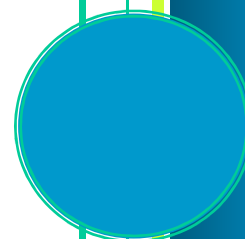


PLANO DE PORMENOR DA ZONA A DO PGUPLM

REVISÃO

TERMOS DE REFERÊNCIA



PLANO DE PORMENOR DA ZONA A DO PGUPLM

REVISÃO

De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio compete à Câmara Municipal definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais.

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira, para efeitos do art.º 99.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência para a alteração do denominado “Plano de Urbanização de Mira” (PUM).

PROPOSTA DE REVISÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA
ZONA A DO PLANO GERAL DE
URBANIZAÇÃO DA PRAIA E
LAGOA DE MIRA

índice



	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO	3
2. OPORTUNIDADE DE REVISÃO	4
3. METODOLOGIA	6
4. DEFINIÇÃO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA	7
4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
4.2 ÁREA DE INTERVENÇÃO	8
4.3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PDM	10
4.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE	11
GESTÃO TERRITORIAL	
5. CONTEÚDOS DO PLANO	13
5.1 CONTEÚDO DOCUMENTAL	13
5.2 CONTEÚDO MATERIAL	14
6. OBJETIVOS	16
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	18
8. CRONOLOGIA	19
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	20

introdução

1

O Município de Mira tem vindo a ser alvo, desde há muitos anos, de inúmeros visitantes quer sazonais quer diários. Esta procura é resultado de um clima particularmente agradável, da diversidade e qualidade ambiental, da paisagem natural, da riqueza histórico-cultural, da elevada acessibilidade do município e do incremento dado em termos de infraestruturas e de equipamentos turísticos e lúdico-desportivos.

Com vista, sobretudo, ao uso sazonal da Praia de Mira, foi elaborado um plano de pormenor - o Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira que foi aprovado pela Assembleia Municipal em 20 de novembro de 1989 e publicado em Diário da República através da Declaração de 28/05/1991, II Série, n.º 122.

oportunidade de revisão

2

Durante os mais de 25 anos da sua aprovação foram-se registando insuficiências/lacunas na aplicação de algumas das suas normas, surgindo mesmo dificuldades interpretativas ou ineficácia das mesmas, na prossecução dos objetivos. Ao descrito, acresceram ainda entre outras situações:

- a incorreta implantação da proposta no território;
- quer o desenho quer a própria implantação da proposta em si não coincidem com a área descrita nos quadros síntese - existem lotes com área a mais, lotes com área a menos, verificando-se também nalguns casos o agrupamento de lotes;
- as moradias que inicialmente serviriam de 2.^a residência/residência de férias encontram-se hoje, na sua maioria, a ser utilizadas como residência principal de uso diário.
- a atual redação, em termos de critérios de zonamento do dimensionamento dos estacionamento, não dá resposta às necessidades em termos urbanísticos.
- Obras e edificações ilegais;
- A área total desenhada era superior á área descrita no regulamento do PP (em cerca de 2000m² a mais);
- Área real do PP superior às áreas referidas no ponto anterior (em cerca de 6000 m² a mais).

Assim, e avaliados os usos diários que são feitos dos dois aldeamentos, o tipo e o nível das famílias que lá se encontram a residir, é perceptível que o plano em vigor se encontra, totalmente, desadequado e não responde às necessidades diárias e reais das

mesmas, pelo que a aposta na reformulação deste espaço, **sobretudo residencial**, reveste-se de elevada importância para o desenvolvimento municipal.

Esta revisão permitirá reforçar as características da zona como espaço residencial, através da alteração/adequação de alguns parâmetros urbanísticos e ainda da introdução de novos parâmetros, de modo a dar resposta aos proprietários e aos residentes na área de estudo.

Face ao exposto é considerada oportuna a revisão do instrumento de gestão territorial em causa, configurada com os presentes Termos de Referência.

metodologia

3

A proposta de revisão do PP da Zona A do PGUPLM iniciar-se-á com a nova deliberação da Câmara Municipal de Mira sobre o processo de elaboração da referida revisão e respetiva publicação no Diário da República (2ª série) e divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal (n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 192.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio).

