PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MIRA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

- REGULAMENTO URBANÍSTICO -

Mira
CÂMARA MUNICIPAL

DIVISÃO DE PROTEÇÃO CIVIL, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE MIRA

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Regulamento urbanístico

TÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Âmbito e objetivos

1. O presente Regulamento, a planta de zonamento e as plantas de condicionantes (RAN, REN e outras condicionantes) fazem parte integrante do Plano de Urbanização da vila de Mira, adiante designado por Plano de Urbanização e estabelecem as regras e orientações para a ocupação, o uso e a transformação do solo.
2. As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território cujos limites estão expressos na planta de zonamento e constitui a globalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização.

Artigo 2.º

Regime

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

Artigo 3.º

Conteúdo e estrutura

O Plano de Urbanização é constituído pelos seguintes elementos:

a) Elementos fundamentais:

*a*1) Regulamento:

*a*2) Planta de condicionantes—REN;

*a*3) Planta de condicionantes—RAN;

*a*4) Planta de condicionantes—outras condicionantes;

*a*5) Planta de zonamento;

b) Elementos complementares:

*b*1) Relatório do Plano;

*b*2) Vol. 1, «Sustentação das opções do plano";

*b*3) Vol. 2, «Leituras do território e das dinâmicas instaladas";

*b*4) Vol. 3, «Plano de financiamento e programa de execução";

*b*5) Planta de enquadramento territorial;

c) Elementos anexos:

*c*1) Planta do uso atual do solo;

*c*2) Planta de equipamentos de utilização colectiva;

*c*3) Planta do património de interesse público;

*c*4) Planta da hierarquização viária;

*c*5) Planta das unidades operativas de planeamento e de gestão;

*c*6) Planta dos perfis mínimos;

*c*7) Planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Mira;

*c*8) Planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Mira.

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

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

a) Referenciadas nas plantas de condicionantes;

b) Nas áreas abrangidas por servidão do domínio hídrico, quaisquer intervenções ficam sujeitas à legislação específica aplicável;

c) Na faixa de proteção de 10 m de ambos os lados e ao longo das linhas de água classificadas como REN contadas a partir da crista do talude, onde não poderão existir intervenções que impliquem a impermeabilização e ou mobilização do solo ou abate de espécies ripícolas existentes.

Artigo 5.º

Omissões e alterações à legislação

1. A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.
2. Quando a legislação em vigor mencionada neste regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram- se automaticamente transferidas para a nova legislação ou, caso se trate de revogação, deixarão de ter efeito.

Artigo 6.º

Conceitos

1. Entende-se por índice de construção no solo (i. c. s.) o quociente entre o total da área de construção proposta num determinado estudo e a área total do terreno Entende-se por índice de implantação no solo (i. i. s.) o quociente entre o total da área do terreno ocupada com construções (valor expresso em metros quadrados, somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todas as edificações) e a área total do terreno.
2. Para o cálculo dos referidos índices não são contabilizadas as áreas relativas a varandas e caves para garagens ou arrumos.
3. Entende-se por anexo, independentemente de este ser contíguo ou fisicamente separado da construção principal, todo o volume de construção com utilização ou função diferenciada do da construção principal, mas que lhe é complementar.

Artigo 7.º

Instrumentos de ordenamento em vigor

1. Mantém-se em vigor o Plano de Pormenor do Sector Poente de Carromeu, r e g i s t a d o p e l a DGOT-DU com o n.º 02.06.08.00/01-97.PP em 23 de Maio de 1997 e publicado pela Declaração n.º 102/97 no *Diário da República,* n.º 158, de 11 de Julho de 1997.
2. Com a entrada em vigor do presente Plano de Urbanização são revogadas na sua área de intervenção as normas urbanísticas constantes no Plano Diretor Municipal de Mira e no Plano Parcial de Pormenor da Zona Central da Vila de Mira.

