



Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de MIRA

Relatório **03**

Plano de Financiamento, Programa de Execução e de Sustentabilidade Financeira

(Versão para aprovação em Assembleia Municipal, maio 2025)



Primeira Revisão do
Plano Diretor Municipal de MIRA

Relatório 03

**Plano de Financiamento, Programa de Execução e
Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira**
(Versão para Aprovação em Assembleia Municipal)

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

01 – Enquadramento, 02
02 – Âmbito e objetivos, 04
03 – As ações e o Financiamento do Plano, 06
04 – Mecanismos de intervenção para garantir a execução, 07
05 – O contexto municipal e as opções prioritárias, 09
06 – Orçamento e investimento e capacidade de endividamento, 13
07 – Os principais contributos para a receita, 14
08 – Principais Domínios de Intervenção, 15
09 – Síntese das Intervenções Programadas, 18
10 – Ações de Programação da Execução do Solo, 19
10.1 – Fundamentação sobre a classificação do solo - espaço atividade económicas, 20
10.2 – Fichas de Programação, 23

01 – Enquadramento

01 - A LBPPSOTU [Lei de bases da política pública do solo, ordenamento do território e urbanismo] e o RJGT [regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial] estabelecem o **princípio da autossustentabilidade financeira** dos instrumentos de gestão do território, propondo que se explique e fundamente a execução das ações propostas pelo plano, o horizonte temporal, a prioridade e os meios financeiros alocados a essa mesma execução.

02 - A LBPPSOTU [Lei 31/2014 de 30 de maio] estabelece, no seu **artigo 62º**, os princípios gerais do financiamento das infraestruturas urbanísticas:

*“1. A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a **critérios de eficiência e sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da coesão territorial.*

*2. Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da **demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira** da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.*

*3. Os municípios elaboram obrigatoriamente um **programa de financiamento urbanístico** que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.*

*4. Os municípios devem constituir um **fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística**, ao qual são afetadas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.*

*5. Os instrumentos tributários podem ter **taxas de tributação diferenciadas** em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”*

03 - O RJGT [Decreto Lei 80/2015 de 14 de maio] viria a estabelecer, no **artigo n.º 172**, os princípios gerais do regime económico-financeiro dos instrumentos de gestão do território:

*“1. A **regulação fundiária** é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.*

*2. Os programas e planos territoriais são **financeiramente sustentáveis**, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturização, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.*

*3. A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a **critérios de eficiência e sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da coesão territorial.”*

04 - Ainda no RJIGT, relativamente ao conteúdo, documental e material, do PDM, a alínea l) do n.º 1 do artigo 96.º [conteúdo material] refere e expressa que o plano diretor municipal [PDM] deve estabelecer *“a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas [...]”*. As alíneas c) e d) do número 2 do artigo 97.º [conteúdo documental] reforça que do conteúdo documental do PDM deve fazer parte a *“programação de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo” e pelo “plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira”*.

05 - O presente relatório tem por principal objetivo a identificação das intervenções de iniciativa da administração pública, municipal ou do Estado, necessárias concretizar, para que a implementação da estratégia de desenvolvimento que sustenta o PDM possa ser concretizada. Constitui por isso, o Programa de execução e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade financeira da primeira revisão do plano diretor municipal de MIRA.

02 - Âmbito e objetivos

01 - O processo de implementação de um Plano Diretor Municipal de MIRA [embora se trate de um plano de zonamento e onde o grau de incerteza e de abstração é ainda significativo] pode e deve ser enquadrado na definição de um quadro de programação temporal e financeira que garanta a execução das ações de forte iniciativa e participação municipal. Atendendo à natureza e vigência temporal de um Plano Diretor Municipal reforça-se a ideia de que a programação e as estimativas de investimento apresentadas não se traduzem em instrumentos de gestão e de definição orçamental. Antes, constituem instrumentos estratégicos e orientadores para a definição de políticas de gestão municipais.

02 - O financiamento e a sustentabilidade económica, perfeitamente relacionados entre si, constituem parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento. Nesse sentido, o plano caracteriza as ações preconizadas, identifica os agentes envolvidos, estabelece prioridades e calendarização da execução e considera o esforço de investimento e capacidade financeira estimados e previsíveis. Efetivamente a viabilização das ações propostas depende por vezes da capacidade negocial do município e da forma como se deve assumir uma corresponsabilização entre os diversos agentes envolvidos, seja para a simples abertura de uma rua com perfis que incluam passeios mais largos e arborizados, seja para a concretização de um projeto de maior dimensão e de fixação de investimento.

03 - Efetivamente o carácter programático ou a incerteza quanto à objetividade de algumas propostas e quanto à realização de alguns investimentos estruturantes torna tarefa complexa a tentativa de quantificação concreta das propostas do plano e o contributo de investimento municipal necessário garantir. Tal situação é igualmente válida para a calendarização da execução das referidas ações, pois a maior parte não depende exclusivamente da vontade, do tempo e da oportunidade da intervenção municipal. Refira-se assim que, mais do que valores concretos, são apresentadas estimativas orientadoras de programas possíveis e que se preveem instalar.

04 - O papel exigido ao município será, essencialmente, o de “Regulador” de uma distribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes do plano, procurando equilibrar a balança entre a despesa pública municipal e o benefício das mais-valias geradas por essas obras. Cabe, ainda, ao município, o papel de dinamizador de novas dinâmicas de transformação motivando e desafiando os principais atores / promotores [já instalados ou emergentes] do processo de desenvolvimento municipal.

05 - Nesse sentido reforça-se a ideia de que é fundamental:

01 - Que o município programe e defina a sua estratégia de desenvolvimento e as ações que considera estruturantes realizar, tendo em consideração os meios e as capacidades financeiras disponíveis e possíveis realizar.

02 - Que o esforço de investimento público municipal seja, obrigatoriamente, articulado e enquadrado com a gestão da capacidade de endividamento do município e com a capacidade em articular capacidade de investimento municipal com financiamento comunitário e com as dinâmicas de investimento privado. Só assim será possível garantir a sustentabilidade financeira do município.

03 - Que o município assuma o papel de agente impulsionador das intervenções do tecido empresarial privado, incentivando e motivando a ação [atração e fixação de investimento] e ultrapassando algum imobilismo, incentivando e promovendo a

negociação e a ação. O município não pode assumir uma atitude de expectativa e defensiva, esperando que os agentes e os promotores procurem e mostrem o interesse pelo território e decidam a melhor oportunidade de investir. Antes pelo contrário, o município tem de assumir uma postura ativa e dinamizadora, de procura e de lançar permanentemente desafios ao tecido económico local e regional.

04 - Que o município estude e identifique, permanentemente, o quadro de oportunidades que os sucessivos quadros comunitários de apoio têm suportado e suportarão no futuro. Estar atento e na linha da frente é outro dos desafios com que o município se irá debater.

05 - Que o PDM e o processo de gestão do território, envolvendo o município, mas envolvendo, também, as entidades de diversas tutelas que incidem no território, se afirmem e se posicionem como “guardiãs” e promotoras do processo de desenvolvimento, equilibrado e sustentável, do território municipal, compreendendo as dinâmicas e as oportunidades e contribuindo, sempre, para a diluição da tradicional inércia institucional. Município e entidades devem recusar ser obstáculo meramente administrativo ao processo de desenvolvimento e compreender tanto o território como o quadro de dinâmicas e oportunidades instaladas e emergentes.

