Hotel Canino
- 11 – Associação Desportiva da Lagoa
- 12 – Estufas
- 13 – Armazéns CMM
- 14 – Estufas
- 15 – Posto Abastecimento Combustíveis, Restauração e Área de apoio a Caravanismo e Oficina
- 16 – Quinta da Mafalda
- 17 – Pecuária
- 18 – Pecuária
- 19 – Quinta da Corujeira
- 20 – Pecuária
- 21 – Largo da feira de Portomar e Pavilhão
- 22 – Parque de Merenda S. João
- 23 – CERCIMIRA
- 24 – Kartodromo

02 - Fundamentação

01 – A alínea c] do n.º 3 do artigo 23.º do DR 25/2015 estabelece que os planos territoriais de âmbito municipal podem definir a categorias de espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rústico que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio.

02 – Tratam-se de equipamentos e infraestruturas que apesar de se localizarem em solo rústico servem de apoio aos aglomerados urbanos que se encontram na proximidade.

03 – O PDM de MIRA define **23** espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e ocupações compatíveis, dispersos pelo solo rústico e que integram entre outros usos compatíveis com o solo rústico, equipamentos religiosos, espaços públicos de recreio, lazer e desporto, infraestruturas.

04 - A existência de equipamentos, infraestruturas e explorações agrícolas, em atividade, dispersas no solo rústico e que, por si só, não justificam a classificação como solo urbano ou a definição de um espaço de atividades económicas, sugere que o PDM as referencie e cartografe como categoria de espaço do solo rústico pelas seguintes razões:

- Possibilita o enquadramento no regime da REN e/ou da RAN promovendo desde já as necessárias exclusões;
- Permite enquadrar eventuais processos de regularização ou ampliação associados ou não a processos de modernização ou de resposta à exigência do cumprimento de determinados requisitos ambientais ou de operacionalidade da atividade;
- Permite integrar no PDM as explorações agropecuárias que se enquadraram no processo de regularização no âmbito do RERAL.

05 - Se relativamente aos equipamentos e às infraestruturas de apoio aos aglomerados urbanos não se levantam significativas questões já o mesmo não se passa quando se trata de explorações agrícolas. Efetivamente o PDM ao cartografar algumas instalações ou explorações agrícolas legitima a sua existência e continuidade, mas impõe um conjunto de regras regulamentares que favorecem a mitigação dos impactes negativos associados à sua presença no território.

06 - Os Parques de Campismo da Praia de Mira [Municipal, Orbitur e Lodge], o Largo da Feira de Portomar e o Pavilhão Desportivo Domus Nostra apresentam esta classificação e qualificação do solo por imposição das entidades CCDRC, APA e ICNF. No entanto, é evidente a sua inserção no tecido urbano, estruturado, infraestruturado e consolidado do qual não só fazem parte como, essencialmente, o qualificam. Na perspetiva e visão do município estes espaços devem ser classificados como solo urbano e não devem integrar qualquer condicionante da reserva ecológica nacional. Existem há décadas e fazem parte da história e da memória dos lugares, do município, mas, também, da região e do país.

07 – Qualificação do Solo Urbano

01 – A Classificação do Solo Urbano, de acordo com o Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

02 – A **Qualificação do Solo Urbano** processa-se de acordo com as categorias previstas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que confere ainda aos PMOT a possibilidade de proceder à sua desagregação por subcategorias, desde que estas se revelem adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.

Espaços Centrais – EC

01 - Constituição

01 - Os espaços centrais integram as centralidades de:

- Vila de Mira
- Vila da Praia de Mira
- Eixo Mira – Portomar
- Portomar
- Seixo
- Carapelhos

02 – Pretendem representar e assumir centralidades que estruturam e agregam a estruturação urbana, mas, também, constituem lugares preferenciais de encontro e de sociabilidade urbana por reunirem uma maior densidade e diversidade de funções urbanas.

02 - Fundamentação

01 – São áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.

02 – A delimitação dos espaços centrais enquadra-se numa estratégia municipal de valorização e de qualificação dos sítios e dos aglomerados onde vivem as pessoas. Trata-se de lugares com identidade e com história e memória e representam e integram os principais centros e centralidades do município.

03 – As preocupações do PDM para com estes espaços são semelhantes e integram:

- A) A estruturação urbanística definindo e qualificando a relação equilibrada entre o edificado e o espaço público;
- B) A promoção de ações de requalificação e de reabilitação do edificado [público, associativo, institucional e privado] e dos espaços públicos;
- C) A qualificação de todas as redes de infraestruturas [incluindo as ambientais e as tecnológicas]
- D) A promoção de políticas de mobilidade e de acessibilidade para todos
- E) A adoção de preocupações com a sustentabilidade e a ecoeficiência nos domínios da água e da energia
- F) A valorização dos valores patrimoniais, históricos e identitários e o reforço e valorização, na imagem dos lugares, dos seus elementos marcantes.
- G) A criação de lugares centrais que promovam e incentivem o encontro e a sociabilização.

Espaços Habitacionais EH

01 - Constituição

01 - Os Espaços Habitacionais, compreendem os espaços complementares aos espaços centrais. Representam a generalidade das áreas urbanas do município de MIRA e correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado preferencialmente a funções residenciais, pretendendo-se promover a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente e a qualificação do espaço público.

02 - Integram áreas do território, que apresentam um relativo nível de compactação ou de urbanização, e uma significativa variedade morfológica, de média densidade, verificando-se na maior parte dos casos a necessidade de definição e qualificação do espaço público, através da distinção entre os espaços destinados à circulação pedonal, viária e de estacionamento, bem como à oferta de espaços de uso público de recreio e lazer, destinado preferencialmente a funções residenciais, pretendendo-se promover a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente e a qualificação do espaço público, que desempenham igualmente um papel importante na dinâmica urbanística e socioeconómica do concelho.

02 - Fundamentação

01 - A delimitação dos espaços habitacionais enquadra-se numa estratégia municipal de valorização e de qualificação dos sítios e dos aglomerados onde vivem as pessoas. Tratam-se de espaços urbanos estruturados e consolidados que apresentam, essencialmente, funções residenciais, e onde se encontram instalados as principais atividades de serviços e comércio de apoio à população do município de MIRA.

02 - As preocupações do PDM para com estes espaços são semelhantes às dos espaços centrais e integram:

- A estruturação urbanística definindo e qualificando a relação equilibrada entre o edificado e o espaço público;
- A promoção de ações de requalificação e de reabilitação do edificado [público, associativo, institucional e privado] e dos espaços públicos;
- A qualificação de todas as redes de infraestruturas [incluindo as ambientais e as tecnológicas]
- A promoção de políticas de mobilidade e de acessibilidade para todos
- A adoção de preocupações com a sustentabilidade e a ecoeficiência nos domínios da água e da energia
- A valorização dos valores patrimoniais, históricos e identitários e o reforço e valorização, na imagem dos lugares, dos seus elementos marcantes.

Espaços Urbanos de Baixa Densidade – EUBD

01 – Constituição

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade compreendem as áreas edificadas de franja, zonas mais periféricas relativamente aos aglomerados de níveis anteriores. Revelam baixas densidades de ocupação e a predominância das tipologias unifamiliares isoladas e onde predominam as funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

02 – Fundamentação

01 – As preocupações essenciais para estes espaços incidem na infraestruturação urbanística, na dinamização de outras funções urbanas para além da habitação e na estruturação do tecido urbano, conferindo-lhe coerência urbanística e permitindo a criação de espaços públicos, largos e praças.

02 – Trata-se de espaço que embora revelem identidade e história de um lugar carecem da definição e/ou afirmação de um centro ou centralidade. A consolidação, a infraestruturação e a afirmação de uma centralidade que anime e vivifique o lugar, serão aos objetivos centrais a alcançar, progressivamente, no horizonte do plano.

03 – Apresentam características de uma certa ruralidade e uma relação entre a edificação e o “quintal” que ilustra a presença ainda significativa da prática de uma agricultura de complementaridade ou, mesmo, de lazer. Apesar da dominância da função residencial podem acolher, e é até desejável que tal aconteça, outros usos e outras funções urbanas.

Espaços de Atividade Económica - AE

01 – Constituição

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas ocupadas e vocacionadas para a instalação de atividades económicas nomeadamente, indústria, agroindústria, armazenagem, oficinas, comércio, serviços e equipamentos de apoio, bem como outras atividades complementares e integram:

- Zona Industrial do Seixo de Mira [Pólo I e Pólo II]
- Zona Empresarial envolvente das Batatas Mirense
- Zona Industrial de Montalvo;
- Zona Industrial de Portomar;
- Polo Industrial / empresarial da Praia de Mira
- Polo Industrial / empresarial Incubadora

02 – Fundamentação

01 – Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas ocupadas e vocacionadas para a instalação de atividades económicas que carecem de espaços estruturados e infraestruturados para o desenvolvimento das suas atividades.

02 – Os Espaços de Atividade Económica assinalados e expressos no PDMM incidem sobre áreas já existentes e que revelam forte dinâmica de procura:

- A Zona Industrial do Fojo [Seixo de Mira] potencia o fator de localização de excelência que representa o nó sobre a A-17. A A-17 [IC1] é um importante eixo viário nacional que permite ligações facilitadas à A-1, A-25, aos Portos de Aveiro e da Figueira da Foz ou mesmo aos aeroportos Francisco Sá Carneiro [Porto] e Humberto Delgado [Lisboa].
- A Zona Industrial de Portomar assinala uma das principais referências industriais do município e mesmo da Região, a “Quitérios”, indústria de quadros elétricos.
- A Zona Industrial de Montalvo encontra-se, ainda, em fase de urbanização e infraestruturação. O principal desafio que se coloca ao município é garantir a acessibilidade em melhores condições aos nós da A-17.
- O Pólo empresarial da Praia de Mira resulta, essencialmente, da presença da unidade dos “Maçaricos”, indústria do ramo alimentar e que gera e sustenta fortes conexões com o tecido produtivo agrícola local.
- O Pólo empresarial associado à Incubadora de Empresas encontra-se, também, em fase de conclusão do processo de estruturação e infraestruturação.

03 – Mira apresenta, atualmente, excelentes condições para o desenvolvimento industrial que é revelado pela dinâmica procura, crescente, de espaços estruturados e vocacionados para a instalação de unidades empresariais. Constituem fatores determinantes:

- A dinâmica empresarial / industrial nos municípios envolventes, como é o caso der Vagos;
- O nível de acessibilidade onde se destaca, claramente, a A-17 que permite ligações fáceis a infraestruturas e equipamentos e pólos de conhecimento a nível nacional;
- Proximidade dos Portos de Aveiro e da Figueira da Foz [ambos, a menos de 30 km de distância];
- Proximidade de cidades e pólos universitários de Aveiro e Coimbra [ambos a menos de 30 minutos de distância];
- Facilidade de ligação aos principais aeroportos nacionais [Porto e Lisboa] apoiados no nível de serviço que a A-17 oferece;
- Proximidade da Linha de Caminho de Ferro, seja a Linha do Norte seja a Linha da Beira Alta que, no futuro próximo, assumirá um reforço de importância enquanto eixo económico.

Espaços de Uso Especial - UEE

01 – Constituição

01 - Os Espaços de Uso Especial - Equipamento correspondem aos espaços urbanizados que apresentam e revelam aptidão para uma concentração de estruturas de utilização coletiva e integram pólos nos seguintes lugares:

- Vila de Mira;
- Vila da Praia de Mira
- Seixo (equipamentos sociais)
- Carapelhos (equipamentos sociais e educativos)
- Lentisqueira (equipamentos desportivos)
- Casal de São Tomé
- Clube Náutico da Praia de Mira
- FPMA – Casa da Sagrada Família

02- Correspondem a espaços ocupados por equipamentos de utilização coletiva que constituem espaços homogêneos e consolidados, nomeadamente equipamentos culturais, sociais, de ensino, desportivos e outros.

02 – Fundamentação

Pretende com a classificação e qualificação dos Espaços de Uso Especial assinalar os equipamentos de utilização coletiva existentes. Procura-se, assim, permitir a sua estruturação, modernização ou ampliação.

Espaços de Uso Especial [UET]

01 – Constituição

01 – Os Espaços de Uso Especial – Turismo correspondem aos espaços urbanizados que apresentam e revelam aptidão para uma concentração de usos e atividades turísticas, designadamente:

- Quinta da Lagoa;
- Herdade Lago Real;
- Parque de Campismo Vila Caia.

02 – Fundamentação

01 – As unidades da “Quinta da Lagoa” e “Herdade do Lago Real” constituem unidades existentes e em funcionamento que revelam uma ligação e uma relação qualificação com meio natural. Trata-se de unidades de baixa densidade de ocupação e que apresentam qualificação dos espaços exteriores assumindo-se como referenciais regionais e até mesmo nacionais na inserção cuidada no território.

02 – Os Parques de Campismo [“Municipal, Orbitur e Lodge”, todos na Praia de Mira e “Vila Caia, na Laga de Mira”] constituem há décadas referenciais de formas de alojamento alternativo que qualificam o setor do turismo do município. Por imposição do ICNF, apenas, merece a presente classificação o Lodge Park.

03 – Os Viveiros e o Clube Náutico, ambos na Praia de Mira e com forte relação com a Barrinha de Mira ilustram a relação equilibrada e valorizadores entre a intervenção humana e o meio natural, assumindo-se como elementos valorizadores e qualificadores do território. Por imposição do ICNF, o PDM teve de rever a classificação e qualificação do solo.

04 – A área para a instalação de uma unidade hoteleira na Praia de Mira que, certamente, dará resposta à procura, dinamizará o setor do turismo e estruturará e qualificará a avenida recentemente executadas [prolongamento, para sul, da Avenida Arrais Batista Cera].

Espaços Verdes [EV]

01 – Constituição

Os espaços verdes correspondem a áreas estruturante enquanto espaço verdes que qualificam e estruturam os lugares e integram:

- As margens da Barrinha da Praia de Mira e toda a estrutura ecológica urbana que qualifica a Praia de Mira
- Os Largos de Portomar e do Casal de São Tomé
- A área envolvente do cemitério na Vila de Mira

02 – Fundamentação

01 – Pretende com a classificação e qualificação dos Espaços Verdes representar e assinalar os principais espaços e corredores verdes que permitem a descompressão urbana e a valorização de elementos / recursos naturais.

02 – Estes espaços para além de garantirem e proporcionarem um enquadramento dos lugares com o meio, permitem estruturar espaços vocacionados para o recreio e o lazer estabelecendo sítios de estar e/ou corredores ecológicos de ligação entre diferentes lugares.

08 – Estrutura Ecológica Municipal

01 – Constituição

01 – A estrutura ecológica municipal corresponde ao conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos solos rural e urbano, identificados na Planta da Estrutura Ecológica Municipal.

02 – A Estrutura Ecológica Municipal resulta da complementaridade das seguintes áreas:

- Cursos de água e lagoas, nomeadamente as que integram a REN e cursos de água que apresentam galerias ripícolas;
- Paisagens;
- Áreas ameaçadas pelas cheias (ZAC);
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo;
- Áreas de instabilidade de vertentes;
- Reserva Agrícola Nacional;
- Estrutura ecológica urbana [espaços verdes urbanos].

03 – Independentemente do seu carácter público ou privado, na Estrutura Ecológica Municipal predominam as perspetivas de salvaguarda e valorização da paisagem e da biodiversidade que prevalecem sobre quaisquer outras pelo que é interdito a destruição e obstrução das linhas de drenagem natural, o abate de galerias ripícolas, o lançamento de efluentes poluentes ou corte de espécies protegidas.

02 – Fundamentação

01 – Nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal, as espécies de crescimento rápido já existentes deverão ser progressivamente substituídas, não sendo admissível novas plantações, sempre que termine o seu ciclo produtivo.

02 – Estes espaços para além de garantirem e proporcionarem um enquadramento dos lugares com o meio, permitem estruturar espaços vocacionados para o recreio e o lazer estabelecendo sítios de estar e/ou corredores ecológicos de ligação entre diferentes lugares.

03 – Embora não constitui uma classe ou categoria de espaço, o PDM define a Estrutura Ecológica Municipal correspondendo aos principais sistemas de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos. Trata-se de espaços que estruturam o território e que devem ser objeto de preocupação com a preservação e valorização dos recursos ambientais e paisagísticos neles presentes.

09 – Estratégia de Ordenamento de suporte

... ou onde se pretende chegar...

01 - A construção do PDMM constitui um exercício complexo e que encerra uma forte componente política na definição e na opção por determinadas propostas de abordagem às dinâmicas, presentes e emergente, que incidem sobre o território.

02 - MIRA constitui um território com significativos fatores competitivos que podem diferenciar e proporcionar num futuro próximo bons resultados em matéria de crescimento e de emprego e, naturalmente, de boas condições de vida para os seus habitantes. Apresenta

- A] Uma excelente localização geográfica. Território litoral e com relação de proximidade com os centros urbanos de Aveiro – Coimbra – Figueira da Foz;
- B] Condições de acessibilidade rodoviária excelente. A-17 [IC-1] e respetivos nós [Seixo e Mira] permitem a fácil e fluída relação com a A-1 e a A-25;
- C] Facilidade e proximidade na relação com os Portos de Aveiro e da Figueira da Foz e mesmo, de Matosinhos;
- D] Facilidade de acesso aos principais aeroportos do país [Porto e Lisboa];
- E] Facilidade e proximidade da Linha do Norte e da Linha da Beira Alta;
- F] Integração na Região e no Sistema da Ria de Aveiro que lhe confere um enquadramento ambiental e paisagístico único;
- G] Proximidade de centro de conhecimento, inovação e de investigação de referência como são os casos das universidades de Aveiro e de Coimbra;
- H] Inserção de uma região com dinamismo empresarial e industrial crescente, casos de Vagos e Cantanhede;
- I] Integração na Região das Gândaras, juntamente com Vagos e Cantanhede e que revela e acentua a vocação e potencial agrícola;
- J] Cerca de 15 Km de costa [limite poente] com especial referência para as praias de Poço da Cruz e Praia de Mira;
- K] Sistema hídrico onde sobressai um sistema de 3 Lagoas ligadas entre si [Casal de São Tomé, Lagoa de Mira e Barrinha da Praia de Mira];
- L] Perímetro Florestal das Dunas de Mira;
- M] História e Memória interessantes que entre outros cativou Raúl Brandão e Raquel Soeiro Brito.

03 - Mas como qualquer território também evidencia desequilíbrios e problemas que importa ultrapassar ou, pelo menos mitigar. De uma forma simplista e genérica os pontos seguintes procurarão esclarecer quais as estratégias de base que concorreram para o assumir de determinadas opções de ordenamento do território. Consideram-se os seguintes temas:

- A] Espaços Industriais / Explorações Agrícolas
- B] Estrutura Empresarial / Espaços para a instalação de atividades económicas
- C] A estruturação, infraestruturação e qualificação do espaço urbano
- D] Rede de acessibilidades e transportes
- E] O turismo e o território
- F] Os riscos e as alterações climáticas
- G] Orientações para a definição de uma estratégia de adaptação às alterações climáticas
- H] Políticas públicas e de intervenção sobre o solo

09.1 – A potencialidade agrícola esquecida

01 – Apesar de Mira se assumir como um município das Gândaras, apesar da presença de uma unidade empresarial no setor agroalimentar [Maçaricos] que dinamiza e poderia dinamizar muito mais o setor produtivo agrícola, apesar do grande projetos de produção de plantas [inícios anos 90] e apesar de iniciativas associativas que fomentaram a cultura dos “grelos” e, apesar, da dimensão das unidades empresariais associadas ao comércio da batata e da produção e venda de plantas, o certo é que o potencial agrícola do município está ainda por descobrir e dinamizar.

02 – O problema é o mesmo de sempre: reduzida dimensão de área dos prédios e um cadastro muito retalhado.

03 – A estratégia de desenvolvimento deve, pelo menos, equacionar a possibilidade de MIRA oferecer solo com dimensão de área relevante para o desenvolvimento de projetos no setor agrícola.

04 – Colocam-se dois cenários:

A] Ou é possível a associação entre proprietários e o desenvolvimento de cooperativas ou iniciativas como as desenvolvidas nos Carapelhos em torno da produção dos grelos;

B] Ou o município, juntamente com o ICNF e a DRAPC, desenvolvem um projeto de dimensão nacional que possibilite no Perímetro Florestal das Dunas de Mira, oferecer parcelas destinadas a utilização agrícola. Este cenário possibilita, por um lado a descontinuidade da mancha florestal e, certamente, será determinante numa estratégia de prevenção de incêndio florestal e, por outro lado, permite oferecer, em regime de arrendamento, terrenos com dimensões relevantes, uma vez que a posse do solo é municipal.

09.2 – A gestão da floresta inexistente

01 – A ocupação florestal do município de MIRA evidencia dois cenários interessantes:

A] A floresta privada incide em parcelas / prédio de reduzidas dimensões e não revela qualquer preocupação com a sua gestão. Não apresenta, por isso, nem dimensão, nem gestão. Logo, embora constitua algum interesse económico completar para alguns agregados familiares, representa, também, um risco para o ordenamento do território e para o risco de incêndio florestal.

