

Deliberação n.º 2108/2007

O Dr. João Maria Ribeiro Reigota, presidente em exercício da Câmara Municipal de Mira, torna público que o executivo desta Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na sua reunião de 13 de Abril de 2004, aprovar e remeter para aprovação da Assembleia Municipal de Mira a proposta do Plano de Urbanização da Praia de Mira.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Mira, na sua reunião ordinária realizada no dia 30 de Abril de 2004, deliberou aprovar por maioria a proposta do Plano de Urbanização da Praia de Mira nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

8 de Outubro de 2007. — O Presidente da Câmara, *João Maria Ribeiro Reigota*.

**Plano de Urbanização da Praia de Mira
Regulamento urbanístico**

TÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 1.º

Âmbito e objectivos

1 — O presente Regulamento, a planta de zonamento e as plantas de condicionantes (REN, RAN e outras condicionantes), que fazem parte integrante do Plano de Urbanização da Vila da Praia de Mira, adiante designado por Plano de Urbanização, estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território, cujos limites estão expressos na planta de zonamento, e constitui a globalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização.

Artigo 2.º

Regime

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

Artigo 3.º

Conteúdo e estrutura do Plano de Urbanização

1 — O Plano de Urbanização é constituído pelos seguintes elementos:

a) Elementos fundamentais:

- a1) Regulamento;
- a2) Planta de condicionantes — REN;
- a3) Planta de condicionantes — RAN;
- a4) Planta de condicionantes — outras condicionantes;
- a5) Planta de zonamento;

b) Elementos complementares:

- b1) Relatório do Plano;
- b2) Vol. 1, «Sustentação das opções do Plano»;
- b3) Vol. 2, «Leituras do território e das dinâmicas instaladas»;
- b4) Vol. 3, «Plano de financiamento e programa de execução»;
- b5) Planta de enquadramento territorial;

c) Elementos anexos:

- c1) Planta do uso actual do solo;
- c2) Planta de equipamentos de utilização colectiva;
- c3) Planta do património de interesse público;
- c4) Planta da hierarquização viária;
- c5) Planta das unidades operativas de planeamento e de gestão;
- c6) Extracto da planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Mira;
- c7) Extracto da planta de condicionantes do Plano Director Municipal de Mira;

- c8) Extracto da Carta da Reserva Ecológica Nacional;
- c9) Extracto da Carta da Reserva Agrícola Nacional;
- c10) Regulamento do Plano Director Municipal de Mira;

2 — O zonamento do Plano de Urbanização classifica o território em solos urbanizados, solos de urbanização programada e solos afectos à estrutura ecológica:

a) Os solos urbanizados integram as seguintes zonas:

- a1) Zona consolidada de utilização residencial predominante;
- a2) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante do nível 2 — três pisos;
- a3) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante do nível 1 — quatro pisos;
- a4) Zona de equipamentos de utilização colectiva mista;
- a5) Zona de indústria;

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

- b1) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;
- b2) Zona não consolidada de utilização colectiva mista predominante;
- b3) Zona de interesse turístico;

c) Solos afectos à estrutura ecológica:

- c1) Zona verde urbana;
- c2) Zona de salvaguarda e enquadramento;
- c3) Zona do cordão dunar.

Artigo 4.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

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

- a) Referenciadas nas plantas de condicionantes;
- b) Nas áreas abrangidas por servidão do domínio hídrico, quaisquer intervenções ficam sujeitas à legislação específica aplicável;
- c) Na faixa de protecção de 10 m de ambos os lados e ao longo das linhas de água classificadas como REN, contadas a partir da crista do talude, sem prejuízo da legislação aplicável, são interditas intervenções que impliquem a impermeabilização e ou mobilização do solo ou abate de espécies ripícolas existentes.

Artigo 5.º

Conceitos

1 — Entende-se por índice de construção do solo (i. c. s.) o quociente entre o total da área de construção proposta num determinado estudo e a área total do terreno. Entende-se por índice de implantação no solo (i. i. s.) o quociente entre o total da área do terreno ocupada com construções (valor expresso em metros quadrados somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios) e a área total do terreno.

2 — Para o cálculo dos referidos índices não são contabilizadas as áreas relativas a varandas e caves para garagens.

3 — Entende-se por anexo, independentemente de este ser contíguo ou fisicamente separado da construção principal, todo o volume de construção com utilização ou função diferenciada da construção principal mas que lhe é complementar.

