

Ex.ma Senhora
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Centro
Rua Bernardim Ribeiro, 80
Coimbra
3000-069 - COIMBRA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
	16-04-2020	S028899-202005-	
E-mails PCGT	21-04-2020	ARHCTR.DPI	
	06-05-2020	ARHC.DPI.00022.2020	
Assunto:	PCGT - ID 246 – Revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGU da Praia de Mira, concelho de Mira - Parecer sobre a proposta do Plano		

No âmbito do processo de elaboração da Revisão do Plano de Pormenor (PP) da Zona A do Plano Geral de Urbanização (PGU) da Praia de Mira, concelho de Mira, foi solicitado ao abrigo do artigo 86.º do RJIGT¹ parecer sobre os elementos disponibilizados pela Câmara Municipal de Mira na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), para efeitos da conferência procedimental a realizar no dia 20 de maio na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Centro (CCDRC).

Tendo por base os elementos do PP (nomeadamente os datados de outubro de 2019) disponibilizados pelo município na referida plataforma em abril e maio de 2020, considera-se de referir o seguinte.

1. Antecedentes

Em 16-04-2020 a Câmara Municipal de Mira solicitou via PCGT e também no âmbito do artigo 86.º do RJIGT, a emissão de parecer sobre a proposta do Plano em título.

Posteriormente em 21-04-2020 a CCDRC solicitou via PCGT a emissão do parecer final sobre o Plano até 20-05-2020.

Após a consulta da informação disponibilizada, detetou-se que as peças desenhadas da proposta de Plano não tinham resolução e por isso não eram legíveis, pelo que em 17-04-2020 e em 05-05-2020 o Município foi alertado para a necessidade de retificar a informação referida via PCGT e via correio eletrónico, respetivamente, o que ocorreu no dia 06-05-2020.

2. Breve descrição da área no âmbito dos recursos hídricos

A área de intervenção do PP da Zona A do PGU da Praia de Mira localiza-se no município de Mira e é abrangido pela massa de água superficial do "afluente da Vala da Cãna".

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

De acordo com o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 (PGRH RH4)², 2º ciclo, o estado desta massa de água (PT04VOU0568) encontra-se classificado como Razoável.

No que respeita às massas de água subterrâneas, a área de intervenção situa-se sobre o 'Quaternário de Aveiro' (PTO1) e o 'Cretácico de Aveiro' (PTO2), ambos classificados com o estado 'Medíocre', o primeiro pela qualidade e o segundo pela quantidade.

De salientar que um dos objetivos do PGRH RH4 (objetivo estratégico – OE2) é que se atinja o bom estado em todas as massas de água, aspeto que terá de ser tido em consideração na revisão do PP, nomeadamente pelo facto das massas de água subterrâneas estarem classificadas com o estado Medíocre.

De salientar que todas as massas de água subterrâneas que abrangem o concelho são zonas designadas para captação de água destinada ao consumo humano, de acordo com o artigo 7º da Diretiva Quadro da Água (DQA). Contudo na área de intervenção não existe nenhuma captação pública de água para consumo humano nem perímetros de proteção que abranja a área do PP. As captações públicas existentes com perímetros de proteção publicados (através da Portaria n.º 349/2017 - SL1 Praia de Mira e SJS1, 3ª, 3B, 4, 6 e 8 do Polo da Lagoa) localizam-se a cerca de 1.500 metros a norte e nordeste da área do Plano.

Na área de intervenção, não há registo da existência de qualquer captação de água particular.

De salientar que a área de intervenção do PP é limitada a poente e sul por um curso de água, também representado nas plantas de Plano e na cartografia à escala 1/25.000.

No âmbito do 2º ciclo do PGRH foi identificada uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) a cerca de 350 metros a sudoeste da área do PP. Tanto quanto é do nosso conhecimento esta ETAR estará desativada, uma vez que as águas residuais do concelho de Mira são tratadas na ETAR de Ílhavo.