B] A floresta pública, Perímetro Florestal das Dunas de MIRA, apresenta dimensão de em termos de área, mas carece de ações de verdadeira gestão no tratamento do espaço. Os recentes incêndios evidenciaram essa lacuna de uma forma bastante clara.

02 – Mais uma vez será na capacidade dos proprietários de associarem em explorações com dimensão económica viável e na capacidade do município conjuntamente com o ICNF e a DRAPC que pode residir o fator indutor de um novo paradigma na exploração florestal no município.

09.3 – Os polos empresariais a necessitarem de qualificação e estruturação

01 – O problema de MIRA para fazer face à dinâmica de procura de solo por parte do tecido empresarial reside na ausência de solo público estruturado e vocacionado para o efeito associado às condições de acessibilidade existentes, na relação com a A-17.

02 – Os Pólos I e II, no Seixo, dispõem de excelentes condições de acessibilidade ao nó da A-17 [praticamente são contíguos] mas encontram-se esgotados e sem lotes livres. Acresce que a dimensão dos lotes também é bastante reduzida. Ora, importa promover a sua ampliação, na justa medida do possível, mas, é evidente, que exige-se um esforço financeiro estratégico, por parte da autarquia.

03 – Montalvo tem solo disponível mas não dispõe de acessibilidade atrativa. Logo a iniciativa a estratégia do município deve centrar-se em encontrar soluções de acessibilidade à zona e, em especial, na execução de uma ligação rodoviária ao nó da A17 em Mira.

04 – Os restantes espaços evidenciam, todos, o mesmo problema: solo de posse privada. É evidente que a estruturação destes espaços possa implicar processo de envolvimento municipal negociando e adquirindo solo, seja pela via do direito privado, seja por via expropriativa.

09.4 – O turismo, o território e a sensibilidade ambiental do meio

01 – O turismo no município de MIRA deve observar, quase obrigatoriamente, uma forte componente de ligação e relação com o meio ambiente. Essa circunstância obriga a uma capacidade de relacionamento muito apertada e muito chegado do município com as principais entidades que apresentam jurisdição sobre condicionantes aos usos e ocupação do solo, em especial a Agência Portuguesa do Ambiente e o Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

02 – Helena Albuquerque já em 2005 publicou o livro “Uma estratégia de turismo sustentável para Mira”, edição do município de Mira, que sistematiza essa necessidade. O mar, a floresta, as lagoas, os moinhos, a gastronomia, o património... e o estabelecimento de redes valorizem, interliguem e integrem esses fatores valorizadores.

03 – Importa agora é operacionalizar essa estratégia e para isso é fundamental:

A] valorizar os promotores turísticos que já hoje atuam no município. E, nesse sentido, a oferta disponível revela uma grande preocupação de articulação e relação com o meio ambiente, respeitando-o.

B] Sensibilizar as principais entidades [CCDR, APA, ICNF entre outras] que preservar e qualificar implica também fruir e usar num equilíbrio que tudo valorize.

09.5 – A estruturação, infraestruturação e qualificação do espaço urbano

01 – A estratégia municipal para os espaços urbanos passa, obrigatória e necessariamente, pelo reforço dos centros e das centralidades urbanas e pela qualificação urbanística de todos os lugares. Esta estratégia, genérica, passa pela programação de ações nos seguintes domínios:

- A] Estruturação e consolidação da malha urbana;
- B] Intervenção e qualificação do espaço público, valorizando os largos, as praças e os jardins, mas também, os passeios;
- C] Qualificação e modernização dos equipamentos de utilização coletiva;
- D] Promoção de condições de mobilidade e acessibilidade para todos- mobilidade sustentável;
- E] Animação do tecido comercial e de serviços em especial nos centros dos aglomerados;
- F] Afirmação da imagem e da identidade dos lugares;
- G] Identificação, valorização e qualificação dos elementos de referência para a imagem e a estrutura dos lugares;
- H] Reabilitação do tecido edificado;
- I] Promover uma coerência tipo morfológica da imagem dos lugares;
- J] Garantir uma diversidade e funções;
- H] Valorização dos valores patrimoniais;
- L] Corredores verdes;
- M] Ecoeficiência nos domínios da energia e do uso da água;
- N] Município ativo e civicamente participado.

02 – A estratégia municipal para os espaços urbanos passa, obrigatória e necessariamente, pelo reforço das redes de infraestruturação, em especial, no que se refere ao sistema de águas residuais domésticas. Nesse sentido as Águas do Centro Litoral encontram-se a desenvolver investimentos nesse domínio.

03 – Enquadrados ou não em processo de “Áreas de Reabilitação Urbana” o objetivo de requalificação dos espaços urbanos sistematiza-se nas figuras seguintes:



09.6 – Rede de acessibilidades e transportes

01 – O município de MIRA integra a região centro. Apresenta um território com características orográficas bastante favoráveis [é relativamente plano] e encontra-se estruturado por uma rede viária estruturada, legível e funcional.

02 – O território do município de Mira apresenta um conjunto de especificidades e de características que o diferenciam:

A) Trata-se de um território litoral com uma extensa linha de costa [cerca de 15 Km] onde se destacam a presença das praias de Mira e do Poço da Cruz;

B) Integra a região das Gândaras [juntamente com os municípios de Cantanhede e Vagos], circunstância que acentua e afirma a sua vocação e potencialidade agrícola. A casa Gandaresa constitui uma memória interessante que importa acentuar e valorizar e que reflete, de uma forma efetiva, o modelo de organização familiar na relação com a atividade agrícola;

C) Integra o sistema da Ria de Aveiro que evidencia a relação com os municípios que envolvem a Ria;

D) Dispõe de uma mancha florestal [Dunas de Mira] integrada em regime florestal parcial que acentua e ilustra a forma como as populações se adaptaram às características do sítio. A história e a memória da plantação das Dunas de Mira constitui um exemplo e uma memória assinalável na relação das populações com o meio;

E) Integra um sistema hídrico onde se destacam três lagoas [Casal de S. Tomé, Lagoa de Mira e Barrinha da Praia de Mira] e um conjunto de antigos moinhos que hoje representam uma memória cultural e histórica, mas constituem, também, uma oportunidade para o desenvolvimento de novos produtos turísticos.

F) A condição de concelho litoral permitiu e permite, ainda, o desenvolvimento da arte de xávega e a presença das memórias dos antigos palheiros. Raquel Soeiro Brito e Raul Brandão ilustram bem esta forma de vida no início do século XX.

03 – Existem 4 freguesias no município de MIRA:

Mira, territorialmente a mais extensa [integra os lugares de Mira, Lagoa, Casal de S. Tomé, Ermida, Carromeu, Cavadas, Corujeira, Colmeal, Lentisqueira, Leitões, Presa, Portomar, Marco, Casal Sobreiro e Cabeço de Mira]. Mira constitui a principal centralidade administrativa [Sede de Concelho].

Praia de Mira constitui a centralidade turística do município [integra os lugares da Praia de Mira, Videira, Barra e Poço da Cruz].

Seixo de Mira [integra os lugares de Seixo e Cabeças Verdes].

Carapelhos.

04 – O território do município de MIRA encontra-se estruturado em torno de 2 eixos viários principais:

A) EN109 – Eixo de importância nacional que se desenvolve no sentido norte/sul [Porto / Leiria], também designada por “estrada da Costa de Prata” e que sempre permitiu a ligação para os municípios situados a norte [Vagos, Ílhavo, Aveiro, Estarreja, Ovar, Espinho, Gaia e Porto] e a sul [Cantanhede, Figueira da Foz, Leiria]. Hoje constitui um eixo perfeitamente urbano tendo sido desclassificados vários troços.

B) EN234 – Eixo que se desenvolve no sentido nascente poente e que permite a ligação a Cantanhede e a Coimbra através da 234-1. A EN234, também conhecida pela velha de Viseu ou estrada do Luso foi definida no PRN de 1945 e estendia-se de Mira a Mangualde.

C) No presente, a recente execução da A17 [o troço Aveiro Mira foi inaugurado em 2004] possibilitou e possibilita uma integração funcional e efetiva do território do município na rede rodoviária nacional. A A17 integra o IC1, Itinerário Complementar do Litoral, atravessando o litoral de Portugal Continental, de norte a sul. Liga Caminha a Albufeira. Integra diversas autoestradas como a A17, A8, A28 e A29.

D] O território do município de Mira integra dois nós da A17. O nó norte, em Seixo de Mira, com ligação à EN109 e o nó sul, em Mira e com ligação à EN234. Estes nós, constituem importantes fatores de localização e estruturam e permitem a relação funcional e fluída do município com os principais eixos rodoviários nacionais, cidades, universidades, áreas portuárias e aeroportos.

05 – A inter-relação e articulação entre estes eixos e, em especial, a influência da A17 que integra o eixo do IC1 [autoestrada norte / sul] permite a relação direta do território município com:

- A] Os principais eixos rodoviários nacionais, designadamente A25 [em Aveiro] e A1 [Em Aveiro ou Cantanhede.
- B] Principais cidades na envolvente [Coimbra, Aveiro e Figueira da Foz] e respetivos pólos universitários e centros de conhecimento e de investigação;
- C] Principais portos nacionais [Aveiro, Figueira da Foz e Matosinhos/Porto];
- D] Linha do Norte [em Aveiro ou Coimbra].

06 – Relativamente à rede viária interna a situação global é satisfatória e responde perfeitamente às deslocções internas. Nesse sentido a opção de política municipal para os próximos anos incidirá, essencialmente, na conservação e requalificação da rede viária existente, procurando eliminar eventuais pontos de conflito. O PDM não programa qualquer nova via municipal estruturante.

07 – No entanto existe, um conjunto de circunstâncias e oportunidade que importa acautelar e equacionar:

- A] Programar uma ligação da Zona Industrial do Montalvo ao nó da A17, em Mira. Importante para garantir competitividade desta zona empresarial/industrial no contexto local e regional.
- B] Equacionar e valorizar, no contexto intermunicipal, a ligação Aveiro / Figueira da Foz, sustentada nos eixos viários florestais.
- C] Equacionar plano de estacionamento e de acessibilidade às zonas de praia, em especial, na época balnear.

09.7 – Os riscos e as alterações climáticas

01 - Atualmente, identificar e considerar os riscos, é um processo essencial ao ordenamento do território. MIRA é um município e apresenta consideráveis riscos ao uso e ocupação do solo, como são os casos dos riscos de cheias e de inundações ou mesmo dos riscos de contaminação de aquíferos.

02 - Os Riscos naturais são aqueles que correspondem a ocorrências associadas ao funcionamento dos sistemas naturais. Estes tipos de riscos podem agregar-se em dois grandes grupos: os riscos geológicos ou geomorfológicos, que decorrem dos normais fenómenos de construção e consolidação da terra, tais como sismos, movimentos de massa, entre outros, e os riscos climáticos ou hidrológicos, que decorrem dos fenómenos do clima e da hidrologia.

03 - No âmbito dos riscos naturais inclui as Áreas Inundáveis como áreas com suscetibilidade de Inundações e Cheias [correspondem à tipologia Zonas Ameaçadas pelas Cheias [ZAC], da Reserva Ecológica Nacional, delimitadas com base em todo o historial das maiores cheias conhecidas no concelho], as áreas de Instabilidade de Vertentes como Áreas com suscetibilidade de Movimentos de Massa em Vertentes [correspondem à tipologia Áreas de Instabilidade de Vertentes [AIV], da Reserva Ecológica Nacional, delimitadas e obtida a Curva de Sucesso, do modelo de avaliação da área de suscetibilidade aos movimentos de massa em vertentes, segundo os resultados da aplicação do Valor Informativo, para cada classe e variável] e as Áreas de Intensidade Sísmica como Áreas com Perigosidade Sísmica – Perigo Sísmico Elevado e Moderado.

04 - No âmbito dos riscos tecnológicos, inclui a rede elétrica de alta tensão, rede de telecomunicações [Antenas de operadores de telecomunicações] e o traçado do Gasoduto, cuja gestão, integra um processo contínuo e dinâmico, no qual o município de MIRA deve identificar e avaliar os riscos associados às atividades desenvolvidas, tomando as medidas adequadas para prevenir ou reduzir o impacto de potenciais acidentes ou situações de emergência.

05 - Em termos de riscos ambientais, Portugal está sujeito, particularmente no verão, a grandes **incêndios florestais**, sendo que, dado o papel fundamental a nível social, económico, cultural e ambiental que a Floresta desempenha, considera-se a análise dos indicadores relacionados com incêndios florestais de relevância extrema. Este fenómeno está associado a diversos fatores, nomeadamente, fatores fisiográficos e humanos [tipo de vegetação, ocupação do solo, continuidade das manchas florestais, declives, exposições, entre outros], fatores ligados ao processo de deteção e combate a incêndios [visibilidade a partir de postos de vigia, distribuição de pontos de água e acessibilidade das corporações de bombeiros aos diferentes pontos do território] e ainda a fatores históricos [áreas ardidas em incêndios em anos anteriores].

06 - Relativamente à questão dos **incêndios florestais**, o Concelho de MIRA dispõe de um Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios eficaz. Este instrumento de gestão essencial à defesa da floresta é um elemento fundamental para a determinação do risco de incêndio florestal a integrar a proposta de revisão do PDM.

07 - No que diz respeito aos riscos tecnológicos, na área do concelho de MIRA não existem estabelecimentos industriais abrangidos pelo Decreto-Lei nº 150/2015, 5 de agosto. De acordo com dados do PMEPC não há registo de ocorrência de acidentes em indústria com gravidade no município.

08 - O PDM integra a Carta dos Riscos que identifica e sistematiza os principais riscos ao uso e ocupação do solo. Refere-se, no entanto que a questão da gestão dos riscos resulta e enquadra-se em outros instrumentos que apoiam ou se articulam com o PDM, nomeadamente:

- A] A carta da REN identifica e condiciona o uso nas áreas de risco de erosão e das áreas sujeitas ao risco de cheias. Identifica, ainda, as áreas de recarga de aquíferos que se assumem como as principais áreas sensíveis a eventuais processos de contaminação das águas subterrâneas. As práticas agrícolas intensivas constituem fatores de risco acrescido para a contaminação das linhas de águas e dos aquíferos.
- B] O PMDFCI identifica as áreas de risco de incêndio e associado com o regime legal de defesa e proteção contra incêndios [Decreto Lei 124/2006 de 28 de junho na atual redação dada pelo DL 82/2021, de 13 de outubro, que em articulação com Plano Municipal de Gestão de Fogos Rurais, estabelece e condiciona o uso e ocupação do solo.

09.8 – Orientações para a estratégia de adaptação às alterações climáticas

01 – As alterações climáticas, cada vez mais evidentes, acentual e ampliam os riscos pelo que é pertinente o município desenvolver a estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas. No entanto, o PDMM aponta já algumas orientações que podem mitigar alguns dos efeitos que decorram dessas alterações.

02 – As opções de adaptação e mitigação das alterações climáticas para o município de MIRA, bem como os projetos e medidas que possam contrariar as vulnerabilidades identificadas e consequentemente, a sua integração nos instrumentos de gestão territorial, devem integrar a “Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas do município de MIRA (EMAAC) e respetivo Plano de Intervenção de Adaptação às Alterações Climáticas (PIAAC).

03 – Uma intervenção sustentável e qualificadora do espaço público implica, sempre que possível e simultaneamente, as seguintes ações com vista a melhoria do ambiente urbano:

- A] Assegurar uma cuidada integração no espaço público de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- B] Promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização, e as áreas ajardinadas, públicas ou privadas, devem sempre que disponível serem regadas com sistemas que utilizem exclusivamente água reutilizada;
- C] Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, quer através da construção de espaços destinados à horticultura urbana, quer de jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- D] Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;
- E] Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

04 – No que se refere à melhoria das condições de funcionamento do sistema hídrico, e sua adaptação e resiliência aos fenómenos climáticos extremos, deve promover-se:

- A] Criação de bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais, numa ponderação de interesses públicos de risco e de conservação dos valores;
- B] Libertação das áreas envolventes das ribeiras, enquanto espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de lazer, servido à amenização climática;
- C] Redução de áreas impermeabilizadas, e a recusa de criação de novas áreas impermeabilizadas que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- D] Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;
- E] Recolha e correto encaminhamento de águas pluviais;

05 - Para a concretização de uma estratégia ambiental para o aumento da eficiência na utilização dos recursos, devem ser adotadas medidas que promovam:

- A] A sustentabilidade das áreas urbanas, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;
- B] A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- C] A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, que deve refletir uma ponderação adequada ao ambiente e características do local onde se insere, nomeadamente o controlo da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro, minimizando os efeitos da iluminação exterior na avifauna;
- D] A integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- E] A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- F] A escolha de espécies vegetais que visem a redução da procura de água potável e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis;
- G] A reabilitação urbana e readaptação de edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- H] A redução do consumo de materiais e aumento das taxas de reutilização e reciclagem de materiais;
- I] Ações de sensibilização, na perspetiva de promover a deposição seletiva de resíduos.

06 - O município de MIRA adotará na defesa e preservação do quadro de recursos naturais e do seu território, práticas e políticas públicas que garantam a sustentabilidade paisagística e ambiental e o uso eficiente da água e da energia.

07 - Para salvaguarda da população o município de MIRA incentivará e adotará as seguintes práticas para fazer face a eventuais impactes decorrentes da evolução das alterações climáticas:

- A] Os edifícios públicos, e em especial os equipamentos de maior área, devem prever nos seus planos de emergência, a instalação de ar condicionado e condições excecionais para receber e instalar pessoas em momentos de crise [ondas de calor extremo, inundações e outras catástrofes]
- B] Os espaços públicos e as zonas ajardinadas devem privilegiar a arborização e criação de zonas de sombra e, ainda, a instalação de pontos e áreas de água [lagos, repuxos e outros] que favoreçam o combate ao calor extremo.

09.9 – Orientações para a promoção de um desenvolvimento económico sustentado num modelo de economia circular

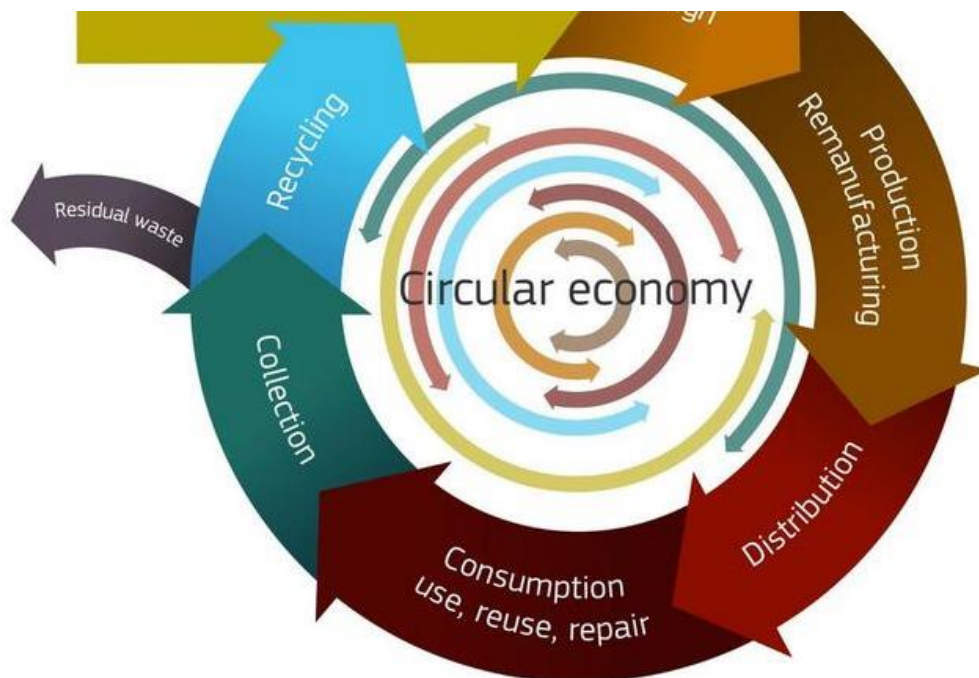
01 - O conceito de economia circular está cada vez mais presente no discurso sobre o desenvolvimento económico. Trata-se de um conceito estratégico que procura promover novos fluxos de materiais e energia visando práticas de redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia como alternativa ao conceito de fim-de-vida caracterizador da economia linear. No essencial a economia circular procura promover um equilíbrio sustentável entre crescimento económico e utilização, consumo e preservação de recursos.

02 - O site <https://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias> explicita de uma forma sintética os novos conceitos de economia circular e a sua importância para o processo de desenvolvimento numa ótica de equilíbrio entre desenvolvimento económico e utilização e preservação de recursos.

