



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Mira  
Pc do Município  
3070-304 Mira

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

DOTCN 274/20  
Proc: PPO-CO.08.00/5-18  
ID 106440

**ASSUNTO:** Revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGU da Praia e Lagoa de Mira -  
Emissão de parecer final nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86º do RJIGT

Essa Câmara Municipal de Mira remeteu, via PCGT, uma proposta de revisão do Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização (PGU) da Praia e Lagoa de Mira, para emissão de parecer final em conferência procedimental (CP), nos termos do disposto no artigo 86º do RJIGT; a referida CP foi agendada para o dia 20.05.2020 e convocadas as entidades com interesses a salvaguardar na área do plano, nomeadamente:

- Direção-Geral do Território (DGT)
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Turismo de Portugal (TP)

Para esse efeito, a CM disponibilizou os seguintes elementos:

- Termos de referência
- Relatório de não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica
- Relatório
- Regulamento
- Planta de Implantação
- Planta de Condicionantes
- Planta do Existente

Face ao atual contexto excecional que estamos a viver e às restrições que têm sido transmitidas quer pelas autoridades governamentais, quer de saúde, nomeadamente sobre a não realização de reuniões como medida de prevenção da propagação do "Coronavírus", na convocatória foi referido que a Conferência Procedimental (CP) não se realizaria presencialmente, sendo dadas às entidades duas alternativas: o envio prévio do respetivo parecer ou a realização de videoconferência caso considerassem necessário.

Todas as entidades convocadas enviaram antecipadamente os respetivos pareceres, que se anexam ao presente ofício e que se sintetizam no quadro seguinte.





## Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Entidade	Ref.º Ofício	Sentido do parecer	Observações
DGT	S-DGT/2020/1828, 29/4/2020	Favorável condicionado	O parecer é favorável, condicionado até que sejam enviadas novas peças desenhadas, devidamente corrigidas, e em formato .pdf, conforme indicado no ponto 2- Cartografia do parecer.
APA	SO28899-202005-ARHCTR.DPI, 14/05/20	Favorável condicionado	O parecer favorável é condicionado aos aspetos, correções e pedidos de clarificação identificados nos pontos 3.1 a 3.6 do parecer.
ICNF	21298/2020/DRCNF-C/DRCNB/DOT, 18/05/20	Desfavorável	O processo terá que ser precedido da promoção e concretização de um processo de desafetação do Regime Florestal para as áreas que se encontram em situação irregular
ANEPC	4349/CDOS06/2020, 05/05/20	Favorável condicionado	O parecer favorável é condicionado à garantia de uma faixa de proteção ao aglomerado de 100 metros de largura, face à sua envolvente florestal.
TP	SAI/2020/14721/DVO/DEOT/FV, 19/05/20	Favorável condicionado	O parecer favorável é condicionado à retificação dos aspetos de legalidade identificados no ponto IV, e melhor explicitados no ponto III, do mesmo. Destacam-se, ainda as questões de discordância técnica identificadas que, na perspetiva do TP, concorrem para uma mais adequada abordagem dos aspetos relacionados com o(s) lote(s) destinado(s) ao estabelecimento hoteleiro e ainda os demais aspetos de carácter genérico identificados.

Quanto ao parecer da CCDRC, analisados os elementos disponibilizados cumpre-nos informar V. Exa. o seguinte:

### 1. Enquadramento, antecedentes e fundamentação

A presente proposta de revisão, suportada nos termos de referência, foi deliberada em reunião ordinária de 12.04.2018, tendo sido publicada no DR, 2ª série, n.º 136, de 17.07.2018, através do Aviso n.º 9603/2018 e publicitada no Jornal Local “Voz de Mira”, nas juntas de freguesia do concelho e na página da internet do município através do Edital n.º 55/2018, de 17.07.2018.

Na referida deliberação foi estabelecido um período de participação preventiva de 15 dias e o prazo de 18 meses para a conclusão deste procedimento, prazo esse que foi prorrogado por mais 18 meses (contados a partir de 12.10.2019, data em que terminou o prazo inicial), através do Aviso n.º 17033/19, publicado no DR, 2ª série, n.º 205, de 24.10.2019. Da deliberação inicial consta, também, a decisão da Câmara Municipal de não sujeitar o presente procedimento a avaliação ambiental estratégica.

De acordo com os respetivos termos de referência, a revisão deste PP tem como objetivo fundamental reformular a área de intervenção como um todo e de uma forma integrada,

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

reforçando o seu carácter residencial através da adequação/alteração de alguns parâmetros urbanísticos que se revelaram desadequados, bem como da introdução de novos parâmetros, que permitam dar resposta às necessidades reais e atuais da população residente na área. Esta revisão visa, ainda, corrigir alguns erros detetados no plano relacionados, essencialmente, com a incorreta implantação no território e a existência de discrepâncias entre o desenho, a implantação da proposta e os quadros síntese, sobretudo ao nível da implantação dos lotes e das respetivas áreas.