TÍTULO II

Disposições urbanísticas

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 6.º

Uso preferencial

1 — As zonas incluídas em solos urbanizados e em solos de urbanização programada destinam-se predominantemente à instalação de funções residenciais bem como de equipamentos, actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos legais.

2 — Considera-se que existem razões de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.

3 — Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos no número anterior.

Artigo 7.º

Profundidades de construção

1 — Nos edifícios existentes sujeitos a obras de conservação ou reestruturação é permitida a manutenção da profundidade existente.

2 — A profundidade das novas construções em banda e de todas aquelas que se implantem em terrenos de reduzida largura, não poderá exceder, nos casos de habitação e escritórios, 20 m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas (alçado principal e posterior), contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas e escadas descobertas.

3 — Em edifícios mistos serão permitidos espaços para armazenagem e arrumos em cave ou ao nível do rés-do-chão com profundidade superior à definida no número anterior, não podendo esta, todavia, ultrapassar 30 m.

4 — Para concretização de projectos específicos, nomeadamente programas comerciais, de equipamentos ou serviços, mesmo indústrias ou armazenagem, não enquadráveis nos números anteriores e desde que a Câmara Municipal os considere relevantes para o concelho, podem admitir-se, a título excepcional, outros valores, enquadrados por projecto de arquitectura que garanta um adequado enquadramento da proposta.

Artigo 8.º

Anexos

1 — A área para anexos e garagens é definida nos seguintes termos:

- a) Parcelas ou lotes de terreno com área até 300 m² — área máxima admissível de 50 m²;
- b) Parcelas ou lotes de terreno com área entre 300 m² até 1000 m² — área máxima admissível de 50 m² acrescida de 3% sobre o diferencial entre os 300 m² e a área do lote ou parcela;
- c) Parcelas ou lotes de terreno com área acima de 1000 m² — área máxima admissível de 100 m².

2 — Os anexos só podem ter um piso coberto, o seu pé-direito não pode exceder os 3 m e a maior dimensão não pode exceder o dobro da menor.

CAPÍTULO II

Edifícios de valor patrimonial

Artigo 9.º

Âmbito e objectivos

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

Artigo 10.º

Elaboração de projectos

1 — Os projectos devem, sempre que possível, contemplar uma área de vistas ou alçados para apreciação, que permita melhor reconhecer as características arquitectónicas específicas dos edifícios adjacentes.

2 — Os projectos devem ser sempre acompanhados de uma justificação e análise histórica do contexto onde se inserem — a rua, o bairro ou o quarteirão — e das opções arquitectónicas assumidas.

3 — Os projectos a apresentar à Câmara Municipal devem ser acompanhados de um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:200, onde se represente a integração do edifício (novo ou a recuperar) no perfil da rua, numa extensão de 50 m para cada lado.

Artigo 11.º

Alterações, ampliações e demolições

1 — São admitidas obras de alteração e ampliação desde que garantam a estabilidade e as condições de segurança de todos os elementos,

não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes e sejam compatíveis com as suas características arquitectónicas e construtivas.

2 — Não se tratando de elementos patrimoniais classificados, a demolição de imóveis integrados no inventário do património da vila da Praia de Mira e assinalados na planta de zonamento apenas pode ocorrer a título excepcional e com devido fundamento desde que:

- a) A Câmara Municipal concorde com a justificação apresentada de acordo com o n.º 2 do artigo 10.º deste Regulamento;
- b) Mereça parecer positivo de uma comissão municipal para salvaguarda do património, quando exista.

Artigo 12.º

Logradouros

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

Artigo 13.º

Usos

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

CAPÍTULO III

Solos urbanizados

Artigo 14.º

Âmbito e objectivos

1 — Os solos urbanizados integram o tecido urbano que se encontra completa ou parcialmente infra-estruturado e predominantemente edificado, o qual se pretende estabilizar no que respeita às morfologias urbanas, usos e tipologia de edificação.

2 — Nas situações de redefinição de perfis de arruamentos consolidados, a Câmara Municipal pode impor novos alinhamentos, não sendo invocável como precedente o alinhamento de um ou vários edifícios existentes.

3 — Os solos urbanizados são constituídos, em função da tipologia dominante dos edifícios, nas seguintes categorias, conforme delimitação na planta de zonamento:

- a) Zona consolidada de utilização residencial predominante;
- b) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — três pisos;
- c) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — quatro pisos;
- d) Zona de equipamentos de utilização colectiva mista;
- e) Zona de indústria.