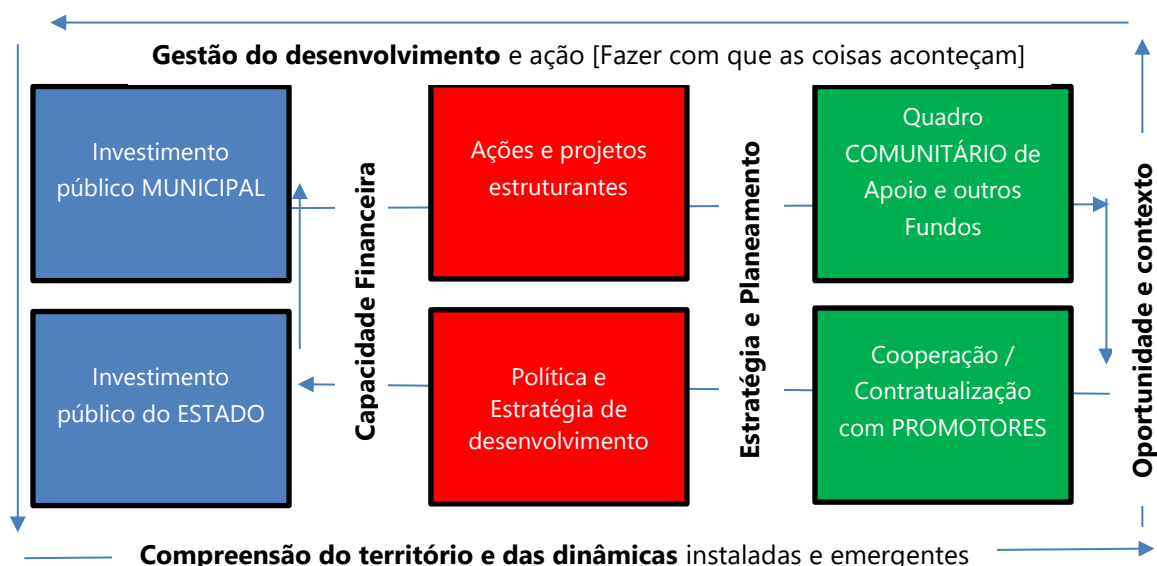
03 – As ações e o Financiamento do Plano

01 - O plano de financiamento do presente plano compreende os principais planos, projetos e ações programadas que permitem a concretização do Modelo de Desenvolvimento Territorial e a sua estratégia [visão, eixos e objetivos estratégicos]. Nesse sentido foram ponderadas cada uma das ações propostas, a sua temporalidade, a estimativa do custo para a sua concretização, e a sua relevância para os objetivos do Plano e do Modelo de Desenvolvimento Territorial. No princípio de sustentabilidade económico-financeira, o Município de MIRA deve afetar parte das suas receitas “*periódicas*” e “*certas*” às políticas territoriais. Nesse sentido propõe o Plano a constituição de um fundo de gestão territorial e ambiental, cuja constituição é obrigatória [artigo n.º 62, n.º 4 do RJGT] nos termos da Lei, e que aqui se designa de FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE E COESÃO TERRITORIAL [FMSCT], e que responde ao estabelecido na Lei.

02 - As propostas de intervenção estruturantes, consideradas estratégicas a desenvolver, e consideradas no presente plano de financiamento, relevantes para a execução do Plano, encontram-se estabelecidas e agrupadas em quatro grupos, designadamente:

- _ Rede de Infraestruturas
- _ Rede Viária Proposta
- _ Áreas de Reabilitação Urbana e do Espaço Público
- _ Projetos Estruturantes e unidades operativas de planeamento e gestão

03 - O Município de MIRA encontra-se fortemente determinado para a execução do presente Plano, afetando fundos municipais à sua execução, pelo que a existência de financiamento nacional ou comunitário constitui fonte adicional de financiamento das políticas territoriais. Prevê-se, no entanto, uma forte cooperação com fontes de financiamento nacionais e europeias, em especial o Fundo Ambiental [nacional] e os programas de financiamento europeu [Portugal 2020 e 2030]. Podem ainda ser mobilizadas e promovidas candidaturas a outros fundos especializados em matéria de ambiente, alterações climáticas, ou de reconversão, reabilitação e requalificação de atividades em solo rústicos, de prevenção de riscos ou de reabilitação urbana. Finalmente, uma última referência para a possibilidade de determinadas propostas do plano poderem vir a ser executadas através de processos de cooperação e de contratualização com promotores privados.



04 – Mecanismos de intervenção para garantir a execução

01 - O programa de execução e plano de financiamento e de fundamentação da sustentabilidade financeira de um PDM, precisamente por se tratar de um PDM, assume, tal como o plano, um considerável grau de incerteza, quer quanto ao tempo, quer quanto à oportunidade e vontade de intervenção dos principais agentes. Por isso, sabendo das limitações financeiras e da incapacidade de controlo da ação dos agentes por parte da autarquia, este documento encerra essencialmente um carácter indicativo e orientador, apesar do esforço em procurar estabelecer custos e prioridades de intervenção.

02 - Considerando que a bolsa de solos municipais é pouco significativa e que a capacidade de intervenção municipal sobre o solo é débil e fortemente condicionada por evidentes limitações financeiras, parece evidente que significativa parte das propostas ou, se quisermos, da necessidade de mudanças no território, incide sobre solo de posse privada. Logo a concretização das principais ações de estruturação urbanística encontra-se diretamente relacionada com os tempos e a capacidade de ação de um conjunto de promotores privados, ficando o espaço de intervenção do município fortemente associado à sua capacidade de negociação e de motivação dos promotores para a ação. Efetivamente, cabe ao município, o papel de articular as ações de agentes diferenciados e de, em casos de imobilismo ou fenómenos de especulação fundiária, assumir-se como agente dinamizador e negociador capaz de promover a concretização das intervenções.

03 - A execução do Plano é determinada nas seguintes intervenções, cujos estágios intercalares até à sua concretização podem integrar estudos e/ou projetos, aquisição de terrenos, programa e financiamento e execução da obra, seja de iniciativa exclusivamente municipal, ou seja, de iniciativa privada ou mista. Para as ações identificadas e propostas é indicado o grau de prioridade e, sempre que possível, preconizado as fontes de financiamento e os agentes a envolver preferencialmente. As intervenções e valores propostos constituem a base de referência para o processo de execução do plano e consequentemente, um quadro orientador para a estrutura do plano de atividades e orçamento municipal. À Câmara Municipal cabe o papel crítico mediante esta base, podendo ajustar prioridades e rever intervenções que neste momento não foram contempladas. No atual contexto das autarquias locais, a capacidade de realizar todos os investimentos pensados depende, em larga escala, da capacidade de envolver parceiros e/ou de se garantir o acesso a apoios financeiros comunitários. Do ponto de vista estritamente económico, a estratégia do município será sempre sustentada na promoção do ciclo virtuoso que manifeste a preocupação de reduzir e transformar a despesa corrente municipal em despesa de capital.

04 - A Programação da execução e financiamento das principais propostas do Plano Diretor Municipal depende da capacidade de realização do município e da capacidade de estabelecer contratualizações para a realização de determinadas intervenções. A compreensão e evolução dos contextos e das dinâmicas constituem fatores determinantes. Assim, o maior grau de sucesso ou de insucesso do processo de implementação e de realização do PDM de MIRA e dependerá sempre:

- A] Da capacidade e da possibilidade de enquadramento de projetos estruturantes no quadro de apoio financeiro comunitário;
- B] Da capacidade e da oportunidade de envolvimento de parceiros sejam promotores privados sejam institucionais;
- C] Da capacidade e do equilíbrio e sustentabilidade financeira do município.

