

Alteração ao Plano de Urbanização da Praia de Mira

TERMOS DE REFERÊNCIA

1 – Enquadramento

1.1 - O Plano de Urbanização da Praia de Mira [PUPM] encontra-se plenamente eficaz e em vigor. Deliberação 2108/2007, publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 202 — 19 de outubro de 2007

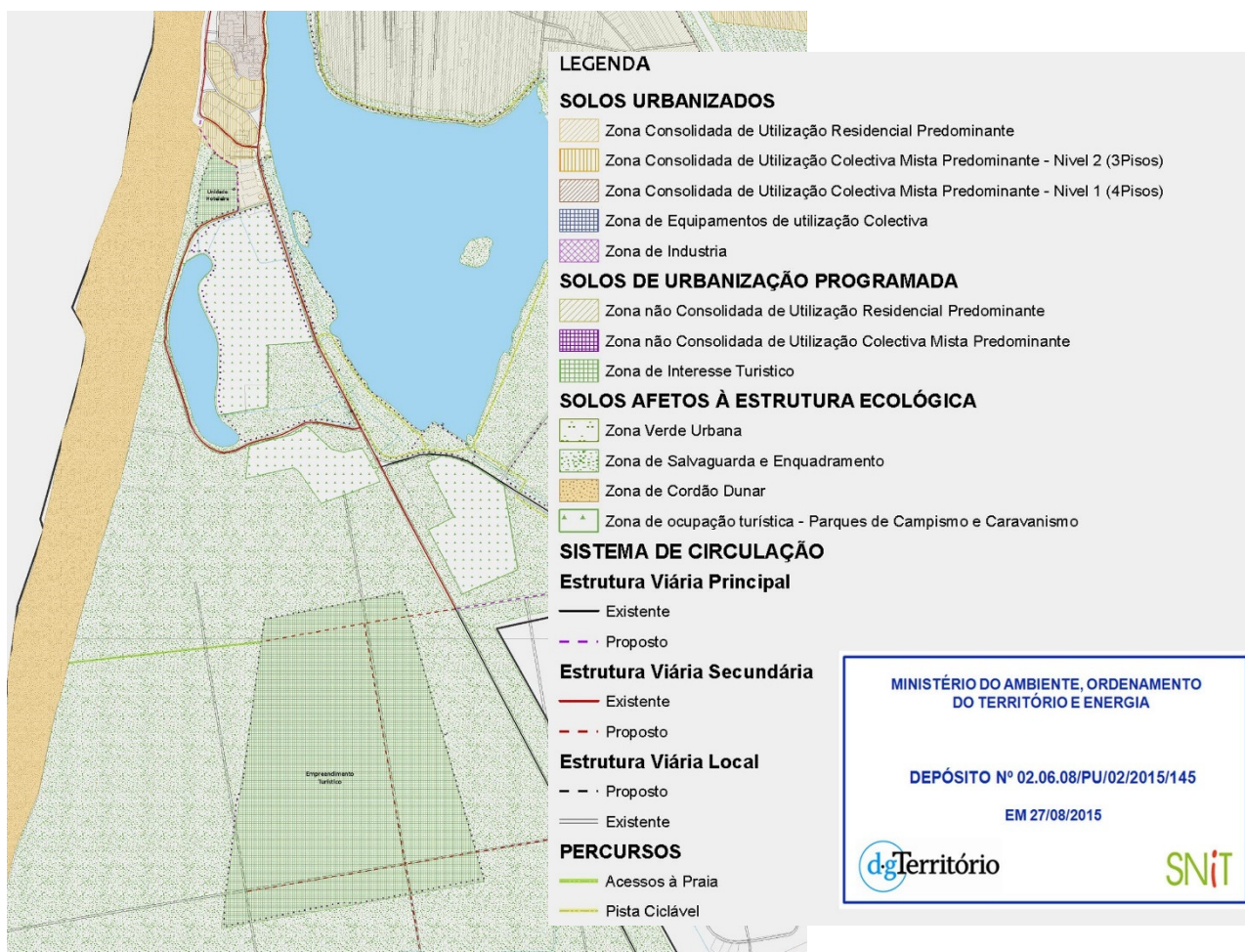
1.2 - O regulamento foi objeto de um processo de Retificação e correção material Aviso n.º 8812/2012, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 123 — 27 de junho de 2012

1.3 – O PUPM foi objeto da 1.ª Alteração em 2015 Aviso n.º 9719/2015, publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 167 — 27 de agosto de 2015

1.4 – O PUPM foi objeto da 2.ª Alteração, por adaptação, em 2019 Declaração n.º 3/2019, publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 10 — 15 de janeiro de 2019

1.5 – O município de Mira pretende dar início ao processo da 3.ª Alteração ao PUPM para clarificar e agilizar a execução da unidade operativa de planeamento e de gestão, UOPG 5 – Empreendimento Turístico – Sul

1.6 - O PUPM prevê, na Planta de Zonamento, a reserva de uma área para a instalação de um empreendimento turístico.