TÍTULO II

Disposições urbanísticas

Artigo 8.º

Estrutura de zonamento

O zonamento do Plano de Urbanização classifica o território em solos urbanizados, solos de urbanização programada, solos afetos à estrutura ecológica e solos afetos à estrutura agrícola e florestal.

a) Os solos urbanizados integram as seguintes zonas:

*a*1) Zona consolidada de utilização residencial predominante;

*a*2) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante nível 1 (três pisos);

*a*3) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante nível 2 (quatro pisos);

*a*4) Zona de equipamentos de utilização coletiva;

*a*5) Zona de equipamento turístico;

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

*b*1) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;

*b*2) Zona não consolidada de utilização coletiva mista predominante;

*b*3) Zona de equipamentos de utilização coletiva;

*b*4) Zona de indústria, armazenagem e serviços;

d) Os solos afetos à estrutura ecológica integram as seguintes zonas:

*c*1) Zona verde urbana;

*c*2) Zona de valorização ecológica e ambiental;

d) Os solos afetos à estrutura agrícola e florestal.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Uso preferencial

1. As zonas incluídas nos solos urbanizados e nos solos de urbanização programada destinam-se predominantemente à localização de atividades residenciais, bem como de equipamentos, atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos legais.
2. Considera-se que existem razões de incompatibilidade quando as atividades mencionadas:
   a) Dem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
   b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
   c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
   d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.
3. Todas as atividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos nos pontos anteriores.

Artigo 10.º

Profundidades de construção

1. Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.
2. A profundidade das novas construções em banda e de todas aquelas que se implantem em terrenos de reduzida largura não poderá exceder, nos casos de habitação e escritórios, 20 m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas (alçado principal e posterior), contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com exceção de varandas e escadas descobertas.
3. Em edifícios mistos serão permitidos espaços para armazenagem e arrumos em cave ou ao nível do rés-do-chão com profundidade superior à definida no número anterior, não podendo esta, todavia, ultrapassar 30 m.
4. Em edificações isoladas ou geminadas a profundidade de cada edificação não poderá exceder o dobro da largura.
5. Para concretização de projetos específicos, nomeadamente programas comerciais, de equipamentos ou mesmo serviços, indústrias ou armazenagem, não enquadráveis nos números anteriores e desde que a Câmara Municipal os considere relevantes para o concelho, poderão admitir-se, a título excecional, outros valores, enquadrados por projeto de arquitetura e a função a que se destinam garanta um adequado enquadramento da proposta.

Artigo 11.º

Anexos

1. A área para anexos e garagens é definida nos seguintes termos:
    a) Em parcelas ou lotes de terreno com área até 300 m^2 a área máxima admissível é de 60 m^2;
    b) Em parcelas ou lotes de terreno com área entre 300 m^2 até 1000 m^2 a área máxima admissível é de 60 m^2 acrescida de 3% sobre o diferencial entre os 300 m2 e a área do lote ou parcela;
    c) Em parcelas ou lotes de terreno com área igual ou superior a 1000 m^2 a área máxima admissível é de 100 m^2.
2. Os anexos só poderão ter um piso coberto, o seu pé direito não pode exceder os 3 m e a maior dimensão não pode exceder o dobro da menor.
3. Nas zonas consolidadas de utilização residencial predominante e na zona predominantemente agrícola e florestal, a título excecional e exclusivamente para a função de apoio à atividade agrícola (arrumos de máquinas e alfaias, utensílios e produtos), poderão ser considerados

outros valores desde que devidamente justificados e comprovados através da exibição de documentação que titule a propriedade dos equipamentos ou bens atrás referidos.

CAPÍTULO II

Solos urbanizados

Artigo 12.º

Âmbito e objetivos

1. Os solos urbanizados integram o tecido urbano que se encontra completa ou parcialmente infraestruturado e predominantemente edificado, o qual se pretende estabilizar no que respeita às morfologias urbanas, usos e tipologia de edificação. Constituem os espaços urbanos com arruamentos e alinhamentos do edificado existente, onde se visa ordenar o aproveitamento urbanístico das parcelas não edificadas, embora se admita também a substituição de edifícios e a modificação das funções e usos urbanos, procurando, contudo, manter as características morfológicas do tecido existente.
2. Nas situações de redefinição de perfis de arruamentos consolidados, a Câmara Municipal poderá impor novos alinhamentos, não sendo invocável, como precedente, o alinhamento de um ou vários edifícios existentes.
3. Nos solos urbanizados são constituídas, em função da tipologia dominante dos edifícios, as seguintes categorias, conforme delimitação na planta de zonamento:
    a) Zona consolidada de utilização residencial predominante;
    b) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante— nível 1 (três pisos);
    c) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante— nível 2 (quatro pisos);
    d) Zona de equipamentos de utilização coletiva;
    e) Zona de equipamento turístico.

