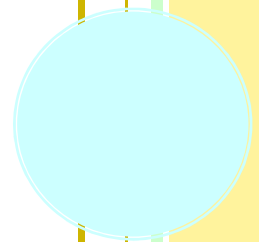


PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MIRA - REVISÃO

Termos de Referência

fevereiro de 2018



Plano Diretor Municipal de Mira - Revisão

Termos de Referência

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.

	Página
INTRODUÇÃO	3
QUADRO REFERENCIAL DA REVISÃO DO PDM	4
PRINCIPAIS FACTORES DE MUDANÇA DA ESTRUTURA DO TERRITÓRIO	4
a) DESACTUALIZAÇÃO	4
b) ANÁLISES INCIPIENTES TERMINOLOGIA INADEQUADA E AMBÍGUA / ERROS / OMISSÕES	5
c) QUESTÕES DE CONFLITO	5
d) CARTOGRAFIA DESATUALIZADA	6
AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO SÓCIO-URBANÍSTICA	9
a) CONCRETIZAÇÃO DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E URBANÍSTICOS	9
b) INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO	10
OCUPAÇÃO DO SOLO /DINÂMICAS URBANAS	12
NÍVEIS DE EXECUÇÃO DO PLANO	12
EQUIPA, ELABORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO	13
PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS DA ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PDM	13
ÁREAS DE INTERVENÇÃO / EQUIPA TÉCNICA	14
CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PDMM	15
ESTRUTURAÇÃO DO PLANO	18
CALENDARIZAÇÃO	22
CRONOGRAMA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDMM:	23
FUNDAMENTOS DA REVISÃO DO PDM	25
a) AS MUDANÇAS LEGAIS, FÍSICAS E METODOLÓGICAS	25
b) OBJECTIVOS/ DOMÍNIOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO	29
CONSIDERAÇÕES FINAIS	42
PDM DE “1ª GERAÇÃO” VERSUS PDM DE “2ª GERAÇÃO” – NOVOS DESAFIOS / OPORTUNIDADES	42

Índice de Figuras

	Página
Fig. n.º 1 – Relações entre os Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT	25
Fig. n.º 2 – Instrumentos de Gestão Territorial – Âmbito	26
Fig. 3 – Identificação dos IGT âmbito supramunicipal com incidência no município	26

INTRODUÇÃO

O regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de planeamento territorial, assim como a revisão dos Planos Diretores Municipais, obedecem ao definido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial transcrito através do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

A revisão do Plano Diretor Municipal – PDM está consignada no n.º 1 do artigo 76.º do supramencionado diploma legal.

O Plano Diretor Municipal de Mira – PDMM, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/94, de 16 de setembro e publicado em Diário da República, 1ª Série B, n.º 215, consubstancia e estabelece o instrumento de gestão territorial de índole municipal que transcreve o modelo da estrutura espacial do território municipal, constituindo ainda uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local com o regime, qualificação e conteúdos materiais e documentais estabelecidos no DL n.º 69/90, de 2 de março com a redação dada DL n.º 211/92, de 8 de outubro que enquadró o processo de elaboração.

O PDMM aprovado em 1994 já sofreu, com o decorrer dos anos e das condições económicas e sociais, vários processos de alteração.

Alteração de regime simplificado ao artigo 23.º	Declaração n.º 280/2007 , de 15 de outubro, DR n.º 198, Série II
Alteração do Plano Diretor Municipal - campo de golfe - Zona Industrial do Montalvo	Deliberação n.º 2107/2007 , de 19 de outubro, DR n.º 202, Série II
Republicação do PDM - campo de golfe - Zona Industrial do Montalvo	Aviso n.º 22420/2007 , de 19 de outubro, DR n.º 220, Série II
Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Mira	Aviso n.º 8442/2008 , de 18 de março, DR n.º 55, Série II
Declaração de nulidade e retificação da Carta da RAN do PDM de Mira	Aviso n.º 23793/2011 , de 12 de dezembro, DR n.º 236, Série II
Suspensão das normas incompatíveis POC-OMG	Declaração n.º 88/2017 , 24 de novembro, DR n.º 227, Série II
3.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Mira	Aviso n.º 14763/2017 , de 7 de dezembro, DR n.º 235, Série II



QUADRO REFERENCIAL DA REVISÃO DO PDM

PRINCIPAIS FACTORES DE MUDANÇA DA ESTRUTURA DO TERRITÓRIO

a) DESACTUALIZAÇÃO

A desatualização do PDMM é um dos fatores responsáveis pela necessidade de revisão, nomeadamente, no que diz respeito às perspetivas de desenvolvimento que se projetam para o Município, face às mudanças verificadas desde a sua elaboração ao nível económico e comercial, cultural, ambiental e de ocupação e uso do território.

O PDM, como um instrumento determinante do processo de planeamento municipal, deverá estar atualizado de forma a promover o correto ordenamento do território, orientando devidamente a dinâmica urbanística, fazendo assim prevalecer o previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º - **Planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização** - da **Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio**.

As mudanças verificadas na última década, designadamente ao nível do ambiente e do ordenamento do território, também exigem que a componente ambiental seja cada vez mais incorporada no processo sustentável de planeamento do território, impondo os princípios subjacentes aos conceitos de planeamento e gestão ambiental. Dá-se assim seguimento ao previsto no preâmbulo e na alínea c) do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na alínea e) do n.º 2 do artigo 12.º, no artigo 22.º e alínea f) do artigo 75.º do RJIGT.

Entende-se que vincular explicitamente estes princípios e preocupações no (futuro) PDMM poderá trazer alterações significativas, no sentido positivo, no estado do ambiente, ordenamento do território e desenvolvimento do Município.

O PDMM, pese embora, aprovado em 1994, foi elaborado no início da década de 90, pelo que a legislação que o suporta é obsoleta. Verifica-se, pois a necessidade de adaptação, do regulamento e das disposições de natureza jurídica nele contidas à legislação vigente, com benefícios óbvios na condução do processo de planeamento.

Entre outros exemplos pode-se salientar o DL n.º 69/90, de 2 de março (revogado pelo RJIGT) com base no qual o PDMM de foi elaborado.

Um dos aspetos através dos quais se permite aferir acerca da desatualização do PDMM e que determina a necessidade da sua revisão é a desatualização e inadequação dos dados de base utilizados para a sua elaboração em domínios fundamentais - tal como se encontra prevista na atual

legislação – alínea a) do n.º 2 do artigo 124.º do RJGT -, com especial destaque para as bases cartográficas.

b) ANÁLISES INCIPIENTES TERMINOLOGIA INADEQUADA E AMBÍGUA / ERROS / OMISSÕES

Algumas deficiências a assinalar no PDMM deverão ser alvo de análise para uma melhor tomada de decisão. A análise demográfica (evolução da população e projeções) e a importância das componentes, agrícola, turística, industrial, paisagística, patrimonial, natural e cultural do concelho, constituem apenas alguns exemplos a citar.

Mira integra a Região Centro [NUT II] e pertence à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra [NUT III] juntamente com 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 sua localização geográfica estratégica, no centro do país e a nova rede de acessibilidades de que dispõe - com fácil ligação a Espanha através de Vilar Formoso -, representa um forte potencial na sua inserção regional, nacional e europeia. Estes fatores (não enquadráveis na estratégia e lógica do IGT aprovado) deverão estar na base, juntamente com um conjunto de outros fatores estratégicos, também eles importantes, de uma nova e sustentável política de desenvolvimento.

Num concelho onde os riscos naturais como a transgressão marinha e os incêndios florestais surgem como assinaláveis, merecendo todo o aprofundamento e consideração na elaboração do(s) plano(s) e na condução do processo de planeamento do Município.

c) QUESTÕES DE CONFLITO

- Desenquadramento da Reserva Ecológica Nacional – REN;
- Incongruência entre a Reserva Agrícola Nacional - RAN e o espaço urbano do município;
- Dissociação entre o previsto no PDMM e a realidade física do território.

d) CARTOGRAFIA DESATUALIZADA

Um dos aspetos fundamentais que impõe urgência no processo de revisão do PDMM, relaciona-se com os problemas de cartografia do PDM (peças desenhadas), relacionados com:

- Desatualização da cartografia base utilizada para a elaboração do PDMM (foram utilizadas as cartas 1/10000 e algumas zonas as cartas 1:25000 do IgeoE disponíveis, na sua maioria anteriores à década de 80);
- Excessiva sobreposição de tramas ou elementos gráficos;
- Densidade de elementos gráficos;
- Simbologia nem sempre adequada (representações pontuais em lugar de representações de mancha);
- Cor e representação gráfica (as cartas de trabalho são a preto e branco o que dificulta em muitas circunstâncias a leitura);
- Distorção das manchas (consequência de múltiplas cópias, da incorreta colagem dos “grisés” e, por vezes, da própria escala da cartografia base);
- Incorreta ou deficiente marcação de classes de ocupação e uso do solo (por vezes em consequência da falta de estudos base, como no caso de riscos geomorfológicos).
- A deficiente marcação de classes de uso é extensível à REN, que por consequência apresenta várias disfunções. A marcação da RAN, sofre de idênticos problemas.