Estas propostas resultam das dificuldades e necessidades que foram sendo identificadas ao longo dos mais de 25 anos de gestão urbanística, em resultado da execução e implementação do PP desde a sua entrada em vigor (1991 – DR, II série, n.º 122, de 28/05/1991).

A deliberação da CM de rever o PP encontra-se em conformidade com o disposto no artigo 76º do RJIGT no que diz respeito à sua publicação no DR, publicitação, definição da oportunidade e dos termos de referência, estabelecimento do prazo de elaboração e do período de participação preventiva.

**2. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial**

Na área do PP estão em vigor:

- O Plano Diretor Municipal, aprovado pela RCM n.º 83/94, publicada no DR n.º 215, I-B, de 16.09.94 e objeto de uma alteração de regime simplificado em 2007, três alterações normais (duas também em 2007 e uma em 2017), uma retificação em 2011 e duas alterações por adaptação, a primeira em 2008 e a mais recente em 2019;
- O Plano Geral de Urbanização (PGU) da Praia e Lagoa de Mira, aprovado por Declaração do Diretor-Geral do Ordenamento do Território de 16.05.88, publicada no DR, n.º 123, II Série, de 27.05.1988.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM, a área de intervenção do PP está delimitada como “Área sujeita a plano superiormente aprovado”, não lhe estando atribuída qualquer classificação/qualificação do solo.

Quanto ao PGU, este qualifica a área como Zona A, abrangendo “Zonas de 2ª residência (ZH3) — zonas novas de habitação”, cuja finalidade principal é a de “possibilitar a criação de espaços destinados à construção de segundas residências, tendo em vista as características de veraneio da área e de sectores de reserva que permitam ao município as permutas de lotes decorrentes das operações de reorganização das áreas existentes” e “Zonas de comércio e serviço (ZM)”, que são áreas incluídas nas zonas de habitação e nos locais indicados na planta de síntese, onde são admitidos edifícios com lojas no rés-do-chão para comércio e serviço de apoio à zona residencial.

**3. Condicionantes presentes na área do plano**

Na área de intervenção estão presentes as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

- Reserva Ecológica Nacional (REN) – De acordo com a Carta da REN em vigor constata-se que, ao longo do limite exterior e sobretudo do lado poente do plano, há sobreposição de alguns lotes com a REN (tipologias “áreas de máxima infiltração” e “dunas”). Nos termos do disposto no artigo 26º do regime jurídico da REN em vigor (D.L. n.º 124/2019, de 28 de agosto), as áreas integradas na REN podem ser incluídas em operações de loteamento, desde que não sejam destinadas a usos ou ações incompatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais e podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis com aqueles objetivos; assim, não há impedimento a que esta sobreposição aconteça, desde que seja observado aquele regime jurídico;
- Regime florestal – Face ao acréscimo da área de intervenção em cerca de 8,8 ha e uma vez que apenas foi excluída deste regime a área original de 50 ha, deve ser avaliada pelo ICNF a eventual sobreposição da proposta a áreas sujeitas ao regime florestal e, conseqüentemente, a eventual necessidade da sua desafetação daquele regime;
- Rede elétrica;
- Depósito de gás.

**4. Da proposta de revisão**

O PP atual data de 1991, vigorando há mais de 25 anos. Durante esse período e à medida que a ocupação desta área foi ocorrendo, foram sobressaindo diversos problemas e deficiências na aplicação do plano, que culminaram na constatação da sua total desadequação e na conseqüente necessidade de promover a sua revisão, conforme foi por algumas vezes expresso pela CM em reuniões tidas com a CCDRC. Destacam-se, de entre esses problemas, os seguintes:

- A existência de lacunas em algumas das suas normas traduzidas, em alguns casos, em dificuldades de interpretação ou aplicação;
- Existência de incongruências entre a implantação da proposta no terreno e o desenho urbanístico constante da planta de implantação do plano, nomeadamente ao nível de algumas das infraestruturas viárias existentes e, conseqüentemente, dos lotes; por outro lado, existem desfasamentos entre as áreas constante dos registos dos lotes e as respetivas áreas estabelecidas no quadro síntese, bem como entre a área total desenhada, a área total descrita no regulamento do PP (que é cerca de 200 m<sup>2</sup> inferior à primeira) e a área real (cerca de 6000 m<sup>2</sup> superior);
- Os critérios de dimensionamento dos estacionamento estabelecidos no PP em vigor não dão resposta às necessidades atuais em termos urbanísticos;
- Alguns dos pressupostos que estiveram na base da execução do plano em vigor estão hoje completamente ultrapassados e datados; com efeito, por exemplo, uma grande maioria das moradias que inicialmente tiveram uma utilização de 2ª residência, estão hoje a ser utilizadas como residência principal.