SECÇÃO I

Zona consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 13.º

Características morfológicas e funcionais

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

2. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização coletiva de apoio, serão ainda admissíveis a instalação de atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos do disposto no artigo 9.o do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 14.º

Alinhamento e número de pisos

1. Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento da fachada principal e cércea dominantes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido aquela cércea ou alinhamento dominantes.
2. Sem prejuízo do número anterior, o número máximo de pisos admissível acima do solo é de dois, não podendo as caves ter outro uso para além de garagens ou arrumos e o seu pé direito máximo não pode exceder os 2,6 m.

SECÇÃO II

Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante

Artigo 15.º

Características morfológicas e funcionais

1. Estas zonas encontram-se na planta de zonamento subdivididas em dois níveis em função das características volumétricas do edificado existente:
   a) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante nível 1 (três pisos);
   b) Zona consolidada de utilização coletiva mista predominante nível 2 (quatro pisos).
2. Devem ser mantidas as características morfológicas e as tipologias arquitetónicas dominantes na área. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização coletiva de apoio, serão ainda admissíveis a instalação de atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos do disposto no artigo 9.o do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.
3. Em edifícios existentes é permitida nos termos legais a alteração de usos salvo nos casos em que a Câmara Municipal considerar não oferecer adequadas condições de salubridade e segurança ou que daí resultem incompatibilidades entre usos.

Artigo 16.º

Obras de edificação

1. Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.
2. Nestas zonas é admitida a utilização para fins habitacionais dos sótãos desde que a edificação não exceda em qualquer caso a cércea dominante e cumpram o Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

Artigo 17.º

Número máximo de pisos e alinhamentos

1. O número máximo de pisos admissível acima do solo é:
   a) Para a zona consolidada de utilização coletiva mista predominante— nível 1— três pisos acima do solo, excluindo caves;
   b) Para a zona consolidada de utilização coletiva mista predominante nível 2— quatro pisos acima do solo, excluindo caves;
2. Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, a Câmara Municipal poderá impor soluções arquitetónicas nas edificações a licenciar que respeitem o alinhamento existente e cércea dominante.

Artigo 18.º

Transição de cérceas

1. Em casos de bandas de construção, a transição de cérceas não poderá criar entre dois edifícios contíguos, uma diferença de cota superior a um piso.
2. Nestas situações a empena resultante deverá merecer um tratamento arquitetónico adequado.

SECÇÃO III

Zona de equipamentos de utilização coletiva

Artigo 19.º

Âmbito e objetivos

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

Artigo 20.º

Parâmetros urbanísticos

1. O i. c. s. máximo é de 1,5.
2. O i. i. s. máximo é de 0,6.
3. A capacidade de estacionamento a oferecer nestas zonas será dependente do programa a instalar, devendo, no entanto, ter como referência os parâmetros expressos na legislação em vigor nomeadamente na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra que a substitua e ou expressos em outras normas específicas e legalmente aplicáveis.
4. Os pavimentos das vias pedonais, estacionamentos, vias de circulação, espaços públicos e áreas desportivas a céu aberto devem ser preferencialmente permeáveis ou semipermeáveis.

SECÇÃO IV

Zona de equipamento turístico

Artigo 21.º

Âmbito e objetivos

Corresponde à área do empreendimento turístico existente e envolvente à Lagoa de Mira.

Artigo 22.º

Condições de ocupação

1. É admissível a instalação de unidades complementares às existentes, preferencialmente de carácter lúdico e desportivo.
2. Será sempre de privilegiar o tratamento do espaço público e as relações com as margens da Lagoa.
3. É desejável que as novas intervenções se enquadrem num plano de pormenor que garanta uma estrutura e uma coerência para o sítio.
4. O número máximo de pisos admissível acima do solo é de três.
5. O i. c. s. máximo é de 1.
6. Sempre que as intervenções colidam com os limites do regime florestal parcial as mesmas só serão admissíveis com a prévia desafetação desta servidão.