No seu conjunto, estas questões geram uma excessiva complexidade e ilegibilidade gráfica com repercussões sobre a tomada de decisão, principalmente quando se trata de assuntos de pormenor, como é exigido no caso das operações urbanísticas.

Assumindo todos estes condicionalismos do atual PDMM constata-se a necessidade de assegurar a continuidade do processo de planeamento, tornando-o mais célere, económico, participado e real, objetivo e dialético, nomeadamente a partir da sua implementação e gestão informatizada. Os sistemas de informação geográfica (SIG'S) são o instrumento a privilegiar neste processo, dando seguimento aos esforços de apetrechamento desta autarquia ao nível dos recursos tecnológicos e humanos necessários para a implementação do SIG Municipal.

Esta revisão inscreve-se, no entendimento do planeamento, como processo contínuo de avaliação e adaptação dos instrumentos de planeamento urbanístico à realidade do

concelho. A experiência conferida pela aplicação do PDMM durante os últimos anos, impele para a oportunidade de equacionar a sua revisão, que se poderá justificar quer pela análise exaustiva dos pontos acima descritos quer por força da obrigatoriedade da sua revisão decorrido que está o prazo de 10 anos após a sua entrada em vigor.

Acresce ainda, que no novo enquadramento jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nos quais se inclui o PDM, se impõe a necessidade de uma abordagem em moldes diversos e, nalguns campos, mais exigentes do que os prosseguidos em Planos anteriores.

É ainda de referir a necessidade de articulação do Plano com as estratégias supramunicipais preconizadas através do PROT-C, PROF, Rede Natura 2000, Programa da Orla Costeira de Ovar-Marinha Grande e ainda na tradução do PGRH do Vouga, Mondego e Lis.

Neste seguimento, as bases programáticas da revisão radicam no desenvolvimento de um conjunto de ações centradas nas seguintes linhas de força:

- Identificação e definição dos elementos estruturantes do território;
- Reforço das medidas tendentes ao equilíbrio social e ambiental, numa perspetiva sustentável;
- Atualização do conteúdo do plano e correção de deficiências e omissões detetadas;
- Agilização dos mecanismos de operacionalização do Plano adequando-os melhor a uma gestão urbana que se pretende de resposta rápida e eficaz às solicitações colocadas;
- Integração do conteúdo do Plano em Sistema de Informação, permitindo a introdução de mecanismos de monitorização do PDMM;
- Integração das modificações verificadas no prazo de vigência do atual plano de base económica, social, cultural e ambiental em resultado das dinâmicas operadas no território de Mira, alterando os pressupostos de caracterização que orientaram, a vários níveis, os objetivos do PDMM;
- Progressão favorável do exercício das atividades terciárias apoiadas na consolidação, qualificação do Município;
- Evolução favorável da qualidade de vida nos ambientes urbanos e rural compatível com a consolidação e promoção dos sistemas de infraestruturas e com a renovação do parque residencial;
- Fatores de base económica, social, cultural e ambiental, acompanhados por modificação acentuada das condições funcionais do território e dos sistemas públicos, que nele operam;

- Reforço destes diversos fatores com cenários expectáveis provenientes da definição e estabelecimento de programas de nível local ou nacional com incidência no aumento da visibilidade estratégica de Mira.

As supramencionadas ações, agindo num quadro de interdependência, provocam efeitos sensíveis no território municipal, impondo lógicas mais avançadas de utilização e gestão que deverão encontrar acolhimento no regime de uso, ocupação e transformação do solo reclassificado ou requalificado, no âmbito da revisão do PDMM.

A VALIAÇÃO DA SITUAÇÃO SÓCIO-URBANÍSTICA

a) CONCRETIZAÇÃO DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E URBANÍSTICOS

A conjuntura de início dos anos 90 indiciava um conjunto de fenómenos, no âmbito dos quais se formularam estratégias e objetivos, que em parte seriam operacionalizados e implementados através do PDMM. O Plano Diretor Municipal delimitou áreas e afetou usos, ou seja, a prática de planeamento e gestão urbanística iniciada nos anos 90 passou a ser confrontada com a necessidade de transformação e requalificação de usos e atividades díspares e áreas de conflito, entrando-se assim num novo ciclo de desenvolvimento do concelho.

As mudanças centradas na execução de ações estruturantes, através das quais se pretender resolver os problemas, não deixa de colocar questões que devem ser devidamente ponderadas. Assim, irá fazer-se uma breve resenha da evolução das tendências:

- Permanência de significativas áreas disseminadas no tecido urbano, com diferentes graus de consolidação;
- Necessidade de reforço e de redimensionamento das redes básicas de infraestruturas e de equipamentos coletivos, capazes de responder a novas solicitações sociais e funcionais colocadas pelo crescimento urbano;
- Exigências relativas ao equilíbrio ambiental, aliada à consciência do carácter finito dos recursos naturais. Tendo esta questão vindo a repercutir-se nas políticas urbanas ao longo dos últimos anos, através da implementação de medidas específicas sobre a gestão dos recursos, não só nos seus aspetos económicos, mas também de equilíbrio dos ecossistemas;
- Oscilação nas tendências do investimento, no âmbito da rápida transformação da conjuntura, frequentemente devida a causas exógenas, provocando alterações e flutuações no que respeita à natureza e à localização das atividades;

Finalizado o ciclo das grandes intervenções estruturantes, pode-se perspetivar a adoção de novas Políticas Urbanísticas para as questões de sustentabilidade e da humanização do território, centradas:

- Na requalificação e renovação urbana, nomeadamente na intervenção em áreas habitacionais degradadas;

- Na execução de projetos de novas centralidades, determinantes para a consolidação do modelo de organização espacial e mesmo modelo urbano subjacente ao PDMM;
- Na qualificação ambiental, numa perspetiva integrada de valorização das componentes biofísicas, das áreas verdes, dos espaços públicos e da identidade do Concelho;
- Na revitalização das áreas e eixos centrais da sede do Concelho.

Assim, o atual contexto requer, dos novos instrumentos de planeamento, ferramentas de trabalho que suportem uma gestão integrada capaz de garantir a conjugação entre a procura de equilíbrio social e ambiental com as dinâmicas dos agentes, assim como o acompanhamento da evolução tecnológica entretanto verificada, nomeadamente as resultantes do desenvolvimento dos sistemas de informação.

Deteta-se, cumulativamente, que a resolução dos principais problemas ultrapassa cada vez, com maior frequência, a esfera da intervenção municipal, remetendo cada vez mais para a necessidade de articulação num âmbito regional ou de comunidade intermunicipal.

Neste contexto de incerteza e rápida mudança, torna-se imperioso acentuar a vocação do PDMM enquanto instrumento de suporte estruturante das iniciativas no território municipal, quer públicas quer privadas, dotando o município de um plano mais operacional para a gestão urbanística que enquadre no quotidiano a dinâmica dos agentes sociais.

b) INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

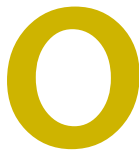
Os circunstancialismos inerentes ao contexto em que o PDMM foi elaborado, levaram naturalmente a privilegiar algumas questões essenciais à gestão e à estratégia municipal de desenvolvimento, remetendo para o futuro a concretização e desenvolvimento de uma série de ações, das quais se destacam:

- a estruturação de consideráveis áreas do território municipal;
- a elaboração de documentos normativos complementares do plano de âmbito setorial;
- a remissão para a elaboração e aprovação de diversos planos de urbanização e de pormenor.

Os desajustes detetados dizem respeito, não só, ao articulado regulamentar do PDM como também à desatualização de cartografia. Estes desajustamentos poderão ser supridos

através de acréscimos de informação disponibilizados através de um levantamento digital atualizado do concelho e do Sistema de Informação Geográfica.

Em suma, verifica-se a necessidade de adequar os instrumentos de planeamento ao novo quadro legal entretanto produzido a partir da Lei de Bases do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.



CUPAÇÃO DO SOLO /DINÂMICAS URBANAS

NÍVEIS DE EXECUÇÃO DO PLANO

Com o propósito de se proceder à avaliação da execução do Plano Diretor Municipal de Mira – PDMM, foi efetuado um Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território – REOT, documento que enquadra e demonstra a necessidade de revisão do instrumento de gestão territorial em causa.

A legislação inerente aos planos de 1ª geração não previa a programação dos espaços urbanizáveis, facto que condicionou as dinâmicas e o desenvolvimento urbano.

Para uma adequada gestão e enquadramento da estrutura morfológica dos aglomerados será necessário definir, ao nível da revisão do IGT, parâmetros morfo-tipológicos. Já no que se refere aos espaços públicos verifica-se a necessidade da sua estruturação, conferindo-lhe uma vertente estratégica no planeamento e apoio à gestão urbanística, evitando deste modo a sua natureza residual, sobrance e desintegrada.