SECÇÃO I

Zona consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 15.º

Características morfológicas e funcionais

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

2 — Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva complementares de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 8.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 16.º

Alinhamento e cêrceas

1 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento da fachada principal e cêrcea dominantes no arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido aquela cêrcea ou alinhamento dominantes.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior e das situações licenciadas à data de publicação deste Plano, o número máximo admissível de pisos acima do solo é de dois.

SECÇÃO II

Zona consolidada utilização colectiva mista predominante

Artigo 17.º

Características morfológicas e funcionais

1 — Estas zonas encontram-se na planta de zonamento subdivididas em dois níveis em função das características volumétricas do edificado existente:

- a) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — três pisos;
- b) Zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — quatro pisos.

2 — As características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na área devem ser mantidas. Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

3 — Em edifícios existentes é permitida nos termos legais, a alteração de usos salvo nos casos em que a Câmara Municipal considerar não oferecer adequadas condições de salubridade e segurança ou que daí resultem incompatibilidades entre usos.

Artigo 18.º

Obras de edificação

1 — A Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitectónicos com os edifícios envolventes, por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios.

2 — Nestas zonas é admitida a utilização para fins habitacionais dos sótãos desde que a edificação não exceda em qualquer caso a cêrcea dominante e cumpra o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 19.º

Cêrceas e alinhamentos

1 — Na zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 1 — o número máximo admissível de pisos acima do solo é de quatro.

2 — Na zona consolidada de utilização colectiva mista predominante — nível 2 — o número máximo admissível de pisos acima do solo é de três.

3 — Nas áreas de construção com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, a Câmara Municipal pode impor soluções arquitectónicas nas edificações a licenciar que respeitem o alinhamento existente e cêrcea dominante.

Artigo 20.º

Transição de cêrceas

1 — Em casos de bandas de construção a transição de cêrceas não pode criar entre dois edifícios contíguos, uma diferença de cota superior a um piso.

2 — Nas situações referidas no número anterior, a transição resultante deve merecer um tratamento arquitectónico adequado.

SECÇÃO III

Zona de equipamentos de utilização colectiva mista

Artigo 21.º

Âmbito e objectivos

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

Artigo 22.º

Parâmetros urbanísticos

O índice de construção no solo máximo é igual a 1,5.

SECÇÃO IV

Zona de indústria a reconverter

Artigo 23.º

Âmbito e objectivos

1 — Esta zona inclui as actuais instalações da unidade industrial Maçaricos.

2 — O Plano de Urbanização pretende valorizar a zona e o seu espaço envolvente através da sua reconversão.

Artigo 24.º

Forma de intervenção

A transformação da ocupação existente tem de ser precedida de plano de pormenor a ratificar.

Artigo 25.º

Condições de ocupação

1 — Não é permitida a instalação de novas unidades industriais.

2 — Enquanto não ocorrer a transferência da unidade industrial apenas são permitidos projectos de ampliação e de modernização da unidade industrial actual desde que cumpram a demais legislação em vigor.

Artigo 26.º

Novos programas

Nesta área e desde que resulte da transferência das actuais instalações industriais para uma área industrial, são permitidos novos usos, que devem respeitar as seguintes condições:

- a) Correspondam à instalação de equipamentos e ou complexos turísticos ou ainda a empreendimentos habitacionais;
- b) Deve ser sempre garantido o uso público de uma área equivalente a 30 % da área de intervenção;
- c) O plano referido no artigo 24.º não pode exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- i) I. c. s. máximo de 1,2;
- ii) I. i. s. máximo de 0,6;

- d) O número máximo de pisos acima do solo é de três.

Artigo 27.º

Infra-estruturas

Nestas áreas devem ser exigidas todas as infra-estruturas habituais, colectivas ou individuais, a sua preparação para a ligação futura às redes públicas, bem como soluções eficazes para a recolha e tratamento de efluentes e resíduos sólidos.

Artigo 28.º

Enquadramento paisagístico

A integração e protecção paisagística do local deve garantir-se através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.

CAPÍTULO IV

Solos de urbanização programada

Artigo 29.º

Âmbito e objectivos

1 — Tratam-se de zonas que na sua globalidade não apresentam ocupações urbanísticas estruturadas. Estas zonas constituem áreas pra-

ticamente vazias do ponto de vista urbanístico e representam as principais áreas de expansão da vila da Praia de Mira.