Na publicação no DR será estabelecido um período de audiência prévia dos interessados com um prazo de 15 dias para se pronunciarem, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 88.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Prevê-se que o processo de revisão do plano não ultrapasse 18 meses.

definição dos termos de referência

4

4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O município de Mira localiza-se na **Região Centro [NUT II]** e pertence à Comunidade Intermunicipal da **Região de Coimbra [NUT III]**, da qual fazem parte, além de Mira, os municípios de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares. A Região de Coimbra é delimitada a norte pela Região de Aveiro e Dão Lafões, a leste pela Beira Baixa e Beiras e Serra da Estrela e a oeste pelo Oceano Atlântico, ocupando uma área de cerca de 4.335,57 Km² e suporta uma população de cerca 445.975 mil habitantes, segundo os resultados dos Censos 2011.

Situado no litoral centro de Portugal e com uma superfície plana ou ligeiramente ondulada, o concelho de Mira é dominado por dunas sedimentares de origem muito recente. Esta região costeira que integra, também, parte substancial do seu território na designada por “região da Gândara” é dominada por uma extensa área florestal, onde predomina o pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*). Esta extensa área florestal integra o perímetro florestal das Dunas de Mira e a sua importância, valor e especificidade para a conservação da natureza são, também, manifestados na classificação de “Zona Especial de Conservação do Sítio Rede Natura 2000 – Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas”. Trata-se de uma classificação que revela um estatuto ambiental europeu para a proteção dos habitats e suas espécies. Por sua vez, parte da sua zona marítima e do canal de Mira – na área de sapal do Areão de Mira – pertencem à “Zona de Proteção

Especial do Sítio Natura da Ria de Aveiro” – decreto para a proteção da avifauna aquática e salvaguarda da biodiversidade.

O município de Mira é limitado a norte pelo município de Vagos, a sul e a nascente pelo município de Cantanhede e a poente pelo Oceano Atlântico. Na sua posição geográfica de “Concelho Litoral”, localiza-se a cerca de 32km de Aveiro, a sua imagem é fortemente marcada pela presença da Ria de Aveiro. A ria, laguna que se estende entre Mira e Ovar atinge uma extensão de cerca de 45km e constitui um elemento fundamental na formação e afirmação sociocultural de Mira, bem como de todos os concelhos que com ela diretamente se relacionam: Aveiro, Ílhavo, Murtosa, Estarreja, Ovar, Albergaria-a-Velha, Águeda, Oliveira do Bairro, Vagos e Mira.

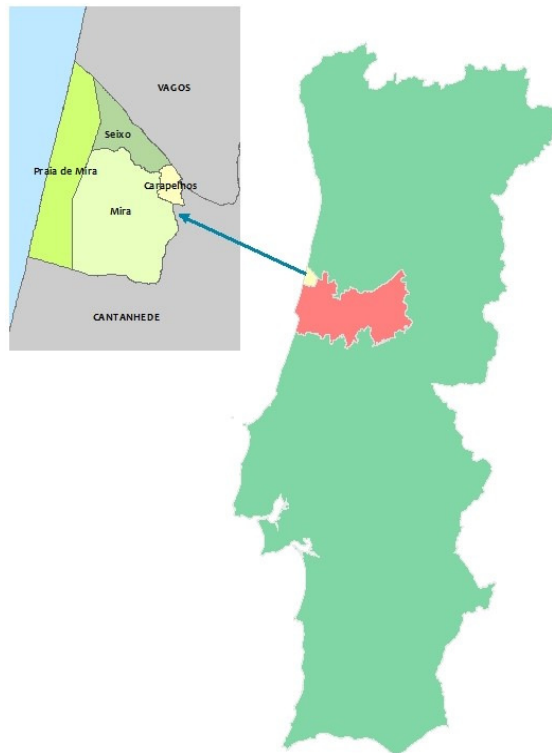


Fig. n.º 1 – Enquadramento do concelho e divisão administrativa (freguesias)

O município de Mira apresenta uma área territorial de **124,03 km²** [corresponde a 2,9% da área total da Região de Coimbra] e apresentava, de acordo com os Censos de 2011, uma população total de **12.465 habitantes**, sendo constituído por quatro freguesias: Carapinhos, Mira, Praia de Mira e Seixo.