Ao nível da RAN, as alterações registadas devem-se, maioritariamente, à execução de vias de comunicação. As restantes situações reportam-se a situações de incongruência entre as diversas cartas do plano, situações estas que criaram falsas expectativas assim como interpretações e análises nem sempre corretas.

Relativamente aos Espaços Florestais, nomeadamente do Regime Florestal Parcial constata-se que a maioria das alterações são resultantes da instalação de empreendimentos turísticos ou unidades de industriais de dimensão relevante representando uma percentagem reduzida face à área total desta classe de espaço.

EQUIPA, ELABORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

PRINCÍPIOS METODOLÓGICOS DA ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PDM

Na revisão do PDMM, irá recorrer-se a equipas externas especializadas em todas as áreas funcionais de que o município não é detentor de técnicos especializados e ferramentas específicas necessárias ao correto e sustentável processo de revisão do mesmo. A coordenação geral irá estar a cargo, conjuntamente, da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente e do vereador responsável pelo pelouro.

Prevê-se a implementação de mecanismos de participação ativa, informada e responsável dos cidadãos e instituições, ao longo do processo de elaboração (através designadamente de apresentações, debates, “workshops”, etc.). Este envolvimento será facultado a todos os atores sociais abrangidos no processo de planeamento, desde as diferentes divisões e serviços do Município, entidades com responsabilidades nesta matéria, bem como representantes de associações, Juntas de Freguesia, promotores, população em geral, etc., tendo em vista um apoio à decisão.

Assim, desejando que todos se identifiquem com o PDMM, a metodologia proposta prevê a articulação com os diferentes agentes públicos e privados citados, nas diversas fases do processo:

- Envolvimento dos diferentes serviços municipais;
- Preparação da listagem de documentos a produzir por cada um dos serviços;
- Recolha e tratamento de informação;
- Elaboração da proposta;
- Reuniões periódicas com a comissão de acompanhamento;
- Reuniões de trabalho com vários agentes externos e suas organizações e representantes;
- Maximização dos sistemas de informação geográfica, na revisão do PDM e na sua posterior monitorização, implementados de uma forma coordenada e estruturada em todos os serviços municipais;
- Difusão sistemática dos trabalhos em curso e abertura ao necessário feedback da população em geral, para a concretização de uma participação ativa, informada e consciente.

Á REAS DE INTERVENÇÃO

- Sistema Urbano; Equipamentos; Habitação; Demografia;
- Comércio; Indústria; Serviços; Agricultura; Pescas;
- Florestas; Turismo; Cultura; Energia; TIC (Tecnologias de Informação e Conhecimento)
- Sistema de Transportes e Mobilidade
- Padrões de Ocupação do Solo, Estrutura Ecológica;
- Conservação da Natureza; Litoral e Paisagens
- Riscos; Proteção Civil; RAN e REN
- Avaliação Ambiental Estratégica
- Ruído
- Infraestruturas

ONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PDMM

O conteúdo do PDMM será elaborado nos termos do artigo 96.º e 97.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Conteúdo material

1 — O plano diretor municipal define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial, estabelecendo nomeadamente:

- a) A caracterização, ou a sua atualização, económica, social e biofísica;
- b) Os objetivos de desenvolvimento económico local e as medidas de intervenção municipal no mercado de solos;
- c) Os critérios de sustentabilidade a adotar, bem como os meios disponíveis e as ações propostas;
- d) A referenciação espacial dos usos e das atividades;
- e) A definição de estratégias e dos critérios de localização, de distribuição e de desenvolvimento das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- f) A identificação e a qualificação do solo rústico;
- g) A identificação e a delimitação das áreas urbanas;
- h) A identificação das áreas de interesse público para efeitos de expropriação;
- i) Os critérios para a definição das áreas de cedência e a definição das respetivas regras de gestão;
- j) Os critérios de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística;
- k) A especificação qualitativa e quantitativa dos índices, dos indicadores e dos parâmetros de referência, urbanísticos ou de ordenamento, a estabelecer em plano de urbanização e em plano de pormenor;
- l) A programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas e a definição de unidades operativas de planeamento e gestão do plano;
- m) A identificação de condicionantes de carácter permanente;
- n) A identificação e a delimitação das áreas com vista à salvaguarda de informação arqueológica contida no solo e no subsolo;

- o) As condições de atuação sobre áreas de reabilitação urbana, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral;
- p) A articulação do modelo de organização municipal do território com a disciplina consagrada nos demais planos municipais aplicáveis;
- q) A proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo;
- r) O prazo de vigência, o sistema de monitorização e as condições de revisão.

2 — Não obstante a existência dos índices, parâmetros e indicadores de natureza supletiva a que alude a alínea k) do número anterior, são diretamente aplicáveis às operações urbanísticas a realizar em zona urbana consolidada, como tal identificada no plano, os índices, os parâmetros e os indicadores de referência, para elaboração de plano de urbanização ou de plano de pormenor, nas seguintes condições:

- a) tenha decorrido o prazo de cinco anos sobre a data da entrada em vigor do plano diretor municipal, sem que haja sido aprovado o plano de urbanização ou o plano de pormenor;
- b) Os índices e os parâmetros de referência estabelecidos no plano diretor municipal definam os usos e a altura total das edificações ou a altura das fachadas, bem como os indicadores relativos à definição da rede viária e do estacionamento.

Conteúdo Documental

1 — O plano diretor municipal é constituído por:

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

2 — O plano diretor municipal é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 — O plano diretor municipal é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de enquadramento regional;
- b) Planta da situação existente com a ocupação do solo;

- c) Planta e 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) Mapa de ruído;
- e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- f) Ficha dos dados estatísticos;

4 — O plano diretor municipal inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do RJIGT.

Por outro lado, o PDMM deve ir para além da escala da planta de ordenamento. Deverá ser desdobrado e potenciado como um instrumento de trabalho para a qualificação do desenvolvimento urbano. Assim, deverá pressupor a sua elaboração prévia a uma escala mais “fina”, capaz de detetar questões pertinentes que não se compatibilizam com o estudo à escala 1/10.000.

Estes estudos terão que constar dos anexos do plano, pressupondo o planeamento flexível que define regras de atuação sem se tornar impositivo a todos os níveis, mas dando abertura à evolução da incerteza e privilegiando o plano-processo em relação ao plano-estático.

E **STRUTURAÇÃO DO PLANO**

O PDMM deverá, na sua elaboração, ter como referência os temas abaixo enunciados:

Capítulo I – Introdução

- Âmbito e Objetivos da Revisão e Avaliação do PDM em Vigor
- Enquadramento Legal
- Localização e Enquadramento
- Eixos Estratégicos de Intervenção
- Prioridades e Desafios
- Âmbito Territorial
- Visão para a Região e para o Município
- Conteúdo Material do Plano
- Conteúdo Documental do Plano

Capítulo II – Estudos de Caracterização Sectorial

Vertente Biofísica: Caracterização Física e Paisagística do Território

- Objetivos da Revisão e Avaliação do PDM em Vigor
- Avaliação do PDM em Vigor
- Padrões de Ocupação do Solo
- Estrutura Ecológica Municipal
- Caracterização do Relevo
- Vulnerabilidade à poluição
- Focos de Poluição
- Áreas de Máxima Infiltração
- Ocupação Atual do Solo
- Unidades de Paisagem
- Áreas Classificadas
- Rede Natura
- Avaliação/nível de execução do PDMM em vigor
- Riscos
- Reserva Ecológica Nacional
- Reserva Agrícola Nacional

- Clima e Microclima
- Temperatura do Ar
- Precipitação
- Humidade Relativa
- Insolação e Nebulosidade
- Nevoeiro e Geadas
- Ventos
- Geologia
- Geomorfologia
- Hidrogeologia
- Sistemas Aquíferos
- Rede Hidrográfica
- Hipsometria
- Declives
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Cabeceiras das linhas de água
- Zonas Declivosas
- Áreas com Risco de Erosão
- Solos e Capacidade de Uso

Vertente Socioeconómica: Estrutura Humanizada

- Caracterização Demográfica
- Região de Coimbra
- Concelho da Mira
- Aglomerados Populacionais
- Emprego
- Estrutura Produtiva
- Setor Primário
- Setor Secundário
- Setor Terciário
- Turismo
- Lazer
- Desporto

Vertente Atividades Económicas

- Tecido empresarial
- Especialização produtiva
- Potencial Humano
- Características do emprego
- Características do desemprego
- Desenvolvimento rural
- Exploração agrícola
- Atividades agrícolas
- Atividades inovadoras e complementares
- Pesca
- Turismo
- Comercio
- Serviços
- Indústria transformadora
- Sistema e acolhimento empresarial

Vertente Equipamentos Coletivos

- Saúde
- Ensino
- Segurança
- Administrativos;
- Proteção Social;
- Outros

Vertente Urbanística

- Caracterização Urbanística
- Enquadramento/Concelhos Envolventes
- Rede Urbana Atual
- Perímetros Urbanos Existentes
- Estruturação / Articulação entre os Núcleos Existentes
- Perímetros Urbanos em Vigor/Áreas Ocupadas/Livres
- Especificações Urbanas
- Compromissos Urbanísticos e Intenções existentes