3. Análise da Proposta do Plano de Pormenor

Conforme referido no Relatório do Plano, os principais objetivos da presente proposta de revisão do PP são:

- "1. Redimensionar as vias interiores dos núcleos e criar áreas de passeios e estacionamento;*
- 2. Corrigir as infraestruturas existentes;*
- 3. Construir equipamentos desportivos e de lazer e requalificar os existentes;*
- 4. Criar novas áreas verdes e recuperar as existentes que se encontram em estado de degradação;*
- 5. Estabelecer regras mais concretas e aplicáveis para as novas construções e para a reabilitação/regularização do edificado existente.*
- 6. Criar uma pista ciclo pedonal a qual funcionará, também, como barreira ao crescimento abusivo dos lotes mais exteriores do plano no sentido das dunas e, simultaneamente, fazer a ligação dos aldeamentos à pista já existente na envolvente;*
- 7. Recuperar paisagística e ambientalmente a área do plano;*
- 8. Recuperar ambiental e ecologicamente a Vala das Dunas."*

² Aprovado por RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

3.1. Peças escritas – Relatório do Plano

Após análise do Relatório do Plano, solicita-se as seguintes clarificações e retificações:

a. No Ponto 4.3.1 (página 19) é feita a caracterização da área do PP do ponto de vista hidrológico, contudo a mesma baseia-se em dados desatualizados. Assim, os aspetos a retificar devem ter por base o Ponto 2 acima e ainda o seguinte:

- É feita referência ao 'Plano de Bacia Hidrográfica do Rio Vouga (PBHR Vouga)', o qual se trata do 1º Plano datado de 2001. O mesmo foi atualizado em 2016 pelo 'Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 (PGRH RH4)' pelo que em função do mesmo, deve ser atualizada a referida caracterização da área.

- É indicado que "no Sistema Nacional de Informação de Recursos Hídricos (SNIRH) não existem, no concelho de Mira, pontos de monitorização da Rede de Qualidade da Água Superficial". Esta informação carece de retificação, no SNIRH estão disponíveis vários pontos de monitorização que além de localizados no concelho, ficam próximos da área do PP (11E/02 – Barrinha Mira; 11E/04 – Videira; 11E/01 – São Tomé).

- É referido ainda que o concelho de Mira "apesar de não estar inserido, encontra-se muito próximo da Zona Vulnerável n.º 2, constituída pela área de proteção do Aquífero Quaternário de Aveiro". Esta informação deve ser atualizada uma vez que as Zonas Vulneráveis (ZV) atualmente estabelecidas pela Portaria 164/2010, 16 de março, junta duas ZV (Aveiro e Mira) numa nova ZV "Litoral-Centro" que apesar de abranger o concelho não abrange a área do PP.

- Na referida caracterização dos recursos hídricos (superficiais e subterrâneos), não é efetuada qualquer menção aos respetivos usos, constrangimentos e conflitos existentes, bem como ao estado (quantitativo e qualitativo) das massas de água. Como referido no Ponto 2 acima as massas de água subterrâneas encontram-se classificadas como Medíocre, situação que tem de ser acautelada.

- De salientar que na área de intervenção do PP existe uma linha de água que contorna e limita a área do Plano a norte, poente e sul, aspeto que não é referido no Relatório, pese embora um dos objetivos da revisão do PP é o de "recuperar ambiental e ecologicamente a Vala das Dunas" (página 41 do Relatório). Este curso de água está representado na Planta de Condicionantes do PP e o artigo 6º do Regulamento do PP faz referência à sua existência na área de intervenção designando-o como 'Reserva Ecológica Nacional – Leitos dos cursos de água'.

- No Relatório também não são identificados os riscos naturais e mistos existentes na área do PP, nomeadamente o risco de inundações na área de estudo e a jusante, existência de eventuais pontos críticos de escoamento na linha de água existente, riscos de contaminação da água, necessidade de requalificação/ renaturalização da linha de água existente. Estes aspetos devem ser desenvolvidos e clarificados.

- Complementarmente e no sentido de atualizar a caracterização do território, a APA tem disponíveis no seu sítio eletrónico vários documentos e Sistemas de Informação que poderão ser úteis neste contexto:

- Planos de Gestão de Região Hidrográfica - 2.º Ciclo, disponível em: <http://apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=7&sub2ref=9&sub3ref=848>
- Relatório do Estado do Ambiente, disponível em: <https://rea.apambiente.pt/>
- Sistema Nacional de Informação de Ambiente (SNIAmb), Ambiente e Recursos Hídricos;
- Sistema Nacional de Informação de Recursos Hídricos (SNIRH), Dados Sintetizados e Dados Base.

b. No Ponto 6.1 (páginas 31 e seguintes) são apresentados resumidamente os seguintes instrumentos de ordenamento como estando em vigor na área do PP: Plano Diretor Municipal

(PDM) de Mira, Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira e Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

Relativamente ao enquadramento do PP em causa no PDM de Mira em vigor, é feita referência à Planta de Ordenamento, contudo é omissa quanto à Planta de Condicionantes desse Plano e à delimitação da REN em vigor no município, o que se considera em falta.