2 — Os solos de urbanização programada integram:

- a) Zona não consolidada de utilização residencial predominante;
- b) Zona não consolidada de utilização colectiva mista predominante;
- c) Zona de interesse turístico.

Artigo 30.º

Licenciamento enquadrado por planos pormenor e ou operações de loteamentos

1 — Estas áreas podem ser objecto de transformação em áreas de ocupação urbanística imediata mediante a elaboração de planos de pormenor e ou operações de loteamento, os quais organizam a estrutura urbana.

2 — Os projectos de loteamento de áreas parciais das unidades operativas de planeamento e gestão definidas na planta de zonamento, a apresentar à Câmara Municipal, devem ser acompanhados por uma análise urbanística à escala de 1:1000 ou superior, onde se represente e justifique o enquadramento da proposta na globalidade da área que integra a referida UOPG garantindo uma estrutura e uma coe-rência quanto ao desenho, à continuidade das vias e aos espaços públicos.

Artigo 31.º

Licenciamento caso a caso

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

SECÇÃO I

Zona não consolidada de utilização residencial predominante

Artigo 32.º

Âmbito e objectivos

1 — Estas áreas destinam-se preferencialmente à instalação de usos urbanos com predominância da função residencial. São admissíveis tipologias colectivas desde que não desvirtuem a imagem do sítio nem as características morfológicas e as tipologias arquitectónicas dominantes na área.

2 — Para além da função habitacional predominante e dos equipamentos de utilização colectiva de apoio, são ainda admissíveis a instalação de actividades comerciais, hoteleiras e de serviços e, excepcionalmente, actividades industriais e de armazenagem desde que compatíveis com a função habitacional, e que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial, nos termos do disposto no artigo 6.º do presente Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 33.º

Número máximo de pisos

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

Artigo 34.º

Parâmetros urbanísticos

Os planos e os loteamentos referidos no artigo 30.º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade das áreas de intervenção:

- a) I. c. s. máximo de 1;
- b) I. i. s. máximo de 0,5.

SECÇÃO II

Zonas não consolidadas de utilização colectiva mista predominante

Artigo 35.º

Âmbito e objectivos

São áreas de urbanização programada em zonas predominantemente de edifícios colectivos que se destinam a este tipo de procura

específica, dando continuidade às características morfológicas dominantes da área, às tipologias arquitectónicas dominantes e à capacidade de carga do território. São admissíveis para além do uso residencial o uso terciário, nomeadamente comércio e serviços ou mesmo equipamentos, desde que o edifício respeite as normas estabelecidas por lei.

Artigo 36.º

Número máximo de pisos

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

Artigo 37.º

Transição de cêrceas

1 — Em casos de bandas de construção a transição de cêrceas não pode criar entre dois edifícios contíguos uma diferença de cota superior a um piso.

2 — Nas situações referidas no número anterior, a transição resultante deve merecer um tratamento arquitectónico adequado.

Artigo 38.º

Parâmetros urbanísticos

Os planos e os loteamentos referidos no artigo 30.º não podem exceder os seguintes índices aplicados à globalidade da área de intervenção:

- a) I. c. s. máximo de 1,2;
- b) I. i. s. Máximo de 0,5.

SECÇÃO III

Zonas de interesse turístico

Artigo 39.º

Âmbito e objectivos

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

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

Artigo 40.º

Índices e condições de ocupação

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

Solos afectos à estrutura ecológica

Artigo 41.º

Âmbito e objectivos

1 — Correspondem a áreas que pelas suas características intrínsecas e elevada sensibilidade ecológica, se destinam para fins de não edificabilidade.

2 — Integram esta área as seguintes zonas referenciadas na planta de zonamento:

- a) Zona verde urbana;
- b) Zona de salvaguarda e enquadramento;
- c) Zona do cordão dunar.

SECCÃO I

Zona verde urbana

Artigo 42.º

Âmbito e objectivos

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

Artigo 43.º

Condições de ocupação

Estas zonas devem ser objecto de projecto de arranjo paisagístico podendo admitir-se a possibilidade de instalação de mobiliário urbano e quiosques de apoio.

SECCÃO II

Zona de salvaguarda e enquadramento

Artigo 44.º

Âmbito e objectivos

1 — Tratam-se de áreas que pelas suas características, nomeadamente localização e enquadramento no território e coberto vegetal, assumem uma particular importância ao nível paisagístico e ambiental. Podem ainda desempenhar um papel fundamental no recreio e lazer da população podendo admitir-se a possibilidade de instalação de mobiliário urbano e quiosques de apoio que permitam a animação e utilização destes espaços.