Não obstante a área de intervenção do PP já se encontre muito ocupada, a existência de alguns lotes ainda disponíveis e a necessidade de adequar o plano à realidade existente, de



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

modo a permitir dar resposta às necessidades das famílias que ali residem, determinaram o desenvolvimento do presente procedimento de revisão.

As alterações propostas não têm, globalmente, um caráter estrutural, na medida em que a filosofia e os princípios que foram definidos inicialmente são, grosso modo, mantidos; no entanto, face ao tempo decorrido desde a aprovação do plano em vigor e à existência de desajustamentos significativos entre o mesmo e a sua implantação no terreno, que obrigam a uma reformulação global do plano, a CM decidiu adotar um procedimento de revisão, enquadrando-o no disposto no n.º 3 do artigo 115º do RJIGT.

Ao nível da Planta de Implantação, são de destacar as seguintes alterações principais preconizadas na proposta de revisão:

- Redelimitação, com ampliação, do polígono atual da área de intervenção do plano, de acordo com a área real existente;
- Redimensionamento das vias interiores dos núcleos residenciais e correção das infraestruturas existentes, sobretudo da sua implantação na planta em acordo com a respetiva implantação existente no terreno;
- Criação de novas áreas de passeios, de estacionamento e de uma pista ciclo pedonal;
- Em resultado da reconfiguração e correção das infraestruturas existentes, também a delimitação dos lotes é ligeiramente alterada e ajustada à realidade existente;
- É proposto um aumento de 6 lotes habitacionais nos núcleos A e B do Aldeamento Mira Oásis (mais 3 lotes no núcleo A e mais 3 lotes no núcleo B);
- Os parâmetros urbanísticos – área dos lotes, afastamentos, área de implantação, índice de utilização, etc. - também foram redefinidos e ajustados à realidade e às necessidades existentes;
- Reconfiguração dos espaços verdes e de algumas áreas de equipamentos, com ligeiras alterações das respetivas áreas, nuns casos aumentando-as, noutras diminuindo-as.

Quanto ao Regulamento, uma vez que o PP em vigor foi elaborado há mais de 25 anos, a forma como o regulamento se encontra estruturado – por pontos e não por artigos e muito condensado – nada tem a ver com a forma como são hoje elaborados os regulamentos e com as regras de legislação adotadas atualmente.

Assim, a proposta de revisão do regulamento do plano traduz-se num regulamento formalmente e estruturalmente muito diferente do que se encontra em vigor, muito embora muitas das regras definidas no plano inicial, sobretudo no que respeita aos usos admitidos e a alguns parâmetros urbanísticos, não tenham sofrido alterações. Assim, é alterada a estrutura, sendo as disposições ordenadas de uma forma sistemática e articulada; quanto ao seu conteúdo material, as regras aplicáveis às novas edificações são alteradas em conformidade com os ajustamentos efetuados na Planta de Implantação, em particular para eliminar as incongruências existentes entre a as áreas e a implantação da proposta no terreno e o desenho urbanístico constante da planta de implantação do plano e para adequar o plano às necessidades reais e atuais da população residente nesta área, alterações estas que têm

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

naturalmente implicações ao nível de alguns parâmetros urbanísticos, como a área dos lotes, afastamentos, áreas de implantação, índice de utilização, etc.

**4.2. Conteúdo material**

Atento o disposto no artigo 102º do RJIGT, que estabelece o conteúdo material que deve ser adotado pelo plano de pormenor, verifica-se estarem em falta os seguintes aspetos:

- As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes (cf. al. e) do n.º 1 do referido artigo 102º). Note-se que existem, na área do plano, diversas edificações fora do limite da área dos lotes, situação que não pode ocorrer, depreendendo-se que as edificações em questão serão objeto de demolição, devendo por isso ser devidamente identificadas como tal no PP;
- A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhes são afetas (cf. g), n.º 1, art.º 102º);
- Uma vez que não foi enviado o programa de execução e o plano de financiamento, está em falta a identificação do prazo de execução do plano, bem como a programação dos investimentos públicos associados e a sua articulação com os investimentos privados, nos termos do disposto na al. i) do n.º 1 do já referido artigo 102º do RJIGT;
- Não foi apresentada a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos prevista na alínea j) da mesma norma; contudo, uma vez que o sistema de execução do plano a adotar será o da imposição administrativa, é dispensável a definição daquelas ações devendo, no entanto, esta situação ser devidamente enquadrada e fundamentada no Relatório do Plano.