03 - Alerta esse *site* que as atuais tendências de aumento populacional, crescimento da procura e consequente pressão nos recursos naturais têm vindo a sublinhar a necessidade das sociedades modernas avançarem para um paradigma mais sustentável, uma economia mais "verde" que assegure o desenvolvimento económico, a melhoria das condições de vida e de emprego, bem como a regeneração do "capital natural". E reconhece que o paradigma vigente, baseado num modelo linear, confronta-se hoje com questões relativamente à disponibilidade de recursos.

04 - Finalmente, conclui que um novo modelo económico funcionando em circuitos fechados, catalisados pela inovação ao longo de toda a cadeia de valor, é defendido como uma solução alternativa para minimizar consumos de materiais e perdas de energia. Assim, uma economia "mais circular" tem vindo a ser apresentada como um conceito operacional no caminho para a mudança de paradigma, tendo em vista enfrentar os problemas ambientais e sociais decorrentes da globalização dos mercados e do atual modelo económico baseado numa economia linear de "extração, produção e eliminação".

05 - O modelo de desenvolvimento sustentado no conceito de Economia Circular promove e defende um modelo económico reorganizado, através da coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados. Caracteriza-se como um processo dinâmico que exige compatibilidade técnica e económica (capacidades e atividades produtivas) mas que também requer igualmente enquadramento social e institucional (incentivos e valores). A Economia Circular ultrapassa o âmbito e foco estrito das ações de gestão de resíduos e de reciclagem, visando uma ação mais ampla, desde do redesenho de processos, produtos e novos modelos de negócio até à otimização da utilização de recursos ("circulando" o mais eficientemente possível produtos, componentes e materiais nos ciclos técnicos e/ou biológicos). Visa assim o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Materializa-se na minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.



Esquema extraído do site <https://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias> [março 2020]

06 - A economia circular distingue-se como um modelo focado na manutenção do valor de produtos e materiais durante o maior período de tempo possível no ciclo económico. Este modelo é entendido como fornecendo benefícios de curto prazo e oportunidades estratégicas de longo prazo face a desafios como:

- A] Contrariar a volatilidade no preço das matérias-primas e limitar os riscos de fornecimento
- B] Promover novas relações com o cliente, programas de retoma, novos modelos de negócio
- C] Melhorar a competitividade da economia - "*first mover advantages*"
- D] Contribuir para a conservação do capital natural, redução das emissões e resíduos e combate às alterações climáticas

07 - A política económica da comunidade europeia procura, já há alguns anos, introduzir e consolidar o conceito de economia circular no discurso e nas práticas associadas ao processo de desenvolvimento. O município de MIRA assume esse desafio e promove a sensibilização e a educação cívica para o assumir o discurso, mas, essencialmente, as práticas desse novo conceito no processo de desenvolvimento. A recente estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas marca esse posicionamento municipal e reflete a importância que estes novos conceitos, promotores de uma economia em equilíbrio perfeito com o quadro de recursos, assumem no processo de desenvolvimento municipal.

09.10 – Políticas públicas e formas de intervenção sobre o território

01 - Um PDM encerra a possibilidade de enquadrar múltiplas estratégias até porque o seu horizonte temporal percorre, no mínimo 3 mandatos autárquicos. O PDM de MIRA procurar articular a estratégia que sustentou a tomada de decisões para a consolidação do modelo de ordenamento territorial com a estratégia de desenvolvimento municipal já bastante consolidada e apoiada em dois documentos estratégicos de referência: o plano estratégico de desenvolvimento MIRA [2020] e o Programa Operacional do Centro 2020 [que enquadró e enquadrá um conjunto de investimentos programados e/ou em curso]. No entanto importa desde já enquadrar a estratégia de desenvolvimento nas tendências e programas de desenvolvimento do Centro 2030 e mesmo, no Plano de Recuperação e Resiliência.

02 - Mas, o quadro legal e o contexto regional e nacional permitem, ainda, que o município desenvolva e implemente ações em diversas áreas consideradas estratégicas. Referem-se algumas consideradas, atualmente, estruturantes.

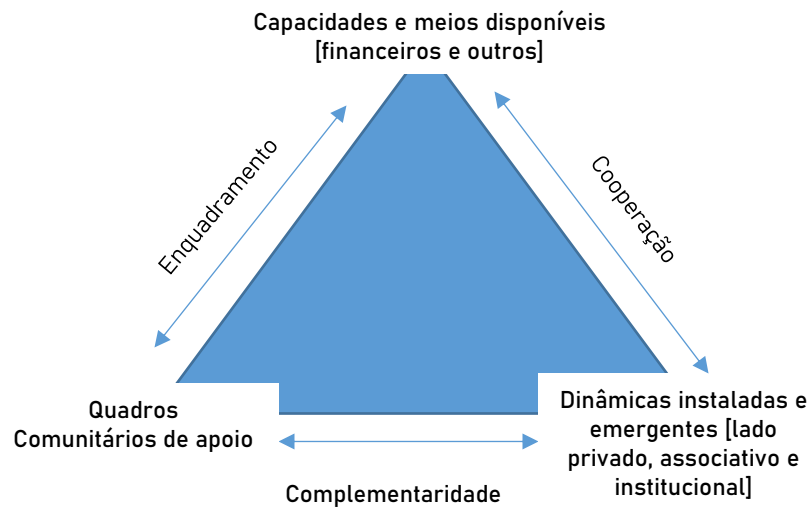
03 - O município pode adotar práticas de intervenção sobre o solo urbano promovendo ou orientando o processo de urbanização. Para isso, e enquadrado no RJIGT, pode a qualquer momento, na cidade ou em qualquer outro espaço urbano, delimitar unidade de execução [unidade cadastral envolvendo um ou vários proprietários] e promover e orientar a sua urbanização. Pode fazê-lo de três formas distintas: ou em resposta a iniciativa dos particulares, ou em cooperação com os particulares / promotores ou por imposição administrativa., Esta forma de atuação permite encarar parcelas do território urbano, ainda vazias, e programar a sua urbanização de uma forma coerente e equilibrada, independentemente do cadastro da propriedade, e favorecendo a criação de malha urbana e espaço público qualificado e valorizador dos espaços urbanos, redistribuindo, equilibrada e equitativamente, os benefícios e os encargos do processo de urbanização.

04 - O município pode, também, em situações de oportunidade de instalação de um investimento considerado estruturante e não enquadrado no PDM, promover, a qualquer tempo, a elaboração de um plano de pormenor [com efeitos registrais] que permita enquadrar o projeto, reclassificando o solo. Naturalmente, tratar-se-á de situações excecionais e que impliquem projetos considerados de interesse para o processo de desenvolvimento [a ser reconhecido, por exemplo, em assembleia municipal] e que envolvam uma cooperação intensa entre o município e os eventuais promotores.

05 - A elaboração de estudos estratégicos setoriais pode ser relevante para enquadrar oportunidades de candidaturas a fundos comunitários ou para promover e incentivar práticas de cooperação com atores institucionais ou mesmo privados. Constituem exemplos:

- A] A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e, conseqüentemente, das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, incidindo sobre o processo de reabilitação do tecido edificado, mas também dos espaços públicos. Além de permitirem a intervenção e o enquadramento de projetos de natureza pública municipal é expectável que origine dinâmicas de intervenção privada que podem ajudar a dinamizar o processo de reabilitação dos edifícios e dos espaços urbanos.
- B] A elaboração do Plano Estratégico para a Habitação que pode ajudar a enquadrar projetos de intervenção e dinamização de políticas de apoio à habitação.
- C] A elaboração de Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável pode ajudar a enquadrar, seja no âmbito da CIM, seja no âmbito municipal, políticas de acessibilidade e de mobilidade para todos.
- D] A implementação e desenvolvimento da Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas pode ajudar a preparar o futuro para áreas de preocupação crescente a nível nacional, regional e local.

06 – Finalmente, uma breve referência, à oportunidade [que é cada vez mais, também, uma exigência], dos municípios de hoje programarem a sua ação em função da capacidade de articularem e complementares as políticas e as intervenções sobre o território considerando a relação triangular que o esquema seguinte procura sintetizar.



10 - Classificação e Qualificação do Solo - fundamentação

10.1 - Metodologia e estrutura

01 – Para facilitar a análise territorial considera-se o território do município subdividido em três áreas distintas correspondendo à Peça Desenhada **Planta A – Fundamentação do Perímetro Urbano** que se desdobra nas Plantas:

Planta A1 – Litoral

Planta A2 – Entre o Litoral e a A17

Planta A3 – Para lá da A17

02 – Nas referidas peças desenhadas são assinaladas as principais redes de infraestruturação, os equipamentos, a rede de transportes e o limite do perímetro urbano considerado.

03 – As áreas aparentemente “mais vazias” são identificadas e merecem uma fundamentação mais pormenorizada incidindo nas questões de infraestruturação e dos compromissos assumidos.

04 – A análise pretende demonstrar o enquadramento da proposta de ordenamento nos critérios de classificação ed e qualificação do solo expressos e estabelecidos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

| 10.2 – Planta A1 – LITORAL

01 – Integra os seguintes aglomerados:

A] Poço da Cruz e Barra de Mira

B] Praia de Mira

C] Destacam-se as seguintes sub-áreas: Prazos Novos, Videira Norte, Videira Sul, Parque de Campismo e Zona de Equipamentos e MiraVillas.

02 – Embora nas fichas seguintes se apresente um extrato da peça desenhada “Planta de Fundamentação do Perímetro Urbano” a consulta mais pormenorizada da referida planta ajuda a análise e ponderação do perímetro urbano à luz dos critérios e orientações do quadro jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

POÇO DA CRUZ E BARRA DE MIRA

01 – Trata-se de uma ocupação urbanística de características lineares [estruturada ao longo do CM591 que se prolonga para o município de MIRA] perfeitamente estruturada e consolidada. As características de ocupação urbanística revelam a predominância de tipologias unifamiliares, isoladas, geminadas ou em banda e apresentam as mesmas características de uso e ocupação, e classificação e qualificação urbanística que se regista no município imediatamente a norte [MIRA].

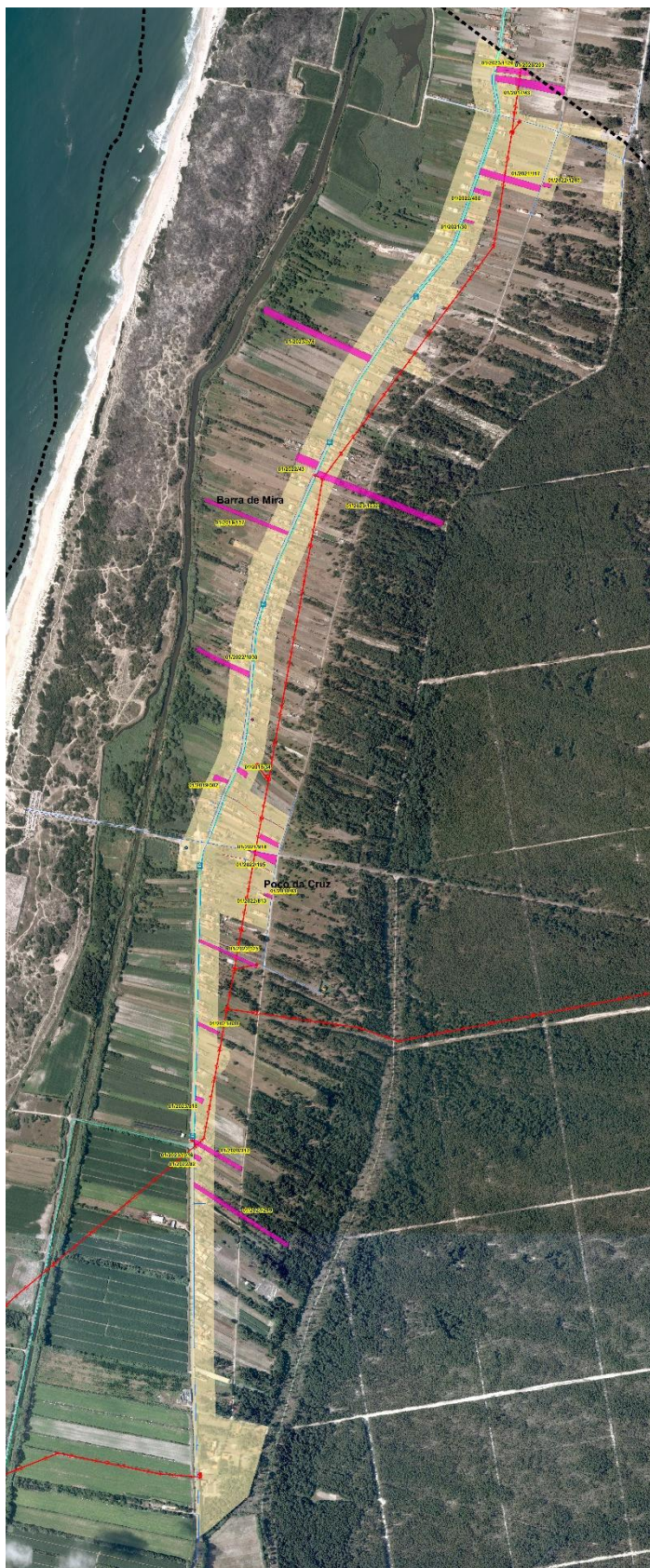
02 – A globalidade do perímetro urbano apresenta bom nível de infraestruturação, servida de transportes e de equipamentos públicos e com uma forte relação com o centro da Praia de Mira. Nesta área destaca-se a Praia do Poço da Cruz [praia bandeira azul em franco desenvolvimento, enquanto praia e enquanto aglomerado urbano] e o empreendimento Quintas de S. José [que acentua e afirma a vocação turística, de recreio e de lazer do município].

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015]

Barra e Poço da Cruz	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	A Barra e o Poço da Cruz correspondem a dois aglomerados com história e memória no sistema urbano do município de MIRA. Poço da Cruz tem vindo a assumir, na última década, uma importância crescente enquanto polo turístico vocacionado para o recreio e o lazer. A Praia do Poço da Cruz [Bandeira Azul] é, atualmente, uma das praias mais procuradas no distrito.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento linear orientado e suportado pela rua principal. Trata-se de um tipo de povoamento que tem continuidade para o município de MIRA. É evidente e bastante significativo a relação dos prédios com as práticas agrícolas complementares. Esta característica tem reflexos nas características da ocupação edificada dominante [casa com frente para o arruamento e com quintal ou terreno agrícola complementar -. Terrenos, regra geral, compridos]
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A Rede de Águas Residuais Domésticas encontra-se programada recorrendo-se, atualmente, a soluções autónomas.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia [Praia de Mira] garante o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano. A dinâmica crescente da Praia do Poço da Cruz tem vindo a dinamizar a procura e oferta de espaços comerciais e de alojamento,
Nível de Consolidação	Trata-se de um perímetro urbano perfeitamente consolidado. Não existem vazios urbanos com significado urbanístico.

04 – Na globalidade, trata-se de um Perímetro Urbano estruturado e significativamente consolidado e infraestruturado. O reforço e conclusão da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras e tem vindo a ser executada progressivamente.

05 – Enquadra-se nos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto.



06 – Barra e Poço da Cruz

A imagem seguinte [extrato da Planta de Fundamentação do Perímetro Urbano] evidencia:

- A) Uma ocupação urbana, estruturada ao longo do arruamento principal e perfeitamente consolidada;
- B) Nível de infraestruturação compatível e enquadrável no estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto;
- C) Traçado da rede de transportes
- D) Dinâmica Urbanística [compromissos]

PRAIA DE MIRA

01 – O aglomerado da Praia de Mira representa uma das principais centralidades urbanas e turísticas do concelho. O tecido urbano é perfeitamente estruturado e consolidado e enquadra-se e responde, de uma forma global, a todos os critérios expressos no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

02 – Destacam-se, no entanto, um conjunto de subáreas que merecem uma análise e uma atenção mais pormenorizada uma vez que apresentam um tecido urbano menos estruturado e com níveis de ocupação menos significativos.

03 – Individualizam-se as seguintes Áreas:

01 a 04	Prazos Novos	"Grandes quarteirões com necessidade de estruturação"
05	Prazos Velhos	Área Urbana marginal à Barrinha consolidada e a requalificar.
06	Videira Norte	Plano de Pormenor plenamente eficaz e em vigor. Sem ocupação edificada, mas já totalmente infraestruturado.
07	Mira Villas e Mira Oásis	Empreendimentos turísticos – residenciais construídos e consolidados.
08a – 08f	Parques de Campismo, equipamentos e infraestruturas – existentes e consolidados	
09	Videira Sul	Plano de Pormenor em curso ao abrigo de Despacho Ministerial no âmbito do relatório da IGAMAOT do qual fizeram parte: CCDRC, CMM, APA, DRAPC.

PRAZOS NOVOS [01 a 04]

01 – Trata-se de um tecido urbano que apesar de estruturado e significativamente infraestruturado apresenta “interiores de quarteirões” significativamente vazios. As Ruas Osso da Baleia, Rua das Pontes e Rua do Canal e as perpendiculares [horizontais] Rua dos Prazos Novos e Rua Arraias Saul, estruturam esta área.

02 – Apesar da estrutura e do nível de ocupação esta área e, em especial, as áreas 1 e 2 carecem de estudos de estruturação urbanísticas que garantam e proporcionem uma estrutura mais qualificadas. Mais ainda quando num quadro do Programa da Orla Costeira, Ovar – Marinha Grande, as orientações expressas são claras quanto ao afastamento das áreas de construção do cordão litoral.

03 – Nessa perspetiva estas áreas assumem especial importância no quadro de implementação das políticas e das orientações de ordenamento seja do Programa da Orla Costeira seja do próprio Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro. O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Prazos Novos	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Os prazos Novos integram o centro da Praia de Mira. Trata-se de áreas já estruturadas, mas que carecem de requalificação ao nível da estrutura edificada, mas, também, do espaço público. Constituem áreas importante para redesenhar o futuro da Praia de Mira num contexto em que o POC Ovar – Marinha Grande condiciona, significativamente, os processos de edificação e de urbanização na Praia de Mira.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento Ortogonal com ocupação ao longo das vias e grandes quarteirões vazios. O sistema de propriedade é um dos obstáculos á estruturação destas áreas pelo que será necessário o recurso à definição de unidades de execução para garantir a qualificação urbanística desejada.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A Rede de Águas Residuais Domésticas encontra-se programada recorrendo-se, atualmente, a soluções autónomas.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia [Praia de Mira] garante o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Trata-se de um perímetro urbano com evidentes vazios correspondentes a interior de grandes “quarteirões”.

04 – Na globalidade, trata-se de um Perímetro Urbano relativamente estruturado e significativamente infraestruturado. O reforço e conclusão da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras e tem vindo a ser executada progressivamente.

05 – Embora se possa considerar que a globalidade da área se enquadre nos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de Agosto é desejável que a regulamentação do PDMM imponha a necessidade de elaboração de unidades de execução para estruturação e requalificação dos interiores dos quarteirões.

PRAZOS VELHOS [05]

01 – Trata-se de um tecido urbano que apesar de estruturado e significativamente infraestruturado e consolidado evidencia necessidade de processo de requalificação urbana. Trata-se de uma área central da Praia de Mira e apresenta uma forte relação com as margens da Barrinha de Mira.

02 – O processo de reabilitação urbana [ARU da Praia de Mira] e a implementação da Estratégia Local de Habitação constituem elementos estruturantes que podem dinamizar o processo de requalificação desta zona. Mais ainda quando num quadro do Programa da Orla Costeira, Ovar – Marinha Grande, as orientações expressas são claras quanto ao afastamento das áreas de construção do cordão litoral.

03 – Nessa perspetiva estas áreas assumem especial importância no quadro de implementação das políticas e das orientações de ordenamento seja do Programa da Orla Costeira seja do próprio Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro. O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Prazos Velhos	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Os prazos Velhos integram o centro da Praia de Mira. Trata-se de áreas já estruturadas, mas que carecem de requalificação ao nível da estrutura edificada, mas também, do espaço público. Constituem áreas importante para redesenhar o futuro da Praia de Mira num contexto em que o POC Ovar – Marinha Grande condiciona, significativamente, os processos de edificação e de urbanização na Praia de Mira.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento Ortogonal com ocupação ao longo das vias e grandes quarteirões vazios. O sistema de propriedade é um dos obstáculos á estruturação destas áreas pelo que será necessário o recurso à definição de unidades de execução para garantir a qualificação urbanística desejada.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A Rede de Águas Residuais Domésticas encontra-se programada recorrendo-se, atualmente, a soluções autónomas.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia [Praia de Mira] garante o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Trata-se de um perímetro urbano perfeitamente consolidado. Importa, no entanto, salvaguardar e preservar as margens da Barrinha evitando que ocupações edificadas, legais ou ilegais, se instalem nesta área.

04 – Na globalidade, trata-se de um Perímetro Urbano relativamente estruturado e significativamente infraestruturado. O reforço e conclusão da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras e tem vindo a ser executada progressivamente.