05 - É considerando este grau de “incertezas” que o município programa a execução das principais propostas, explícita ou implicitamente, contidas no plano diretor municipal. Para a concretização e motivação para a ação, o município considerará para cada intervenção a oportunidade de agir isoladamente ou em parceria com promotores ou instituições:

- A] Concretizando os projetos estruturantes, mediante processos de contratualização e de cooperação com promotores;
- B] Promovendo a definição de Unidades de Execução para a promoção de intervenções urbanísticas estratégicas e prioritárias.

06 - Cabe ao município promover a execução coordenada e programada das ações previstas e propostas pelo Plano. Nesse sentido, o município, através do processo de implementação do PDM, assume o papel de agente concertador e dinamizador do tecido empresarial e da iniciativa privada no processo de implementação e de execução do Plano. Esta coordenação e execução programada do Plano, que face à atual conjuntura socioeconómica em muito dependerá da dinâmica do investimento privado, que determina para os agentes públicos e privados, o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidas no Plano, ficando igualmente determinada a sua participação, direta ou indireta, no seu financiamento.

07 - O modelo de organização territorial que se encontra estabelecido procura assumir, enquanto objetivo estruturante, o crescimento e desenvolvimento urbanístico harmonioso da área de intervenção do Plano, pelo que as intervenções a operar deverão considerar:

- A] A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas urbanas, viárias e equipamentos de utilização coletiva;
- B] A dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao setor privado, sobretudo nas áreas que o município pretende ver assumidas como prioritárias;
- C] A adoção de incentivos capazes de potenciar a utilização prioritária dos solos com apetência para a urbanização/edificação e que se apresentam já infraestruturados.

08 - As características de ocupação urbanística do território sugerem a necessidade de estabelecer mecanismos de execução do Plano, apresentando sistemas e modelos de execução muito adaptados às dinâmicas em curso e às características de urbanização da área. Tal facto não impede o município, se confrontado com a necessidade de estabelecer um maior e mais rigoroso controlo do processo de urbanização, de estabelecer Unidades de Execução e/ou de Planos de Pormenor que suportem sistemas de execução do Plano de maior ou menor carácter impositivo.

09 - Pode, neste contexto, a Câmara Municipal condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, à realização de operações prévias de reparcelamento urbano, operações essas que poderão envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, sempre que se considere desejável proceder à reestruturação cadastral, quer estas decorra de motivos de aproveitamento do solo, quer da procura de uma melhoria formal e funcional do espaço urbano e da concretização do próprio Plano.

05 - O contexto municipal e as opções prioritárias

01 - O contexto atual do processo de desenvolvimento do município de MIRA evidencia como áreas prioritárias para o investimento público municipal as seguintes:

→ A área social [saúde, educação, apoio social] e cultural. A definição de políticas sociais e culturais vai muito mais além do que é objetivo de um PDM mas constituem opções de política de primeira linha em qualquer município que aposte na coesão social e territorial. O PDM, enquanto instrumento urbanístico e estratégico, mais não faz que evidenciar e assinalar essa aposta como um dos objetivos estratégicos de desenvolvimento. Neste âmbito a qualificação e modernização dos equipamentos públicos, a dinamização do apoio à terceira idade e infância, a qualificação dos estabelecimentos de ensino e a oferta de espaços culturais mais que preocupações específicas do município representam preocupações e ambição de política nacional.

→ A estrutura viária do município apresenta-se relativamente estável e estruturada. Mais do que novas vias estruturantes importa programar a hierarquização, manutenção e a qualificação da rede existente. Nesta perspetiva, e para efeitos de plano de financiamento associado ao processo de revisão do PDM, considera-se que a rede viária municipal é suficiente e encontra-se ajustada às necessidades de deslocação intra e extra concelhia, necessitando apenas de obras de conservação e manutenção. A aposta de investimento municipal na rede viária incide, essencialmente, na conservação e manutenção da rede viária existente. Existem, no entanto, projetos estruturantes que envolvem outras fontes de financiamento. Constituem apostas estruturantes a concretizar no horizonte do PDM de MIRA:

A] A execução de uma ligação rodoviária da zona industrial de Montalvo ao nó de Mira Norte, da A17.

B] Consolidação de um sistema de circulares e vias municipais estruturantes [apoiado na estrutura das antigas estradas florestais] que estruture de promova boas condições de circulação.

→ Os serviços de Abastecimento Público de Água e de Saneamento Básico são prestados pelas Águas do Baixo Mondego e Gândara. O município de MIRA apresenta taxas de cobertura no Abastecimento de Água e na Recolha de Resíduos praticamente totais [100%]. A nível de Saneamento Básico a cobertura é, significativamente mais baixa, sendo a maioria dos aglomerados servidos por soluções autónomas. Do Saneamento Básico cerca de 65% é já hoje canalizado para ETAR. No horizonte do Plano Diretor Municipal prevê-se no âmbito da programação das Águas do Baixo Mondego e Gândaras a execução de projetos estruturantes de remodelação, modernização e reforço das Redes públicas de infraestruturas.

→ A ABMG – Águas do Baixo Mondego e Gândara tem por objetivo constituir uma referência na gestão dos sistemas de abastecimento público de água potável e de saneamento de águas residuais. É missão da ABMG fornecer aos habitantes dos municípios abrangidos [Mira, Montemor-o-Velho e Soure], em continuidade e qualidade, água potável, recolha e tratamento das águas residuais a um custo reduzido e socialmente aceitável, assim como promover a sustentabilidade dos recursos hídricos e o desenvolvimento da região.

→ Os sistemas públicos de drenagem são essencialmente constituídos por redes de coletores, emissários, instalações elevatórias, incluindo ramais de ligação, que permitem recolher, drenar e levar a destino final as águas residuais produzidas pelos utilizadores, em condições que permitam garantir a saúde pública e a qualidade do meio recetor.

→ A nível da rede pública de águas residuais a ABMG dispõe já das seguintes infraestruturas:

134 Estações elevatórias
332 Km de rede
24 ETAR

→ A nível do abastecimento público de água a ABMG tem como principal objetivo de assegurar o abastecimento de água para consumo humano para um universo de cerca de 30 mil clientes e 53 mil habitantes. A água para consumo humano é tratada e satisfaz um conjunto de parâmetros de qualidade fixados na legislação portuguesa e europeia as quais seguem geralmente as recomendações da Organização Mundial de Saúde [OMS]. Esta qualidade da água distribuída pela ABMG é verificada regularmente através de diversas análises de controlo analítico realizadas por um laboratório externo acreditado e reconhecido pela autoridade competente e reguladora [ERSAR], sendo possível desta forma o conhecimento da qualidade da água distribuída e as características dos sistemas de distribuição são elementos básicos para detetar eventuais anomalias, adotar medidas de prevenção apropriadas e comunicar com os clientes quando necessário.