**4.3. Conteúdo documental**

De acordo com o estabelecido no artigo 107º do RJIGT, verifica-se estarem em falta os seguintes elementos:

- Planta de localização;
- Planta ou relatório com indicação dos alvarás de licenças e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- Relatório sobre recolha de dados acústicos, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído;
- Ficha de dados estatísticos.
- Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento;
- Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

#### **4.4. Apreciação do Regulamento**

O regulamento apresentado merece-nos as seguintes observações técnicas e jurídicas:

Artigo 1º (“Âmbito e aplicação”)

- Reformular a redação, simplificando-a, sugerindo-se para o efeito a seguinte alteração: “*O Plano de Pormenor (...) Mira Villas e Mira Oásis, delimitada na Planta de Implantação*”.

Artigo 2º (“Natureza Jurídica”)

- N.º 1 – Completar “*O Plano de Pormenor da Zona **A** do Plano (...)*” e eliminar a parte final da norma (“*sendo as suas (...) e da lei em vigor*”), por ser desnecessária.

Artigo 3º (“Conteúdo documental”)

- Completar de acordo com o disposto nos números 2 e 4 do artigo 107º do RJIGT, estando em falta os seguintes elementos:

- Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização;
- Planta ou relatório com indicação dos alvarás de licenças e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- Relatório sobre recolha de dados acústicos, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído;
- Ficha de dados estatísticos.

Note-se, ainda, que apesar deste artigo referir o programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento, o mesmo não consta dos elementos disponibilizados.

Artigo 4º (“Composição”)

- n.º 2, al. c) - Com respeito às “*peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária*”, e tendo em atenção que se faz referência a “*lotes*”, ao longo do regulamento – desde logo no artigo 9º - “*Operações de parcelamento e de loteamento urbano*” – pressupomos que se pretende que o plano tenha efeitos registais, nos termos e para os efeitos do artigo 108º do RJIGT, dispensando-se, deste modo, posteriores operações de loteamento.

Deve, no entanto, recordar-se que de acordo com esse artigo o plano apenas tem esses efeitos registais se contiver as “*menções constantes das alíneas a) a d), g) a i) do n.º1 do artigo 102º*” e for acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º3 do artigo 107.

Se se confirmar a existência desses elementos, julgamos aconselhável que no próprio regulamento se faça menção aos efeitos registais do plano nos acima enunciados. Se, no entanto, assim não for, deve fazer-se referência a “*parcelas*” e não a “*lotes*”.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Artigo 5º (“Definições”)

- Devem ser eliminadas todas as definições que constem do D.R. n.º 5/2019, de 27/09, as quais são de utilização obrigatória para os planos territoriais, sendo que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4º do referido DR, a sua utilização dispensa a respetiva definição no plano.

Artigo 6º (“Definição”)

- O conteúdo do artigo 37º (*Servidões administrativas*) deve ser integrado neste artigo e aquele artigo eliminado. Por outro lado, tendo em atenção que podem vir a ser aprovadas outras condicionantes de ordem superior para a área do plano, para além das já assinaladas na sua Planta de Condicionantes, sugerimos a seguinte redação, em alternativa:

*“Na área do Plano são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes (...)”,* seguindo-se a sua listagem.

Artigo 7º (“Disposições gerais”)

- Apesar da epígrafe deste artigo, o mesmo não contém quaisquer disposições gerais, mas apenas uma definição muito sintética das categorias do solo definidas, situação que deve ser revista.

- Por outro lado, a redação carece de ser melhorada, sugerindo-se a seguinte alteração: *“O plano prevê diferentes usos na sua área de intervenção, o que se traduz na existência de quatro categorias do solo urbano:*

*(...)”*

Artigo 8º (“Categorias do uso do solo”)

- A epígrafe deste artigo deve ser corrigida para *“Categorias e subcategorias do solo”* tendo em consideração o seu conteúdo;

- n.º 1 – Face ao referido anteriormente, a redação do n.º 1 deve ser corrigida para *“Para efeitos regulamentares (...) em diferentes categorias e subcategorias do solo, em função do uso dominante e das características morfológicas da organização do espaço urbano”*.