05 – Embora se possa considerar que a globalidade da área se enquadre nos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto é desejável que a regulamentação do PDMM imponha a necessidade de elaboração de unidades de execução ou outros instrumentos ou estudos urbanísticos, para estruturação e requalificação do tecido urbano.



VIDEIRA NORTE [06]

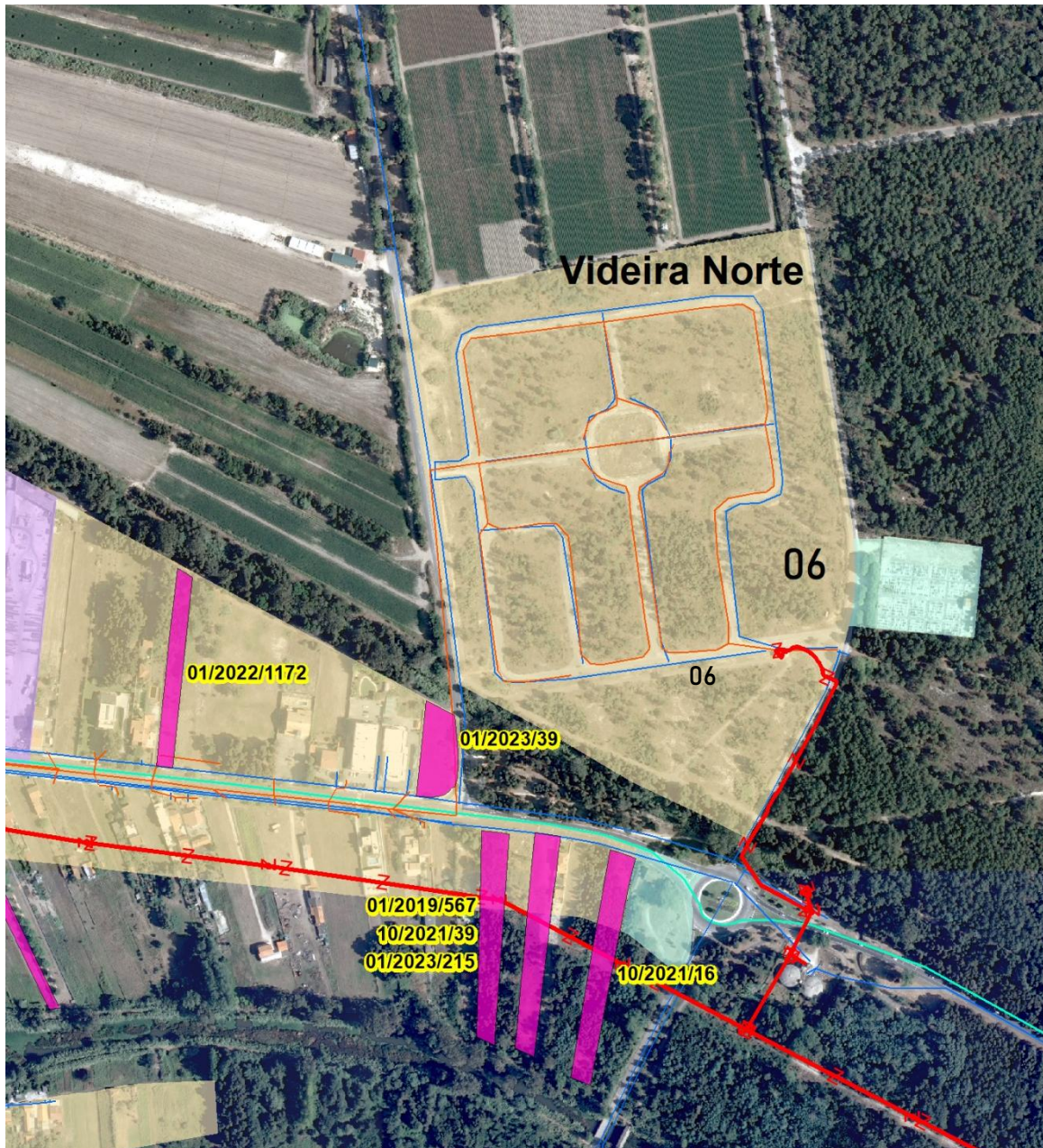
01 – Trata-se de uma área infraestruturada e enquadra em plano de pormenor plenamente eficaz e em vigor [RCM 69/2001, DR – I série – B, n.º 140 de 19 de junho de 2001].

02 – Trata-se de uma área estratégica no domínio do apoio social e da oferta de habitação condigna. Hoje assume maior e reforçada importância como área estratégica para eventuais resoluções e problemas habitacionais seja no âmbito da implementação da estratégia local de habitação seja na transferência de algumas ocupações indevidas que se registam na videira sul.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015].

Videira Norte	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	A Videira Norte é uma urbanização criada para resolver problemas na área da habitação na Praia de Mira. É contígua ao centro da Praia de Mira e dispõe de excelentes acessibilidades ao centro das Vilas de Mira e da Praia de Mira das quais é bastante próxima.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento Ortogonal com ocupação ao longo das vias e grandes quarteirões vazios. Não regista, ainda, qualquer edificação apesar de todas as obras de urbanização se encontrarem realizadas.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia [Praia de Mira] garante o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro urbano por ocupar. Lotes constituídos e que podem, atualmente, desempenhar um papel importantes em dois domínios: A) Transferência de proprietários da Videira Sul; B) Soluções para a implementação da Estratégia Local de Habitação

04 – Na globalidade, trata-se de um Perímetro Urbano relativamente estruturado e significativamente infraestruturado. Cumpre e enquadra-se, na globalidade da área, nos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de Agosto.



MIRA VILLAS E MIRA OÁSIS [07]

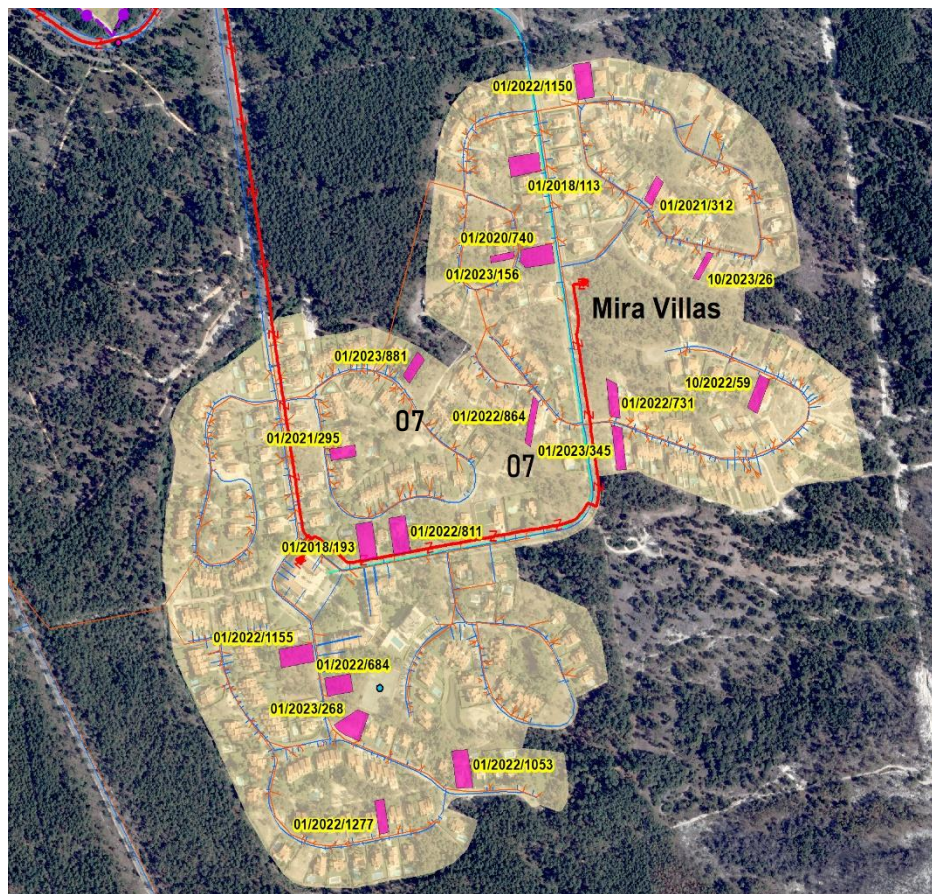
01 – Trata-se de uma área perfeitamente estruturada e consolidada. Corresponde a um empreendimento residencial dos finais dos anos oitenta e dispõe de todas as redes de infraestruturação.

02 – Mantém uma relação direta com o centro da Praia de Mira e constitui uma das áreas de excelência da Praia de Mira.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015].

Mira Villas e Mira Oásis	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Empreendimentos turístico / residenciais de referência para o município e na região centro.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento orgânico com uma excelente inserção na envolvente florestal. Edificados e espaços públicos cuidados e tipologias dominantes de moradias unifamiliares isoladas ou em banda.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia [Praia de Mira] garante o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – Na globalidade, trata-se de um Perímetro Urbano relativamente estruturado e significativamente infraestruturado. Cumpre e enquadra-se, na globalidade da área, nos critérios de classificação e qualificação do solo definidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de Agosto.



PARQUES DE CAMPISMO E EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS [08a – 08f]

01 – Trata-se de áreas com uso e ocupação de Parque de campismo e Equipamentos Desportivos. Integram os principais espaços de uso público, urbano, da centralidade da Praia de Mira.

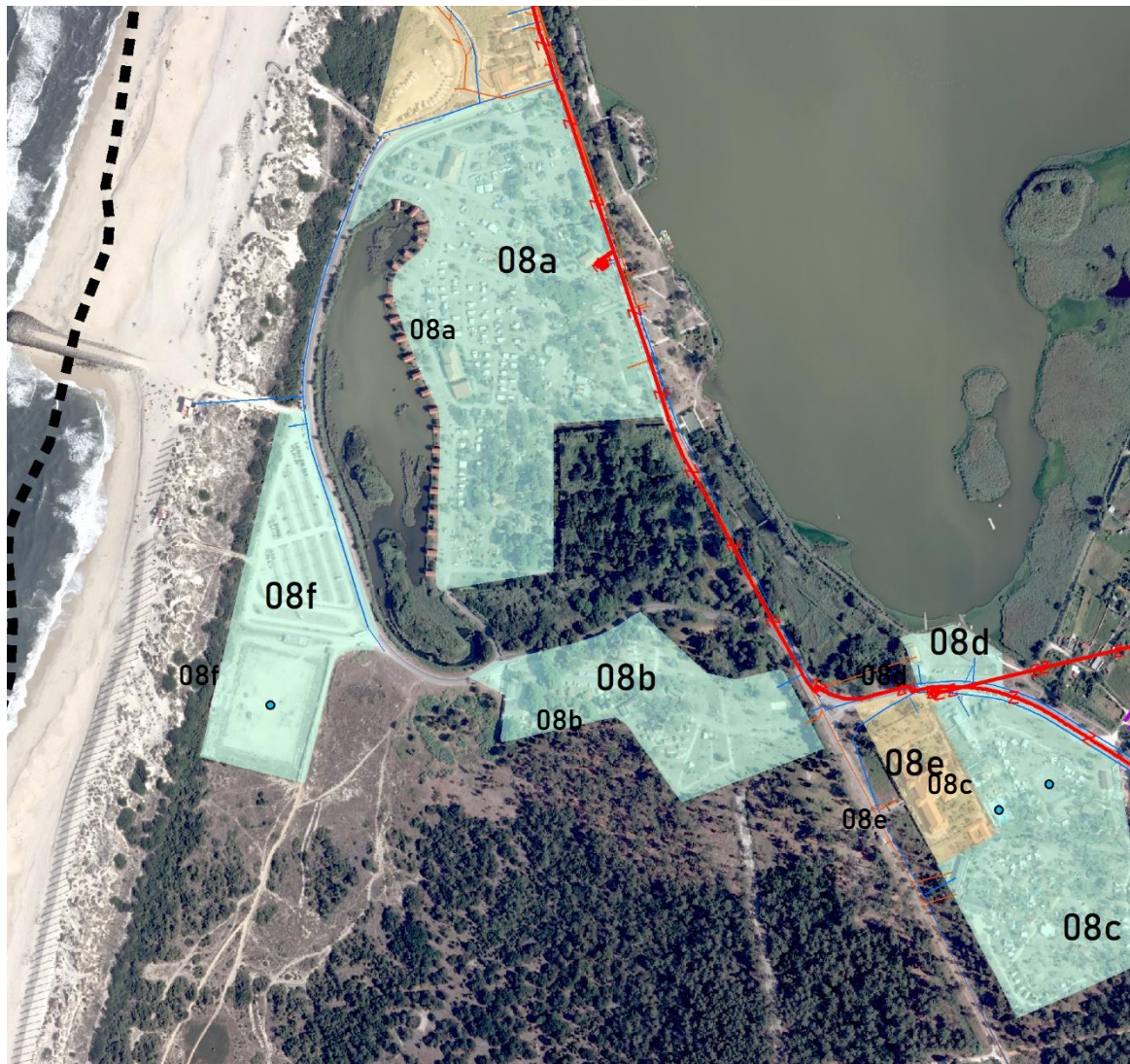
02 – As Áreas **08a** [Parque de Campismo Municipal], **08b** [Parque de Campismo Orbitur] e **08c** [Lodge Park – Parque de Campismo] correspondem a Parque de Campismo existentes desde os anos oitenta. Todos apresentam nível de infraestruturação adequada e de excelência. A sua inserção no aglomerado da Praia de Mira e a relação com o centro da Vila conferem-lhes a importância de equipamentos estruturantes e qualificadores da centralidade da Praia de Mira.

03 – A Área **08d** corresponde ao Clube Náutico da Praia de Mira. Trata-se de um equipamento desportivo de referência a nível local, regional e nacional. A Área **08f** corresponde ao estádio Lago de Mar e estacionamento que serve a Praia de Mira.

04 – Todos estes equipamentos e infraestruturas encontram-se ligados ao centro da Vila da Praia por um conjunto de áreas verdes [margens da Barrinha e Viveiros da Praia de Mira] e rede ciclo pedonal, valorizando a Vila enquanto centralidade urbana de referência. No entanto, à exceção do Clube Náutico da Praia de Mira, estes equipamentos classificam-se como “Solo Rústico”. O regulamento deve, mesmo assim, possibilitar a instalação de unidade de restauração e comércio de apoio e possibilitar a instalação de unidades de alojamento seja em bungalows, glumping ou outras similares.

05 – A Área **08e** corresponde às instalações da Casa de Santa Zita, importante obra de cariz Social e merece a classificação de “solo urbano”.

06 – Constituem elementos urbanos valorizadores e estruturadores da Praia de Mira enquanto centralidade turística e representam espaço público de referência a nível regional e nacional.



VIDEIRA SUL [09]

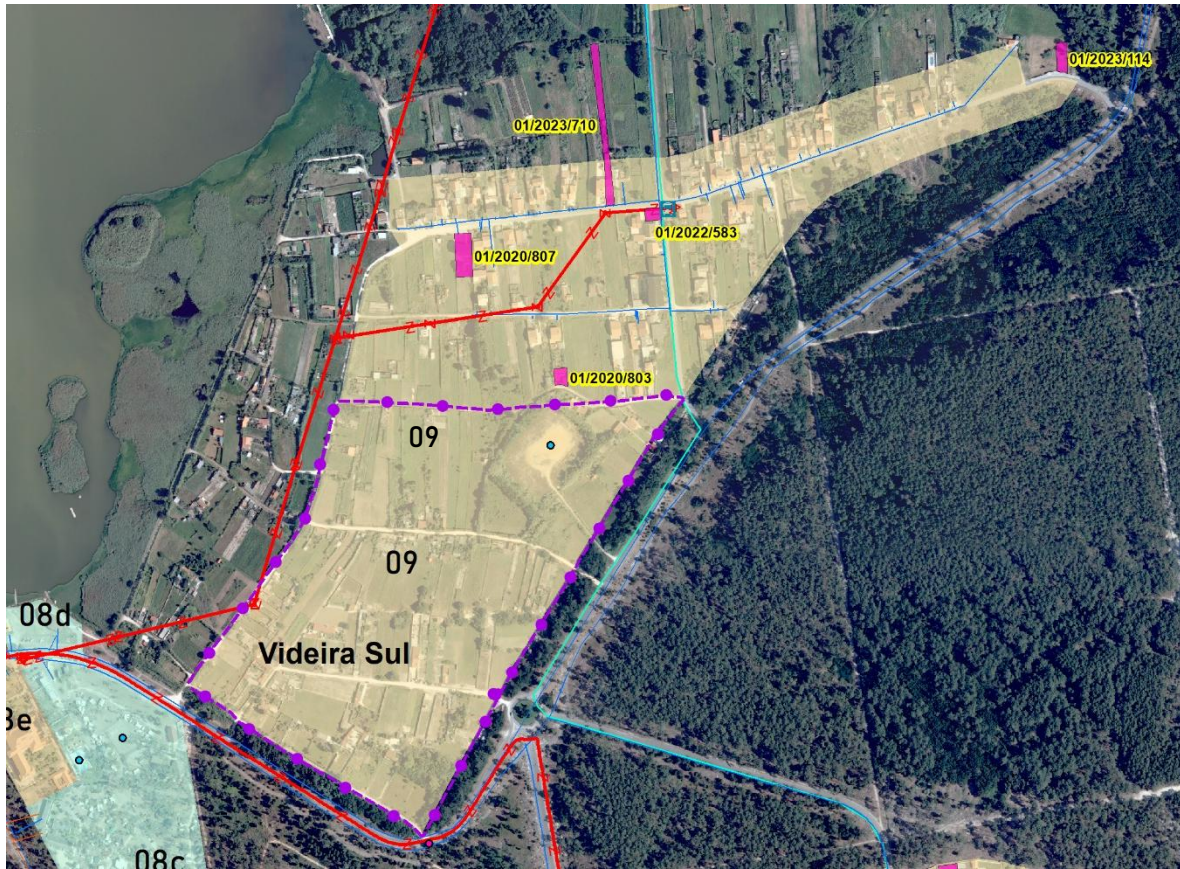
01 – A Videira Sul é um território caracterizado por uma ocupação urbanística desorganizada registando um conjunto de edificações de génese ilegal.

02 – A sensibilidade do meio [proximidade e contiguidade com a Barrinha] e o quadro de servidões e restrições de utilidade público, em especial, o regime da reserva ecológica nacional, mereceram a constituição e a atenção de um grupo de trabalho do qual fizeram parte as seguintes entidades CCDRC, APA, DRAPC e CM. Este grupo de trabalho foi constituído por Despacho ministerial no âmbito do relatório de inspeção da IGAMAOT.

03 – Das conclusões deste grupo de trabalho destaca-se a recomendação para a elaboração de um plano de pormenor, atualmente em curso.

04 – O compromisso de elaboração do plano de pormenor e a eventual procura de soluções para a estruturação e regularização urbanística desta área exige a sua classificação como “solo urbano”.

05 – Nesse sentido, e atendendo que nem toda a área apresenta nível de infraestruturação compatível enquadrável no estabelecido no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, o município de Mira entendeu programar a sua execução.



10.3 – Planta A2 – ENTRE O LITORAL E A 17

SEIXO DE MIRA

01 – Trata-se de um aglomerado perfeitamente estruturado e infraestruturado. Apresenta um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. O Seixo apresenta uma centralidade urbana afirmada e dispõe de um nível de equipamentos adequado à população. É no Seixo que funcionam equipamentos de importância supra municipal como é o caso da CERCÍ MIRA.