1.7 - A nível regulamentar dispõem sobre esta área os artigos 40 e 46 do respetivo regulamento

SECÇÃO III

Zonas de interesse turístico

Artigo 39.º

Âmbito e objectivos

1 — Estas zonas correspondem a importantes parcelas do território da vila da Praia de Mira devido aos equipamentos que suportam ou à capacidade potencial de vir a suportar novos equipamentos ou mesmo empreendimentos turísticos.

2 — Na planta de zonamento assinalam-se as zonas vocacionadas para a instalação do empreendimento turístico sul e de uma unidade hoteleira.

Artigo 40.º

Índices e condições de ocupação

1 — A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor e ou operação de loteamento que defina o programa e a estrutura global da zona.

2 — Os programas a instalar devem respeitar as seguintes condições:

a) O plano e o loteamento referidos não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- i) I. c. s. máximo de 1;
- ii) I. i. s. Máximo de 0,4;

b) O número máximo de pisos acima do solo é de quatro.

Artigo 46.º

UOPG previstas

1 — A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor nas UOPG n.ºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e por loteamento ou plano de pormenor nas UOPG n.ºs 7, 8 e 9, que defina o programa e a estrutura global da zona.

2 — Esta categoria de espaço integra um conjunto de áreas a serem sujeitas a plano de pormenor, loteamento ou outros instrumentos de planeamento urbanístico, para instalação de equipamentos e requalificação do espaço público, nomeadamente:

a) UOPG 1 — Requalificação da frente poente da Barrinha — onde se perspectiva a intervenção ao nível do espaço público e instalação de mobiliário urbano. Admite-se a instalação de equipamento do tipo bar/restaurante/esplanada que possibilite a animação da área. A intervenção no perfil da via com a introdução de passeios e arborização e a relação com a pista ciclável e os viveiros florestais são elementos chave na intervenção;

b) UOPG 2 — Clube Náutico da Praia de Mira — onde se pretende organizar e estruturar a área afecta ao Clube Náutico. Serão necessárias instalações para guarda de embarcações e espaços de formação e de lazer. É ainda fundamental o tratamento ao nível do espaço público na relação com a Barrinha e a pista ciclável;

c) UOPG 3 — zona desportiva da Videira Sul — pretende-se a construção de uma zona desportiva alternativa ao actual campo de futebol do Touring. Para além do campo de futebol é admissível a construção de um pavilhão e de um conjunto de campos de ténis;

d) UOPG 4 — requalificação da envolvente do Lago do Mar/Barrinha — envolve uma intervenção no actual parque de campismo municipal. A opção pelas estruturas tipo *bungalows* pode ser a adequada desde que se procure libertar alguns espaços de utilização públicos. A revitalização do centro de educação ambiental ligado aos viveiros florestais poderá ser outro dos factores de animação da zona;

e) UOPG 5 — empreendimento turístico sul — cuja ocupação prevista se encontra regulamentada neste Regulamento;

f) UOPG 6 — unidade hoteleira — que pretende por um lado responder a uma das necessidades da Praia de Mira e por outro tirar partido de um excelente enquadramento que o sítio oferece;

g) UOPG 7 — reconversão e qualificação dos Prazos Novos — admite-se a elaboração de um Plano de Pormenor capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira mas ao mesmo tempo ainda bastante degradada e (des)estruturada;

h) UOPG 8 — reconversão e qualificação dos Prazos Velhos — deve ser elaborado um plano de pormenor ou loteamento capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira mas ao mesmo tempo ainda bastante degradada e (des)estruturada;

i) UOPG 9 — Urbanização da Videira Sul — reconversão e qualificação da Videira Sul; deve ser elaborado um plano de pormenor ou loteamento capaz de estruturar e conferir uma coerência urbanística a uma zona central da Praia de Mira e ao mesmo tempo regularizar um conjunto de licenciamentos.