- n.º 2 – Alterar: *“Assumem-se como categorias e subcategorias do solo:”*

- O n.º 3 deve ser reformulado, tendo em consideração as definições das diferentes categorias estabelecidas no artigo 7º e o disposto no DR n.º 5/2019, de 27/09; assim:

- os espaços de atividades económicas não deverão compreender uma subcategoria designada “Equipamento Central”, na medida em que estes espaços, por definição, destinam-se ao acolhimento de atividades económicas, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços (cf. al. c), n.º 1, art.º 25º, DR n.º 5/2019, de 27/09);
- os passeios interiores e a pista ciclo pedonal não devem constituir uma subcategoria autónoma dos espaços verdes, sendo antes infraestruturas e espaços canais transversais aos mesmos.
- A designação “equipamento de zona” não parece ser a mais correta, carecendo de ser revista.





**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Artigo 9º (“Atividades interditas ou condicionadas”)

- Em relação à fórmula “... poderão ser objeto de condicionamento nos termos legais...”, devemos esclarecer que o plano deve, desde logo, definir os usos admissíveis, no âmbito do conteúdo material desta tipologia de PMOT (artigo 102º do RJGT). Outras eventuais restrições resultarão de outros regimes legais e não há necessidade de as mencionar ou reproduzir no regulamento.

Artigo 9º (“Operações de parcelamento e de loteamento urbano”)

(este deverá ser ao artigo 10º - renumerar igualmente os artigos seguintes)

1 – O que aqui se descreve como avaliação “*caso a caso*”, é matéria de procedimento de controlo prévio de operações urbanísticas, já prevista e regulada no RJUE, não sendo matéria do conteúdo material dos PMOT. Aos planos compete definir, de forma clara e expressa, os usos admissíveis e interditos e os parâmetros urbanísticos, os quais serão obrigatoriamente levados em conta nas decisões sobre operações urbanísticas.

Artigo 10º (“Equipamentos”)

- n.º 1 – Corrigir “*Cada aldeamento possui de lotes (...)*”

- n.º 2 – Eliminar a expressão “preferencialmente”; o PP deve definir objetivamente os usos admitidos.

- O n.º 2 deve, ainda, ser reformulado, tendo em consideração as definições das diferentes categorias estabelecidas no artigo 7º do regulamento e o disposto no DR n.º 5/2019, de 27/09; assim devem ser eliminadas as al.s b), d), e) e f), porquanto o equipamento hoteleiro pertence ao espaço de uso especial – Espaço Turístico, e não ao espaço de equipamentos; o lote B56 é um lote residencial que poderá admitir atividades económicas compatíveis, pelo que deve ser tratado no Capítulo VII; e o lote B57 integra-se no Espaço de atividades económicas, sendo já tratado no respetivo artigo 18º, e não no espaço de equipamentos.

- 2, e), ii) – É redundante dizer-se que as funções “deverão ser alvo de análise”. Se sujeitas a controlo prévio, serão já obrigatoriamente alvo de análise e decisão, nos termos do RJUE. Importa, isso, sim, definir quais as regras e parâmetros aplicáveis, o que compete ao plano. Sobre este assunto, remetemos para o comentário supra ao artigo 9º.

- n.º 3 – Na referência às áreas de equipamentos, deve ser acrescentada a A81, omitida eventualmente por lapso.

Capítulo IV (“Espaços de uso especial”)

- Está em falta, neste capítulo, a regulamentação, em secções próprias, do espaço turístico.

Artigo 12º (“Redes de infraestruturas”)

- Expressões como “*já se encontram todas elas realizadas*” ou “*já se encontram implantadas*”, nestes artigos 11º e 12º, são meramente descritivas e, por isso, não são adequadas para regulamento de plano, por não terem qualquer conteúdo normativo, devendo antes, se assim se entender, constar do respetivo relatório.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Artigo 13º (“Arruamentos”)

- nº 2, al. a) - O plano deve definir desde logo as regras para a “alteração” do perfil dos arruamentos, não deixando essa matéria para ser decidida, sem que se saiba com que critérios, para futuro “*parecer e licenciamento dos serviços municipais*”. Sobre esta matéria, v. igualmente a n/ anotação ao artigo 9º.

Artigo 15º (“Acesso aos lotes”)

- nº 2. al. b) – Não se entende que se diga que “*o dimensionamento e a localização do acesso ficam à consideração do proprietário do lote*”, quando, nas alíneas anteriores se estabelecem já regras para os dimensionamento e localização de acessos. Com relação ao “*aprovado no respetivo projeto de licenciamento*”, reforçamos que esta não é matéria de plano.