CAPÍTULO III

Solos de urbanização programada

Artigo 23.º

Âmbito e objetivos

1. Trata-se de zonas que na sua globalidade não apresentam ocupações urbanísticas estruturadas. Constituem áreas praticamente vazias do ponto de vista urbanístico e representam as principais áreas de expansão da vila de Mira.
2. Integram as zonas não consolidadas as seguintes zonas:
    a) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;
    b) Zona não consolidada de utilização coletiva mista predominante;
    c) Zona de equipamentos de utilização coletiva;
    d) Zona de indústria, armazenagem e serviços.

Artigo 24.º

O licenciamento enquadrado por planos de pormenor e ou operações de loteamento

1. Estas zonas podem ser objeto de transformação em áreas de ocupação urbanística imediata mediante a elaboração de planos de pormenor e ou operações de loteamento, os quais organizarão a estrutura urbana.
2. Os projetos de loteamento de áreas parciais das unidades operativas de planeamento e gestão, definidas na planta de zonamento, a apresentar à Câmara Municipal, devem ser acompanhados por uma análise urbanística à escala de 1:1000 ou superior, onde se represente e justifique o enquadramento da proposta na globalidade da área que integra a referida UOPG, garantindo uma estrutura e uma coerência quanto ao desenho, à continuidade das vias e dos espaços públicos.

Artigo 25.º

O licenciamento caso a caso

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

SECÇÃO I

Zona não consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 26.º

Âmbito e objetivos

1. Estas áreas destinam-se preferencialmente à instalação de moradias. São admissíveis, no entanto tipologias coletivas desde que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitetónicas dominantes na área.
2. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização coletiva de apoio, serão ainda admissíveis a instalação de atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos do disposto no artigo 9.o do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 27.º

Número máximo de pisos

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

Artigo 28.º

Parâmetros urbanísticos

1. Os planos e ou loteamentos referidos no artigo 24.o não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade das áreas de intervenção:
    a) O i. c. s. máximo é de 1;
    b) O i. i. s. máximo é 0,5.

SECÇÃO II

Zona não consolidada de utilização coletiva mista predominante

Artigo 29.º

Âmbito e objetivos

1. São áreas urbanizáveis em zonas predominantemente de edifícios multifamiliares que se destinam a este tipo de procura específico, dando continuidade às características morfológicas dominantes da área, às tipologias arquitetónicas dominantes e à capacidade de carga do território.
2. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização coletiva de apoio, serão ainda admissíveis a instalação de atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos do disposto no artigo 9.o do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 30.º

Número máximo de pisos

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

Artigo 31.º

Transição de cérceas

1. Em casos de bandas de construção, a transição de cérceas não poderá criar entre dois edifícios contíguos no máximo uma diferença de cota superior a um piso.
2. Nestas situações a empena resultante deverá merecer um tratamento arquitetónico adequado.

Artigo 32.º

Parâmetros urbanísticos

Os planos e ou loteamentos referidos no artigo 24.o não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

a) O i. c. s. máximo é de 1,2;

b) O i. i. s. máximo é de 0,6.

SECÇÃO III

Zona de equipamentos de utilização coletiva

Artigo 33.º

Âmbito e objetivos

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

Artigo 34.º

Parâmetros urbanísticos

1. O i. c. s. máximo é de 1,5.
2. A área máxima de implantação de construções não poderá exceder 50% da área total do lote ou parcela de terreno a que respeitam, destinando-se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de apoio às atividades neles instaladas.
3. A capacidade de estacionamento a oferecer nestas zonas será dependente do programa a instalar, devendo, no entanto, ter como referência os parâmetros expressos na legislação em vigor nomeadamente na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, ou outra que a substitua e ou expressos em outras normas específicas e legalmente aplicáveis.

4. As áreas verdes devem ocupar 40 % da superfície das parcelas ou lotes e manter-se arborizadas ou ajardinadas, garantindo, tanto quanto possível, a continuidade com as áreas livres e verdes confinantes.
5. Os pavimentos das vias pedonais, estacionamentos, vias de circulação, espaços públicos e áreas desportivas a céu aberto devem ser preferencialmente permeáveis ou semipermeáveis.