→ A ABMG dispõe das seguintes infraestruturas:

27 Captações
25 Estações Elevatórias
57 Reservatórios
981 Km de rede

→ O A recolha, tratamento e valorização de Resíduos Sólidos Urbanos é da responsabilidade da SUMA, empresa a quem está delegada a recolha e transporte de Resíduos Urbanos no município de MIRA. A *ERSUC – Resíduos Sólidos do Centro, SA* - é a empresa responsável pela gestão e tratamento dos resíduos sólidos produzidos neste Município, realizando a recolha, o transporte e a deposição dos mesmos no aterro sanitário da Figueira da Foz [Gala]. Para a deposição dos resíduos sólidos urbanos indiferenciados, os munícipes dispõem de contentores destinados para o efeito e com uma capacidade de 800 L ou 1200 L. Para além destes, ainda dispõem de papeleiras destinadas à deposição de resíduos sólidos produzidos na via pública. É da responsabilidade da Câmara Municipal a distribuição desses contentores pelos diversos aglomerados urbanos do Concelho.

→ Mira dispõe, também, do Centro Circular de Resíduos de Mira, com o mote “Proteja o ambiente, deposite aqui gratuitamente!”. Constitui uma infraestrutura de significativa importância para a sustentabilidade ambiental do concelho. O Centro Circular de Resíduos de Mira permite ao produtor doméstico, residente no concelho de Mira, depositar os seus resíduos num local apropriado e o município terá uma maior e melhor gestão dos resíduos urbanos.

→ O principal objetivo deste equipamento será o encaminhamento dos diversos materiais para locais apropriados, evitando, assim, o depósito ilegal de resíduos que se tem vindo a verificar em alguns locais do concelho. Esta infraestrutura encontra-se equipada com silos de grandes dimensões, destinados a receber, separadamente, diversos tipos de resíduos para posterior encaminhamento para retomadores licenciados, com vista à sua posterior valorização e/ou reciclagem.

→ O serviço de transportes públicos é garantido, essencialmente, pelos transportes escolares [TRANSDEV] e pelo serviço privado da rede de Táxis. Na generalidade servem a globalidade da população. O Município de Mira tem delegada a competência de Autoridade de Transportes prevista no Regime Jurídico de Serviço Público de Transporte de Passageiros [Lei nº 52/2015, de 09 de junho] na Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra. Atualmente a operadora ETAC – Empresa de Transportes António Cunha, SA funciona com autorizações provisórias até à conclusão do procedimento aberto à concorrência por concurso público internacional que se prevê que esteja concluído em dezembro de 2023.

→ A rede de equipamentos é suficiente e ajustada às necessidades da população, enquanto a rede de transportes públicos se encontra em discussão, perspetivando novos investimentos, que promovam uma oferta mais ajustada às necessidades da população.

→ O desenvolvimento de espaços vocacionados para a instalação e desenvolvimento de atividades económicas é a área que pode envolver mais investimento por parte do município se quiser efetivar uma política de atração e de fixação de investimento que diversifique e fortaleça a base económica local e regional. O plano assinala espaços de atividade económica, já existentes e em desenvolvimento. Mais uma vez, assinala-se, que cabe ao município promover ações de negociação / cooperação com proprietários e promotores no sentido de garantir ou dinamizar a sua execução.

→ A recente elaboração da Estratégia Local de Habitação permite enquadrar a oportunidade de investimento público [incluindo o municipal] para fazer face aos problemas de habitação em condições indignas. Trata-se de um documento estratégico relevante e que, obrigatoriamente, implica a definição de políticas municipais que permitam a sua implementação e execução

→ As novas tecnologias e a oferta de espaços públicos *wireless* bem como a modernização administrativa procuram servir de uma forma cómoda e facilitada os residentes, mas, também, procuram envolver e desafiar para uma participação cívica mais ativa e mais permanente.

→ A definição de políticas municipais que concorram para a implementação de uma estratégia de adaptação às alterações climáticas constitui, atualmente, uma preocupação dominante também no caso do município de MIRA.

→ Finalmente uma referência à necessidade de criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade e Coesão Territorial [FMSCT] que deve ser complementado com a adoção de uma política de solos eficaz e que permita intervir sobre o solo.

02 - O cenário acima descrito, ainda que de uma forma sintética, revela que a fase de qualificação do território por via da infraestruturação e da garantia de acesso aos principais equipamentos e infraestruturas foi cumprido com significativo sucesso nas últimas décadas. Hoje o principal problema que se coloca ao processo de desenvolvimento do município de MIRA é o de “ter capacidade de despoletar dinâmicas de transformação e de crescimento”.

03 - E estas, mais do que investimento público, exigem interesse, compromisso e atuação de atores da esfera da iniciativa privada. O Plano de financiamento e de sustentabilidade financeira associada ao processo de revisão do PDM revela, também, essa realidade. O PDM não apresenta projetos públicos significativos nem grandes ambições de investimento, antes cria um cenário e identifica um conjunto de oportunidades a desenvolver na esperança e na expectativa de que a iniciativa privada e eventuais promotores induzam e instalem novas dinâmicas de transformação. Não são tempos de construir. São tempos de qualificar e potenciar o que existe e está, mesmo ali, ao nosso dispor.

06 - Orçamento e investimento e capacidade de endividamento

01 - A análise dos últimos três orçamentos municipais [2020 - 2022] revela dois factos essenciais:

A] Nos últimos quatro anos, o orçamento municipal tem-se aproximado e ultrapassado mesmo os **16 milhões** de euros.

B] Desses orçamentos as verbas cativas e alocadas ao designado “investimento” tem vindo a revelar algumas oscilações mas aproxima-se do valor de **30%** e apresenta taxas de execução significativas.

Q01 - Orçamentos Municipais [2020-2022]	2020	2021	2022
Valor global do orçamento municipal	15.576.946€	16.732.973€	16.687.942€
Valor das verbas do orçamento passíveis de serem enquadradas em Investimento	3.134.629€	6.226.209€	4.816.645€
Percentagem [Investimento/ orçamento global] [%]	20,12%	37,21%	28,86%

02 - Se se mantiver a tendência dos últimos 3 anos, e esse será o cenário mais que provável, a análise dos últimos orçamentos municipais evidencia que a afetação de nível de investimento municipal deve manter-se próximo dos 30% do valor global do orçamento, o que permitiria uma média anual de investimento de cerca de **4,8 milhões** de euros anuais, grande parte a afetar à estruturação urbanística e do ordenamento do território. Obviamente que se trata de uma verba significativa e constitui um valor relevante. Esta capacidade de investimento pode e deve ser rentabilizada, fortalecida e potenciada com diversas candidaturas aos fundos estruturais comunitários e, assim, servir de alavanca ao processo de desenvolvimento municipal.

03 - A informação acima expressa permite perspetivar, com alguma segurança, um suporte financeiro para intervenções e definição de políticas municipais no domínio do urbanismo e ordenamento do território na ordem dos 4,8 milhões de euros / ano, realidade essa, que para um município e um território como MIRA é bastante significativo. Mais, ainda, quando o município dispõe ainda de **marguem disponível para utilização no endividamento**, na ordem dos **2,1 milhões** de euros.

07 – Os principais contributos para a receita

01 – O município de MIRA apresenta indicadores de endividamento favoráveis. Efetivamente nos últimos 3 anos registou uma receita corrente líquida, média, na ordem dos 10,1 milhões de euros o que lhe permitia apresentar em 31.12.2021 um limite de endividamento na ordem 14,9 milhões de euros. Nesta data apresentava cerca de 4,4 milhões de euros de dívida total, dispondo de 10,5 milhões de margem absoluta para endividamento e 2,1 milhões de euros em margem disponível para utilizar.