Artigo 16º (“Caracterização”)

- A epígrafe deste artigo deve ser corrigida para (“*Caracterização e dimensionamento*”); por outro lado, este artigo deve ser reformulado, uma vez que cabe ao plano definir os parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento, tal como decorre do artigo 43º do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), não devendo remeter para outros diplomas legais. Aproveita-se para alertar que no caso de serem estabelecidos parâmetros diferentes dos parâmetros mínimos de referência estabelecidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03, deve essa opção ser tecnicamente fundamentada no Relatório.

Artigo 18º (“Atividades económicas”)

- Eliminar o n.º 2, por desnecessário, uma vez que o n.º 1 já estabelece a obrigatoriedade do lote em causa se destinar, exclusivamente, a atividades económicas e serviços.  
- A regulamentação destes espaços que foi, erradamente, integrada no n.º 2 do artigo 10º, deve ser introduzida neste artigo.

Artigo 19º (“Espaços verdes”)

- nº 2 - A expressão “*abusivas*” remete para um simples juízo de valor, de caráter não técnico, portanto, que não tem lugar num regulamento de plano.  
- nº 3 - Não é claro o que se entende por materiais “*amigos do ambiente*”, para efeitos de aplicação desta norma, nem consta da legislação ambiental tal definição. Deve, em vez disso, substituir-se essa fórmula pela descrição daquilo que se entende ser “*amigo do ambiente*” no que respeita aos materiais, no âmbito do conteúdo material desta tipologia de PMOT, nos termos do artigo 102º do RJGT.  
- nº 4, al. a) - Não se entende o que significará a fórmula “*mediante autorização dos serviços camarários*”. O município, na sua atividade de controlo prévio de operações urbanísticas, seguirá as regras do RJUE, em conformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente regras de plano.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Artigo 22º (“Integração e transformação de pré-existências”)

- n.º 3 – Sugere-se a seguinte correção à redação desta norma, de modo a torná-la mais clara: *“No caso da demolição da edificação pré-existente, a nova construção deve observar os parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento e na Planta de Implantação”*.

Artigo 23º (“Parâmetros urbanísticos”)

- n.º 3 – A área de implantação máxima encontra-se claramente definida nos quadros síntese incluídos na Planta de Implantação, pelo que a redação deste número deve ser corrigida, de modo a ser mais objetiva. Sugere-se, por exemplo, a seguinte redação: *“A área de implantação a observar em cada lote é a que resulta da aplicação do valor máximo definido no Quadro Síntese da Planta de Implantação e do cumprimento dos afastamentos estabelecidos no mesmo quadro”*.

- n.º 5, al. d) – As designações “Equipamentos” para abranger as situações elencadas nos subpontos i. e ii. não está correta, atenta a definição de “equipamentos de utilização coletiva” estabelecida no DR 5/2019, de 27/09, devendo ser retificada.

Também a designação “Equipamentos hoteleiro” não está correta de acordo com a legislação específica aplicável a esta matéria, devendo ser substituída por “Empreendimento turístico” ou “Estabelecimento hoteleiro”, de acordo com as terminologias estabelecidas no Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30/06 (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos).

- Não se percebe qual é o “Equipamento central” referido no subponto iii. da alínea d) do n.º 5, uma vez que não se encontra mais nenhuma referência ao mesmo no regulamento. Deve perceber-se, claramente, a que lote ou lotes se aplicam as disposições.

- n.º 6 – Um plano deve ser preciso em relação aos conceitos urbanísticos que utiliza. Assim, com referência às fórmulas “recuperação” e “remodelação”, são utilizadas neste artigo e noutros ao longo do regulamento, diremos que os conceitos urbanísticos utilizados em plano devem cingir-se às tipologias de operações urbanísticas reguladas no RJUE (artigo 2º) - a não ser que estejamos perante tipologias próprias de regimes específicos, como o da património cultural, já objeto de legislação própria, nomeadamente na Lei 107/2001, de 8.9 - não sendo necessário fazer-lhe referência no plano, nem, sobretudo, fazendo essas matérias parte do seu conteúdo material.

- n.º 8, al. c) – Quais são os “restantes equipamentos de apoio” aos aldeamentos aqui referidos? Por um lado, não se percebe a utilização da expressão “restantes”, uma vez que as alíneas anteriores não se reportavam a quaisquer equipamentos e, por outro Lado, deve perceber-se, objetivamente, a que lotes/áreas se aplicam as normas.

- n.º 8, al. d) – Devem ser identificados os lotes em questão, evitando-se as remissões para outras disposições do regulamento.

- Eliminar o n.º 2 que, eventualmente por lapso, aparece no final deste artigo.

Artigo 24º (“Caves”)

- n.º 1 – O que são as “instalações técnicas de apoio”? Clarificar e especificar.