SECÇÃO IV

Zona de indústria, armazenagem e serviços

Artigo 35.º

Âmbito e objetivos

Estas áreas destinam-se a ser ocupadas predominantemente por estabelecimentos industriais ou de armazenagem, podendo integrar superfícies comerciais e serviços, nomeadamente médias e grandes superfícies comerciais não enquadráveis em meio urbano.

Artigo 36.º

Planos e ou loteamentos

1. A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor e ou de operação de loteamento.
2. As operações de loteamento e ou planos de pormenor devem ter como referência:
    a) Área mínima da parcela para esses fins a de 700 m2 no caso de unidades isoladas e de 500 m2 para unidades geminadas, podendo ainda a Câmara Municipal restringir a dimensão máxima do lote a afetar à unidade, caso o entenda por conveniente;
    b) Afastamento mínimo de 10 m das construções à frente do lote, desde que não contrarie a legislação em vigor;
    c) Afastamento mínimo de 5 m entre as construções e os limites laterais do terreno exceto no caso de unidades geminadas;
    d) Afastamento mínimo de 6 m da construção ao limite posterior do lote;
    e) Por motivos de segurança será obrigatoriamente garantido um corredor com largura mínima de 5 m na totalidade da periferia do lote, com exceção das zonas de contacto nas unidades geminadas, desprovido de qualquer obstáculo;
    f) Cércea máxima de 10 m, com a exceção de equipamentos técnicos devidamente fundamentados.

Artigo 37.º

O licenciamento caso a caso e as unidades já licenciadas

1. A título excecional, a Câmara Municipal poderá licenciar uma unidade isolada, desde que se garanta que tal procedimento, não inviabiliza a futura estruturação coerente da área e se apresentem soluções eficazes para as infraestruturas, desde que sejam cumpridos os parâmetros do n.º 2 do artigo anterior.
2. Nas unidades existentes e já licenciadas são admitidas obras de ampliação, reestruturação ou outras desde que respeitem a demais legislação específica em vigor.

Artigo 38.º

Índices

1. O i. c. s. máximo é de 1.
2. O i. i. s. máximo é de 0,6.

CAPÍTULO IV

Solos afetos à estrutura ecológica

Artigo 39.º

Âmbito e objetivos

1. Estes solos correspondem a uma área do território onde predominam os elementos naturais quer no seu estado inicial, quer tenham sofrido uma intervenção paisagística, constituindo elementos estruturantes do ambiente urbano.
2. Integram as seguintes zonas:
    a) Zona verde urbana;
    b) Zona de valorização ecológica e ambiental.

SECÇÃO I

Zona verde urbana

Artigo 40.º

Âmbito e objetivos

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

Artigo 41.º

Condições de ocupação

Estas zonas devem ser objeto de projeto de arranjo paisagístico podendo admitir-se a possibilidade de instalação de mobiliário urbano e quiosques de apoio que permitam a animação destes espaços de recreio e lazer.

SECÇÃO II

Zona de valorização ecológica e ambiental

Artigo 42.º

Âmbito e objetivos

São áreas que pela sua sensibilidade biofísica, valor paisagístico e sociocultural, de acordo com as suas potencialidades e aptidões naturais, deverão ser alvo de medidas cautelares protetoras, no sentido da preservação dos seus recursos, de forma sustentada. A totalidade dos solos que integram estas áreas encontram-se sujeitos aos regimes da Reserva Agrícola, Reserva Ecológica e ou Regime Florestal Parcial.