4.2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP situa-se na freguesia da Praia de Mira e, de acordo com o levantamento topográfico realizado, corresponde a uma superfície de cerca de 56 ha, estando delimitada a poente pela Vala das Dunas e terrenos municipais afetos ao Regime Florestal Parcial e nos restantes ventos por terrenos municipais também estes sujeitos ao Regime Florestal Parcial.

Estrategicamente bem localizada, a área de estudo encontra-se na envolvente do aglomerado populacional da Praia de Mira, possuindo deste modo um rápido e fácil acesso a equipamentos e serviços.

Ao nível de acessos a área em causa liga-se à EN 334, através da Estrada Florestal 5(a), e desta à A17, desempenhando esta última um papel muito importante na ligação do concelho de Mira ao norte, centro e sul do país, assim como às zonas portuárias ou fronteiriças de Espanha. Este aspeto poderá considerar-se como um forte atrativo do concelho e desta área em particular, uma vez que as boas acessibilidades são um fator muito importante nos dias de hoje.

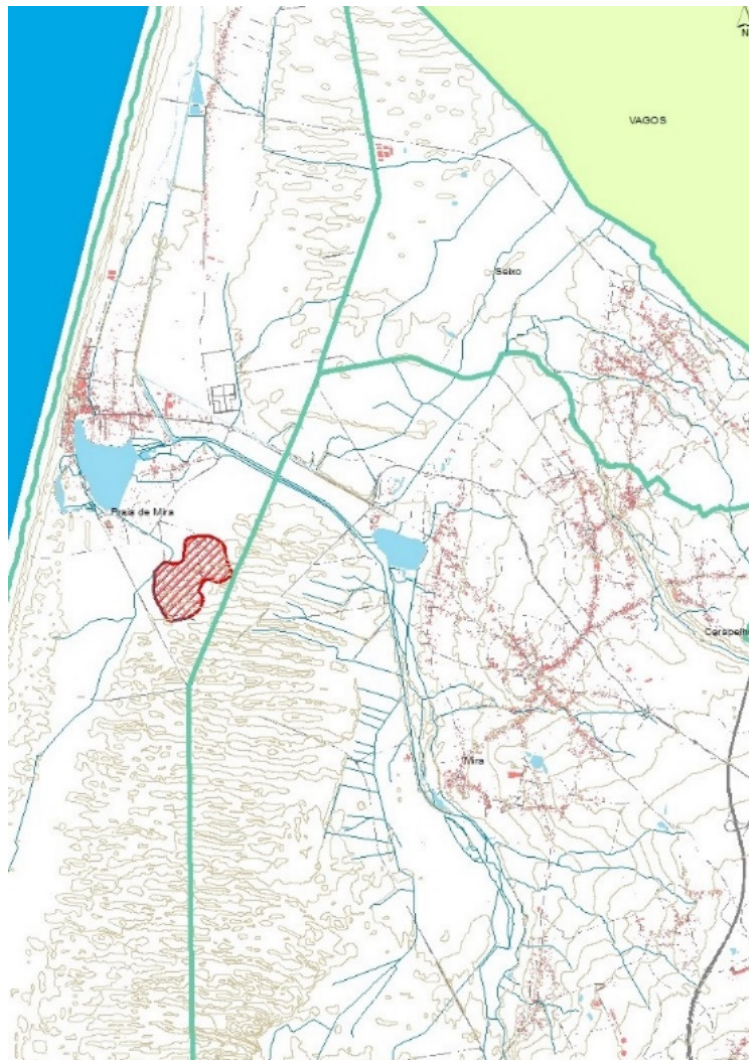


Fig. n.º 2 – Área de intervenção

4.3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Mira para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, consubstancia os Termos de Referência e respetiva oportunidade para o processo da **Revisão do Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia de Mira**, publicado no Diário da República, II Série, n.º 122, Declaração de 28/05/1991.