- n.º 2 – Sobre a fórmula “deverão ser alvo de análise”, cfr. comentário supra ao artigo 10º. Reforçando, ao plano compete definir quais as regras e parâmetros aplicáveis.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

- n.º 2, a) – Não se percebe a redação desta norma. Reformular, clarificando.

Artigo 25º (“Logradouros dos lotes unifamiliares”)

- n.º 2 – Esta norma deve conformar-se com a legislação aplicável em matéria de defesa da floresta contra incêndios, sobretudo quando os logradouros dos lotes se localizem ao longo do limite da área de intervenção, face à necessidade de garantir uma faixa de gestão de combustíveis na envolvente da mesma.

Artigo 26º (“Afastamentos”)

- n.º 1 – A fórmula “*preferencialmente*” deve ser retirada, por não conter qualquer comando normativo. O plano deve definir de forma clara e precisa as regras sobre os afastamentos.  
- n.º 4, c) - Devem ser identificados os lotes em questão, evitando-se as remissões para outras disposições do regulamento. Note-se que a remissão não está, aliás, correta, na medida em que o artigo 22º não contém um n.º 5.

Artigo 31º (“Usos dos edifícios”)

- n.º 2 – Eliminar, por desnecessário, uma vez que o que aqui é dito já consta dos quadros síntese da planta de implantação e para evitar incongruências entre as peças do plano, em particular entre o regulamento e a aquela planta. Em alternativa e por forma a evitar contradições, recomenda-se que em vez da redação atual se diga que os usos a afetar a cada lote são os que se encontram estabelecidos no quadro síntese.

Artigo 32º (“Alteração ao uso”)

- n.º 1 – Corrigir: “*Os lotes destinados a habitação (...)*”;  
- n.º 2 – Acrescentar, no final, “*(...) condições de incompatibilidade*”. Por outro lado, as matérias referentes a “*ruídos, fumos, resíduos*” e “*condições de salubridade*” - alínea a) - bem como as de “*riscos de incêndio e explosão*” - alínea c) -, respeitam a matéria já acautelada na legislação especial referente às atividades em causa. No caso das “*condições de trânsito e estacionamento*” - alínea b) -, trata-se de matéria já obrigatoriamente levada em conta em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, nos termos do RJUE, nos seus artigos 24º e 25º, não fazendo parte igualmente do conteúdo material dos planos.

Artigo 33º (“Execução do plano”)

- n.º 1 – Eliminar. Não é matéria de regulamento, mas sim do relatório do plano;  
- n.º 2 – Sugere-se a seguinte alteração à redação desta norma: “*O sistema de execução (...), nos termos do disposto no artigo 151º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.*”

Artigo 35º (“Legislação aplicável”)

- Deve ter-se em atenção que este não é um “*estudo*”, mas sim um plano.

Artigo 37º (“Servidões administrativas”)

- Eliminar e incorporar o respetivo conteúdo no artigo 6º.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Nota final: Recomenda-se que os quadros síntese constantes da planta de implantação sejam integrados num anexo ao Regulamento.

**4.4. Apreciação da Planta de Implantação**

Esta planta tem por objetivo a representação cartográfica da estratégia definida pela revisão do Plano de Pormenor em vigor para a área de intervenção, concretizada através da classificação e qualificação do solo urbano, predominantemente como espaços habitacionais, mas envolvendo também espaços verdes, espaços de atividades económicas e espaços de uso especial (destinados a infraestruturas, equipamentos e turismo).

Contudo, e tal como foi referido na apreciação ao regulamento, a qualificação do solo efetuada nesta planta carece de ser reformulada, tendo em consideração as definições das diferentes categorias estabelecidas no DR n.º 5/2019, de 27/09; assim:

- os espaços de atividades económicas não deverão compreender uma subcategoria designada “Equipamento Central”, na medida em que estes espaços, por definição, destinam-se ao acolhimento de atividades económicas, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços (cf. al. c), n.º 1, art.º 25º, DR n.º 5/2019, de 27/09);
- os passeios interiores e a pista ciclo pedonal não devem constituir uma subcategoria autónoma dos espaços verdes, sendo antes infraestruturas e espaços canais transversais aos mesmos.
- A designação “equipamento de zona” não parece ser a mais correta, carecendo de ser revista, quer na legenda, quer no quadro síntese do Núcleo B.
- No quadro síntese do Núcleo B, na última coluna (“Usos”) da parcela 55 deverá estar empreendimento hoteleiro ou hotel e na coluna da classificação é que poderá estar “Espaço turístico”.

**4.5. Planta de Condicionantes**

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º 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.

Esta planta deve ser objeto das seguintes correções:

- Deve ser completada com a delimitação da REN em presença na área do plano, de acordo com a Carta da REN em vigor;
- A expressão “Ga Sómetro”, na legenda, deve ser corrigida.