Artigo 43.º

Usos e condições de ocupação

1. Estas áreas deverão ser objeto de um estudo de valorização ambiental e paisagística que deverá incidir:
    a) Na criação do Parque Urbano envolvente da Lagoa de Mira, arborizando-o, equipando-o e tornando o seu uso público para atividades de recreio e lazer;
    b) Na recuperação das linhas de água;
    c) Na recuperação dos moinhos de água;
    d) No estabelecimento da continuidade da pista ciclável e pedonal elegendo percursos com interesse, nomeadamente a Rota dos Moinhos;
    e) Na reflorestação e tratamento das margens das linhas de água;
    f) Na criação de lugares de lazer do tipo «parque»;
    g) No levantamento da fauna e da flora;
    h) Na instalação de estruturas de apoio complementares ao uso.
2. Qualquer intervenção deverá ser enquadrada e, portanto, compatível com os critérios expressos nos regimes da REN e ou da RAN, quando aplicáveis.
3. Os projetos e ações a desenvolver nas áreas que coincidem com a área classificada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, não poderão afetar os valores protegidos pelo referido diploma, devendo por isso ter em atenção as orientações de gestão definidas no Plano Sectorial da Rede Natura.

CAPÍTULO V

Solos afetos à estrutura agrícola e florestal

Artigo 44.º

Âmbito e objetivos

Corresponde aos solos com aptidão ou uso agrícola e mesmo florestal de forte relação com a estrutura e aglomerado urbano. Integram solos sujeitos ao regime da RAN ou ao regime Florestal Parcial.

Artigo 45.º

Usos e condições de ocupação

1. As condições de uso e utilização são obrigatoriamente as que resultam da legislação específica em vigor, nomeadamente do regime da RAN e do regime Florestal Parcial, quando aplicáveis.
2. Nestes solos, incluindo as situações em que for possível a utilização dos solos incluídos no Regime da RAN com parecer favorável da CRRA, a ocupação deverá obedecer aos seguintes condicionamentos:
    a) Área mínima da parcela 2500 m2;
    b) Número máximo de pisos—dois;
    c) Área máxima de construção 250 m2, para o caso de habitação
    d) Profundidade não pode exceder o dobro da largura.
3. Os projetos e ações a desenvolver nas áreas que coincidem com a área classificada ao abrigo do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, não poderão afetar os valores protegidos pelo referido diploma, devendo por isso ter em atenção as orientações de gestão definidas no Plano Sectorial da Rede Natura.

TÍTULO III

Unidades comerciais de dimensão relevante

Artigo 46.º

Âmbito e objetivos

1. Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas às unidades comerciais de dimensão relevante, ficam abrangidas pelo presente articulado os estabelecimentos, lojas ou instalações em que se exerce a atividade de comércio a retalho e estabelecimento, armazém

ou instalação onde se exerce a atividade de comércio por grosso que disponham de uma área de venda contínua superior a 2000 m2 ou os conjuntos de estabelecimentos de comércio a retalho ou por grosso que, não dispondo daquela área contínua, integrem no mesmo espaço uma área de venda—área destinada à venda onde os compradores têm acesso e os produtos se encontram expostos e disponíveis para entrega imediata—superior a 3000 m2.

2. A proposta de localização deve integrar, nomeadamente, os seguintes aspetos:
    a) Integração paisagística do estabelecimento na sua área envolvente;
    b) Destino dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos gerados pelo estabelecimento;
    c) Valores de ruído resultantes do funcionamento do estabelecimento, tendo em conta o aumento do tráfego rodoviário previsto e as características dos acessos;
    d) Impacte do previsível aumento de tráfego rodoviário na zona de localização da grande superfície comercial;
    e) Capacidade instalada da rede rodoviária existente;
    f) Plano de construção dos acessos e suas ligações à rede rodoviária existente;
    g) Plano de construção de parques de estacionamento.

TÍTULO IV

Estacionamentos

Artigo 47.º (alterado)

Objetivos

1. Qualquer construção nova, ampliação ou alteração deverá assegurar, dentro da parcela que ocupa, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, correspondendo a um mínimo de:
    a) No caso de veículos ligeiros:
        i. 1 lugar por fogo;
        ii. 2 lugares por fogo quando a área de construção exceder os 120,00 m^2;
        iii. 1 Lugar de acesso ao público por cada 50,00m^2 de área de construção destinada a comércio/serviços, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local na tipologia de estabelecimentos de hospedagem;
        iv. 1 Lugar de acesso ao público por cada 25,00m^2 de área de construção destinada a comércio/serviços, empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local na tipologia de estabelecimentos de hospedagem, quando esta área exceder os 1000,00m^2;

v. 1 Lugar de acesso ao público por cada 100,00m^2 de área de construção destinada a indústria, armazenagem e estabelecimentos de comércio por grosso;

b) No caso de veículos pesados:

i. 1 Lugar por cada 1000,00m^2 de área de construção destinada a indústria, armazenagem e estabelecimentos de comércio por grosso, com um mínimo de um lugar quando esta área exceder os 500,00m^2.