02 – O quadro seguinte evidencia a evolução dos principais contributos para a formação da receita.

Q02 - Formação da receita [€]	2019	2020	2021
Impostos Diretos	2.443.068,31€	2.325.355,03€	2.717.687,90€
IMI	1.614.771,99€	1.621.402,87€	1.660.390,80€
IMT	331.351,17€	323.371,71€	336.559,91€
IUC	496.945,15€	380.580,45€	720.737,19€
Derrama	0,00€	0,00€	0,00€
Impostos Indiretos	240.786,82€	0,00€	0,00€
Taxas, multas e outras penalidades	582.400,95€	287.153,25€	337.777,75€
Rendimentos de Propriedade	7.992,95€	8.324,06€	17.036,74€
Transferências correntes	4.932.435,82€	5.339.332,50€	5.685.278,98€
Transferências da administração central	4.932.435,82€	5.339.332,50€	5.685.278,98€
Venda de bens e serviços correntes	1.850.038,40€	1.848.060,51€	1.453.844,69€
Outras receitas correntes	49.571,67€	440.487,89€	9.902,71€
Total Receita Corrente	10.106.294,92€	10.248.713,24€	10.221.528,77€

01 – A análise do quadro permite evidenciar a realidade económica e urbanística do município de MIRA:

- a) Os impostos diretos e as transferências da administração central constituem os principais elementos na formação da receita e tem revelado valores relativamente estáveis no tempo.
- b) O suporte de receita até aqui elencado tem uma característica de variabilidade, designadamente por alterações de conjuntura no mercado imobiliário, desajustada das necessidades decorrentes de um instrumento de planeamento que se pretenda sustentador de uma política de desenvolvimento económico. Os montantes, embora relativamente estáveis ao longo do tempo evidenciam a dinâmica urbanística registada nos últimos anos.

02 – No essencial este quadro mostra uma certa estabilidade na formação da receita que possibilita a programação e a gestão financeira equilibrada e apoiada, ainda, pela capacidade de endividamento. As restantes receitas que contribuem para a formação do orçamento e que resultam da prestação e venda de serviços [refeições escolares, abastecimento de água, saneamento, recolha de resíduos, fundos estruturais e outras] também têm apresentado uma estabilidade ao longo do tempo, circunstância essa, que reforça a estabilidade financeira do município.

08 – Principais domínios de intervenção

01 – Apresenta-se, a seguir, os vários domínios que exigirão capacidade de investimento em áreas direta ou indiretamente, associadas à implementação de políticas de ordenamento do território e urbanismo preconizando o processo de desenvolvimento económico e social do concelho de MIRA. Estima-se, também, o esforço de financiamento necessário à execução dessas políticas e dessas áreas consideradas estruturantes.

02 – O Município de Mira detém uma participação de 33,33% na Águas do Baixo Mondego e Gândaras, EIM, SA. Como esta empresa só iniciou a atividade em 2020 não há grande histórico de comparticipação anual do Município. Atualmente e de acordo com o Regime Jurídico da Atividade empresarial Local e das Participações Sociais [Lei nº 50/2012, de 31 de agosto] o Município é obrigado, no caso da empresa ter resultados líquidos negativos antes de impostos, a efetuar uma transferência proporcional à sua participação para cobertura de resultados. Referente ao ano 2021, esta participação cifrou-se em 107.947,25€.

02 – Rede viária

A nível de rede viária, conservação, manutenção e execução de novos arruamentos o município de MIRA tem gasto, em termos médios, nos últimos três anos, cerca de 100.000,00€ por ano.

03 – Transportes [Escolares e outros]

A nível de transportes escolares o município de MIRA tem gasto, em termos médios, nos últimos três anos, cerca de 100.000,00€ por ano.

04 – Ações de Reabilitação Urbana e Eficiência Energética

Só recentemente se iniciaram ações de eficiência energética, tais como veículos elétricos e reabilitações energéticas [de fundo é o caso da Piscina]. O esforço de investimento municipal foi da seguinte ordem_

A] Veículos elétricos – 30.000€/ano

B] Eficiência energética da piscina [Investimento 613.730,63€] que dividindo por 20anos traduz um custo médio anual de 30.686,00€.

05 – Intervenções de requalificação do espaço público

As intervenções no espaço público traduzem um custo anua, médio e aproximado, considerando os últimos três anos, de 250.000,00€.

06 – Os quadros seguintes apresentam o esforço de financiamento municipal para a execução de projetos estruturantes. O cenário apresentado ilustra, também, a capacidade do município em enquadrar projetos no quadro de apoios financeiros seja no Portugal 2020 sejam outros.

07 – O quadro seguinte apresenta os principais projetos estruturantes recentemente concluídos ou em curso, os volumes de investimento e a comparticipação financeira da responsabilidade do município.

Q03 - Projetos estruturantes em curso ou recentemente concluídos	Montante de Investimento [€]	Componente Municipal	
		%	Investimento Municipal
Reparação, manutenção e pavimentação de arruamentos e ciclovias no Concelho de Mira [obra concluída em 2022]	1.736.900,41	-	1.740.000
Manutenção do ecossistema dunar da Praia de Mira [Passadiços [obra concluída em 2021]	184.222,14	82,99	31.336
Expansão da área de desenvolvimento tecnológico e industrial – Polo I [obra concluída em curso]	2.004.390,00	85,17	297.251
Requalificação dos parques de estacionamento Lago do Mar e Poço da Cruz [concluído em 2022]	915.914,37	85	137.387
Remodelação do estádio municipal [bancadas, balneários] [concluído em 2022]	700.000,00	-	700.000
Ampliação da área de localização empresarial do Montalvo [obra em curso]	1.572.230,67	85	235.835
Centro de recolha animal [obra concluída em 2021]	261.400,00	64,56	92.640
Requalificação e revitalização dos viveiros piscícolas na Praia de Mira [obra concluída em 2022]	326.718,67	85	49008
Expansão de parques de lazer e recreio nas freguesias – 1 e 2ª Fase [obra concluída em 2022]	91.000,00	-	91.000
Mira Wi-Fi Tourism e WI-FI4YOU [concluído em 2022]	80.000,00	18,75	65.000
Reabilitação e Modernização do mercado da Paia de Mira e 3 Lojas	470.000,00	50	235.000
Rotunda do “Matadouro”	389.171,96	51,4	189.172
Reabilitação energética da piscina municipal	613.730,63	95	30.687
Requalificação da Escola Secundária Dr. Maria Cândida	1.694.975,17	85,15	251.704
Reabilitação de estrutura abandonada, exteriores e equipamento – Mercado de Mira –	1.109.949,26	85	166.492
Regeneração urbana do centro de Mira	445.861,53	Em candidatura 80%	90.000
Eurovelo – Rota da Costa Atlântica	577.861,53		116.000
Restabelecimento da floresta afetada por incêndios	1.300.000,00	80	260.000
Σ	14.474.326,34		4.778.512

08 – O quadro seguinte apresenta os principais projetos estruturantes programados, os volumes de investimento e a comparticipação financeira da responsabilidade do município.