**5. Avaliação Ambiental Estratégica**

A CM deliberou não sujeitar a presente revisão a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e fundamentou essa decisão, concluindo que as alterações em causa não são suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 78º do RJIGT e de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao D.L. n.º 232/2007, de 15/06, na



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

sua redação atual. Deve ser garantida a disponibilização desta decisão da CM ao público, nos termos do n.º 7 do artigo 3º do já referido D.L. n.º 232/2007, de 15/06, na redação do D.L. n.º 58/2011, de 04/05.

## **6. Conclusão**

Em conclusão das observações e recomendações efetuadas anteriormente, informa-se V. Exa. o seguinte:

a) Quanto ao cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis

- a. A presente proposta deve ser completada com os seguintes elementos em falta:
- i. Planta de localização, para cumprimento do disposto na **al. a) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT;**
  - ii. Planta ou relatório com indicação dos alvarás de licenças e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos, para cumprimento do disposto na **al. c) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT;**
  - iii. Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas, para cumprimento do disposto na **al. d) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT;**
  - iv. Relatório sobre recolha de dados acústicos, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído, para cumprimento do disposto na **al. e) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT;**
  - v. Ficha de dados estatísticos, para cumprimento do disposto na **al. g) do n.º 4 do artigo 107º do RJIGT;**
  - vi. Programa de execução das ações previstas, respetivo plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, para cumprimento do disposto na **al. f) do n.º 2 do artigo 107º do RJIGT;**
  - vii. Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação do plano, nos termos do disposto no **n.º 7 do artigo 107º do RJIGT.**
  - viii. A identificação das operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes, para cumprimento do disposto na **al. e) do n.º 1 do artigo 102º do RJIGT;**
  - ix. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhes são afetas, para cumprimento do disposto na **al. g) do n.º 1 do artigo 102º do RJIGT;**



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

- x. A identificação do prazo de execução do plano, bem como a programação dos investimentos públicos associados e a sua articulação com os investimentos privados, **nos termos do disposto na al. i) do n.º 1 do artigo 102º do RJIGT;**
  - xi. A delimitação da REN na Planta de Condicionantes em conformidade com a Carta da REN em vigor, **nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT;**
- b. A presente proposta deve, ainda, ser objeto das seguintes correções:
- i. os espaços de atividades económicas não deverão compreender uma subcategoria designada “Equipamento Central”, na medida em que estes espaços, por definição, destinam-se ao acolhimento de atividades económicas, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem, logística, comércio e serviços, **conforme al. c), n.º 1, art.º 25º, DR n.º 5/2019, de 27/09;**
  - ii. Deve ser o plano a definir, no seu Regulamento, os parâmetros de dimensionamento das áreas de estacionamento, tal como decorre do **artigo 43º do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE)**, não devendo remeter para outros diplomas legais;
  - iii. A designação “Equipamentos” constante da al. d) do n.º 5 do artigo 23º do regulamento para abranger as situações elencadas nos subpontos i. e ii daquela norma, não está correta, de acordo com a definição de “equipamentos de utilização coletiva” estabelecida na **Ficha n.º 25 do DR 5/2019, de 27/09;**
  - iv. A designação “Equipamentos hoteleiro” não está correta de acordo com a legislação específica aplicável a esta matéria, devendo ser substituída por “Empreendimento turístico” ou “Estabelecimento hoteleiro”, de acordo com as terminologias estabelecidas no **Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30/06 (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos).**

b) Quanto à conformidade com os programas territoriais existentes:

Não existe desconformidade com os programas territoriais existentes.

Em face do exposto, a CCDRC emite parecer favorável à proposta de revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGU da Praia e Lagoa de Mira, condicionado ao completamento e correção o plano de acordo com o referido anteriormente, em particular com as questões de legalidade identificadas nesta conclusão.



*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

**Tendo em consideração a incompletude do processo e as questões suscitadas, no prazo de 20 dias após a receção do presente parecer final deve a CM promover uma reunião de concertação com esta CCDR, nos termos do disposto no artigo 87º do RJIGT, para apresentação e validação dos elementos em falta.**

Face ao teor dos pareceres emitidos pelo ICNF e pela APA, devem também ser realizadas reuniões de concertação com aquelas entidades, tendo em vista obter soluções concertadas que permitam ultrapassar as objeções formuladas.

Com os melhores cumprimentos

A Diretora de Serviços de Ordenamento do Território

(Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

Em anexo: O mencionado (Cópia dos pareceres emitidos pelas entidades convocadas para a CP)  
AG/