Alerta-se para a necessidade de compatibilizar este processo de revisão do PP com os principais instrumentos de gestão de desenvolvimento territorial, de política sectorial e especial, com expressão no concelho, devendo também ser considerada a articulação com a política de ordenamento municipal. Pelo que se sugere ainda a consideração dos seguintes instrumentos, no processo em causa:

- 'Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016-2021 (PGRH RH4), aprovado por RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro.

- 'Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA)', contém um conjunto de Medidas e Objetivos específicos nomeadamente para o Setor urbano que importa acautelar no presente processo. Disponível no sítio eletrónico da APA:

<http://apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=7&sub2ref=9&sub3ref=860>

- 'Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais 2020 - PENSAAR 2020'. Disponível no sítio eletrónico da APA:

<http://apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=7&sub2ref=9&sub3ref=1098>;

- 'Plano Estratégico para os Resíduos Sólidos Urbanos 2020+ (PERSU 2020+)', Portaria n.º 241-B/2019, de 31 de julho de 2019'. Este Plano constitui um ajustamento às medidas vertidas no PERSU 2020, aprovado pela portaria n.º 187-A/2014, de 17 de setembro, com vista a corrigir a presente trajetória e projetar o esforço na concretização das novas metas estabelecidas.

- 'Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Mira'. Disponível em: <https://www.cm-mira.pt/node/279>

Especificamente em matéria de Alterações Climáticas (AC), não são apresentados quaisquer instrumentos relativos a esta matéria, aspeto que deve ser retificado. Sugere-se a ponderação e consideração nomeadamente do seguinte instrumento de âmbito intermunicipal:

- 'Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da CIM-Região de Coimbra' (PIAAC-CIM-RC), datado de 2017, elaborado pela Comunidade Intermunicipal (CIM) da região centro, reúne um conjunto de contributos, medidas e compromissos assumidos pelos 19 concelhos envolvidos, entre eles Mira, que devem passar a integrar o Plano em causa. Disponível em: <https://www.cim-regiaodecoimbra.pt/wp-content/uploads/2018/10/PIAAC-CIM-RC-vers%C3%A3o-web.pdf>

c. No seguimento do referido anteriormente, como é do conhecimento geral, esperam-se no nosso país impactes importantes das alterações climáticas, derivados do aumento da temperatura média anual, sobretudo das máximas, das alterações do regime de precipitação, que assistirá por um lado ao aumento da frequência de secas e, por outro, a cheias e inundações provocadas pelos fenómenos extremos de precipitação, questões estas determinantes ao nível dos usos da água e da ocupação do solo, com impactes também no território do PP em causa.

Alerta-se que em termos da avaliação de cenários de alterações climáticas, a disponibilização da informação no Portal do Clima (<http://portaldoclima.pt/pt/>), para três períodos ao longo do século, faculta dados resultantes da cenarização climática (fonte EURO-CORDEX) referentes a

diversos indicadores como, por exemplo, as variáveis precipitação, temperatura, humidade relativa, evapotranspiração e, ainda, o índice de seca.

Face ao exposto é importante a consideração dos instrumentos, listados acima, os quais contêm um conjunto de medidas relevantes que poderão ser integradas no presente PP, promovendo as boas práticas também no âmbito das AC.

d. Quanto às 'condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública' com incidência na área do PP, as mesmas não são claramente apresentadas e caracterizadas no Relatório, apesar de constarem na respetiva Planta de Condicionantes do Plano.

- Na página 41 e seguintes do Relatório é referido que no que se refere à "Reserva Ecológica Nacional, esta questão não se coloca uma vez que o polígono de implantação do PP foi tido em conta aquando da Correção Material desta servidão" – publicada em 2017 e retificada em 2018. Contudo o artigo 6º do Regulamento do PP designa a linha de água existente na área de intervenção, como 'Reserva Ecológica Nacional – Leitões dos cursos de água' mas na legenda da Planta de Condicionantes não é feita a mesma referência, estes aspetos têm por isso de ser esclarecidos e articulados.