2. No caso de loteamentos deverá ser criado um número de lugares públicos de estacionamento de ligeiros iguais a 20% do número de lugares calculados no ponto anterior.

Artigo 48.º (alterado)

Exceções

1. A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas — hiatos — da malha urbana estabilizada ou consolidada podem ficar isentas das obrigações definidas no artigo anterior, sempre que a impossibilidade de construção de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente demonstrada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção e seja aceite pelos serviços técnicos da câmara municipal.
2. Revogado.
3. Nos casos seguintes admite-se o licenciamento e a comunicação prévia de operações urbanísticas, sem que sejam cumpridos os parâmetros de dimensionamento de estacionamento previsto nos números anteriores:

a) Intervenções em edifícios ou construção de novos edifícios, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique e seja incompatível com as suas características arquitetónicas e/ou quando as áreas onde se insiram estejam previstas para criação de espaços públicos com limitação de acesso automóvel, nomeadamente todos os arruamentos interiores do núcleo antigo da Praia de Mira classificados pela Câmara Municipal;

b) Edificações a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;

c) Nos edifícios existentes nas áreas consolidadas, quando se verifiquem mudanças de uso residencial para outros fins sem reconstrução nem ampliação, quer impliquem ou não a execução de obras e não seja possível criar áreas de estacionamento, e nas seguintes situações:

i. Para comércio, indústria e serviços no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial;

ii. Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços tenham acesso direto pelo piso térreo.

d) Quando a parcela de terreno onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m;

e) Quando da alteração, ampliação ou construção dos edifícios no núcleo antigo da Praia de Mira resultar até 3 unidades de ocupação;

f) Quando haja impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente quando as características geológicas do solo, níveis freáticos ou a segurança de edificações envolventes não o permitam.

TÍTULO V

Património Histórico

Artigo 49.º

Âmbito e objetivos

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

Artigo 50.º

Elaboração de projetos

1. Os projetos devem, sempre que possível, contemplar uma área de vistas ou alçados para apreciação, que permita melhor reconhecer as características arquitetónicas específicas dos edifícios adjacentes.
2. Os projetos deverão ser sempre acompanhados de uma justificação e análise histórica do contexto onde se inserem— a rua, o bairro ou o quarteirão—e das opções arquitetónicas assumidas.
3. Os projetos a apresentar à Câmara Municipal devem ser acompanhados de um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:200, onde se represente a integração do edifício (novo ou a recuperar) no perfil da rua, numa extensão de 50 m para cada lado.

Artigo 51.º

Alterações, ampliações e demolições

1. São admitidas obras de alteração e ampliação desde que garantam a estabilidade e as condições de segurança de todos os elementos, não seja afetada a estabilidade dos edifícios confinantes e sejam compatíveis com as suas características arquitetónicas e construtivas.
2. Não se tratando de elementos patrimoniais classificados, a demolição de imóveis integrados no inventário do património da vila de Mira e assinalados na planta de zonamento apenas poderá ocorrer a título excecional e com devido fundamento desde que:
    a) A Câmara Municipal concorde com a justificação apresentada de acordo com o n.º 2 do artigo 50.o deste Regulamento;
    b) Mereça parecer positivo de uma comissão municipal para salvaguarda do património, quando exista.