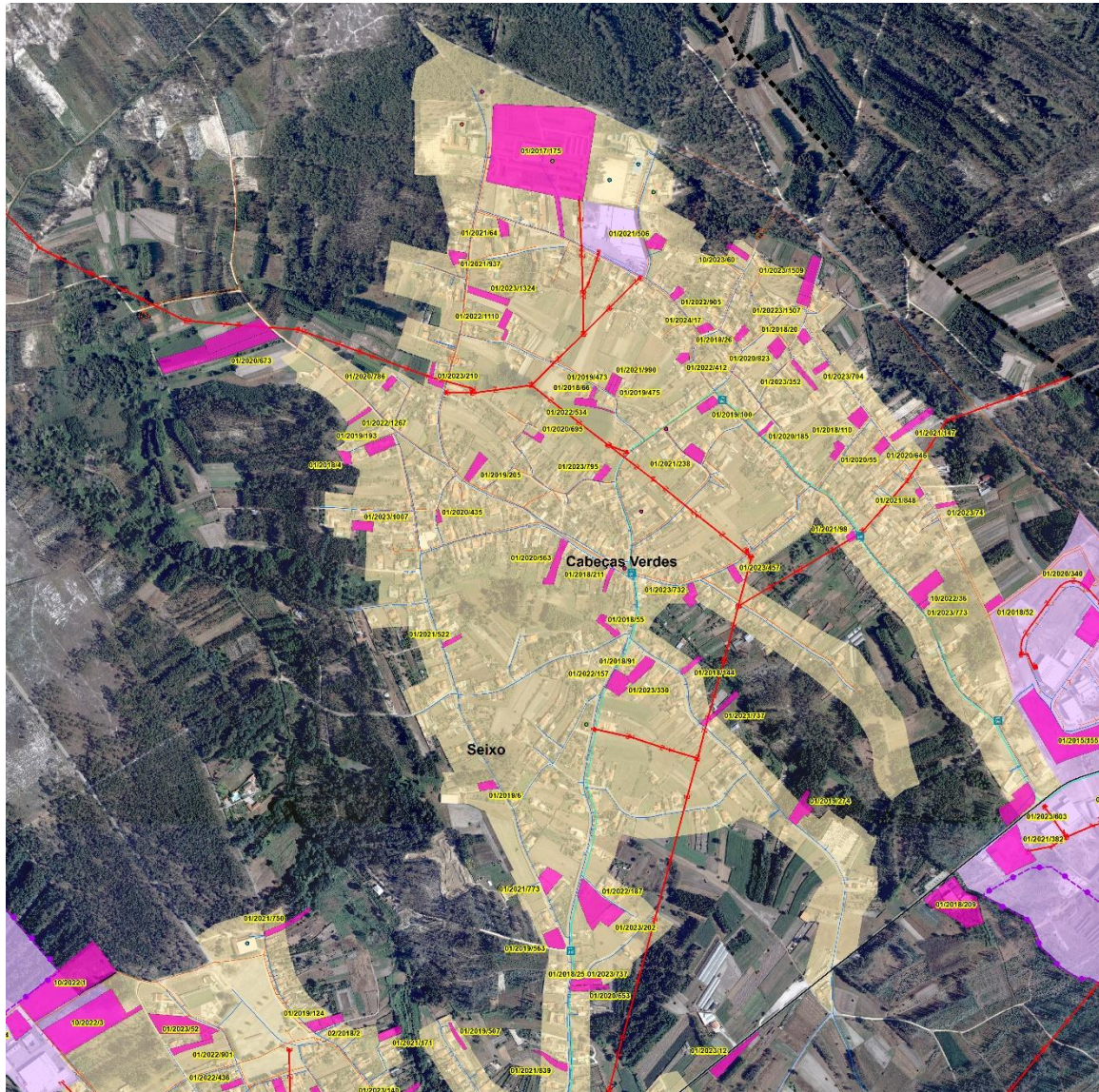
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Seixo de Mira	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	O Seixo, sede de Freguesia, constitui uma das principais centralidades do município de MIRA.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



PORTOMAR E CABEÇO

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Portomar apresenta uma centralidade urbana afirmada e, talvez, das mais importantes do município. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

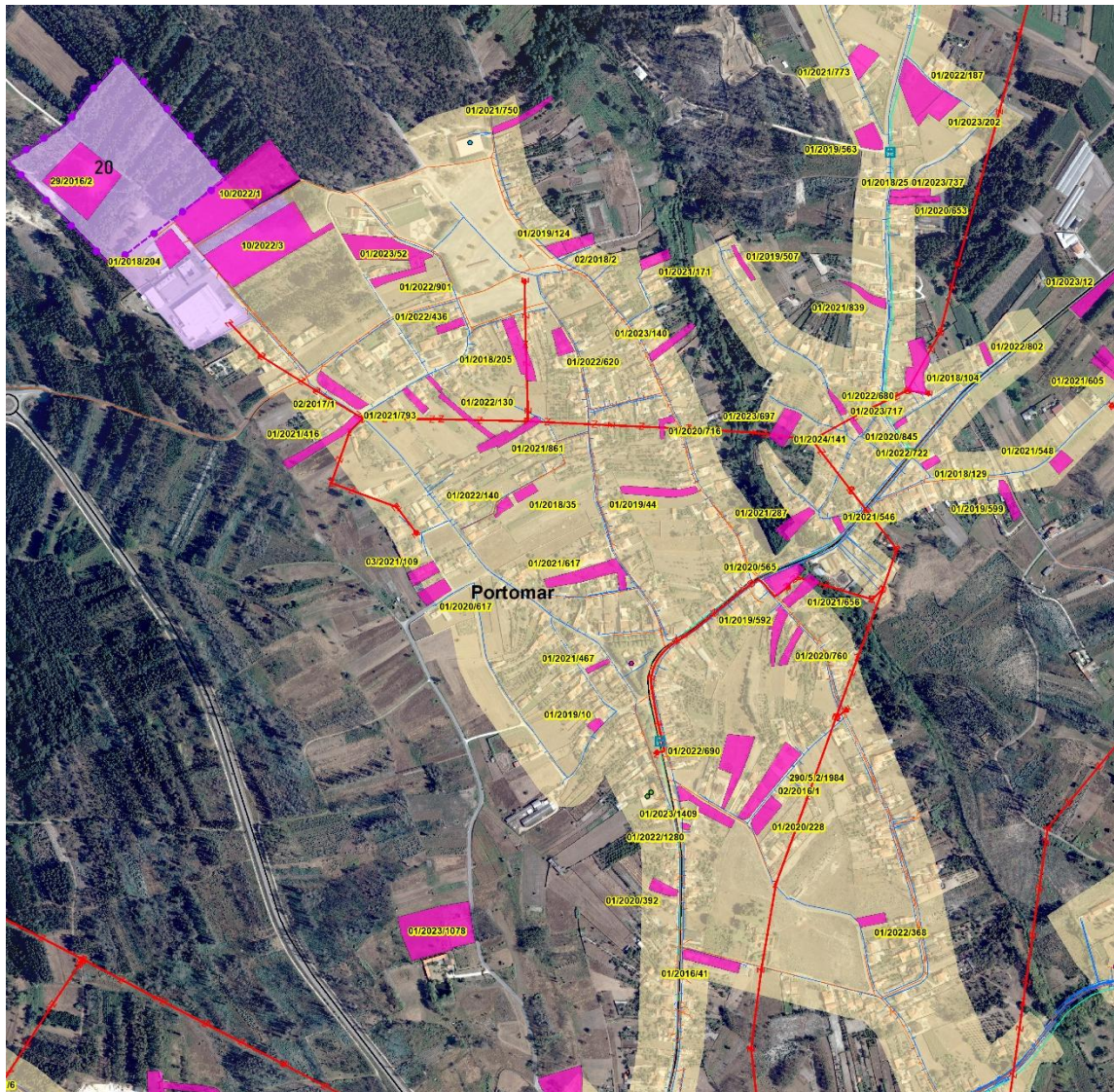
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Portomar e Cabeço	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Portomar assume-se com uma das principais centralidades urbanas de A EN109 estabelece e permite uma relação de proximidade e contiguidade funcional com a sede de concelho.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



PRESA

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. A Presa apresenta uma centralidade urbana afirmada. Dispõe de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

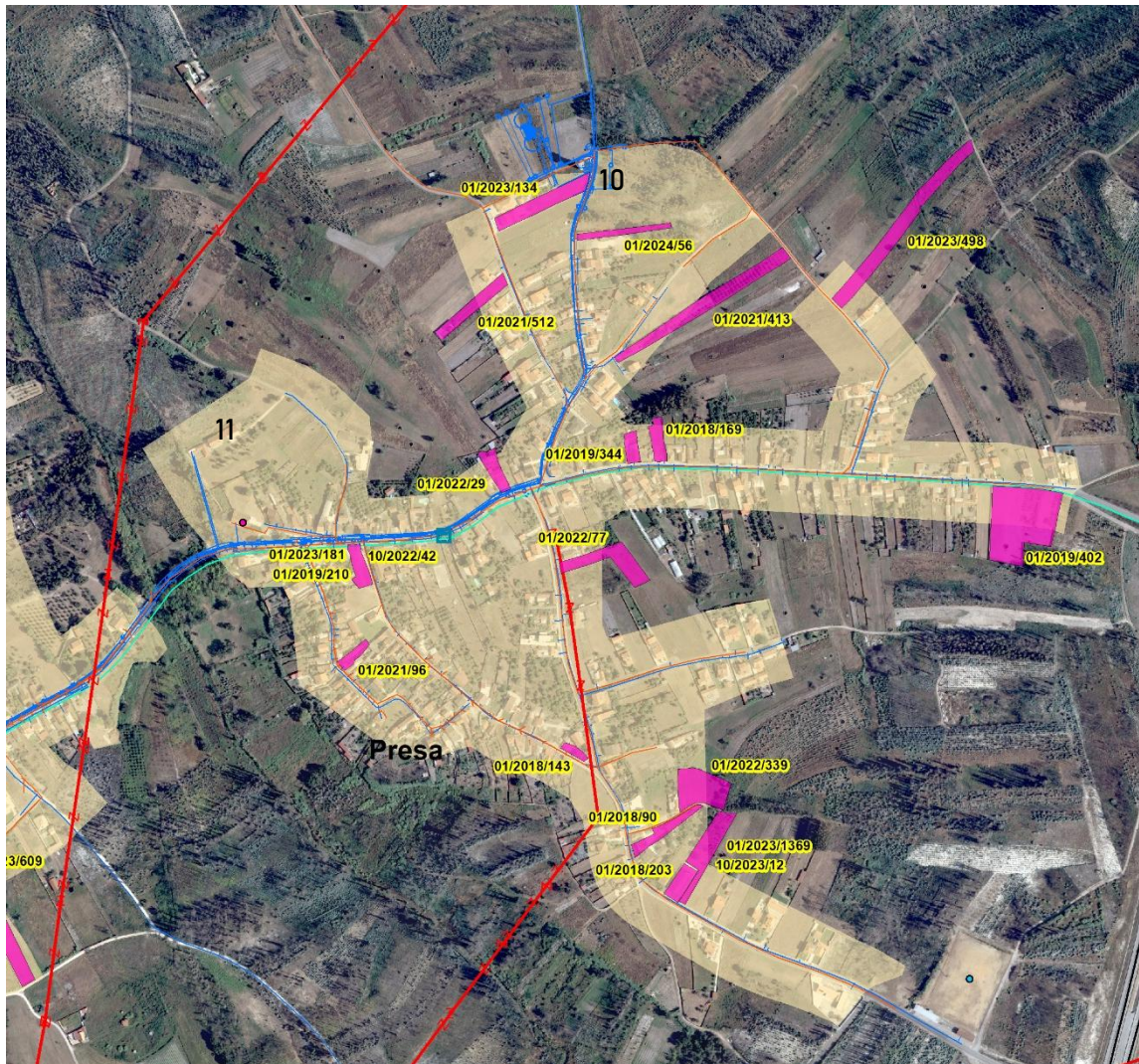
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

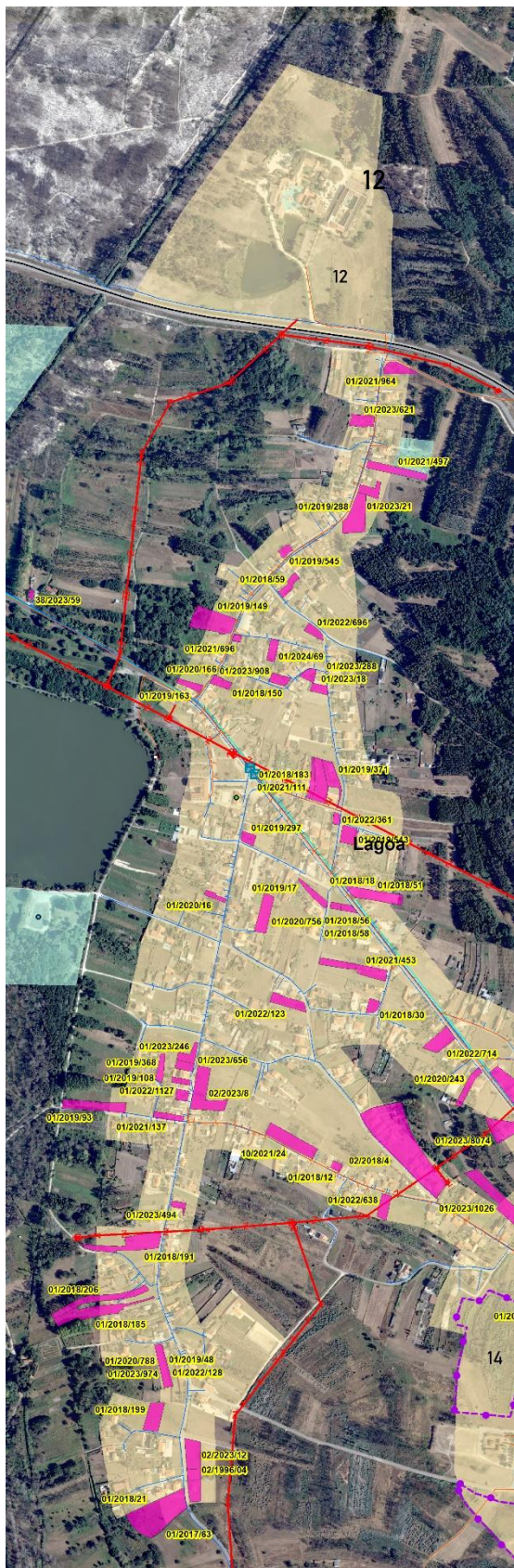
Presa de Mira	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	A Presa de Mira constitui uma das principais centralidades do município de MIRA.
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Assinalam-se e referenciam-se duas pequenas áreas. As áreas 10 e 11 que se suportam em arruamentos infraestruturados, mas que não evidenciam ocupação edificada, pois integravam a reserva agrícola nacional. Tratam-se de áreas com enquadramento em todos os critérios referidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015 e que apresentam dimensão de área pouco significativa e são importantes para a conformação e estruturação do perímetro do aglomerado, conferindo fluidez, leitura e continuidade à estrutura de arruamentos. Estas áreas, pela sua localização central no aglomerado, e pelo nível de infraestruturação existente, têm merecido a atenção de proprietários para edificação.



LAGOA



01 - Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Dispõe de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

02 - O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 - O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

04 - A área 12 corresponde a um dos principais empreendimentos de cariz turístico no município: Herdade do Lago Real. Esta unidade encontra-se em expansão em especial com a atração de visitantes francófonos. A área delimitada integra o lago e os equipamentos desportivos de apoio e de suporte ao empreendimento.

MIRA E AGLOMERADOS ENVOLVENTES

01 – Mira representa a principal centralidade administrativa e urbana do concelho. É sede de freguesia e sede de concelho e, como tal, dispõe de um conjunto de equipamentos, infraestruturas e serviços que servem a globalidade da população.

02 – A centralidade de Mira desempenha o papel de pólo aglutinador e polarizador de um conjunto de aglomerados próximos e com os quais mantém relações de funcionalidade e de contiguidade. Apresenta uma relação forte e direta com praticamente todos os aglomerados através da estruturação e influência dos eixos N234 / Avenida Central] e N109.

03 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Mira apresenta uma centralidade urbana afirmada e a mais importantes do município. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º 7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Mira e aglomerados envolventes	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Mira assume-se com a principal centralidade urbana e administrativa do concelho. Os eixos N234/Avenida Central e N109 permitem estabelecer a <u>relação polarizadora com a globalidades dos aglomerados.</u>
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução e extensão, a todo o perímetro urbano, da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

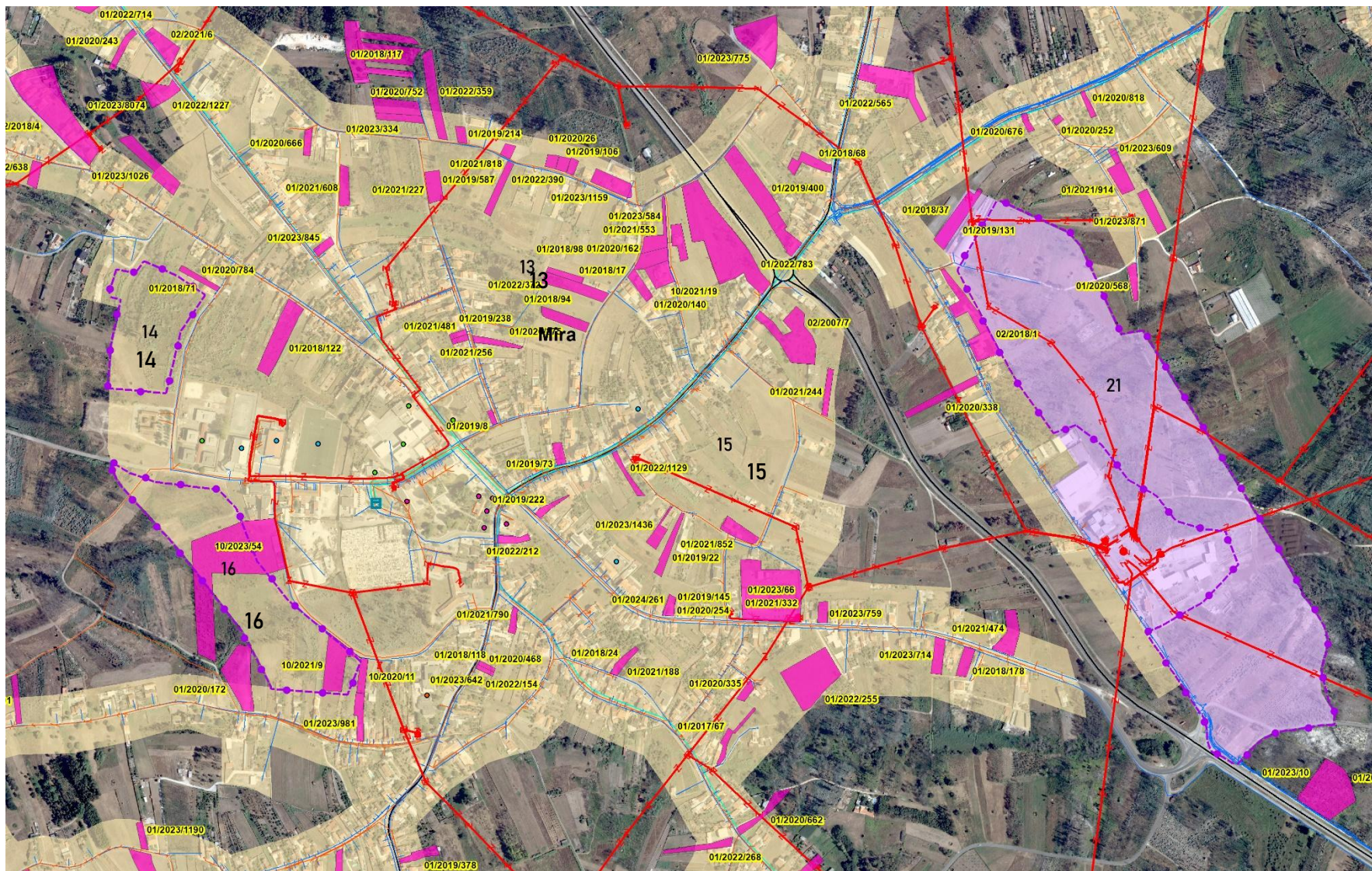
04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Considera-se, no entanto, a análise particular de um conjunto de 4 áreas que apresentam nível de edificação consolidada mais baixos.

06 – A área 13 e área 15 correspondem a interiores de “grandes quarteirões”. Os arruamentos dispõem de todas as infraestruturas e serviços de transporte público, acesso a equipamentos e serviços públicos, serviços e comércio de proximidade, mas carecem de estruturação ou, mesmo, densificação urbanística.

07 – A área **14** corresponde um terreno vazio mas próximo da secundária de Mira e do Centro Cultural e apoia-se num arruamento perfeitamente consolidado e infraestruturado. É, por natureza, localização e nível de Infraestrutuação “solo urbano”.

08 – A área **16** corresponde um terreno vazio mas apoiado num dos principais arruamentos do centro da Vila [Rua dos Bombeiros Voluntários, rua estruturada e infraestruturada]. Na zona registam-se já compromissos urbanísticos e o município tem em curso a abertura e Infraestrutuação do arruamento que dará continuidade ao arruamento do cemitério até aos Cento de Saúde [Rua Pedro Barjona]. Toda esta área encontra-se estruturada e infraestruturada e tem em curso, um processo de requalificação urbanística, de iniciativa do município de Mira.