- Por outro lado na referida Planta de Condicionantes do PP esta linha de água e respetivas margens apresentam-se parcialmente ocupadas com lotes (existentes e previstos) e com uma nova pista ciclo pedonal, situação que deve ser também clarificada.

- Alerta-se que nos termos do disposto no ponto 1 do artigo 21º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação, "todas as parcelas privadas de leitões ou margens de águas públicas estão sujeitas às servidões estabelecidas por lei e nomeadamente a uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso às águas e de passagem ao longo das águas da pesca, da navegação e da flutuação, quando se trate de águas navegáveis ou flutuáveis, e ainda da fiscalização e policiamento das águas pelas entidades competentes". Assim, a referida classificação traduz-se em restrições à ocupação do leito e margens do curso de água, situação que deve ser devidamente acautelada no tipo de intervenções previstas na sua envolvente.

e. O Relatório é omissivo quanto à caracterização das 'redes de infraestruturas' existentes e propostas, nomeadamente no que se refere às Redes de Abastecimento de Água, Drenagem de Águas Residuais e Pluviais. Destacam-se os seguintes aspetos a retificar / clarificar:

- Atendendo a que o município de Mira era, até janeiro de 2020, a entidade gestora responsável pelas infraestruturas de abastecimento de água, conceção, construção e exploração dos sistemas públicos de recolha e drenagem de águas residuais, deverá ser caracterizada a área de intervenção e envolvente próxima, nomeadamente no que se refere à origem da água para abastecimento, destino e tratamento das águas residuais em função da ocupação, usos existentes e previstos na área do PP.

Contudo e uma vez que desde janeiro de 2020 que a empresa Águas do Baixo Mondego e Gândara, E.I.M., S.A (ABMG) é a entidade gestora responsável pelos Sistemas de Abastecimento de Água e de Saneamento de Águas Residuais do concelho e que o tratamento das águas residuais e os emissários de ligação da rede em baixa à rede em alta, continua a ser gerida pela empresa Águas do Centro Litoral, deve o município em articulação com as respetivas entidades dar garantias de soluções adequadas para o correto funcionamento das infraestruturas em causa na área do referido PP.

- Face ao referido acima, é de salientar que apesar de existir uma ETAR a cerca de 350 metros a sudoeste da área do PP. Tanto quanto é do nosso conhecimento esta ETAR encontra-se desativada, uma vez que as águas residuais do concelho de Mira são tratadas na ETAR de Ílhavo. Dado que não é feita qualquer referência à mesma, solicita-se por isso esclarecimentos sobre qual o encaminhamento a dar às águas residuais da área do PP.

- O Relatório é ainda omissivo no que respeita à existência ou não de rede de drenagem de águas pluviais na área de intervenção, respetivos locais de descarga da rede existente, etc

- Quanto à Rede de Abastecimento de Água proposta, apesar de ser apresentada uma planta com esta rede, solicita-se a descrição da mesma, consumos existentes e estimados de água para consumo doméstico, rede de rega dos espaços verdes e rede de abastecimento dos marcos de incêndio, deverá ainda ser aferida a necessidade ou não da construção de novos equipamentos/ infraestruturas específicas.

- Dada a área significativa de espaços verdes (com cerca de 15 hectares), deverá ser prevista uma origem de água alternativa para a rega destes espaços verdes, nomeadamente que passe pela reutilização de águas pluviais e/ou residuais.

- Quanto à rede de Drenagem de Águas Residuais proposta, apesar de ser apresentada uma planta com esta rede, solicita-se nomeadamente a demonstração da existência de soluções adequadas quanto ao destino das águas residuais existentes e previstas, bem como indicação da capacidade da rede existente para acolher o acréscimo de caudal das novas edificações.

- Relativamente à rede de Drenagem de Águas Pluviais proposta, não é apresentada qualquer planta da rede, situação que deve ser completada. Deve ainda ser clarificado se a rede existente tem ou não capacidade para acolher o acréscimo de caudais resultantes do aumento da área a impermeabilizar.