- Inventário Municipal do Património existente classificado e em vias de classificação
- Funcionalidade Residencial
- Funcionalidade Comércio
- Funcionalidade Serviços
- Especificações Atividades Económicas
- Mobilidade
- Acessibilidades

Vertente Infraestruturas

- Captação, Tratamento e Abastecimento de Água
- Captações
- Tratamento
- Abastecimento
- Drenagem e Tratamento de Efluentes
- Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais
- Tratamento de Esgotos Domésticos
- Recolha e Depósito de Resíduos Sólidos
- Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Gás

Rede Rodoviária

- Rede Primária
- Rede Secundária
- Rede Terciária
- Transporte Coletivo Rodoviário
- Mobilidade
- Interfaces

CAPÍTULO III – CONTRIBUTOS PARA ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO

- PDMM em Vigor: Caracterização e Fundamentos para a sua Revisão
- Avaliação Quantitativa dos Perímetros Urbanos em Vigor
- Estratégias de Desenvolvimento e Sustentabilidade

CAPÍTULO IV – PROPOSTA DE PLANO

ALENDARIZAÇÃO

O processo de revisão do PDMM pressupõe um conjunto de procedimentos encadeados exigíveis de acordo com a legislação aplicável. A proposta de faseamento apresentada poderá sofrer ajustamentos nos prazos definidos, quer pelo facto de ser uma proposta otimista e ambiciosa assim como pelo facto de se encontrar dependente de vários fatores imprevisíveis e exógenos à equipa da elaboração do plano, os quais poderão ocorrer ao longo do processo. Contudo, prevê-se a sua conclusão, aprovação e entrada em vigor no prazo de 3 anos.

CRONOGRAMA DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDMM:

2018/2019

- . Trabalhos Preparatórios
- . Deliberação da Revisão do PDM
- . Divulgação e Publicação
- . Participação Preventiva dos Particulares
- . Constituição da Comissão de Acompanhamento
- . Estudos de Caracterização
- . Relatório
- . Relatório Ambiental
- . Programa de Execução
- . Revisão da Validação
- . Carta da RAN Elaboração
- . Revisão da Validação
- . Carta da REN Elaboração
- . Estrutura Ecológica
- . Municipal (EE Urbana, EE Rural, Unidades de Paisagem, Estrutura Verde Municipal)
- . Aglomerados Urbanos
- . Planta de Ordenamento
- . Planta de Condicionantes
- . Regulamento
- . Mapa de Ruído
- . Carta da Área Ardida
- . Carta Educativa
- . Avaliação Intercalar:
 - . Reuniões; consulta aos diferentes serviços municipais; exposição; divulgação na Internet; palestras, etc.

2020

- . Acompanhamento da elaboração
- . Parecer final da CA e Reuniões

- . Reformulação da Proposta
- . Período de Discussão Pública
- . Ponderação, Resposta,
- . Divulgação e Esclarecimento dos resultados da Discussão Pública
- . Versão Final do Plano
- . Parecer final da CCDR
- . Aprovação por deliberação da Assembleia Municipal
- . Publicação na II Série do DR
- . Depósito na DGOTDU e Divulgação na Internet

FUNDAMENTOS DA REVISÃO DO PDM

a) AS MUDANÇAS LEGAIS, FÍSICAS E METODOLÓGICAS

A adequação ao novo quadro legal, ao Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – PNPOT, ao PROF, ao Programa da Orla Costeira de Ovar-Marinha Grande, PGRH do Vouga, Mondego e Lis e Plano Setorial da Rede Natura 2000, por si só, é um motivo que consubstancia a necessidade de revisão do PDMM. De facto, as alterações introduzidas na programação do solo, na necessidade de definição de uma estrutura ecológica municipal, etc., consolidam questões que incidem numa nova estratégia de intervenção.

O PDMM deverá considerar no seu conteúdo material e documental todo um conjunto de instrumentos de gestão territorial que com ele se articulam e relacionam, conforme demonstrado na imagem seguinte:

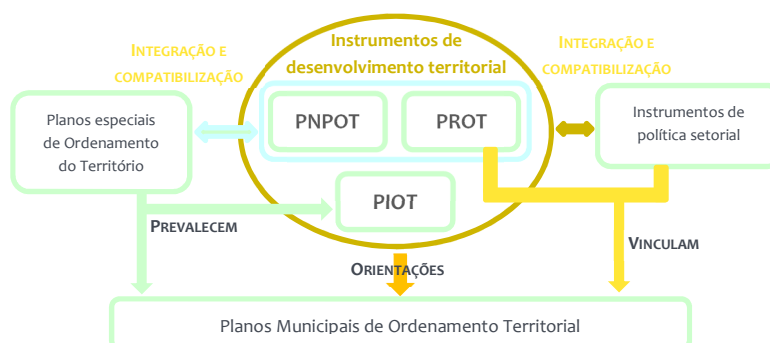


Fig. n.º 1 – Relações entre os Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT

Deverá o PDMM considerar, por inerência, os vários âmbitos de atuação e os diversos níveis de política setorial, especial e de desenvolvimento territorial, com tradução nas políticas de planeamento territorial, conforme ilustrado na Figura que se segue:

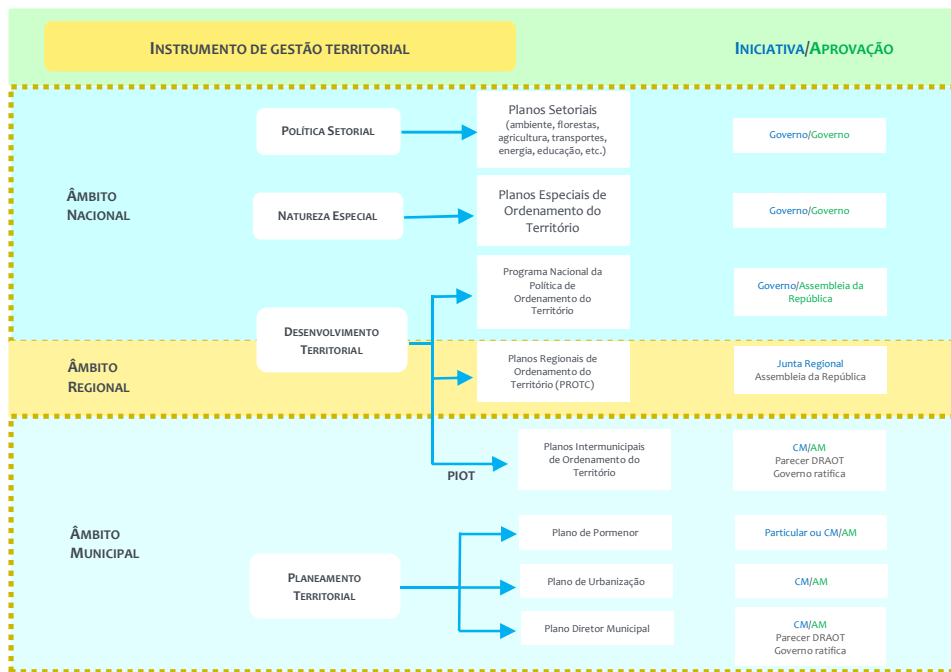


Fig. n.º 2 – Instrumentos de Gestão Territorial – Âmbito

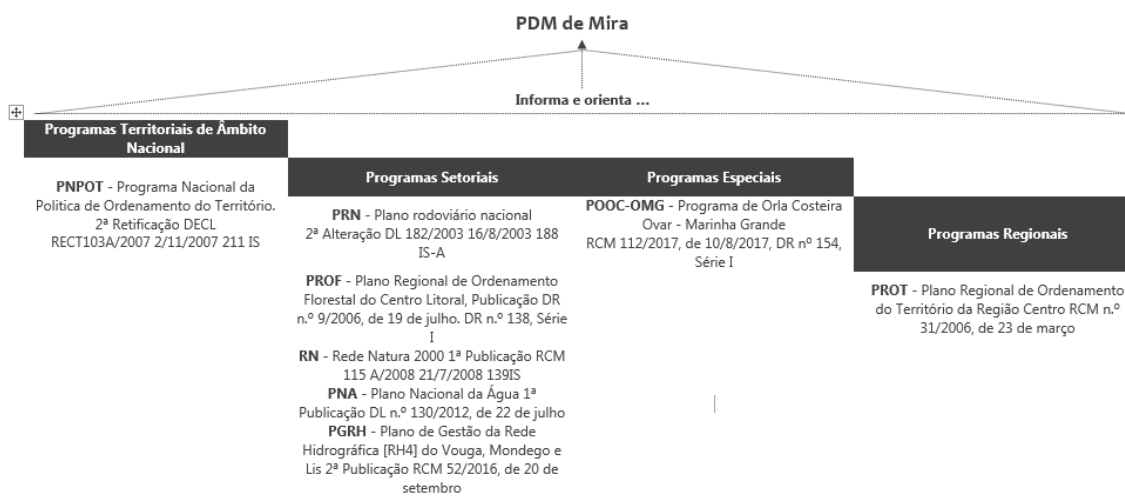


Fig. 3 – Identificação dos IGT âmbito supramunicipal com incidência no município

Do mesmo modo, sente-se necessidade de reequacionar as UOPG definidas no PDMM e Planos de Urbanização em vigor. A grande maioria destas, abrange terrenos classificados como solo rural, apresentando como objetivo a sua transformação em solo urbano o que não é possível, de modo facilitado, com o atual quadro legal.