CARROMEU E CASAL, AREAL, CENTIAL E CASAL DE SÃO TOMÉ

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

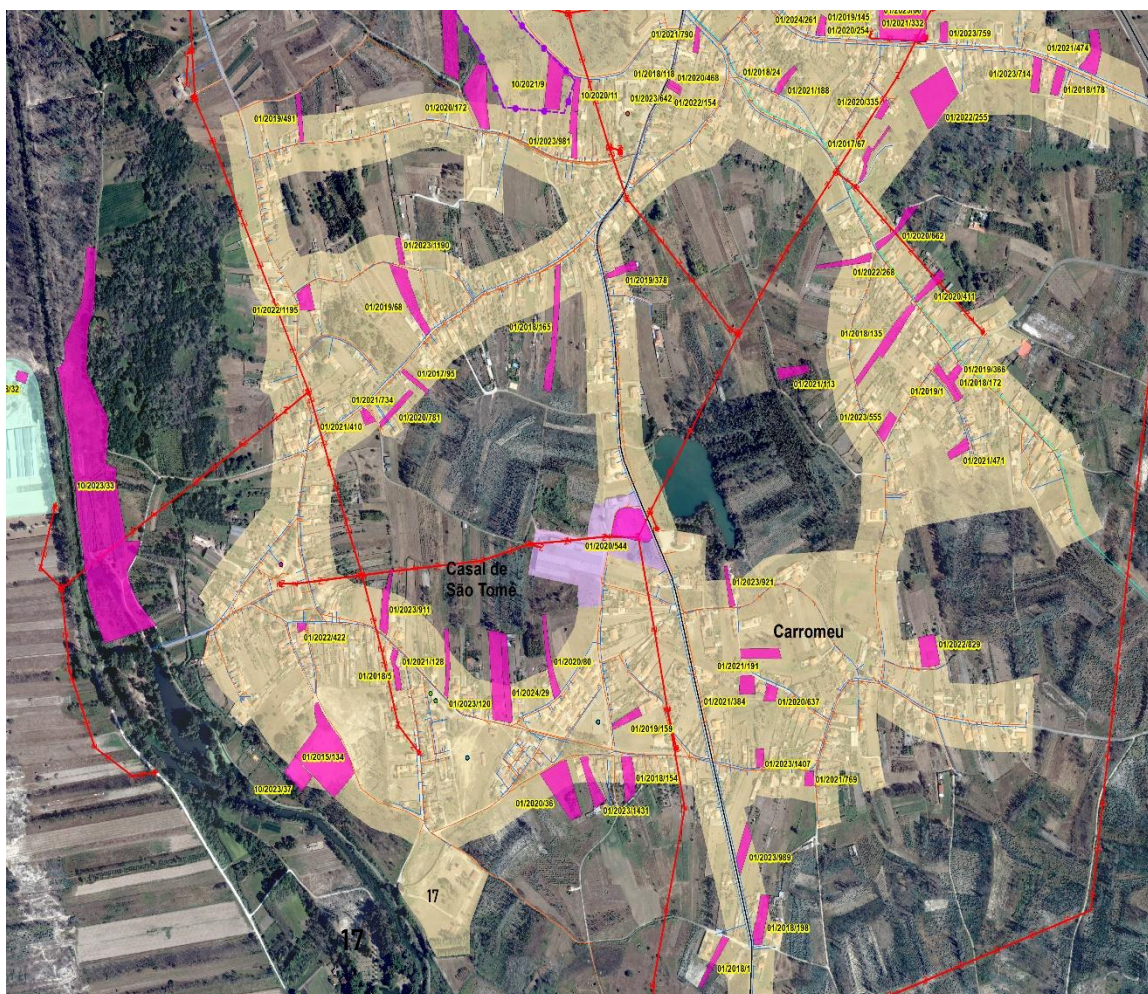
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Portomar e Cabeço	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte ralação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



10.4 – Planta A3 – PARA LÁ DA 17

CARAPELHOS E CORTICEIRO

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

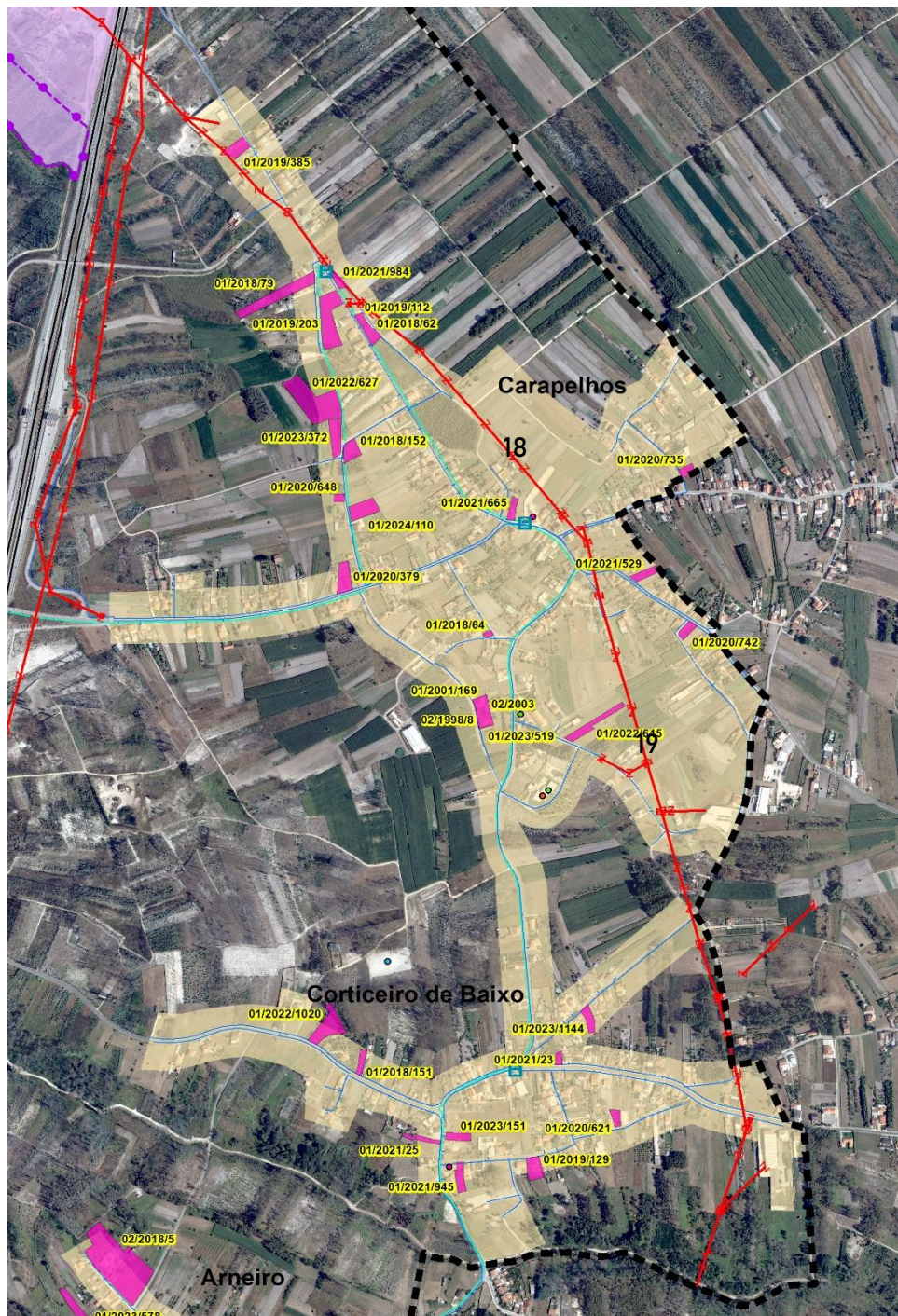
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Carapelhos e Corticeiro	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte ralação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Assinalam-se e referenciam-se duas pequenas áreas. As áreas **18** e **19** que se suportam em arruamentos infraestruturados, mas que não evidenciam ocupação edificada, pois integravam a reserva agrícola nacional. Tratam-se de áreas com enquadramento em todos os critérios referidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015 e que apresentam dimensão de área pouco significativa e são importantes para a conformação e estruturação do perímetro do aglomerado, conferindo fluidez, leitura e continuidade à estrutura de arruamentos. Estas áreas, pela sua localização central no aglomerado, e pelo nível de infraestruturação existente, têm merecido a atenção de proprietários para edificação.



ARNEIRO E LEITÕES

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

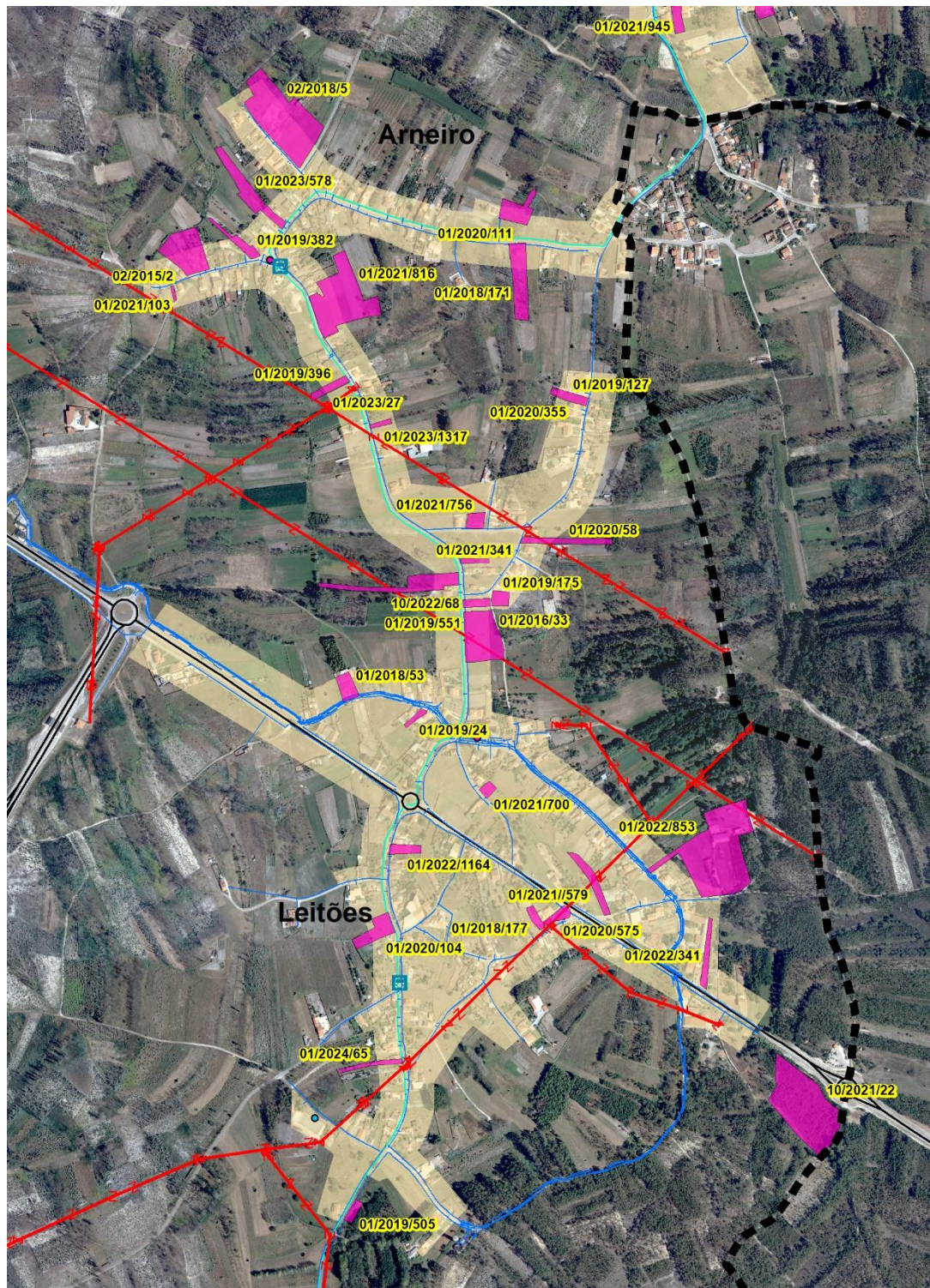
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Arneiro e Leitões	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte ralação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



LENTISQUEIRA E RAMALHEIRO

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

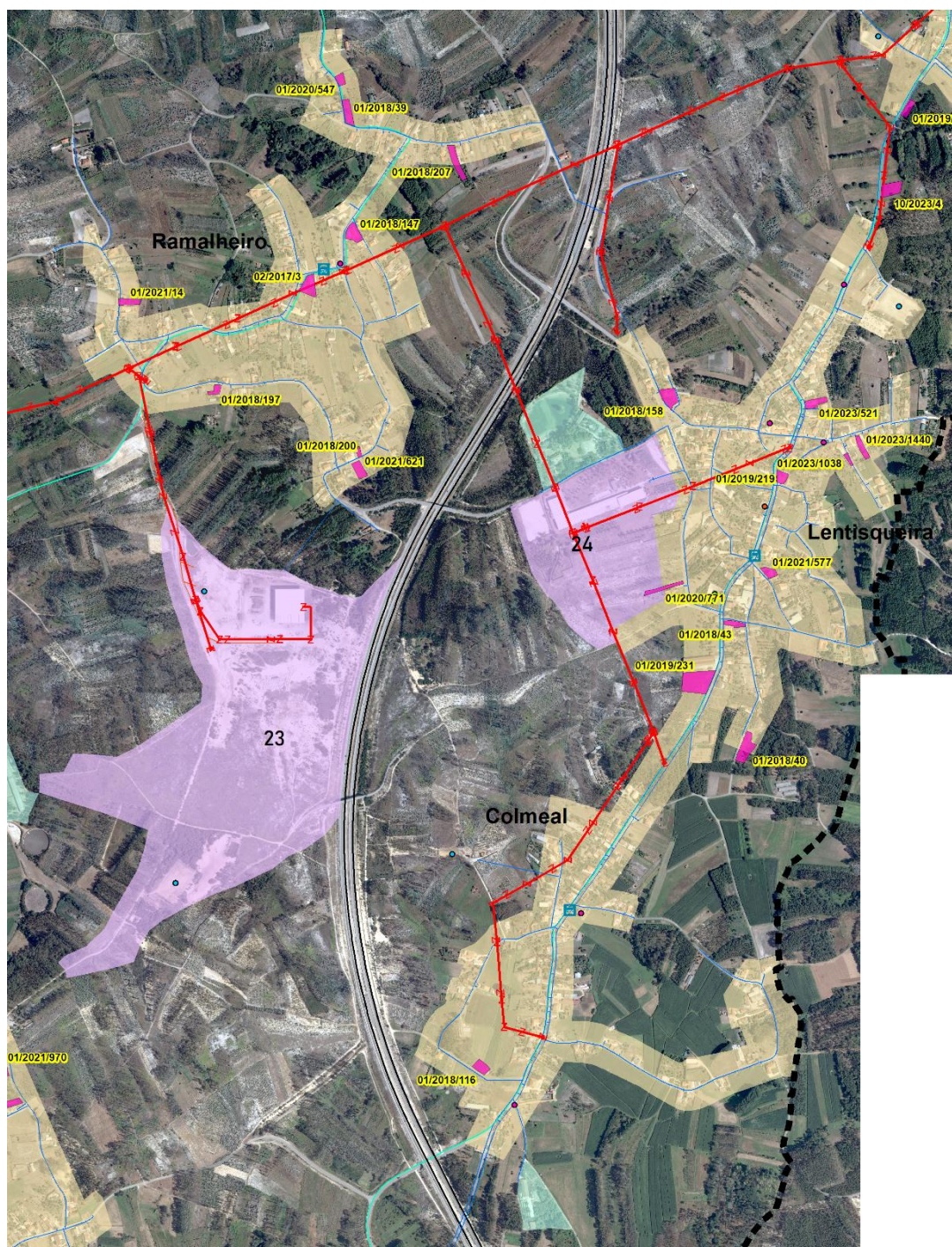
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Lentisqueira e Ramalheiro	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte relação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



ERMIDA

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

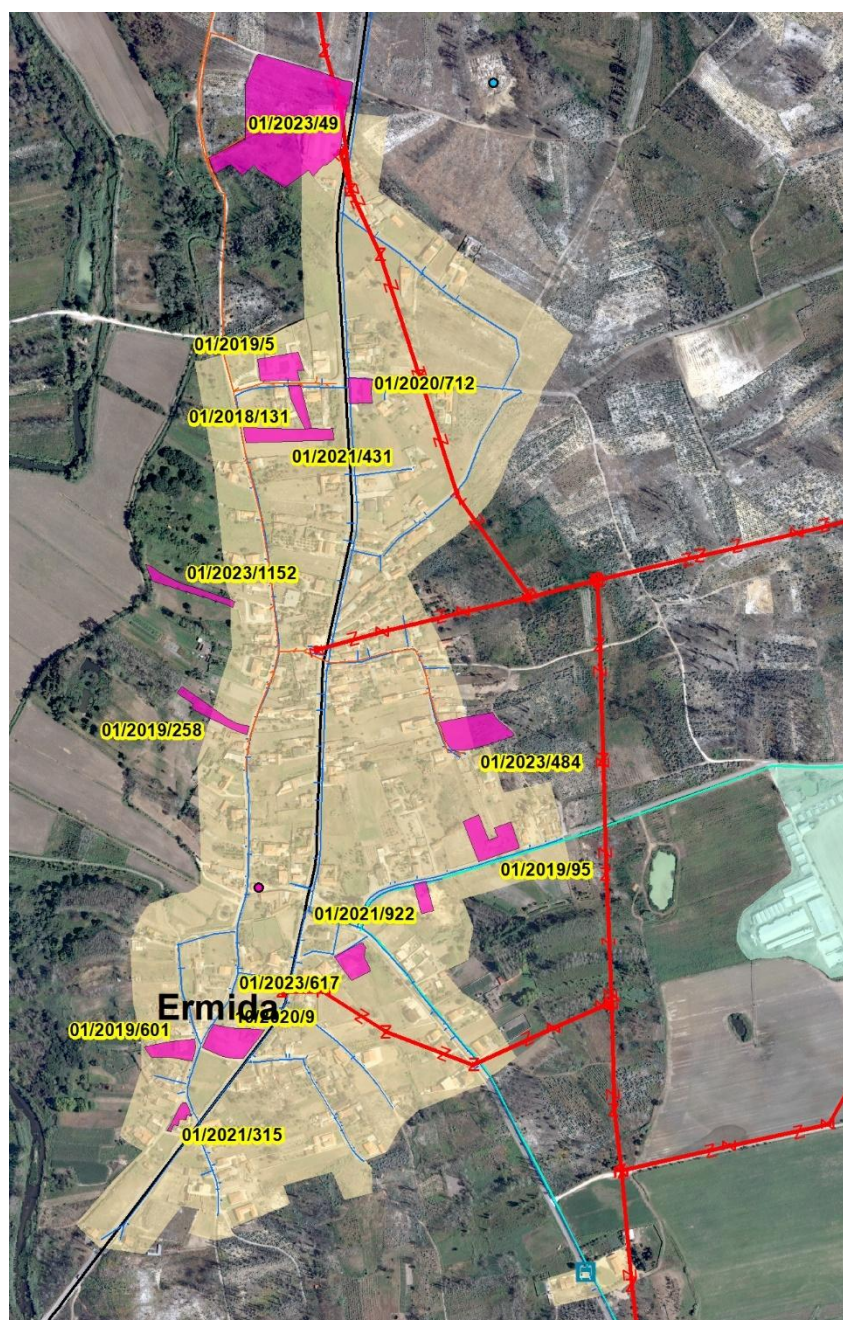
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Ermida	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte ralação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



CAVADAS E CORUJEIRA

01 – Trata-se de aglomerados perfeitamente estruturados e infraestruturados. Apresentam um significativo nível de consolidação. Predominam as tipologias unifamiliares desenvolvidas em um ou dois pisos. Todos apresentam pequenas centralidades urbana. Os aglomerados dispõem de um nível de equipamentos adequado à população e apresentam uma relação funcional e de proximidade com o centro da Vila de Mira [sede de concelho].