Artigo 52.º

Logradouros

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

Artigo 53.º

Usos

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

Artigo 54.º

Salvaguarda do património arqueológico

Na área abrangida pelo Plano de Urbanização, todo o Património Arqueológico conhecido ou que venha a ser eventualmente descoberto, deverá ser salvaguardado nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

TÍTULO VI

Vias e perfis mínimos

Artigo 55.º

Perfis tipo

1. As vias classificadas na planta de zonamento como «estrutura viária principal» devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:
    a) Dimensionamento dos passeios—1,6 m;
    b) Dimensionamento da faixa de rodagem—7 m;
    c) Caso se justifique integrar estacionamento lateral tal deve ser dimensionado com 2,50 m;
    d) O passeio pode ser dispensado de um ou ambos os lados quando a não edificação lateral assim o justifique.
2. As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária secundária devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:
    a) Dimensionamento dos passeios—2,6 m de ambos os lados e arborizados;
    b) Dimensionamento do estacionamento—2,25 m de ambos os lados;
    c) Dimensionamento da faixa de rodagem—7 m;
    d) Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível dos alinhamentos os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas alíneas anteriores.
3. As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária local devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:
    a) Dimensionamento dos passeios—2,6 m de ambos os lados e arborizados;
    b) Dimensionamento do estacionamento—2,25 m de ambos os lados;
    c) Dimensionamento da faixa de rodagem—6 m;
    d) Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível os alinhamentos os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas alíneas anteriores.
4. Nas situações de exceção consideradas (nos casos do tecido urbano com alinhamentos consolidados), a Câmara Municipal poderá licenciar considerando outro perfil desde que esse licenciamento seja enquadrado em estudo de alinhamento para um troço de arruamento coerente e onde se defina a forma de ligação entre os perfis diferentes.

TÍTULO VII

As unidades operativas de planeamento e de gestão

Artigo 56.º

Síntese programática

1. Na planta de zonamento encontram-se assinaladas um conjunto de unidades operativas de planeamento e de gestão (UOPG).
2. UOPG A—destina-se à estruturação e infraestruturação da zona industrial, armazenagem e de serviços de Portomar.
3. UOPG B—integra solos municipais sujeitos ao regime florestal parcial para os quais se perspetiva a criação de uma bolsa de terrenos urbanos para apoio à implementação de uma política de solos mais eficaz e à instalação de um conjunto de equipamentos desportivos e de apoio ao recreio e ao lazer. Deve ser precedida de um plano de pormenor após a desafetação do regime florestal parcial.
4. UOPG C—integra os atuais terrenos onde se realiza a feira de Portomar. Deve ser objeto de um projeto de valorização paisagística que centrará a sua intervenção na arborização e tratamento do espaço vocacionando-o para a função de espaço verde qualificado, mas que simultaneamente permita a realização da feira.
5. UOPG D—destina-se à estruturação e infraestruturação urbana do centro de Portomar.
6. UOPG E destina-se à estruturação e infraestruturação urbana do centro da Lagoa. Deve ser equacionada a relação com a escola primária e a ligação da área central às margens da Lagoa.
7. UOPG F—constitui uma reserva de espaço para a futura instalação de equipamentos de dimensão relevante ou estruturante para a vida quotidiana da vila.
8. UOPG G—destina-se à estruturação e infraestruturação da expansão urbana nascente/norte (Perdigueiras).
9. UOPG H—destina-se à estruturação e infraestruturação da expansão urbana Poente/Norte (envolvente do Bairro Novo).
10. UOPG I—destina-se à estruturação e infraestruturação da zona industrial, de armazenagem e de serviços de Valeirinha.
11. UOPG J—destina-se à estruturação e infraestruturação da expansão urbana poente/sul (Salão).
12. UOPG K—destina-se à estruturação e valorização urbanística do espaço envolvente da Igreja Matriz de Mira. No âmbito da elaboração do Plano de Pormenor e ou Loteamento deverá ser consultado o IPPAR.
13. UOPG L—destina-se à estruturação e infraestruturação da expansão urbana nascente/sul.

14. UOPG M—pretende-se a valorização ambiental e paisagística de uma zona sensível. As intervenções devem centrar-se na valorização das valas e margens da lagoa. Devem ser ainda equacionados o traçado da pista ciclável, a valorização dos moinhos, a instalação de equipamentos de apoio, zonas de estadia e pontos e perspetivas paisagísticas de interesse, preferencialmente associadas à referida pista.
15. UOPG N—destina-se à estruturação e infraestruturação da zona industrial, de armazenagem e de serviços de Cential— Pólo I.
16. UOPG O—destina-se à estruturação e infraestruturação da zona industrial, de armazenagem e de serviços de Cential— Pólo II.