O presente processo desenvolve-se nos termos do definido nos artigos 76.º, 115.º, 119.º e 124.º do supramencionado diploma legal que abaixo se transcrevem:

"Artigo 115.º - Dinâmica

- 1- *Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*
- 2- (...)
- 3- *A revisão dos programas e dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais."*

"Artigo 119.º - Procedimento

- 1 - (...)
- 2- (...)
- 3 - *A revisão dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação."*

"Artigo 76.º - Elaboração

- 1 – *A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.*
- 2 – *A deliberação que determina a elaboração do plano diretor municipal deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da*

implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.

3 - Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

(...).”

"Artigo 124.º - Revisão dos programas e planos territoriais

"1 — A revisão dos programas regionais decorre da necessidade de adequação das opções estratégicas que determinaram a sua elaboração, tendo em conta o relatório sobre o estado do ordenamento do território, previsto no n.º 2 do artigo 189.º

2 — A revisão dos planos intermunicipais e municipais decorre:

a) Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento do território previsto no n.º 3 do artigo 189.º;

(...)

3 — A revisão prevista na alínea a) do número anterior só pode ocorrer decorridos três anos desde a entrada em vigor do plano."

4.4 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial encontram-se em vigor na área de estudo o Plano Diretor Municipal (Resolução de Conselho de Ministros 83/94, de 19 de setembro, I Série-B, n.º 215, na redação dada pelo Aviso n.º 8442/2008, de 18 de março com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 14763/2017, de 07 de dezembro) e o Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira (aprovado pela Assembleia Municipal de Mira no dia 20 de novembro de 1989 e ratificado e publicado no Diário da República a 28 de maio de 1991).

Na Carta de Ordenamento do PDM de Mira a área de intervenção está classificada como área sujeita a plano superiormente aprovado.

Importa ainda referir que na Carta de Condicionantes do supramencionado instrumento de gestão territorial a área do PP em revisão se encontra sobre a forma de Perímetro Florestal. Contudo, esta área já foi alvo de desafetação através do **Decreto n.º 57/91, de 24 de setembro** "*Sumário_ DESAFETA DO REGIME FLORESTAL PARCIAL UM TERRENO COM 50 HA, SITUADO NO PERÍMETRO FLORESTAL DAS DUNAS DE MIRA, DE MODO A POSSIBILITAR A CONCRETIZAÇÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA E LAGOA DE MIRA.*"

conteúdos do plano

5

5.1 CONTEÚDO DOCUMENTAL

De acordo com o disposto no artigo 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial,

1 - o plano de pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes;

2 - e é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Relatório de não sujeição a avaliação ambiental estratégica;
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas;
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 - Para efeitos de registo predial e para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea

c) do número anterior consistem em:

- a) Planta cadastral;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder;

g) Quadro de transformação fundiária;

4 - O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização;

b) Planta da situação existente;

c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública

e respetivo relatório de ponderação;

g) Ficha dos dados estatísticos.

5.2 CONTEÚDO MATERIAL

Já o conteúdo material do plano de pormenor é descrito no artigo 102.º do supramencionado diploma legal deverá ser:

“1 - (...) apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente:

a) A definição e a caracterização da área de intervenção;

b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

c) O desenho urbano;

d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos;

e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) A implantação das redes de infraestruturas;
- h) Regulamentação da edificação;
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano;
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

objetivos

6

A presente proposta de revisão do PP da Zona A do PGUPLM irá ter como base o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial alterado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio e tem por objetivo principal **reforçar as características da zona como espaço residencial**, através da revisão/adequação de alguns parâmetros urbanísticos e ainda da introdução de novos parâmetros, de modo a dar resposta aos proprietários e aos residentes da área de estudo, promovendo ainda um reforço da urbanidade da área através de uma maior independência e autonomia em relação ao aglomerado da Praia de Mira em termos comerciais e de serviços.

Outro fator importante a rever é a implantação das infraestruturas rodoviárias, as quais se encontram implantadas no terreno em desacordo com o projeto, por força da topografia do local, fator este que tem provocado inúmeras dificuldades na implantação dos lotes.