1.8 – A nível e condicionantes regista-se que toda a área integra a Rede Natura. No entanto, também, toda a área se encontra classificada como perímetro urbano.

1.9 – Toda a área encontra-se integrada no Plano de Ordenamento

2 – Objetivos e fundamentação da alteração

2.1 - O município de Mira pretende promover a alienação de um terreno, em hasta pública, para execução da Zona-B do Plano de Urbanização da Praia de Mira.

Constituem **objetivos estratégicos** principais do município:

A] Promover a competitividade no domínio do turismo

B] Implementar e executar um projeto que constituía uma referência, nacional e internacional, eco e ambientalmente sustentável

C] Garantir a capacidade dinamizadora do turismo e motivadora de atração de turismo qualificado e a tempo inteiro contrariando a sazonalidade marcada.

D] Promover a instalação de um programa de equipamentos e atividades promotoras do recreio e do lazer

2.2 – Optando pela venda, em hasta pública, do terreno para a implementação e execução de um empreendimento turístico o município entendeu:

A] Que os índices e parâmetros urbanísticos definidos no artigo 40.º são demasiado abstratos e excessivos face à sensibilidade do meio e face à opção e objetivos estratégicos assumidos. Logo importa proceder à alteração do artigo 40.º do regulamento do PUPM procurando definir um programa mais específico e redefinindo os índices e os parâmetros urbanísticos. Procura-se, assim, ajustar as cargas construídas e o programa a instalar aos referidos objetivos estratégicos.

B] Que sendo detentora do terreno e pretendo aliená-lo, em hasta pública, para a implementação de um empreendimento turístico não há necessidade de se promover a elaboração de um Plano de Pormenor como é definido no artigo 46.º. Assim, a execução da UOPG 5 será programada através de uma unidade de execução a desenvolver com a CMM e o promotor que adquirirá o terreno na hasta pública. Logo, será necessário alterar o artigo 46.º do regulamento do PUPM.

2.3 - O município apenas aliena o terreno sendo da responsabilidade do promotor vencedor da hasta pública, o desenvolvimento de todos os estudos e projetos técnicos necessários, bem como a execução de todas as infraestruturas.

3 – Procedimento

Considerando a tipificação das alterações pretendidas introduzir no PUPM, entende-se que o processo da 3.^a Alteração ao Plano de Urbanização da Praia de Mira enquadra-se com o disposto no artigo 118º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial [RJIGT].

4 – Avaliação da não necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica

De acordo com o artigo 120º do RJIGT e atendendo aos critérios estabelecidos no anexo ao DL 232/2007, de 15/06, alterado pelo D.L. n.º 58/2011, de 4/05 [que estabelece o regime e o âmbito da aplicação da avaliação ambiental estratégica], avalia-se e pondera-se se as alterações preconizadas para a 3.^a Alteração do PUPM aqui propostas são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Conclui-se:

A] As alterações decorrem, apenas, de uma mera alteração regulamentar e não interfere com o modelo estratégico nem com o modelo de ordenamento do território expressos no PUPM, plenamente eficaz e em vigor.

B] As alterações pontuais a executar no regulamento centrar-se-ão na clarificação e introdução de um programa no sentido de tornar mais clara a execução da UOPG 5 – Empreendimento Turístico – Sul, no interferindo com a estrutura e os objetivos estratégicos definidos no PUPM.

C] Por estas circunstâncias e razões, o procedimento da 3.^a alteração do PUPM dispensa a elaboração do procedimento de avaliação ambiental estratégica uma vez que dele não é expectável nem suscetível que ocorram quaisquer efeitos significativos no ambiente, nomeadamente:

- i) A alteração ao plano não tem enquadramento nos projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;
- ii) A alteração ao plano não influencia outros planos ou programas;
- iii) A alteração ao plano não integra considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- iv) Da alteração ao plano não resultam problemas ambientais pertinentes ao plano;
- v) A alteração ao plano não acrescenta nem não implementa normativos em matéria de ambiente.

5 – Prazo de Execução

Estabelece-se um prazo de 18 meses para o presente procedimento

6 – Participação preventiva

De acordo com o n.º 1 do artigo 76º e n.º 2 do artigo 88º do RJIGT, o prazo de participação preventiva será de 15 dias, devendo esta ser publicada em Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na internet da câmara municipal.

6 – Cartografia a utilizar

A alteração incide, apenas, no texto regulamentar. Não utilizará cartografia