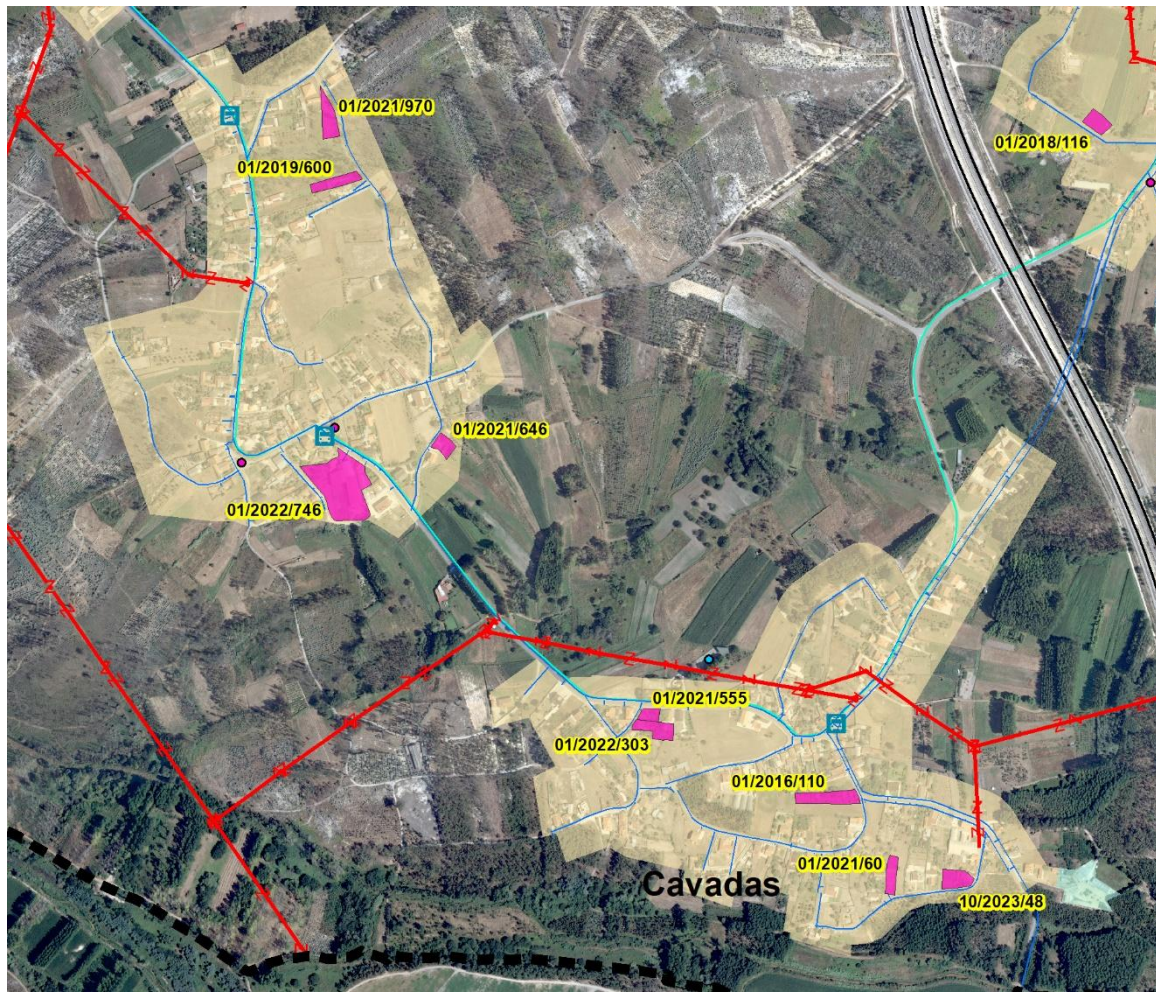
02 – O perímetro urbano é definido em função dos arruamentos infraestruturados e das áreas de maior dinâmica urbanística. Considerando que o lote/parcela tipo é a que resulta do modelo “casa-quintal” não se encontram áreas urbanas vazias com significado urbanístico.

03 – O quadro seguinte sistematiza e sintetiza o enquadramento do perímetro urbano nos critérios de classificação e qualificação do solo [n.º7 do artigo 3.º do DR 15/2015]

Cavadas e Corujeira	Caracterização
Inserção no Sistema Urbano	Aglomerados com forte ralação com o centro da Vila de Mira [e sede de concelho]
Tipo e características de Povoamento	Povoamento ortogonal e com uma evidente orientação por parte dos arruamentos existentes. A ocupação urbana, predominantemente de tipologias unifamiliares, apresenta uma forte relação com práticas agrícolas complementares ou de lazer [Casa / quintal]. Aglomerado com forte sentido de identidade e de dinamismo cultural e desportivo.
Nível de Infraestruturação	Todo o perímetro urbano encontra-se significativamente estruturado e infraestruturado. A execução da rede de águas residuais domésticas está programada pela Águas do Baixo Mondego e Gândaras.
Equipamentos de Utilização Coletiva	A forte relação funcional e de proximidade com a sede de freguesia garante à globalidade do perímetro urbano, o acesso a todos os equipamentos e serviços e comércio de proximidade próprios de um aglomerado urbano.
Nível de Consolidação	Perímetro Urbano na globalidade consolidado

04 – O nível de infraestruturação, o acesso a equipamentos público e a serviços e comércio de proximidade e o acesso a transportes conferem ao perímetro definido o enquadramento e compatibilidade com o estabelecido no referido n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015.

05 – Não existem vazios urbanos com significado para referenciar.



11 – Classificação e Qualificação do Solo

Espaços de Atividade Económica – Programação

01 – A fundamentação sobre o enquadramento da classificação e qualificação do solo no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT] segue a leitura e enquadramento no artigo 72.º do RJIGT em especial nos números que se enquadram a presente situação.

02 – Estabelece o.º1, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

“1 – A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter 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.”

03 – As áreas classificadas como Espaço de Atividades Económicas [zona industrial do Seixo, zona industrial de Montalvo, zona empresarial envolvente dos Quitérios zona empresarial envolvente da AIBAP] têm registado uma dinâmica de ocupação assinalável.

04 – MIRA apresenta fatores de localização e de atração únicos e que não encontram, no território municipal, quaisquer alternativas de localização. Constituem os principais fatores de localização:

A] Nó da A17 [Mira Norte] que permite a facilidade de relação com este eixo de acessibilidade que, por sua vez, permite a fácil e funcional ligação à rede aos principais eixos rodoviários nacionais [A1 e A25];

B] Proximidade a importantes infraestruturas portuárias [Aveiro, Figueira da Foz e Matosinhos];

C] Proximidade e influências das principais cidades e polos de ensino superior / desenvolvimento e investigação como Aveiro, Coimbra, Porto ou mesmo Viseu e Figueira da Foz;

D] Proximidade e relação funcional facilitada com a Linha do Norte e com os principais Aeroportos [Sá Carneiro e da Portela];

E] Inserção numa região de fortes dinâmicas empresariais / industriais desde Águeda a Ovar.

F] Dinâmica de forte procura, no imediato, por parte de novos investimentos que apenas não é concretizada por questões administrativas de classificação e qualificação do solo.

05 – Estabelece o .º2, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

“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.”

06 – As zonas industriais do Seixo e do Montalvo enquadram-se em Planos de Pormenor e operações de loteamento já em curso e, encontram-se, por isso, em execução. As áreas envolventes dos “Quitérios” e da AIBAP enquadram-se em processo de cooperação / negociação entre o município e interessados para a sua consolidação. Ambas dispõem já de acesso às principais redes de infraestruturação. O processo de urbanização, custos e benefícios associados é da responsabilidade exclusiva no município.

07 – Estabelece o n.º3, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

“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.”*

08 – O município de MIRA não dispõe de solo estruturado e infraestruturado suficiente para fazer face à dinâmica de procura por parte dos agentes económicos. A execução destas zonas tem vindo a ser suportadas por investimento municipal [ao nível da infraestruturação.] Atualmente pretende-se, apenas, consolidar e conformar estas áreas definindo áreas de desenvolvimento e de oferta para empresas já instaladas ou outras que têm procurado o território municipal. O processo de urbanização e requalificação destas áreas encontra-se em curso e será programado em plano de atividades e orçamentos municipais.

09 – Estabelece o n.º4 e o n.º5, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

“4 — A reclassificação do solo processa -se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo.

5 — O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.”

10 – O processo de alteração do PDM de MIRA enquadrado e articulado com os dispostos no artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na atual redação, permite perspectivar o processo de reclassificação do solo necessário e indispensável à concretização destas áreas.

11 – A Ficha de Programação e o contrato de urbanização, em anexo, define com clareza, o horizonte temporal para a execução.

12 - Estabelece o nº7, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

“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.”

13 - Todas as áreas referidas enquadram-se na contiguidade de espaços de atividades economia existentes e em atividade.

14 - Estabelece o nº8, artigo 72.º DL 80/2015 na atual redação

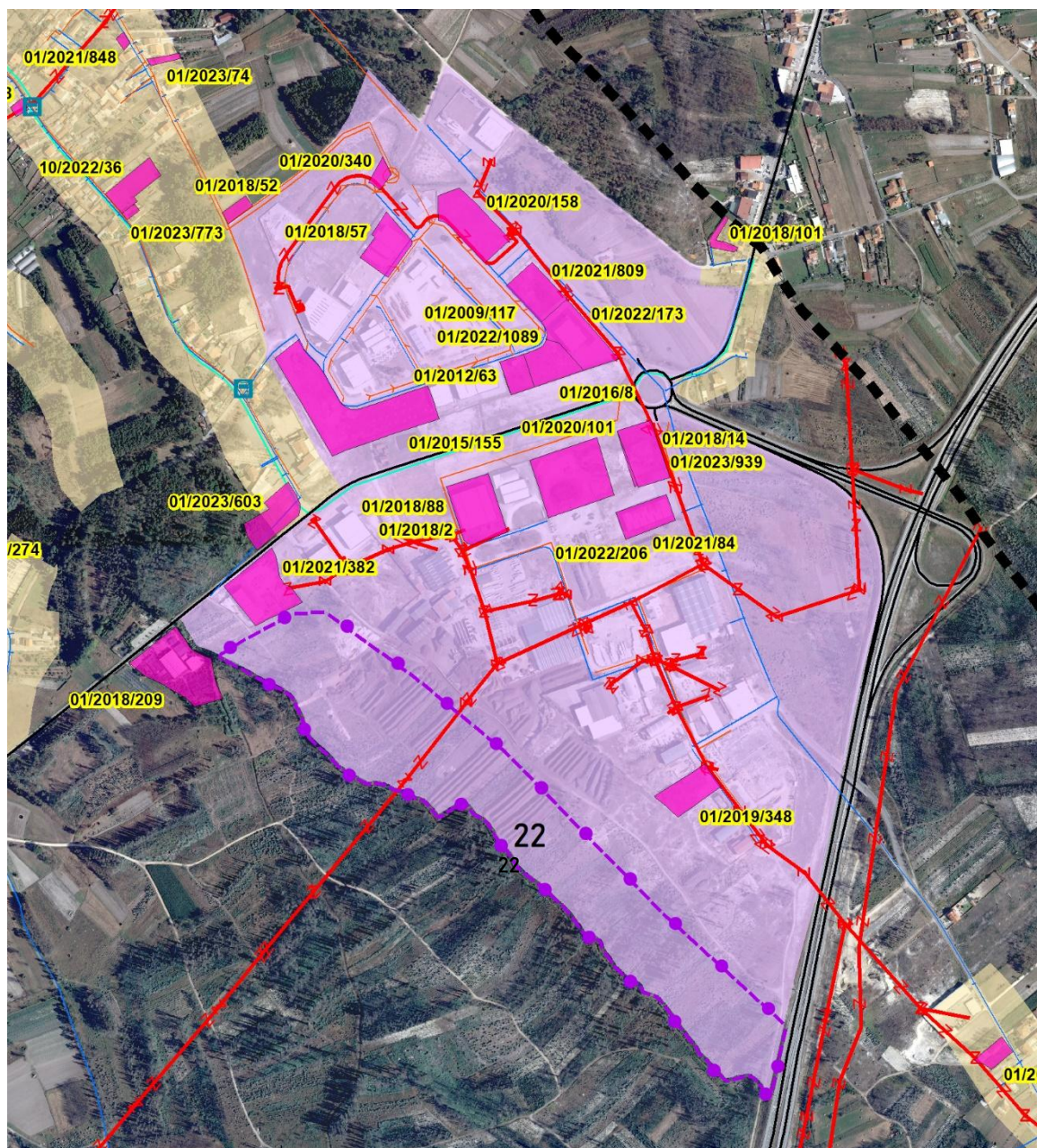
“A reclassificação do solo a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e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

15 - O sistema de execução destas áreas é de responsabilidade do município de MIRA em cooperação com proprietários / interessados.

Zona Industrial do SEIXO

01 – A zona industrial do Seixo encontra-se, praticamente esgotada. O município de MIRA tem em curso a elaboração de um Plano de Pormenor para enquadrar a ampliação e estrutura da zona.

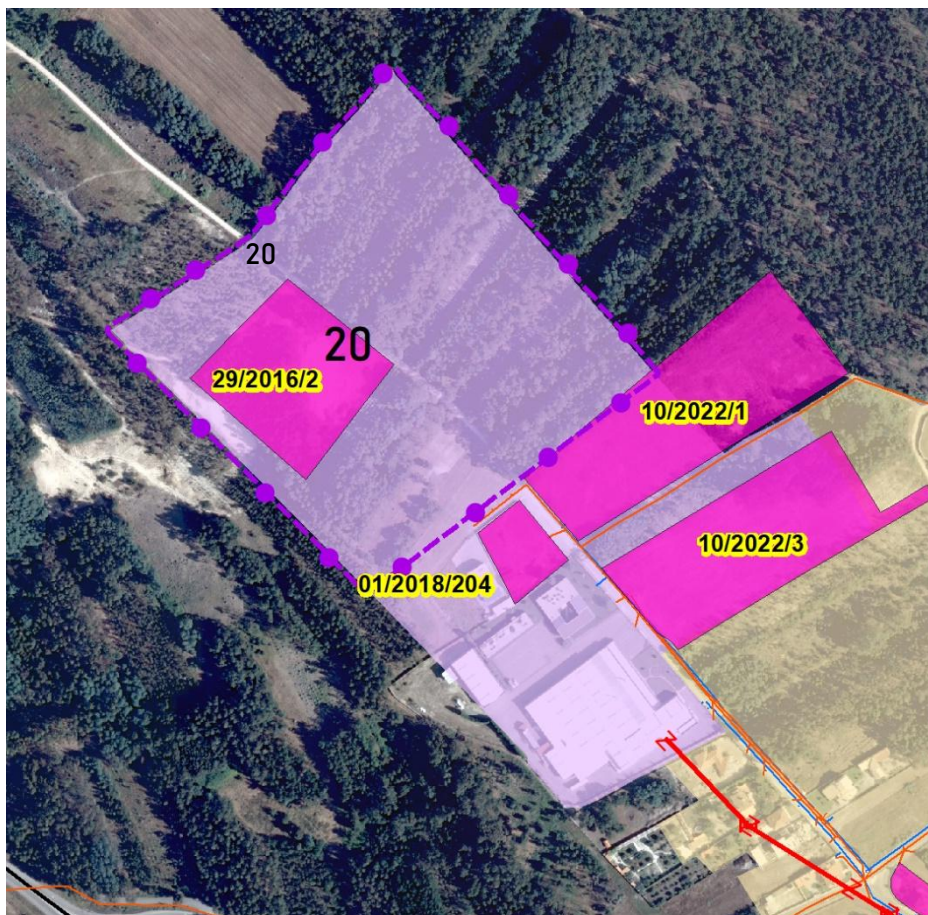
02 – A figura seguinte ilustra a ocupação atual da zona e a área de crescimento programada. Ilustra, também, o principal fator de localização da área – Nó norte de Mira da A17.



Ficha de Programação / Execução		
Instrumento	Unidades de Execução e/ou operação de loteamento	O município procede à aquisição prévia do solo, seja por via do direito privado seja pela via expropriativa.
Iniciativa	CM de MIRA	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa	
Unidade de Execução e Contrato de Urbanização	Para cumprimento no disposto no artigo 72.º do RJIGT a CMM define uma ou várias unidades de execução. Assume-se processo de execução baseado no Sistema de Execução por Imposição Administrativa [artigo 151.º do RJIGT]. Caso o município assumira a plena posse do solo a unidade de execução pode configurar-se e aproximar-se da operação de loteamento.	
	Nesse âmbito, sendo a responsabilidade pela execução exclusivamente municipal, a CMM pode celebrar ou não contrato de urbanização para a execução das obras de urbanização.	
	Celebra, no entanto, contratos de compromisso com empresas a instalar.	
	O município garante a execução inscrevendo as verbas necessárias no orçamento e planos de atividades.	
Estimativa de Investimento [valores de referência]	Aquisição do Solo e Obras de Urbanização	2.500.000,00€
	O investimento no processo de urbanização e infraestruturação é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	
Estudos e Projetos	2023	
Aquisição do Solo [prédios]	Processo de aquisição de solo, se necessário. Deve ser concluído até final de 2025	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Prazo de Execução	2030	
A CM de MIRA inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		
A não execução das obras de urbanização no prazo programado [2030] implica a reclassificação e requalificação do solo como “solo rústico, espaço florestal de produção”		

Espaço de Atividades Económicas – Pólo Portomar

- 01 – Trata-se do espaço envolvente da unidade empresarial dos “Quitérios”.
- 02 – É uma unidade empresarial de referência a nível nacional com capacidade exportadora significativa.
- 03 – Empresa empregadora e com forte relação com a população local.
- 04 – A empresa tem já em curso o processo de crescimento e desenvolvimento.
- 05 – A área dispõe de todas as redes necessárias.

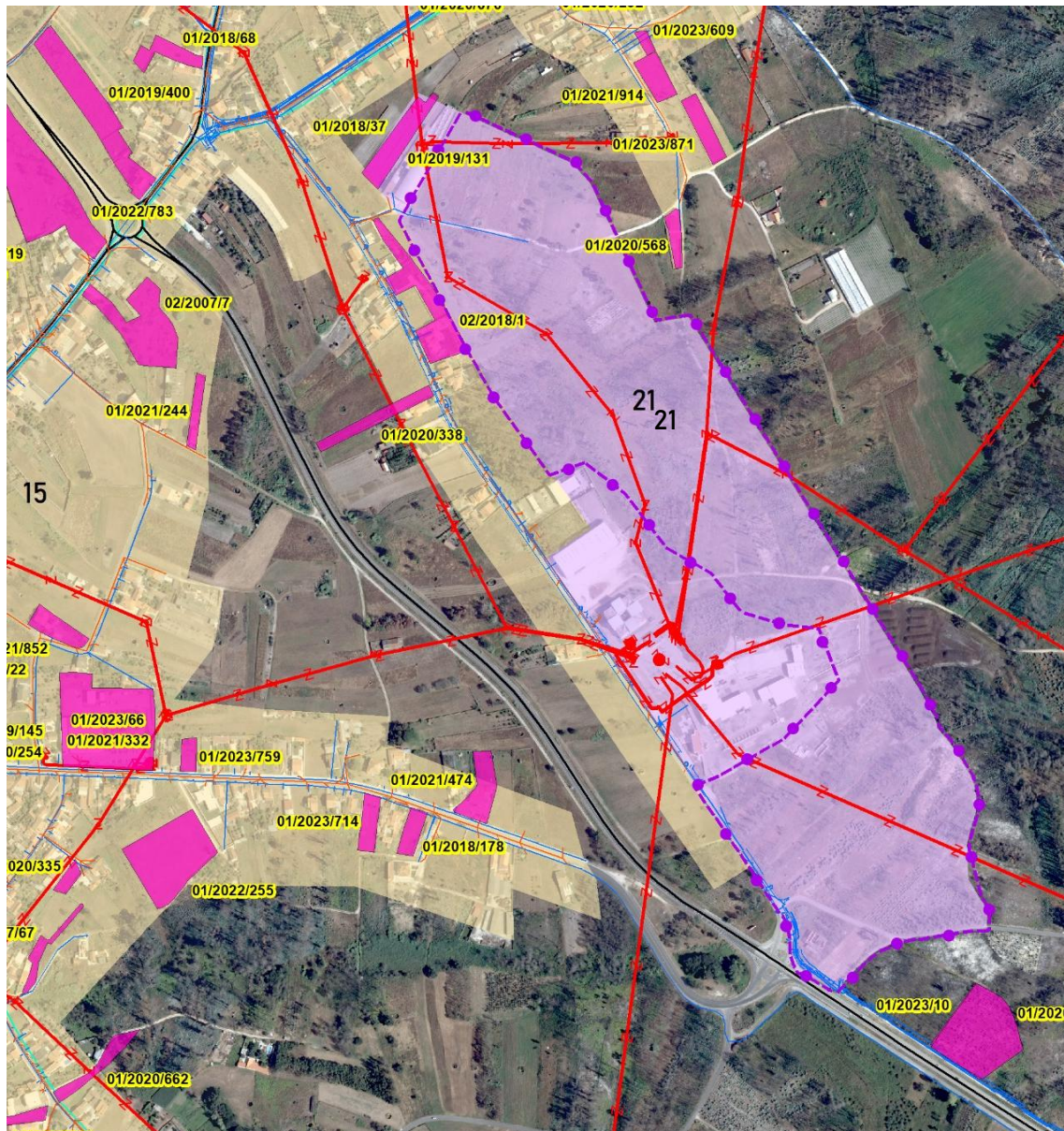


Ficha de Programação / Execução		
Instrumento	Unidades de Execução e/ou operação de loteamento	O município procede à aquisição prévia do solo, seja por via do direito privado seja pela via expropriativa.
Iniciativa	CM de MIRA	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa	
Unidade de Execução e Contrato de Urbanização	Para cumprimento no disposto no artigo 72.º do RJIGT a CMM pode definir uma ou várias unidades de execução.	
	Caso o município assuma a plena posse do solo a unidade de execução pode configurar-se e aproximar-se da operação de loteamento.	
	Nesse âmbito, sendo a responsabilidade pela execução exclusivamente municipal, a CMM pode celebrar ou não contrato de urbanização para a execução das obras de urbanização.	
	O município garante a execução inscrevendo as verbas necessárias no orçamento e planos de atividades.	
Estimativa de Investimento [valores de referência]	Aquisição do Solo e Obras de Urbanização	500.000,00€
	O investimento no processo de urbanização e infraestruturação é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	
Estudos e Projetos	2023	
Aquisição do Solo [prédios]	Processo de aquisição de solo em curso. Deve ser concluído até final de 2024	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Prazo de Execução	2030	
A CM de MIRA inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		
A não execução das obras de urbanização no prazo programado [2030] implica a reclassificação e requalificação do solo como “solo rústico, espaço florestal de produção”		

Espaço de Atividades Económicas – Incubadora

01 – A AIBAP constitui uma referência para o processo de desenvolvimento económico municipal.