O plano em revisão tem em consideração e respeito pelos elementos paisagísticos envolventes do local. Assim, não serão viabilizadas quaisquer alterações que causem impactes negativos no ambiente.

Mais pormenorizadamente, os objetivos desta proposta de revisão do PP são:

- Redimensionar as vias interiores dos núcleos e criar áreas de passeios e estacionamento;
- Corrigir as infraestruturas existentes;
- Construir equipamentos desportivos e de lazer e requalificar os existentes;
- Criar novas áreas verdes e recuperar as existentes e que se encontram em estado de degradação;
- Construir moradias, edifícios de comércio e de serviços nos lotes ainda por ocupar;
- Estabelecer regras mais concretas e aplicáveis para as novas construções e para a reabilitação/regularização do edificado existente.

- Criar uma pista ciclo-pedonal que permitirá controlar o crescimento abusivo dos lotes mais exteriores do plano no sentido das dunas e, simultaneamente, fazer a ligação dos aldeamentos à pista ciclo-pedonal existente na envolvente;
- Recuperar paisagística e ambientalmente a área do plano;
- Recuperar ambiental e ecologicamente a Vala das Dunas.

BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Os **Objetivos Programáticos** estabelecidos para o PP – Revisão são os que a seguir se descrevem:

- Definir as condições/parâmetros de ocupação da área de intervenção do Plano;
- Definir volumetrias adequadas à topografia da área em estudo;
- Definir as características e imagem do espaço público;
- Definir as características das áreas de equipamento.

avaliação ambiental estratégica

7

As medidas que se pretendem aplicar através da proposta de revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGUPLM visam, essencialmente, proceder a uma correção/regulamentação dos usos e das áreas existentes, assim como um controlo da pressão abusiva que se faz sentir sobre algumas áreas em concreto, verificando-se apenas o uso de pequenas áreas para a implantação de troços de pista que farão a ligação entre a pista ciclo-pedonal existente (também esta inserida, e devidamente autorizada, na sua maior parte, na mesma classificação da Rede Natura 2000) e os troços propostos para a área de estudo.

Por tal, e de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 120.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 1 do artigo 3º do DL 232/07, de 15 de junho com as alterações introduzidas pelo DL n.º 58/2011 de 04 de maio, **considera-se que os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente são ponderados e de fraca magnitude para efeitos de eventual qualificação do Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia de Mira a Avaliação Ambiental Estratégica.**

cronologia



A **participação preventiva** irá ter um período de **15 dias** úteis a iniciar no 1.º dia após a publicação do Aviso em Diário da República (II série).

Admite-se a hipótese de que após a apreciação da proposta preliminar pela Câmara Municipal, venha a ser deliberado introduzir ajustamentos ao conteúdo dos Termos de Referência que se justifiquem no âmbito da aplicação do plano.

Prevê-se um prazo global de **18 meses** para a realização da proposta de revisão do Plano de Pormenor da Zona A do PGUPLM, de acordo com o seguinte faseamento:

<p>1.ª fase - Elaboração de proposta preliminar do PP Zona A</p>	<p>4 meses após deliberação municipal de elaboração do plano</p>
<p>2.ª fase - Elaboração da proposta do PP Zona A</p>	<p>8 meses após aceitação da proposta preliminar do PP Zona A Caso se justifique - eventuais alterações que se considerem pertinentes propostas pelas entidades consultadas no âmbito da conferência procedimental</p>
<p>3.ª fase - Elaboração da versão final do PP Zona A</p>	<p>4 meses após conclusão da discussão pública</p>

Tabela n.º 1 – Faseamento da proposta da revisão do PP da Zona A do PGUPLM

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do **PP Zona A**, em conformidade com o disposto no DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

equipa técnica



A elaboração do supramencionado instrumento de gestão territorial é da competência da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente com a colaboração da Unidade de Gestão Urbanística.

A equipa técnica responsável pela elaboração da proposta técnica da revisão do Plano de Pormenor da Zona A do Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira terá uma composição pluridisciplinar, coordenada por um dos seus elementos que constituirá o interlocutor técnico dos serviços do Município, integrando técnicos das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia geográfica, em conformidade com o disposto no DL n.º 292/95, de 14 de setembro.