- Solicita-se ainda indicações quanto à eventual reutilização de águas pluviais e residuais na área de intervenção.

- O Plano não apresenta qualquer solução ou incentivo para redução do consumo de água e reutilização das águas pluviais. Assim, face às metas estabelecidas na Nova Estratégia para o Setor de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais (PENSAAR 2020) e no Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA), devem ser incentivadas medidas de redução do consumo de água e reutilização das águas.

f. Relativamente ao Ponto 9.3 e respetivos subpontos referentes à 'descrição e justificação da proposta' (páginas 41 e seguintes do Relatório) são apresentadas as principais alterações a incluir no Regulamento e Plantas do PP. Alguns dos aspetos referidos necessitam de clarificação, os quais se encontram identificados no Ponto 3.2 do presente parecer.

Há ainda a retificar / clarificar nos diversos documentos da proposta do Plano os seguintes aspetos:

- Os aldeamentos existentes (Mira Villas e Mira Oásis) e os respetivos núcleos (8 no total), bem como os arruamentos (Avenida das Laranjeiras, Avenida Regente Rei, e outros) não se encontram identificados e delimitados nas plantas do Plano, facto que impossibilita a avaliação das alterações propostas;

- Os lotes são por vezes apresentados com uma letra antes da numeração, sem a mesma correspondência na planta de implantação e quadros de áreas;

- É feita referência aos índices de ocupação, utilização e impermeabilização, mas estes não se encontram identificados nos quadros da planta de implantação e não se aplicam a todas as categorias de espaço, opção que não se percebe;

- São utilizados conceitos vagos como 'materiais compatíveis e amigos do ambiente' que terão de ser especificados;

- Há lotes (B55 - Hotel e outros) que não se encontram identificados na planta de implantação, facto que impossibilita a avaliação das alterações propostas.

g. Outros lapsos a retificar, designação da 'Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano - DGOTDU', atualmente esta entidade designa-se como Direção Geral do Território (DGT) - página 8.

h. No presente processo de Revisão do PP sugere-se a consideração da seguinte informação técnica:

- "Guia orientador – Plano de Pormenor", publicado em 2019 pela CCDRC, o qual reúne contributos técnicos de vários organismos da Administração Central e do Setor Empresarial do Estado, nomeadamente da APA - documento disponível no sítio eletrónico da CCDRC;
- "O Ordenamento do Território na Resposta às Alterações Climáticas – Contributo para os PDM", publicado em Maio de 2019 pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) – disponível no sítio eletrónico da CCDR LVT, com as devidas adaptações ao Plano e procedimento em causa.

3.2. Peças escritas - Regulamento

Após análise do Regulamento do Plano, solicitam-se as seguintes clarificações e retificações.

Artigo 3º

No Ponto 1 deve ser retirada a referência ao DL n.º 380/99, de 22 de setembro, por se encontrar revogado.

Artigo 4º

No Ponto 2 é referido que o Plano é acompanhado por um conjunto de documentos (escritos e desenhados), sugerindo-se que sejam designadas e listadas nomeadamente as Plantas que a CM disponibilizou na PCGT - Situação existente, Redes de infraestruturas, etc.

Considera-se que o presente PP deve ainda ser acompanhado por uma "Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes", conforme previsto no ponto 4. b) do artigo 107º do RJIGT.

Artigo 5º

As definições apresentadas neste artigo devem ser articuladas com as da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro³.

Deve ser tido em consideração que as definições e conceitos aqui apresentados terão de ser utilizadas ao longo do Plano e do Regulamento como adiante se volta a referir.

No Ponto 2 deve ser retirada a referência ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, por se encontrar revogado.

Artigo 6º

Relativamente à designação apresentada na alínea a) 'Reserva Ecológica Nacional – Leitões dos Cursos de Água', sugere-se em alternativa a seguinte nomenclatura a adotar:

Recursos naturais

Domínio Hídrico

Leitões e margens dos cursos de água

Esta referência deve ser articulada com a informação e legenda constante das Plantas de Condicionantes e de Implantação do Plano.

³ Legislação que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo

No seguimento do referido no Ponto 3.1. d) acima, alerta-se que nos termos do disposto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, os leitos e margens de águas públicas estão sujeitas às servidões estabelecidas por lei e nomeadamente a uma servidão de uso público, pelo que esta classificação traduz-se em restrições à ocupação destas áreas, aspeto que deve ser acautelado na presente proposta de PP.