Por outro lado, torna-se premente a necessidade de redefinir a ocupação do solo decorrente da atualização das bases cartográficas em formato digital (no PDMM em vigor, são cartas rasterizadas com correções efetuadas manualmente sem grande rigor), pois já foram detetadas bastantes incongruências aquando da sua sobreposição, designadamente na sobreposição da Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes, Plana da Reserva Ecológica Nacional, e Planta de Síntese e de Condicionantes do Programa da Orla Costeira.

Reflexos da escala global à escala local

Novos paradigmas de competitividade territorial à escala internacional e de inovação impõem novas posturas à escala da Região e do concelho, na concertação de projetos estruturantes e inovadores de projeção internacional com capacidade de atração de pessoas, atividades e investimentos à escala global.

Deste modo, evidencia-se a necessidade de articulação do PDMM com estratégias supramunicipais, introduzidas, por exemplo, através de estudos do PNPOT, do PROT, entre outros.

Consolidação dos Tecidos Urbanos

Os tecidos urbanos estabilizados, infraestruturados e predominantemente edificados, correspondem a áreas mais ou menos consolidadas, cujo objetivo de intervenção se restringirá à definição das características morfológicas, de cêrceas, de funções dominantes no tecido urbano e de regras de enquadramento urbanístico para firmar a sua identidade.

No que diz respeito às áreas aptas para uma nova estruturação urbanística, estas, de acordo com os pressupostos do novo quadro legal, terão que ser criteriosamente programadas e as prioridades de intervenção deverão estar definidas de modo a combater o desenvolvimento urbano casuístico, incrementado à base de condomínios, loteamentos ou outras operações urbanísticas individuais desgarrados de uma estrutura.

Apesar do território concelhio se caracterizar, ao nível da forma urbana, como sendo linear, constata-se a existência de algumas aglomerações disseminadas pelo território. No sentido de consolidar os perímetros urbanos, impõe-se a determinação e programação de prioridades nas intervenções urbanísticas nestas áreas. Neste sentido, e após uma análise dos núcleos urbanos, é determinante afirmar a identidade específica de cada um. Por outro lado, será necessário distinguir o espaço urbano do núcleo central dos restantes espaços urbanos.

Esta questão terá que ser abordada no sentido de se caracterizar, de diferente forma, espaços diferentes e de, conseqüentemente, lhes atribuir parâmetros urbanísticos distintos.

Estrutura Ecológica Municipal

No sentido de garantir a adequada articulação e desenho urbano, nos crescimentos adjacentes à estrutura viária preexistente, ao longo dos acessos aos aglomerados, a uma escala, e contíguos às grandes acessibilidades contemporâneas, a outra escala, impõe-se novos padrões de atuação. No primeiro caso, destaca-se os problemas de congestionamento, no segundo a variedade tipológica e a presença de peças urbanas a coexistirem com as pequenas construções de carácter rural e com parcelas de exploração agrícola. A isto, acresceram, nas últimas décadas, as intervenções individuais apoiadas, quase sempre, em vias pouco integradas. Estes casos, requerem um adequado diagnóstico e medidas de intervenção ajustadas que permitam tornar a rede viária mais integrada e promover a programação dos vazios urbanos interiorizados, com capacidade de estabelecer tais ligações urbanas.

Novas Sinergias Territoriais e Novos Propósitos do Mercado

As novas lógicas de localização, motivadas pelas novas acessibilidades e conseqüente aumento da escala territorial, impõem novas abordagens, estratégias e políticas urbanas com capacidade de resposta à dinâmica do setor privado e que proponha novas regras de negociação e parceria, uma maior preocupação ao nível do desenho urbano e um maior equilíbrio entre construção, espaço público, ambiente e paisagem.

No decurso dos últimos anos, tem-se assistido a uma tendência para se preferir as áreas de expansão residencial por novos espaços de armazenagem e comércio, sobretudo na proximidade das vias principais. Este fenómeno urbano, que se tem vindo a sentir por todo o país, desde a década de 90, é aglutinador de novas dinâmicas na sua envolvente e depende fortemente de boas acessibilidades. Por estes motivos e pela diferença de escala de intervenção, face a outros empreendimentos e morfologias, a localização destes deve estar enquadrada numa estratégia de planeamento, sendo que os parâmetros urbanísticos deverão ser reequacionados para que este tipo de intervenções contribua positivamente para o desenvolvimento do território concelhio.

A necessidade de definição de novos espaços vocacionados para a implantação de empresas ou “clusters” empresariais, é outra realidade verificada no concelho.

b) OBJECTIVOS/ DOMÍNIOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

A revisão do PDMM, “implica a reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano (...) e objetivos do modelo territorial definido”. No entanto, tratando-se de um processo de revisão deverá ser assumido como tal, não constituindo uma rutura com o plano precedente, mas sim adaptando-o, a uma nova realidade dinâmica e à legislação e respetivas.

A estratégia de atuação no PDMM deverá, igualmente, constituir-se como uma matriz de referência para toda a atuação no concelho que, obviamente, não se esgota na elaboração de um PDM e que se prevê dinâmica, processual e flexível.

Na concertação da estratégia de intervenção, consideram-se as tendências da evolução e dinâmicas demográficas, sociais, económicas e urbanas patentes no concelho, e no seu entorno, as potencialidades e fragilidades do mesmo assim como as iniciativas de carácter estruturante em curso ou previsíveis num futuro próximo.

No âmbito dos trabalhos de elaboração da revisão do PDMM deverão ter-se em linha de conta o conjunto de orientações estratégicas consignadas, quer no REOT, quer no Plano de Desenvolvimento Estratégico, cenários e visão onde se encontram destacadas as vertentes:

- Domínio do Território
- Domínio da Economia e Competitividade
- Domínio das Pessoas
- Domínio da Qualidade de Vida
- Domínio da Governabilidade

Mira – “Um Concelho para Viver”

Este domínio estratégico apresenta como objetivos específicos a:

- Promoção da Imagem do Município;
- Programação da Ocupação Urbana;
- Definição da Estrutura Ecológica Urbana e Municipal;
- Contenção da Dispersão Urbana;
- Reforçar a Identidade dos Núcleos Urbanos Periféricos;
- Definição do Sistema de Vistas;
- Racionalização da Rede de Transportes Públicos;
- Consolidação da Rede de Equipamentos;
- Edificado.

A promoção da imagem do município, aqui defendida, não se esgota numa visão encerrada da estética do seu edificado, da sua história e património, mas sim na **necessidade de se promover uma imagem de um município estruturado e em fase de modernização**, ou seja, tornar o Município perceptível aos seus transeuntes, habitantes, trabalhadores, etc., criando no seu imaginário um território estruturado em termos urbanos. Nesta perspetiva, ganha relevância o papel das estruturas territoriais e a sua articulação entre si e com as partes (estrutura ecológica, estrutura viária, estrutura de espaços públicos, pista clicável etc.), bem como a coerência urbana ao nível das funções, cêrceas, tipologias, morfologia, entre outros. Assim, será necessário criar parâmetros de qualidade urbanística e arquitetónica a exigir nas intervenções, de acordo com o preceituado no PN POT, no PROT C, no POC e nas orientações da política nacional de arquitetura e urbanismo e da paisagem.

Neste sentido, os índices urbanísticos, deverão ser redefinidos, adequando-os com a envolvente (características morfo-tipológicas, dimensionamento das infraestruturas viárias, etc.) e com questões intrínsecas a cada terreno, como sejam, topográficas, hidrográficas, de insolação, acessibilidades, etc.

O PDMM deverá assentar numa lógica de “regulação variável”, impondo rigidez às certezas abrangidas no plano e regras mais flexíveis para as incertezas. Neste sentido, os núcleos urbanos (sede do Município e núcleos centrais das freguesias) deverão ser alvo de um estudo mais aprofundado, permitindo definir regras qualitativas, como por exemplo, definição de perfis de ruas, localização de espaços verdes e de equipamentos, e condicionamentos morfo-tipológicos. Nesta perspetiva, o plano deverá discernir o que é estruturante para a sua implementação daquilo que admite ajustes. Deste modo, a estrutura ecológica, a estrutura viária, os espaços de desenvolvimento prioritário e outras temáticas de carácter basilar deverão assumir a rigidez do plano.