Q04 – Projetos estruturantes programados para 2023 e anos seguintes	Montante de Investimento [€]	Componente Municipal	
		%	Investimento Municipal
Ampliação de Cemitério de Mira	500.000	-	500.000
Reabilitação da rede hidrográfica – Açudes	120.000	78,3	26.000
Aquisição de equipamento para valorização do património costeiro e aquático	500.000	85	76.000
Reabilitação do centro de saúde de mira	2.000.000	PRR 90%	200.0000
Recuperação de rede viária e obras complementares	625.000	<i>A avaliar oportunidade de candidatura</i>	625.000,00
Intervenções de manutenção e reabilitação de espaços municipais, incluindo a valorização do sistema ecológico e ambiental, recuperação do cordão dunar e todos os sistemas de linhas de águas	1.271.000		1.271.000,00
Reabilitação urbana	800.000	<i>Em candidatura 80%</i>	160.000
Recuperação de rede viária e obras complementares	1.000.000	<i>A avaliar oportunidade de candidatura</i>	1.000.000,00
Valorização de infraestruturas desportivas	1.000.000		1.000.000,00
Reabilitação de Infraestruturas e Espaços públicos municipais	850.000		850.000,00
Expansão de parques de lazer e recreio nas freguesias – 3ª Fase	85.000		85.000,00
Comunidade de energia renovável [CER]	150.000		150.000,00
Mira Walking Trails [percursos pedestres]	87.000	PDR 80%	17.400
Σ	8.988.000		5.960.004

09 – Este conjunto de projetos evidencia, antes de tudo, a capacidade de aproveitar oportunidades e, com valores de investimento significativamente baixos, poder, mesmo assim, permitir a execução de um conjunto de projetos estruturante e dinamizadores do processo de desenvolvimento municipal.

09 - Síntese das Intervenções Programadas

01 - Ainda que se trate de estimativas de investimento, que internalizam significativos graus de incerteza, quer dos níveis de investimento necessário realizar [porque ainda não existem projetos, solo disponível ou sequer, processo de negociação] quer das possíveis fontes de financiamento [seja no âmbito do Portugal 2020 ou mesmo do Portugal 2030], é possível fazer um exercício sobre a adequabilidade das ações identificadas à capacidade e aos meios financeiros disponíveis no município.

02 - Sistematizando e sintetizando as ações identificadas estima-se que no horizonte do plano [considerado 10 anos] seja programado um investimento global, por parte do município, de cerca de 55.000.000€ [trinta milhões de euros]. Este investimento permitirá manter e modernizar as redes de infraestruturas, manter e estruturar a rede viária, promover a reabilitação urbana dos edifícios e do espaço público, qualificar e reabilitar os equipamentos públicos, executar os projetos considerados estruturantes e promover o desenvolvimento de áreas de vocação empresarial. Considerando o horizonte do plano de 10 anos estima-se a necessidade de investimento municipal equivalente a 5,5 milhões de euros por ano.

Q05 - Estimativas de Investimento público municipal para o Horizonte do Plano [2023-2034]	Média anual [€]	Horizonte do Plano [€]
Redes de Infraestruturas [Conservação Manutenção]	250.000	2.500.000
Recolha, tratamento e destino final de resíduos	1.100.000	11.000.000
Funcionamento da rede escolar	1.600.000	16.000.000
Rede Viária [Projetos e Obra]	500.000	5.000.000
Conservação e manutenção da rede existente	200.000	2.000.000
Reabilitação urbana [Projetos e obra]	200.000	2.000.000
Requalificação de espaços públicos [Projetos e obra]	150.000	1.500.000
Requalificação dos centros da Praia de Mira e de Mira	1.500.000	15.000.000
Projetos estruturantes		1.000.000
Totais de comparticipação de Investimento Municipal		56.000.000
Valor médio anual do Investimento Municipal [arredondado]		5.600.000

03 - Obviamente que se tratam de valores de referência e que, certamente, serão objeto de ajustamentos significativos em função de eventual enquadramento em programas de apoio ao financiamento comunitário, ao envolvimento de entidades ou, mesmo, ao envolvimento e articulação com eventuais promotores privados. Constituem, por isso, meras referências de valor para apoiar processos de gestão. A análise da evolução dos orçamentos nos últimos anos e a análise da capacidade de endividamento do município de MIRA, associadas à estabilidade dos principais fatores que contribuem para a formação da receita, permitem, no atual contexto económico e financeiro do município, estimar um valor passível de afetar a investimento na ordem dos 5,6 milhões de euros / ano.

04 - Embora se trate de valores que constituem apenas estimativas de referência e que dependem do envolvimento de parceiros ou da contratualização com promotores ou instituições ou, ainda, do acesso a apoios financeiros comunitários, é evidente que o esforço financeiro exigido pelo processo de implementação da revisão do PDM de MIRA está em perfeita sintonia com as tendências e consolidação orçamental do município, apresentando um elevado sentido de realidade e de equilíbrio e sustentabilidade financeira.

10 – Ações de Programação da Execução do Solo

01 – O município tem programado e em curso um conjunto de intervenções que incidem sobre as áreas de vocação para a instalação de atividades económicas.

02 – Tratam de solos em processo de estruturação e de infraestruturização. Apesar da execução dos projetos já se encontrar inscrita no orçamento e plano de atividade municipais e de o município ser já detentor de parte do solo [na zona industrial do Montalvo], entende-se oportuno apresentar a devida programação para efeitos de enquadramento no disposto no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto e no Decreto Lei 80/2015, de 14 de maio, nas atuais redações.

03 – Consideram-se 4 [quatro] áreas associadas ao desenvolvimento de espaços para a instalação de unidades empresariais e industriais, cujo solo se encontra programado para a execução de áreas de atividades económicas:

A] Zona Industrial do Seixo. Onde se perfectiva a estruturação e ampliação da zona industrial, totalmente ocupada e consolidada, e que dispõe de relação funcional direta e contígua ao nó sul de Mira da A17.

B] Zona Industrial do Montalvo. Zona industrial com operações de loteamento plenamente eficazes e em execução. O município tem já programado em plano e orçamento investimento necessário à realização das infraestruturas.

C] Pólo de Atividades económicas envolventes da Incubadora AIBAP. Procura-se integrar a ocupação envolvente da AIBAP onde já se encontram algumas unidades empresariais [MaterMira, materiais de construção, AutoMiranda, Oliveira e Pinho, Jet Wash Sabão Azul e outras].

D] Pólo de Atividades económicas envolvente da unidade empresarial “Quitérios”.

04 – 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. 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.

05 – Nos pontos seguintes explicita-se essa programação e respetiva fundamentação, seja da execução e consolidação das áreas de vocação empresarial / industrial seja do processo de requalificação das principais centralidades urbanas das Vilas de Mira e da Praia de Mira [que carecem de estruturação e de requalificação, essencialmente, ao nível da imagem e do tratamento do espaço público].

10.1 – Fundamentação Genérica sobre a classificação do solo como espaço de atividade económica

01 – Enquadramento Legal

Artigo 72.º do DL 80/2015, de 14 de maio com a redação do DL 25/2021, de 29 de março.

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 – Fundamentação

A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter 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. [n.º1, artigo 72.º DL 80/2015]

01 - As áreas em causa integram a envolvente de áreas empresariais / indústria já existentes, ocupadas e significativamente ocupadas ou comprometidas. Todas têm apresentado e registado dinâmicas de procura e ocupação assinalável.

02 - O território do município de MIRA e, por arrasto, as áreas referenciadas, apresentam fatores de localização e de atração de excelência que não encontram, no território municipal, quaisquer alternativas de localização. Constituem os principais fatores de localização:

A] Nós da A17, norte e sul, que permitem a facilidade de relação de qualquer das áreas referenciadas 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 empresarias / indústrias 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.