Artigo 8º

No Ponto 2, c), ii), 6. é identificada a 'valeta' como um 'espaço de uso especial / espaço de infraestruturas estruturantes'. Importa clarificar o conceito de 'valeta', porque não se percebe a oportunidade e relevância desta classificação.

No Ponto 2, d), vi) é identificado o 'leito da linha de água' como um 'espaço verde'. Como referido anteriormente no artigo 6º, dado que tanto o leito como as margens do curso de água estão sujeitos a servidão de utilidade pública, importa rever ou clarificar esta categoria de espaço tendo em conta as restrições e condicionantes específicas associadas.

Artigo 9º

Este artigo encontra-se repetido.

Artigo 9º (Operações de reparcelamento e de loteamento urbano)

No Ponto 1, d) é referida a necessidade de serem "respeitados os restantes índices aplicáveis relativamente a esse mesmo lote". Sobre este aspeto importa clarificar:

- A que índices se refere? Aos três índices indicados no artigo 5º acima: Índice de Impermeabilização do solo (Iimp), Índice de Ocupação do solo (Io) e Índice de Utilização do solo (Iu)?
- Onde estão indicados esses índices? Os mesmos não constam da Planta de Implantação e respetivos quadros de áreas e de síntese do PP.
- A que área de referencia dizem respeito, ao lote, categoria de espaço, zona, ou outra?

Artigo 10º

Como referido no Ponto 3.1, f) do presente parecer, neste artigo terão de ser retificados e clarificados os seguintes aspetos:

- Os dois aldeamentos existentes e respetivos núcleos terão de ser identificados e delimitados nas plantas do Plano.
- Os lotes 55 e 57 parece que não se encontram identificados na Planta de Implantação do Plano.
- A referência aos lotes tem de ser normalizada e articulada com as diferentes plantas do PP, dado que só algumas vezes os lotes são apresentados com uma letra antes da numeração.
- Importa clarificar a situação dos parâmetros e índices urbanísticos aplicáveis, conforme referido no artigo 9º acima.
- Os edifícios e lotes existentes devem ser representados na Planta de Implantação. Caso contrário é difícil garantir o cumprimento das normas previstas no Regulamento do Plano.

Artigo 12º

Está em falta a Rede de Drenagem de Águas Pluviais.

De salientar que a Planta das redes de infraestruturas disponibilizada com a presente proposta de PP, apenas contem as redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais. Importa clarificar se essa Planta abrange ou não as redes existentes e propostas.

Artigos 14º, 15º, 16º, 20º e 21º

Relativamente aos materiais propostos para pavimentação dos passeios, acessos aos lotes, estacionamento, passeios interiores e pista ciclo pedonal sugere-se a promoção da adoção de medidas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo, pelo que deve ser indicada e promovida a utilização de pavimentos em materiais permeáveis (ou semi permeáveis), sempre que não se preveja a possibilidade de contaminação da água.

Artigos 19º e 21º

Clarificar e especificar o conceito de 'materiais compatíveis e amigos do ambiente'.

Artigo 20º

Compatibilizar o artigo 14º designado 'passeio' com este artigo designado 'passeio interior', na medida em que na legenda da Planta de Implantação apenas aparece a referência ao termo 'passeio'.

Artigo 22º

Salienta-se que conforme Ponto 1. b) do artigo 107º do RJIGT, a Planta de Implantação, estabelece, entre outros aspetos "a demolição, manutenção ou reabilitação das edificações existentes". Assim e como referido para o caso do artigo 10º, os edifícios e lotes existentes devem ser representados na Planta de Implantação. Caso contrário é difícil garantir o cumprimento das normas previstas no Regulamento.

Artigo 22º

- Clarificar a situação dos parâmetros e índices urbanísticos aplicáveis, conforme referido no artigo 9º acima.
- Ponderar a oportunidade da norma do Ponto 2, ter em conta que no PP existem lotes de habitação multifamiliar.
- Justificar a opção apenas pelo estabelecimento do 'índice de utilização do solo' ficando em falta os restantes.
- Deve ser fixado para todas as categorias de espaço o 'índice máximo de impermeabilização' aplicado aos lotes / parcelas destinados à construção de forma a garantir a adequada permeabilidade do solo e sempre que não se preveja a possibilidade de contaminação da água.