Deverá incentivar-se intervenções urbanas integradas e estruturantes no território (ao nível das cedências, dos arruamentos, das tipologias, cêrceas). Do mesmo modo, deverá inibir-se a apresentação de estudos parciais em parcelas de terreno inseridas em solo urbano exigindo a sua programação global, ainda que correspondendo a uma execução por fases. A par de medidas de intervenção nas áreas expectantes, impõe-se medidas de requalificação urbana nas áreas existentes com debilidades e fragilidades do ponto de vista urbano, viário e de equipamentos.

Prevê-se, ainda a regulamentação de algumas atividades específicas que se encontram omissas no atual PDMM e a ponderação de medidas de inibição da impermeabilização e do aproveitamento para construção no interior dos quarteirões existentes e propostos.

Rede Viária

A aposta generalizada, nos últimos anos, na melhoria da rede viária, pode ser conducente ao próprio congestionamento do sistema que gera a médio e longo prazo.

De facto, o efeito aliciante do incremento da acessibilidade, não implica necessariamente aumento de mobilidade, uma vez que o tempo ganho na deslocação pode ser anulado pelos tempos perdidos nos nós de ligação propostos, se não se previr a melhoria da fluidez na rede viária existente nos núcleos urbanos aí localizados e se não for complementada com uma política de transportes eficaz e transversal.

Assim, ao nível da rede viária, impõe-se a criação de uma alternativa a EN109 bem como acessos dedicados aos pólos empresariais e de investimento. A requalificação das antigas estradas florestais como vias estruturantes de acessibilidade ecológica à estrutura ecológica municipal, surge como premente.

Será necessário promover um diagnóstico da rede viária e tipificar em termos de resultados e soluções - tipos de ruas, ligações viárias, esquema hierárquico, relação com os vazios e com os cheios urbanos, etc..

Os parâmetros de dimensionamento da rede viária deverão ser redefinidos, do ponto de vista quantitativo e qualitativo. Para este efeito, deverá considerar-se a legislação em vigor e as carências sentidas através da experiência adquirida na gestão, planeamento e uso dos espaços existentes. Assim, deverá definir-se o número e o dimensionamento mínimo necessário para os lugares de estacionamento e regras de desenho urbano de forma a facilitar o mesmo em condições de segurança rodoviária.

Espaços Públicos

A aposta decisiva na requalificação urbana, das principais aglomerações do concelho, e no ambiente, evoluindo ao nível das acessibilidades, da imagem urbana e do conforto funcional dos cidadãos de forma sustentável, deverá ser uma premissa da revisão ao PDMM.

Neste âmbito, urge a definição de um sistema integrado de espaços públicos, capaz de garantir a integração urbana, não descurando uma intervenção mais ativa do município nesta matéria.

Algumas questões de requalificação do espaço urbano, deverão ser resolvidas através da integração da rede de espaços públicos existentes na estrutura ecológica urbana, abordados, consoante os casos, através de regulamentação, definição de programas ou medidas de tratamento urbano remetidas para unidades de execução de prioridade máxima e assumidas pela autarquia como uma bandeira na competitividade urbana.

Com a elaboração de uma carta de espaços públicos (identificando os espaços existentes e propondo novas áreas) será então possível definir um sistema de espaços públicos integrado, capaz de concertar a iniciativa privada com uma estratégia de planeamento municipal e, conseqüentemente, efetuar adequadamente a gestão dessas cedências.

Por outro lado, será importante redefinir os parâmetros de cedência ao domínio público, considerando as áreas padrão em sistemas de avaliação da qualidade de vida urbana e as carências detetadas no concelho.

O recurso ao léxico urbano tradicional - a praça, a avenida, o parque - nas práticas de planeamento será uma mais-valia para a perceção de uma imagem urbana coerente e equilibrada.

Áreas Naturais

A proteção da paisagem, bem como a recuperação dos défices ambientais, a preservação das condições de explorações de produção agropecuária, são assumidos como pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável, nas opções estratégicas territoriais definidas pelo PNPT – **a paisagem deve ser respeitada nos planos municipais de ordenamento do território como um recurso territorial básico.**

No que se refere às áreas agrícolas, o PNPT, faz a distinção entre as áreas de produção competitiva e com condições naturais mais propícias à atividade dos casos onde não é viável a produtividade do solo. Embora, em ambos os casos, incentivando a qualidade da produção e a valorização da diversidade, no segundo caso aconselha a que se estimule a diversificação das atividades económicas, a multifuncionalidade destes espaços, inclusive a oferta de serviços agroambientais, por forma a garantir o desenvolvimento sustentado do território. Nesta perspetiva deverão ser identificadas as áreas de características agrícolas relevantes que justifiquem uma regulamentação própria no que respeita à alteração dos usos do solo e, eventualmente à tipologia das edificações a construir. Este processo terá que ter em conta a qualidade do solo e a sua produtividade, mas também as áreas que pela sua homogeneidade se consideram representativas da paisagem agrícola tradicional, quer em termos da própria ocupação e organização fundiária, quer em termos da tipologia da ocupação construída, merecendo uma aposta na sua preservação e promoção e valorização.

Do mesmo modo em relação aos **espaços florestais** haverá que identificar os maciços mais interessantes pela sua composição, localização estratégica e, como se verifica frequentemente, pela sua função de enquadramento e compartimentação dos espaços

agrícolas ou urbanos. No decorrer do século passado até ao momento presente estes espaços sofreram uma profunda transformação, com uma massificação de pinhais e eucaliptais com um claro prejuízo para a biodiversidade, quer no que respeita à fauna como à flora, sendo estes últimos tipos de floresta, se assim se podem chamar, muito pobres em espécies arbóreas e arbustivas.

A paisagem do Litoral Oeste, marcadamente humanizada, é quase sempre o resultado da conjugação destas três formas de ocupação do território, florestal, agrícola e urbana, variando a percentagem relativa de cada uma delas em função das características morfológicas e da qualidade dos solos, pelo que a abordagem dos espaços naturais terá que equacionar a integração destas características.

Programação da Ocupação Urbana

A “linha orientadora” defendida nestes novos planos designados de “2ª geração”, é a de contenção dos perímetros, deve-se ao estádio em que nos encontramos de dinâmicas regressivas no crescimento urbano, de excesso de oferta de habitação e aos custos acrescidos na infraestruturização do território que essas políticas, então, implicavam. Abre-se, assim, um novo cenário para uma prerrogativa assente em parâmetros qualitativos, em detrimento dos meramente qualitativos.

Nesta perspetiva, os espaços de expansão terão que ser programados no espaço e no tempo e a afirmação e recuperação dos espaços urbanizados ganha relevância. Relativamente à racionalização das infraestruturas, dos transportes coletivos ou recolha de resíduos urbanos, o PDMM deverá prever uma análise adequada e medidas concretas para a eficiência desses serviços. Esta, é mais uma razão que justifica a necessidade de programar as dinâmicas urbanas, para que estas visem uma rentabilização da utilização das infraestruturas, equipamentos, etc.

Por outro lado, deverá prever-se a estruturação do território em rede, obtendo ganhos de economia de escala, através da ligação de espaços e, conseqüentemente, auferindo de uma certa dimensão para justificar um conjunto mínimo de serviços e infraestruturas de forma sustentada.

A programação da ocupação urbana e a definição das prioridades na intervenção urbana deverá incidir a todos os níveis, devendo ter em consideração a localização de equipamentos e empreendimentos de dimensão (física e funcional) relevante e que possam constituir espaços âncora e de alavancagem no e para o território. Deverá, igualmente, articular-se com a estrutura ecológica e com a estrutura viária.

No âmbito do novo quadro legal, terá que se definir os solos cuja urbanização seja possível programar. Neste sentido, estes constituirão apenas as áreas de expansão prioritária, cuja programação é possível definir.

No que concerne às restantes áreas que se encontram caracterizadas como espaços urbanizáveis no PDMM de 1994, estas serão redefinidas, juntamente com as áreas caracterizadas como espaços urbanos, para solos urbanizados. Estes, por sua vez, serão subdivididos em diferentes tipologias de espaços (ocupados, livres, infraestruturados e não ocupados, etc.). O IGT em causa deve conter a identificação das áreas de reabilitação/revitalização urbana e condicionar a expansão urbana às possibilidades de intervenção em áreas já urbanizadas.

No sentido de estabelecer prioridades, a hierarquização da execução de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão - UOPG's e Unidades de Execução, assume um papel preponderante na implementação do modelo territorial pretendido. Neste sentido, impõe-se reprogramar as UOPG's, eliminando algumas que não se enquadram nas novas diretrizes estratégicas, reclassificando as restantes (de solo rural para solo urbano) e, eventualmente, propondo novas áreas.

Definição da Estrutura Ecológica Urbana e Municipal

A Estrutura Ecológica Municipal deve estar articulada com os regimes territoriais de proteção de valores naturais e com os municípios contíguos, prevendo a sua continuidade e coerência.

O DL 80/2015, de 14 de maio instituiu na alínea c) do n.º 1 do artigo 96.º a obrigatoriedade de delimitação da Estrutura Ecológica Municipal, adiante designada EEM, em todos os novos PDM's.