02 – Programa-se a possibilidade de se instalarem unidades empresariais com relação e articulação com a sede da AIBAP.

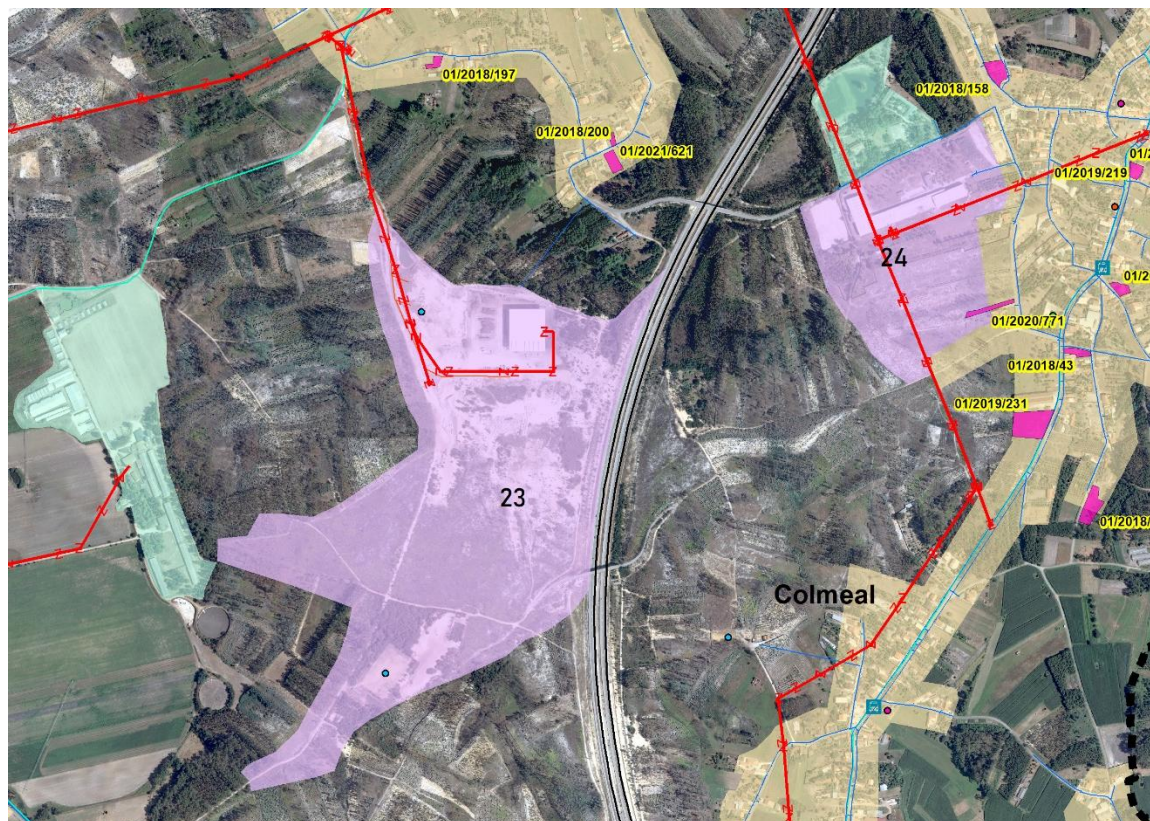


Ficha de Programação / Execução		
Instrumento	Unidades de Execução e/ou operação de loteamento	Para cumprimento no disposto no artigo 72.º do RJGT a CMM pode definir uma ou várias unidades de execução.
Iniciativa	CM de MIRA	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa	
Unidade de Execução e Contrato de Urbanização	Caso o município assuma a plena posse do solo a unidade de execução pode configurar-se e aproximar-se da operação de loteamento. Nesse âmbito, sendo a responsabilidade pela execução exclusivamente municipal, a CMM pode celebrar ou não contrato de urbanização para a execução das obras de urbanização. O município garante a execução inscrevendo as verbas necessárias no orçamento e planos de atividades.	
Estimativa de Investimento [valores de referência]	Aquisição do Solo e Obras de Urbanização	500.000,00€
	O investimento no processo de urbanização e infraestruturação é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	
Estudos e Projetos	2023	
Aquisição do Solo [prédios]	Processo de aquisição de solo em curso. Deve ser concluído até final de 2024	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Prazo de Execução	2030	
A CM de MIRA inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		
A não execução das obras de urbanização no prazo programado [2030] implica a reclassificação e requalificação do solo como “solo rústico, espaço florestal de produção”		

Espaço de Atividades Económicas – Zona Industrial do MONTALVO

01 – Zona industrial em processo de urbanização.

02 – Obras de urbanização em curso.



Ficha de Programação / Execução		
Instrumento	Unidades de Execução e/ou operação de loteamento	Trata-se de terreno de posse municipal.
Iniciativa	CM de MIRA	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa	
Unidade de Execução e Contrato de Urbanização	Área a desenvolver enquadra em processo de loteamento municipal. Nesse âmbito, sendo a responsabilidade pela execução exclusivamente municipal, a CMM. Celebra, no entanto, contratos de compromisso com empresas a instalar. O município garante a execução inscrevendo as verbas necessárias no orçamento e planos de atividades.	
Estimativa de Investimento [valores de referência]	Obras de Urbanização	2.000.000,00€
	O investimento no processo de urbanização e infraestruturação é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	
Estudos e Projetos	2023	
Aquisição do Solo [prédios]	Processo de aquisição de solo em curso. Deve ser concluído até final de 2024	
Início das Obras de Urbanização	2025	
Prazo de Execução	2030	
A CM de MIRA inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		
A não execução das obras de urbanização no prazo programado [2030] implica a reclassificação e requalificação do solo como “solo rústico, espaço florestal de produção”		

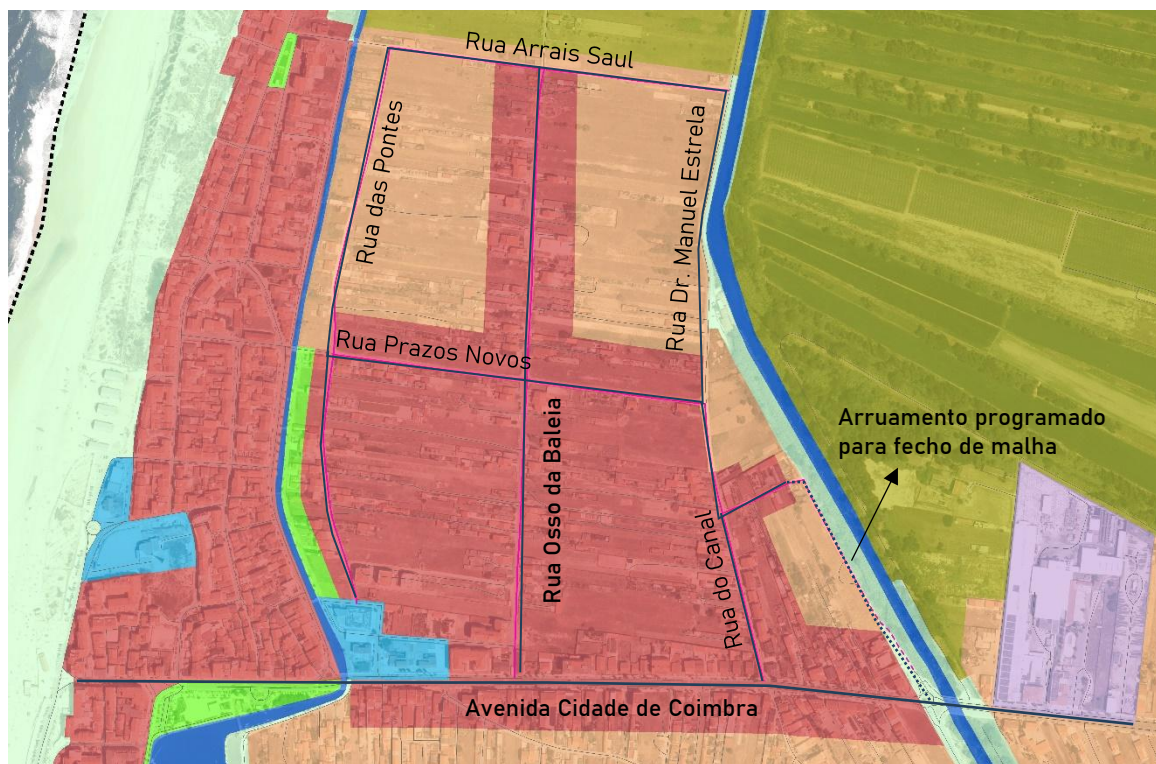
12 – Estruturação das áreas centrais da Vila de Mira e da Vila da Praia de Mira

01 – Embora se tratem de áreas urbanas significativamente consolidadas e infraestruturadas o plano diretor municipal de MIRA identifica a necessidade de requalificação e de reestruturação das áreas urbanas imediatamente envolventes das principais centralidades.

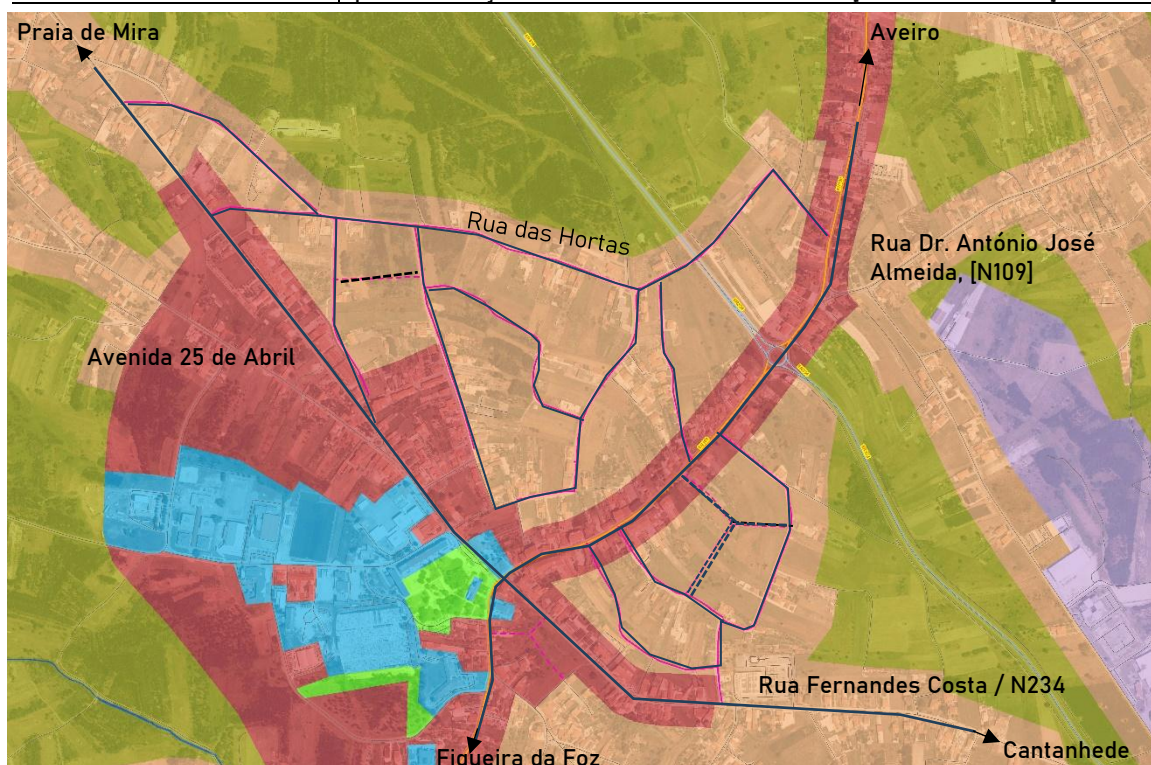
02 – As intervenções programadas incidem, essencialmente, na beneficiação e requalificação do perfil dos principais arruamentos, requalificando-os, e requalificando, também, toda a rede de espaços públicos.

03 – As imagens seguintes ilustram e identificam os arruamentos a requalificar e apresentam, também, os traçados, indicativos e aproximados, de arruamentos programados e que garantem a estruturação e o “fecho da malha urbana”.

Ficha de Programação / Execução Estruturação e requalificação urbanística de Centralidade Urbana – Praia de Mira]		
Enquadramento	Os Prazos Velhos constituem um aglomerado central da Praia de Mira com significativo nível de infraestruturação e de consolidação. Evidencia, no entanto, necessidade de requalificação ao nível da imagem do construído e da leitura, beneficiação e requalificação da estrutura de arruamentos.	
Dinâmica	O município de Mira tem já programado, no âmbito do desenvolvimento das UOPG definidas no Plano de Urbanização da Praia de Mira, um conjunto de intervenções sobre a estrutura de arruamentos existentes, que incidem na regularização do perfil, no fecho da malha, na arborização e na introdução de elementos como as faixas ciclo pedonais.	
Projetos de execução	A concluir até	2034
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Negociação com proprietários para elaboração e execução de projetos de requalificação dos arruamentos e do espaço público.	
Sistema de Execução	Cooperação	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	500.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2026	
Prazo de Execução		2034
Esquema	O esquema seguinte ilustra e identifica os principais arruamentos já existentes e a requalificar e o arruamento a executar. Evidencia uma estrutura urbana bem definida e ortogonal que carece, apenas, de uma requalificação ao nível da imagem e do perfil da malha urbana e da definição e tratamento dos espaços públicos. Trata-se de uma das principais centralidades da Vila da Praia de Mira.	



Ficha de Programação / Execução Estruturação e requalificação urbanística de Centralidade Urbana – Mira]		
Enquadramento	A zona norte do centro da Vila de Mira evidencia necessidade de requalificação dos arruamentos existentes e, essencialmente, de intervenção requalificadora da imagem e do tratamento do espaço público. Referem-se as seguintes ruas: Rua das Hortas; Rua do Bairro Novo; Rua regente Rei; Rua do Forninho; Rua Luísa Gusmão; Rua do Chãozinho e Rua Elias Godinho. Do lado sul da N109 referem-se as Rua Francisco Tavares; Rua Nova do Salão e a Rua Horário Poiares.	
Dinâmica	O município de Mira tem já programado, no âmbito do desenvolvimento das UOPG definidas no Plano de Urbanização da Praia de Mira, um conjunto de intervenções sobre a estrutura de arruamentos existentes, que incidem na regularização do perfil, no fecho da malha, na arborização e na introdução de elementos como as faixas ciclo pedonais.	
Projetos de execução	A concluir até	2034
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Negociação com proprietários para elaboração e execução de projetos de requalificação dos arruamentos e do espaço público.	
Sistema de Execução	Cooperação	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	500.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2026	
Prazo de Execução		2034
Esquema	O esquema seguinte ilustra e identifica os principais arruamentos já existentes e a requalificar e os arruamentos a executar. Evidencia a forte relação e estruturação com os dois principais eixos, N109 [Aveiro – Figueira da Foz] e ligação Praia de Mira – Cantanhede. A estruturação da malha urbana que se pretende requalificar concorre para o reforço da centralidade da Vila de Mira [Sede de Concelho].	



Síntese

01 – O PDM de MIRA apresenta um modelo de ordenamento muito “amarrado” ao sistema biofísico de suporte estabelecendo como ele uma relação equilibrada e sustentada do ponto de vista ambiental urbanístico.

02 – O concelho de Mira apresente um território com uma forte relação como a terra e o mar e o modelo de ocupação e de ordenamento traduz, com evidentes marcas, essa forte associação.

03 – Com a terra porque se trata de um território que integra as gândaras. As práticas agrícolas, familiares ou de complementaridade, ou mesmo empresariais, sempre fizeram parte do modo de vida da população. Por isso, ou também por isso, as tipologias unifamiliares isoladas [casa-quintal ou terreno agrícola] sustentam e constituem a principal forma residir e habitar. É evidente que esta opção e forma de vida tem tradução na definição do perímetro urbano que recusa e evita excessivas densificações e concentrações urbanísticas. Este modelo de ocupação é mais resiliente e mais preparado para enfrentar crises económicas e sociais porque permite formação, direta ou indireta, de rendimentos complementares.

04 – Com o mar porque o território apresente, em toda a extensão do seu limite poente, a uma frente de mar. É um território costeiro. A praia de Mira e, mais recentemente, a Praia do Poço da Cruz constituem mesmo referências regionais e nacionais enquanto praias. Os Palheiros relatados por Raul Brandão e a arte de Xávega constituem memórias e história do município, da região e do país.

05 – Mas Mira é, também, um território integrado no sistema da “Ria de Aveiro”. Todo o seu sistema hídrico encontra-se associado à bacia do Vouga. As lagoas [Casal, Lagoa e Barrinha], as valas e os antigos moinhos testemunham a forte relação entre o sistema biofísico, as práticas agrícolas e a forma de vida da população.

06 – E Mira, é também, um território florestal. Mas com história e com inovação. Todo o sistema de florestação das dunas de Mira constitui, ainda hoje, referências de como intervir no sistema de uma forma equilibrada e em benefício de todos. Do homem e do próprio sistema. A florestação para evitar o avanço das areias sobre os campos agrícolas e o sistema de valas executado seriam, hoje, provavelmente, impossíveis de concretizar face a interpretações e incompreensões do território pelo sistema legal instituído. O quadro legal vigente tem de deixar margem para entender e compreender os territórios, as suas dinâmicas e as suas especificidades.

07 – A localização de Mira, a rede de acessibilidades [A17 como elemento de ligação aos principais eixos rodoviários nacionais] e a proximidade a cidades como Aveiro [universidade, infraestrutura portuária, Linha do Norte e Ria de Aveiro], Coimbra [universidade, Linha do Norte e referência nacional na área da saúde] ou mesmo Figueira da Foz [infraestrutura portuária] transformam Mira num território perto de tudo e com acesso a tudo no nosso país.

08 – O nível de infraestruturação e o acesso a equipamentos é significativo e permite qualidade de vida aos seus habitantes. O Turismo, o recreio e o lazer, o desporto [e em especial o atletismo e as formas associadas à natureza e ao meio natural], as redes ciclo pedonais e as rotas [percurso, das lagoas, dos moinhos ou das casas gandraesas] constituem, cada vez mais, referências nacionais.

09 – A história e a memória e a cultura também fazem parte e apresentam especificidades em Mira. Tecnologias construtivas seja de embarcações [da barrinha, mas também na Ria de Aveiro], seja de adobes ou mesmo de sustentação e formação do sistema dunar, dos palheiros ou das casas florestais ou das valas associadas ao sistema hídrico e à florestação, estão, ainda, hoje, bastante presentes.

10 – Num território como Mira quais serão então os principais desafios? Identificam-se os três principais:

- A] Fixar e atrair população sendo para isso essencial a compreensão do modelo de ocupação e de formas de vida locais.
- B] Promover a requalificação urbana em especial das principais centralidades.
- C] Dinamizar e fortalecer o tecido empresarial e, em especial, o industrial promovendo a consolidação e afirmação das principais áreas de atividade económica.

11 – Estes três grandes objetivos, territorializáveis, associados aos padrões de qualidade de vida e conforto que resultam da implementação de políticas socioculturais municipais, nos diversos domínios [desde a saúde à educação, animação cultural e desportiva e infraestruturação], permitem MIRA assumir-se com uma das principais centralidades regionais.

12 – Mas para que todo este equilíbrio funcione e resulte é fundamental que as entidades que participam no processo de planeamento e de ordenamento do território e, em especial, a CCDRC, a APA e o ICNF assumam o papel de agentes / entidades que percebam e compreendam as especificidades, a história e as memórias de cada um dos sítios e de cada um dos territórios e que, nesse posicionamento, apoiem o município no desenvolvimento de instrumentos de gestão territorial que compreendam o território, o modelo de ocupação instalado e, mais importante, o anseio das populações. Ora o posicionamento das entidades referidas, em especial no que se refere ao processo de exclusões da reserva ecológica nacional e da reserva agrícola nacional, em alguns casos, não teve em conta nem evidenciou a compreensão e o conhecimento do lugar, do território e da sua história e memória e do modelo de ocupação existente, do nível de infraestruturação e do papel que essas áreas desempenham na dinâmica do respetivo lugar. E foi pena porque interfere na vida das pessoas.

Mira, 10.05.2025



Primeira Revisão do PDM de MIRA
(Versão de maio 2025 para aprovação em Assembleia Municipal)