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. [n.º2, artigo 72.º DL 80/2015].

01 – As áreas associadas às zonas industriais do Seixo e do Montalvo foram e encontram-se em desenvolvimento enquadradas em planos de pormenor e/ou operações de loteamento, plenamente eficazes e em vigor.

02 – O processo de urbanização, custos e benefícios associados é da responsabilidade exclusiva no município.

03 – Para o efeito o município de MIRA programa a execução e inscreve-a no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais

[Ver Anexo 01 – Ficha de Programação]

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.

[n.º3, artigo 72.º DL 80/2015]

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 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.

[n.º4, artigo 72.º DL 80/2015]

01 – O processo de revisão 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 perspetivar o processo de reclassificação do solo necessário e indispensável à concretização das áreas referidas.

02 – As Ficha de Programação definem, com clareza, o horizonte temporal para a execução.

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.

[n.º7, artigo 72.º DL 25/2021]

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

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

[n.º8, artigo 72.º DL 25/2021]

01 - O sistema de execução das zonas empresariais / industriais é de responsabilidade única e exclusiva do município de MIRA. Tratando-se de um sistema de imposição administrativa o município negocia e adquire, previamente, o solo, seja pela via do direito privado seja pela via do processo de expropriativo. O polo associado e envolvente à unidade empresarial dos "Quitérios" pode ser, significativamente, desenvolvido pela ação [crescimento e ampliação] dessa empresa.

02 - Sendo o único proprietário o município tem o controlo total do processo de urbanização e de infraestruturação, podendo mesmo, proceder ao enquadramento a eventuais candidaturas no âmbito do Portugal 2030. O município pode definir unidade de execução ou apenas uma operação de loteamento que concretiza a estruturação da propriedade e garanta o processo de urbanização no prazo definido.

10.2 – Fichas de Programação

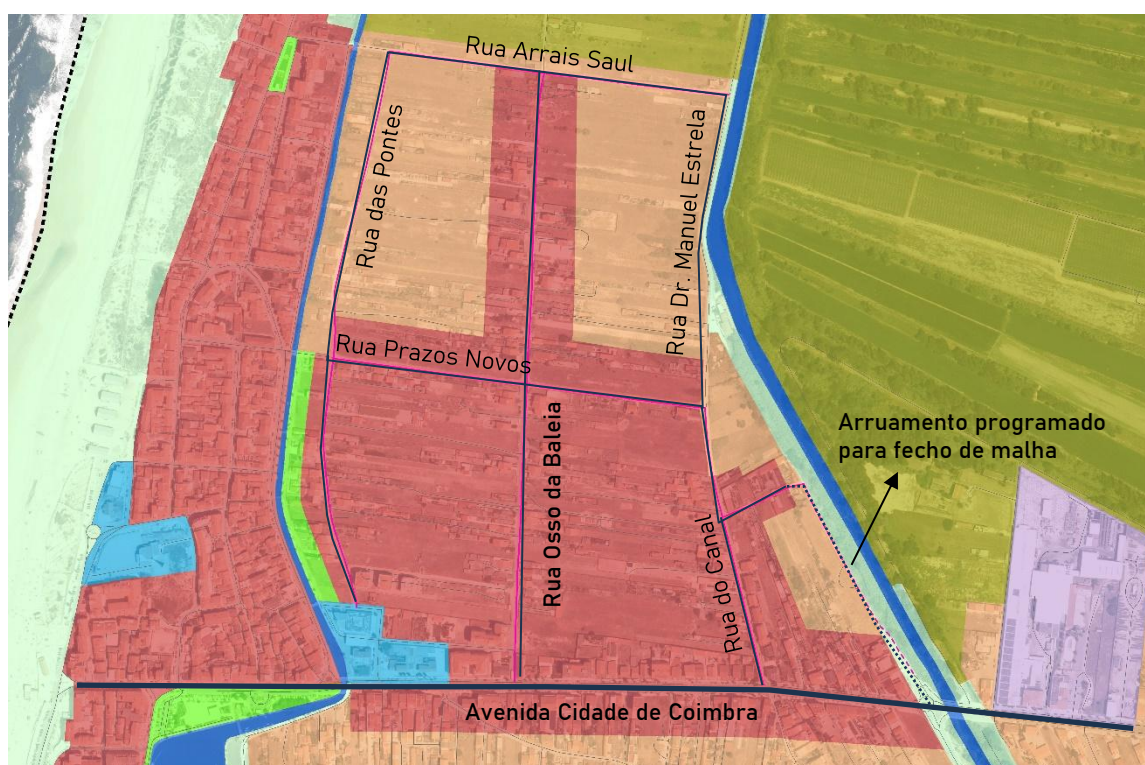
Ficha de Programação 01	Zona Industrial do SEIXO	
Enquadramento	Zona Industrial existente com excelentes fatores de localização [nó da A17 – Mira Norte] A área industrial significativamente ocupada e comprometida. A ampliação desta zona constitui um projeto estratégico para o processo de desenvolvimento municipal. O nível de ocupação do solo é, praticamente total, não havendo parcelas/lotos disponíveis. Evidencia forte pressão de procura.	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturação para a área. Elaborou plano de pormenor. Tem obras de urbanização já programadas e em execução.	
Projetos de execução	A concluir até	Já concluídos
Obras de Urbanização	A iniciar	Já iniciadas
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares é exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	2.000.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2023	
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2034 a classificação do solo reverte para solo rústico	2034

Ficha de Programação 02	Zona Industrial do MONTALVO	
Enquadramento	Zona Industrial enquadrada em operação de loteamento, plenamente eficaz e em vigor. O município é proprietário de todo o solo	
Dinâmica	Nesse âmbito, sendo a responsabilidade pela execução exclusivamente municipal, a CMM elabora operações de loteamento. O município garante a execução inscrevendo as verbas necessárias no orçamento e planos de atividades.	
Projetos de execução	A concluir até	Em execução
Obras de Urbanização	A iniciar	Já iniciadas
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou operação de loteamento	
Sistema de Execução	Execução de iniciativa municipal em solo municipal	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	1.500.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2030	
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2030

Ficha de Programação 03	Zona Industrial do envolvente da “QUITÉRIOS”	
Enquadramento	Zona Empresarial envolvente à unidade empresarial da “Quitérios” O solo integra já a posse dessa unidade empresarial e a opção é enquadrar a ampliação da unidade empresarial existentes. Trata-se de uma unidade empresarial / industrial com forte vocação exportadora. Empresa de referência a nível municipal, regional e nacional.	
Dinâmica	A zona poderá ser executada no sistema de cooperação envolvendo o município de MIRA e a unidade empresarial da QUITÉRIOS. Será elaborado contrato de urbanização que definirá e enquadrará as componentes de investimento municipal e privado.	
Projetos de execução	A concluir até	2034
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou operação de loteamento	
Sistema de Execução	Cooperação	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	750.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2034	
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2034 a classificação do solo reverte para solo rústico	2034