O articulado da lei estabelece um conceito relativamente vago que parte, de certo modo, do conceito de reserva ecológica, englobando igualmente a integração de solos de alta qualidade e áreas sensíveis como os leitos e margens dos cursos de água, em especial as inundáveis.

No âmbito da proteção do ambiente, da sustentabilidade biofísica e da sua compatibilização com as atividades humanas, a Reserva Ecológica Nacional - REN, a Reserva Agrícola Nacional - RAN e o Domínio Hídrico, são condicionantes já presentes no processo de planeamento, assumidas como condicionantes passivas, limitadoras dos tipos de uso, ocupação e transformação a atribuir aos solos, com uma vertente marcada de defesa dessas áreas relativamente à ocupação urbana construída.

A EEM introduz uma noção de proatividade, pressupondo a delimitação de áreas sobre as quais se pretende proceder a um investimento continuado e programado, visando a melhoria das características que justificaram a sua inclusão na EEM.

Acrescenta também a noção de estrutura como meio de correlacionar os diversos espaços naturais, intensificando a sua capacidade biofísica, e ainda disponibilizar à utilização pública, em ambiente natural, uma rede de espaços de recreio e lazer que interliga os campos e florestas ao tecido urbano, estendendo sobre este uma malha destinada a qualificar o ambiente em que diariamente as pessoas se movimentam, incrementando os fluxos biofísicos através de corredores ecológicos assim constituídos.

A EEM é composta pela Estrutura Ecológica Urbana e pela Estrutura Ecológica Rural.

A **estrutura ecológica urbana** faz parte integrante da Classe de Solo Urbano sendo, dentro deste, uma categoria de espaço a par dos solos urbanizados e dos solos cuja urbanização é possível programar, em regra como espaços verdes e/ou espaços livres de uso público que se pretende organizar numa rede consistente, interligando-os através de novos espaços, corredores verdes e alamedas arborizadas. A **estrutura ecológica rural**, por seu lado, sobrepor-se-á a outras categorias de espaço, solos urbanizados, solos cuja urbanização é possível programar, espaços de equipamento, solo rural, pelo que a regulamentação da EER implicará um aturado estudo de compatibilidades com os diferentes tipos de uso às quais se vai sobrepor.

O desenvolvimento do conceito de EEM para o município de Mira passa em primeiro lugar pela definição dos que se constituem como os valores base da paisagem do concelho, isto é, quais os elementos que claramente estão na sua génese e que ao longo do tempo foram moldando a sua identidade. Pretende-se, deste modo, identificar as Unidades de Paisagem mais representativas do território concelhio, para as quais se justificará a incorporação na EEM, definindo uma regulamentação própria. Esta matéria encontra-se igualmente aprofundada no PROT C, devendo para o efeito ser materializada no PDMM.

Resumidamente, poderemos identificar dois grupos principais dentro dos quais se encontram os diversos fatores que contribuem para essa definição.

1) Valores Naturais

Dentro deste grupo enquadram-se os fatores ou características independentes da atividade humana, senão completamente pelo menos em grande parte. Com base nas características fisiográficas do território podemos definir o seu Zonamento Ecológico, que de algum modo condicionou desde sempre o tipo de ocupação do território:

- Área florestal;

- Área agrícola;
- Sistema Hídrico;
- Mar e sistema dunar.

Atualmente, e devido às dificuldades por que passa, o modelo tradicional de agricultura constitui um espaço de elevado valor ecológico sobre o qual recai uma enorme pressão para ocupação urbana.

Em função das características intrínsecas dos solos, frequentemente com notória intervenção humana, procede-se à delimitação de:

- Reserva Agrícola Nacional – RAN – Identificando os solos de melhor qualidade e potencialidade produtiva;
- Reserva Ecológica Nacional – REN – Identificando as áreas indispensáveis à estabilidade ecológica do meio e à utilização racional dos recursos naturais;
- Rede Hidrográfica – Seleção dos cursos de água mais relevantes e delimitação das áreas inundáveis.

2) Valores Culturais

Em resultado da sua localização privilegiada, no contexto da Região Centro de Portugal, este território sempre se mostrou atrativo para a fixação humana. Deste modo, apresenta ainda algum património construído como casa gandaresa, moinhos de água, pesca artesanal, palheiros, etc.. Não constituindo em si elementos com valor biológico intrínseco, assumem um papel importante como suporte à definição da Estrutura Ecológica e ao estabelecimento das prioridades de investimento. Contudo, individualmente poderão vir a constituir oportunidades de investimento quando em ambiente mais naturalizado. **A Estrutura Ecológica Municipal resultará assim da integração, numa rede consistente, de espaços naturais e culturais que venham a ser considerados fundamentais para o equilíbrio biofísico do concelho e em particular da área mais urbana.**

Contenção da dispersão

O PNPOT e o PROT-C assumem como objetivo específico, a promoção do desenvolvimento urbano mais compacto reforçando a centralidade intraurbana e contrariando a dispersão territorial e a urbanização difusa.

Reforçando uma característica que identifica o concelho e salvaguardando-o dos custos inerentes a uma ocupação dispersa, já conhecidos de outros estudos e de outros territórios, propõe-se a contenção da dispersão.

Para o efeito, será elaborado, à escala de cada freguesia, um diagnóstico da taxa de ocupação entre 2003-2013-2017 e os perímetros urbanos serão redefinidos em função do mesmo e em função da rentabilização das principais vias e do reforço do núcleo central. Em terrenos que apresentam condições naturais, topográficas, hidrográficas, etc. adversas à edificação, poderá recorrer-se à redução dos índices urbanísticos e definição de parâmetros urbanísticos complementares ou mesmo eliminação dos perímetros urbanos existentes.

Reforçar a identidade dos núcleos urbanos

No sentido de reforçar a sua identidade e combater a dispersão, os perímetros urbanos, na área periférica à sede do concelho deverão ser, igualmente, estudados a uma escala superior, e enquadrados núcleo-a-núcleo e freguesia-a-freguesia, devendo enquadrar a classificação do núcleo urbano da Praia de Mira a Nível 1 devido à sua importância estratégica como polo de atração e desenvolvimento.

Para o efeito, deverá identificar-se os elementos relevantes e estruturantes para a afirmação e identidade do núcleo, atendendo às suas potencialidades intrínsecas fortalecendo-as e prevendo nas eventuais expansões continuidade com as mesmas. Deverá igualmente, neste sentido, diagnosticar-se os tecidos existentes (linearidades, centralidades, espaços com aptidão rural, etc.) e a respetiva rede viária e definir-se parâmetros claros de abordagem, com recurso à elaboração de uma matriz / quadro de referência, para enquadramento das eventuais intervenções a efetuar.

As medidas de intervenção prioritária deverão ter, por sua vez, um carácter estruturante e deverão garantir o reforço da identidade de cada núcleo. Ganha relevância neste contexto, a requalificação e a programação de espaços públicos existentes e a propor, bem como, a definição da estrutura ecológica e a integração da rede viária.

Definição do sistema de vistas

Este será mais um contributo para a estruturação do território e da imagem do concelho. No território municipal, as Igrejas, o seu espaço envolvente, bem como outro tipo de equipamentos é um fator de unidade territorial e um elemento marcante e constante na memória coletiva e na paisagem, assumindo-se como espaços de referência para as populações.

Neste sentido, parece pertinente conduzir as novas expansões, no sentido de não se perder este e outros fatores (outros monumentos, unidades de paisagem, linhas de água,

património edificado de valor local, etc.) contributivos para a **Identidade Territorial**. Assim, assume especial importância a identificação de pontos de referência na paisagem do concelho, bem como, a identificação, preservação e valorização de unidades de paisagem relevantes e a identificação de áreas sensíveis do ponto de vista paisagístico e ambiental, restringindo a ocupação urbana suscetível de gerar impactos negativos e conduzindo as expansões urbanas através de regras de atuação.

Racionalização e reforço da rede de transportes

O transporte individual ainda é o meio de transporte de eleição no concelho. O facto de não existir uma gestão integrada entre os vários operadores de transportes públicos supramunicipais condiciona a atratividade do transporte público.

A tónica vai no sentido de oferecer um leque variado de opções alternativas na área dos transportes que se apresentem de forma competitiva face ao transporte individual.

Impõe-se, assim, a elaboração de um diagnóstico da rede de transportes, bem como, a verificação de situações de incompatibilidade do transporte público com o fluxo viário privado como incentivo na implementação de medidas de concertação entre os vários operadores, medidas de racionalização da rede de transportes e criação de transportes alternativos, criação de espaços intermodais, planeamento da localização de parques de estacionamento público para veículos pesados de passageiros.