Artigo 25º

O Ponto 2 deste artigo deve ser compatibilizado com os aspetos referido no artigo 22º acima.

De salientar que a impermeabilização do solo deve ser garantida em todas as categorias de espaço e não ser limitada apenas aos lotes de moradias unifamiliares.

Aspetos gerais a introduzir nos artigos do Regulamento

- Referência e definição de regras para a salvaguarda do curso de água existente na área de intervenção do Plano, devendo ser dada particular atenção à preservação das margens da linha de água, de modo a contrariar a artificialização e ocupação das mesmas que se verifica na situação existente. Alerta-se que um dos objetivos da presente revisão do PP é o de "*recuperar ambiental e ecologicamente a Vala das Dunas*".
- A modelação do terreno, a implantação dos edifícios e das infraestruturas (a reformular) devem ter em atenção os declives naturais, evitando movimentos de terra que contrariem significativamente a sua orografia e a rede hidrográfica existente.

- Tal como referido anteriormente, deverão ser reforçadas e fomentadas (ao nível regulamentar) a adoção de medidas e boas práticas que favoreçam a permeabilidade do solo, estabelecendo entre outros aspetos:

- Previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração das águas pluviais não contaminadas e/ou o seu aproveitamento (incluindo no interior dos lotes ou parcelas), de forma a reduzir os caudais afluentes à respetiva rede de drenagem;
- Recurso à criação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno que facilite a infiltração (de água não contaminada);
- Adoção de pavimentos em materiais permeáveis no interior dos lotes e no espaço público (passeios, estacionamento, acessos pedonais, pista clicável, etc).

- Previsão de requisitos específicos a observar nos projetos dos edifícios de forma a promover a eficiência hídrica dos mesmos e consequentemente contribuir para atingir as metas previstas no PNUEA (2012-2020).

- Dada a sensibilidade da área do PP (com massas de água classificadas com o estado medíocre), salvaguardar no Regulamento a condição de que a água destinada a consumo humano terá que ter origem na rede pública de abastecimento da água, conforme previsto no n.º 3 do Artigo 42º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação. Por outro lado, os efluentes domésticos terão que ser ligados à rede pública de drenagem de águas residuais, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação.

- O município assumiu um conjunto de compromissos expressos no Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da CIM-Região de Coimbra' (PIAAC-CIM-RC) de âmbito intermunicipal, pelo que o PP em causa deve integrar no Regulamento os contributos e medidas aí previstos.

- Integrar no Regulamento (como anexos) os quadros de áreas e de síntese completados com todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria de espaço e/ou a cada lote.

3.3. Peças Escritas - Relatório de não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica

Após análise do 'Relatório de não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica' (AAE) do PP, verifica-se que a Câmara Municipal 'entende que as alterações propostas na presente Revisão do Plano não têm carácter estrutural e não põem em causa os objetivos globais que estiveram subjacentes à elaboração do PP em causa, ou seja, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que as mesmas não vão além do já existente na área de estudo', apresenta justificação para tal e deliberou favoravelmente pela aprovação do referido Relatório conforme previsto na legislação específica.

Contudo solicitam-se as seguintes clarificações e retificações do documento:

- O Ponto 2.6 (páginas 19 e seguintes) referentes à descrição da proposta de Revisão do PP, uma vez que conteúdo é o mesmo do Ponto 9.3 do Relatório do Plano, sugere-se a sua retificação em função dos aspetos já referidos acima no Ponto 3.1 f) do presente ofício.

- No Ponto 4. (página 34) é feita referência por lapso ao Plano de Urbanização de Mira em vez de ao presente PP, aspeto que deve ser retificado.

Chama-se a atenção da Câmara Municipal para a obrigação de publicitar no seu sítio eletrónico este Relatório, devendo a versão final ser remetida à ARHC/ APA para conhecimento.

3.4. Peças Desenhadas - Planta de Implantação

Deve ser incluída a cartografia de base em todas as peças desenhadas do Plano incluindo um *buffer* para além do limite da área de intervenção. As plantas devem conter a situação existente nomeadamente edificações, lotes, arruamentos, infraestruturas, relevo, linhas de água e toponímia no sentido de se perceber o enquadramento do Plano na área existente e na envolvente.