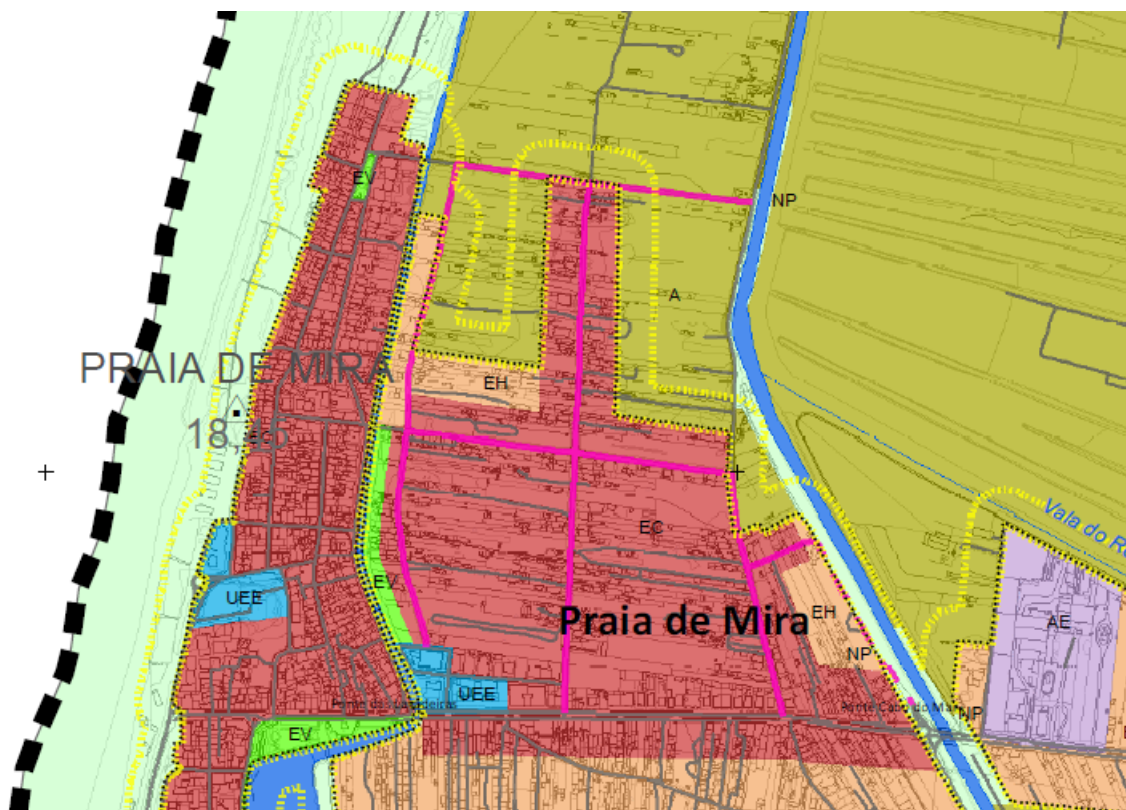
Ficha de Programação 04	Zona Industrial do envolvente da “AIBAP”	
Enquadramento	Zona Empresarial envolvente à unidade Incubadora da AIBAP [Associação Beira Atlântico Parque] O município promove, em cooperação com proprietários, a execução da zona.	
Dinâmica	A zona poderá ser executada no sistema de cooperação envolvendo o município de MIRA e proprietários. Será elaborado contrato de urbanização que definirá e enquadrará as componentes de investimento municipal e privado.	
Projetos de execução	A concluir até	2034
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou operação de loteamento	
Sistema de Execução	Cooperação	
Estimativa de Investimento	A inscrever no próximo plano de atividade e orçamento	750.000,00€
Compromisso existentes	Inscrito do Plano de Atividades e Orçamento para o ano de 2034	
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2034 a classificação do solo reverte para solo rústico	2034

Ficha de Programação 05	Estruturação e requalificação urbanística dos Prazos Velhos [centro da 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.	

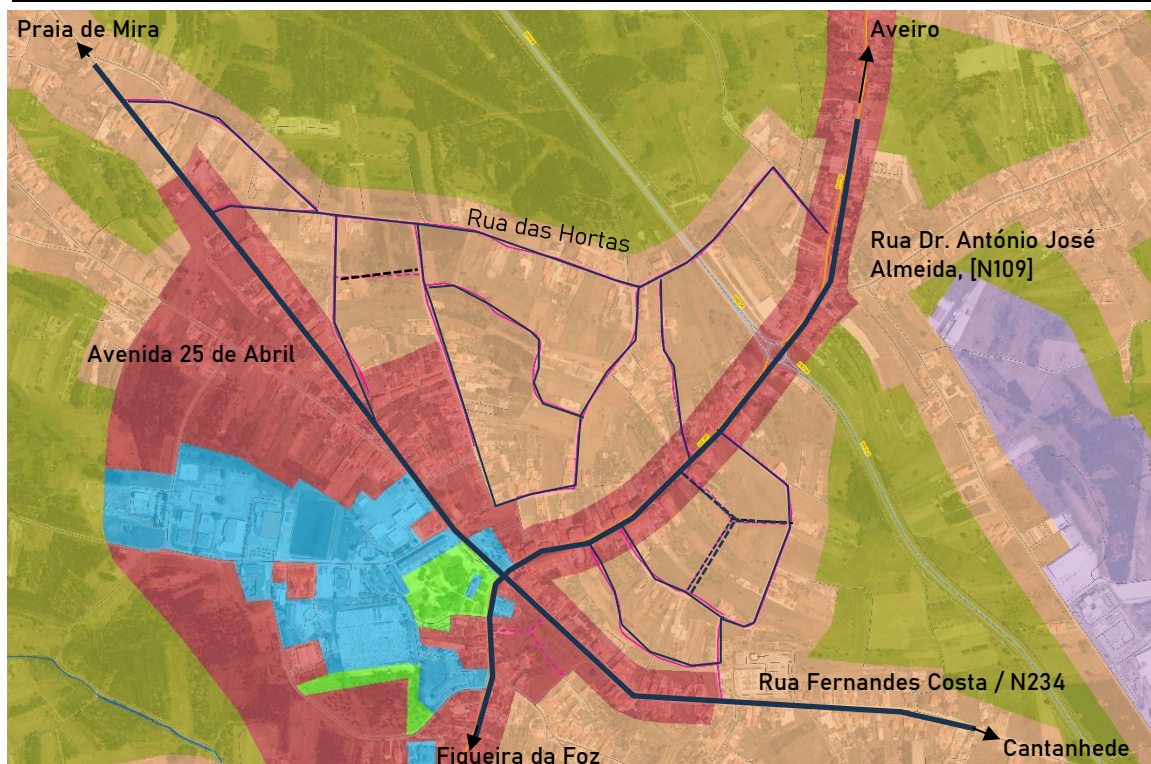


No entanto as entidades APA e CCDRC emitiram na reunião final de 05.06.2024 parecer desfavorável às exclusões do regime da Reserva Ecológica Nacional, circunstância que inviabiliza a estratégia de ordenamento e de requalificação urbanística que o município assumiu. Mais uma vez, e porque se trata de uma condicionante e de um regime jurídico específico [reserva ecológica] o município de MIRA vê a sua intervenção sobre o território limitada e condicionada pelo posicionamento de algumas entidades.

A solução proposta possibilitaria estruturar, do ponto de vista urbanístico, uma área central e estruturante da Praia de Mira que pelo nível de ocupação, nível de infraestruturação e localização relativamente ao centro do aglomerado da Praia de Mira merece e exige ser requalificada. A imagem seguinte ilustra a proposta de ordenamento considerando o posicionamento das referidas entidades, APA e CCDRC.



Ficha de Programação 06	Estruturação e requalificação urbanística do Centro da Vila de 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 Poiães.	
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].	





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