Consolidação da rede de equipamentos

Prevê-se a reestruturação da rede de equipamentos (culturais, educacionais, desportivos, administrativos, de saúde, sociais e de ordem socioeconómica) numa base de ambição e modernidade e à medida da importância da centralidade regional que o concelho poderá ocupar. Neste sentido, verifica-se a **necessidade de elaboração de uma carta de equipamentos** (temática), relacionando os equipamentos existentes com a população, definindo a respetiva cobertura geográfica, hierarquizando-os e articulando-os com a rede viária e com a rede de transportes. Nesta sequência, irá definir-se as carências e os excessos que irão enquadrar medidas de intervenção territorial nesta matéria.

Mira, um concelho de investimento empresarial

- Potenciar a atração de Empresas no Concelho
- Dotar o Concelho de novas áreas de localização empresarial
- Modernizar, as Áreas Industriais Existentes

- Estimular a Relocalização de Empresas no Espaço Industrial
- Fomentar Parcerias e Complementaridades entre Empresas
- Fomentar e Promover o Investimento Turístico

1) Potenciar a atração de empresas no concelho de Mira

O PNPOT, na definição da estratégia e do modelo territorial para Portugal 2025, determina o setor industrial como uma mais-valia para o crescimento do PIB, propõe medidas de dinamização da procura de serviços e integração de estratégias de aglomeração e interação no tecido industrial. Propõe, ainda, o desenvolvimento de serviços orientados para os mercados suprarregionais (atividades turísticas, serviços avançados, serviços à distância com base em tecnologias de informação, formas de teletrabalho, entre outros).

No sentido de potenciar a atração de empresas no concelho, terão que ser implementadas medidas de incentivo, por via regulamentar ou de intervenção direta no território. Assim, após a elaboração da carta de localização empresarial e deteção das potencialidades e debilidades deverá definir-se as medidas de intervenção para efetivação deste propósito. Ao nível regulamentar salienta-se a importância de complementar estas áreas com uma percentagem, a definir, de outros serviços especializados de apoio à atividade empresarial e a necessidade de definir as áreas técnicas de edifícios de exceção.

Por outro lado, as áreas existentes não deverão ser descuradas, podendo ser alvo de revitalização em termos de acessibilidades, edificado, reorganização de estacionamento, de espaços públicos, entre outros, que se mostrem necessários e adequados.

Para fazer face à incerteza no planeamento, deverá regulamentar-se a implantação de atividades de exceção (ex: turismo, lazer, cultura) em espaços florestais ou agrícolas, condicionados à sua dimensão, dimensão da área de cultura, tendo em conta as Normas Orientadoras definidas nos programas supramunicipais.

2) Dotar o concelho de novas áreas de atração empresarial

O concelho tem vindo a ser solicitado para implantação de novas empresas de dimensão relevante e de cluster's específicos. Através da observação do REOT verifica-se uma carência de áreas para este efeito, quer porque as existentes e não ocupadas estão disseminadas pelo território, quer pela dimensão diminuta que apresentam, ou por outro lado pelas insuficientes acessibilidades que detêm.

Deste modo, será necessário definir uma área com localização estratégica para implantação empresarial, com dimensão relevante, articulada com as áreas existentes (obtendo ganhos

de escala), com as empresas TIC patentes no concelho em articulação com estabelecimentos de ensino profissional.

3) Modernizar e ampliar a áreas existentes

As áreas existentes que assumem um papel importante, nesta matéria, deverão igualmente ser alvo de intervenção. Neste sentido, deverá adotar-se medidas de melhoria urbana, relativas à racionalização do estacionamento, da estrutura viária, dos espaços públicos e das áreas de serviço prestados aos utentes, entre outros.

4) Estimular a relocalização de empresas nos espaços no espaço industrial

Reordenar e qualificar os espaços industriais, por oposição às unidades dispersas.

O incentivo à relocalização de empresas dispersas no território concelhio, tem como mais-valia os ganhos obtidos à posteriori, designadamente em termos de ordenamento do território, ambientais, viários, direcionando o tráfego de pesados para vias com capacidade e calibre adequados, etc.

Esta aposta pressupõe medidas regulamentares dissuasoras de ampliações, remodelações, reconstruções ou mudança de uso de atividade nas unidades inseridas em aglomerados urbanos acompanhadas de medidas de incentivo à relocalização.

MIRA: FOMENTAR O INVESTIMENTO TURÍSTICO, TURISMO TODO ANO

A aposta nesta vertente, pressupõe um adequado diagnóstico de apoio à definição de áreas de vocação turística, versando que o Turismo de qualidade depende da qualidade arquitetónica, urbana e cultural e paisagística.

O Turismo Rural, poderá constituir uma mais-valia e uma alternativa económica de alguns espaços rurais abandonados ou subaproveitados, pelo que se deveria criar incentivos à sua implementação.

Impõe-se, simultaneamente, a implementação de ações tipo, naqueles grupos que se consideraram de intervenção prioritária pela importância inerente, são esses o património construído, natural e cultural. Em relação à zona costeira, propõe-se uma maior interação dos aglomerados com as praias, onde as características particulares de cada uma deles deverá ser assumida e diferenciadora, podendo-se definir os usos e as vocações através de um conjunto de atividades a realizar ao longo de todo o ano.

Em conciliação com a vertente de preservação e requalificação ambiental, deverá melhorar-se a acessibilidade, a integração de modos de transporte alternativos, como dotando o percurso pedonal e ciclável de áreas de estar/recreio e lazer, adequada integração paisagística dos equipamentos mínimos necessários à sua manutenção, melhor qualidade da água, criação de estacionamento nos locais adequados, arborização, etc.

MIRA CONCELHO COMPETITIVO À ESCALA REGIONAL E NACIONAL

As transformações sentidas na economia, na sociedade e no planeamento, legitimam projetos como o do triângulo da Água, (Mira, Soure e Montemor), o dos Resíduos – Criação de Ecocentro (Mira e Vagos), territórios estes, cujas condicionantes físicas e naturais que outrora os separava deixam de constituir um entrave ao seu desenvolvimento concertado e em estreita articulação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

PDM DE “1ª GERAÇÃO” VERSUS PDM DE “2ª GERAÇÃO” – NOVOS DESAFIOS / OPORTUNIDADES

Ao fim de 23 anos de aplicação do PDMM impõe-se avaliar esse interregno e verificar que alterações se poderão conferir ao plano, assentes no novo quadro legal e regulamentar, no sentido de o fazer evoluir e adaptar às necessidades e realidades atuais. Neste sentido, prevalecem as críticas que se fazem, genericamente, aos PDM’s de 1ª geração, que são planos de zonamento, com índices quantitativos e com poucas orientações morfotológicas, com insuficiente estruturação e estratégia. A esta nova geração de planos cabe a oportunidade de mudança nesta matéria.

Na conjuntura internacional, no que concerne ao ordenamento do território e ao planeamento, o desígnio a atingir na competitividade internacional é a qualificação do território através de um desenvolvimento sustentado e integrador.

O PNPOT e o PROT-C reforçam o carácter estratégico municipal dos PDM’s, que devem definir, para o efeito, o regime de uso do solo e o modelo de organização territorial num quadro de flexibilidade orientador das dinâmicas para um período temporal de 10 anos.

Um tema central no planeamento, refere-se à incerteza do processo. De facto, verifica-se que grande parte dos solos disponibilizados à ocupação urbana, através do ordenamento do território, não está, no mercado, por inércia e desinteresse dos seus proprietários. Resultando numa certa dispersão do território e no crescimento de áreas urbanas isoladas no interior de grandes bolsas de espaços urbanizáveis, sem o devido enquadramento urbano. Por outro lado, uma política de contenção dos perímetros urbanos pode ser perigosa, por favorecer a especulação imobiliária. Nesta perspetiva, as restrições à expansão terão que ser acompanhadas de medidas complementares que garantam, ainda assim, uma oferta excedentária, embora controlada por “timings” e devidamente apoiada em estudos técnicos.

Com a mudança do conceito de espaços urbanizáveis para espaços de urbanização programada, intenta-se uma transformação significativa no planeamento em Portugal. Trata-se, pois, de uma aposta no combate ao crescimento aleatório e na qualificação do espaço urbano onde as ações estruturantes se encontram programadas, as prioridades estão estabelecidas e onde as áreas de expansão quase se confinam às necessidades de

crescimento estimadas. Esta ação pressupõe a determinação da autarquia em assumir, de certa forma, os prazos do desenvolvimento urbano.

O município assume um papel mais relevante na transformação do solo, na medida em que todo ele será programado e na medida em que é efetivo o dever de execução dos planos. A perequação torna-se um instrumento essencial na implementação dos PDM de 2ª geração e das unidades de execução, garantindo os deveres e direitos, de forma transparente, de todos os intervenientes, e trazendo vantagens na implementação da infraestrutura pública, pela disponibilização dos terrenos e financiamento na sua execução. Através da determinação de prioridades na definição das unidades de execução, entram no mercado lotes nos locais adequados à estratégia de planeamento global, com um programa apropriado e com mais garantias de um desenvolvimento urbano harmonioso, com qualidade funcional e formal, onde o espaço público ganha primazia. Trata-se de uma questão de estratégia que não confunde desenvolvimento com mero crescimento e visa uma aposta na qualidade, potencialização e valorização do território.