Nas peças escritas do Plano disponibilizadas na PCGT (Relatório e Termos de referência) é indicado que dado o tempo decorrido de quase 30 anos, entre a elaboração do Plano em 1991 e a presente data, foram registadas insuficiências/ lacunas de vários níveis, nomeadamente relacionadas com a incorreta implantação da proposta no território, existindo lotes com área a mais e lotes com área a menos, verificando-se também em alguns casos o agrupamento de lotes.

No seguimento do anteriormente exposto, também decorrente dos comentários aos artigos 10º e 22º do Regulamento, o desenho urbano previsto no Plano não se encontra ajustado à situação existente no local. De salientar que se mantêm as incongruências referidas acima, visíveis na comparação da Planta da situação existente com a Planta de Implantação do PP (quanto aos lotes e edifícios existentes), aspeto que importa clarificar e retificar.

O Regulamento, esta Planta e a respetiva legenda, devem estar articuladas também no que se refere à designação dos lotes, toponímia, delimitação dos 2 aldeamentos e dos 8 núcleos, designação das categorias de espaço, quadros de áreas e de síntese.

Por outro lado o desenho dos lotes/parcelas não construídos colide com a linha de água existente na área de intervenção, o que carece de esclarecimento e eventual retificação. Lembra-se que a delimitação das parcelas/lotes deve, sempre que possível, salvaguardar a servidão do domínio hídrico, devendo as linhas de água ser mantidas sem artificialização e integradas nos espaços verdes.

Os quadros de áreas e de síntese, constantes na Planta, devem conter todos os parâmetros urbanísticos do Plano, nomeadamente o 'índice máximo de impermeabilização' aplicável a cada categoria de espaço /lote.

3.5. Peças Desenhadas - Planta Condicionantes

Nos termos da alínea c) do ponto 1 do artigo 107º do RJIGT a Planta de Condicionantes "identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo".

A linha de água representada deve ser identificada com a respetiva toponímia.

A estrutura da legenda carece de retificação em conformidade com o mencionado anteriormente e no artigo 6º do Regulamento.

Indica-se a seguinte nomenclatura a adotar:

Recursos naturais

Domínio Hídrico

Leitos e margens dos cursos de água

Relativamente à referência feita à REN apenas no Regulamento e não na Planta de Condicionantes do PP, importa compatibilizar esta informação e esclarecer se a linha de água em causa integra a REN.

Deve ser também revisto o desenho de alguns dos novos lotes e espaço público (pista clicável) que se apresentam sobrepostos com a referida linha de água.

3.6. Peças Desenhadas – Planta das redes de abastecimento água e de drenagem de águas residuais

No seguimento do referido acima no Ponto 3.1 e) sobre a Rede de abastecimento de água e a Rede de drenagem de águas residuais representadas nesta Planta, importa clarificar o seguinte:

- As redes dizem respeito à situação existente e/ou proposta?
- Devem ser representadas e identificadas as diferentes componentes, existentes e propostas, destas redes (eventuais depósitos de água, estações elevatórias, ETAR, etc).

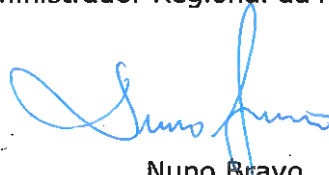
Relativamente à rede de Drenagem de Águas Pluviais proposta, não é apresentada qualquer planta, situação que deve ser completada.

4. Conclusão

Face ao exposto, apesar dos elementos apresentados do Plano carecerem de consideráveis revisão, reformulação e complemento em conformidade com o mencionado nos pontos anteriores, entende-se que dada a consolidação da área, o presente processo na maioria dos aspetos incide sobre zonas pontuais. Neste sentido, emite-se de parecer favorável condicionado à proposta de revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGU da Praia de Mira, sujeito às alterações atrás mencionadas.

Com os melhores cumprimentos.

O Administrador Regional da ARH do Centro



Nuno Bravo

(ao abrigo de competência subdelegada – Despacho nº 11634/2018 publicado no Diário da República, 2ª série de 6 de dezembro de 2018)

/FL