2 — Por se tratarem de áreas integradas praticamente na sua globalidade, na REN qualquer intervenção exige a necessária e prévia compatibilização com o regime jurídico daquela reserva.

3 — Encontram-se assinaladas na planta de zonamento um conjunto de unidades operativas de planeamento e gestão a serem pormenorizadas em sede de planos de pormenor de forma a potenciar a vocação e a valorização destes espaços.

Artigo 45.º

A instalação futura de equipamentos de apoio

1 — Esta área assume-se como preferencial para a instalação dos novos parques de merendas, de percursos de manutenção ou de área de estar, devidamente organizados e infra-estruturados e, sempre que possível, funcionalmente relacionados com a pista ciclável.

2 — Nas áreas integradas na REN, como tal delimitada na Carta da Reserva Ecológica Nacional, é permitida a implantação de equipamentos de apoio nos termos da lei em vigor, que não impliquem a impermeabilização ou a mobilização do solo, devendo ainda os pavimentos das vias pedonais, estacionamento, vias de comunicação e espaços públicos complementares serem realizados com recurso a materiais permeáveis ou semi-permeáveis.

Artigo 46.º

UOPG previstas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCÃO III

Zona do cordão dunar

Artigo 47.º

Âmbito e objectivos

1 — O objectivo do presente Plano é a defesa imperativa da preservação da zona do cordão dunar e o incentivo à sua recuperação.

2 — Devem ser programadas a construção de passadiços sobrelevados sobre as dunas para orientar os locais preferenciais de acesso às praias e promover acções de informação didáctica acerca das dunas e da sua importância na história da praia e do concelho.

3 — Deve ser elaborado um programa de defesa e valorização do cordão dunar que vise fundamentalmente a sua recuperação e preservação, bem como da sua fauna e flora características.

TÍTULO III

Unidades comerciais de dimensão relevante

Artigo 48.º

Âmbito e objectivos

Sem prejuízo do cumprimento das disposições legais relativas às unidades comerciais de dimensão relevante, devem os estabelecimentos, lojas ou instalações em que se exerce a actividade de comércio a retalho e estabelecimentos, armazéns ou instalações onde se exerce a actividade de comércio por grosso de dimensão superior a 1000 m² de área comercial, e que sejam susceptíveis de criar, pela sua dimensão ou função, impactes significativos na organização urbanística do território, devem observar os seguintes aspectos:

a) Integração paisagística do estabelecimento na sua área envolvente;

b) Destino dos efluentes líquidos e dos resíduos sólidos gerados pelo estabelecimento;

c) Valores de ruído resultantes do funcionamento do estabelecimento, tendo em conta o aumento do tráfego rodoviário previsto e as características dos acessos;

d) Impacte do previsível aumento de tráfego rodoviário na zona de localização da grande superfície comercial;

e) Capacidade instalada da rede rodoviária existente;

f) Plano de construção dos acessos e suas ligações à rede rodoviária existente;

g) Plano de construção de parques de estacionamento.

TÍTULO IV

Estacionamentos

Artigo 49.º

Objectivos

Os parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento em função das funções urbanas a instalar e a observar nos futuros actos de licenciamento devem obedecer ao cumprimento da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 50.º

Excepções

1 — A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas — hiatos — da malha urbana estabilizada ou consolidada podem ficar isentas das obrigações definidas no artigo anterior, sempre que a impossibilidade de construção de estacionamento no interior do lote fique tecnicamente demonstrada por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

2 — No caso do número anterior, a Câmara Municipal deve regular ou acordar com os requerentes a forma de materializar esse estacionamento noutros locais, ou contribuir para a sua resolução por outra entidade, na proporção dos encargos dispensados com a isenção admitida no interior do lote.

TÍTULO V

Vias e perfis mínimos

Artigo 51.º

Perfis tipo

1 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária principal devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 1,6 m pelo menos de um dos lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 7 m;
- Caso se justifique integrar estacionamento lateral tal deve ser dimensionado com 2,5 m;
- O passeio pode ser dispensado de um ou ambos os lados quando a não edificação lateral assim o justifique.

2 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária secundária devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 2,6 m de ambos os lados e preferencialmente arborizados;
- Dimensionamento do estacionamento — 2,2 m de ambos os lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 7 m;
- Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível dos alinhamentos, os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas aléas anteriores.

3 — As vias classificadas na planta de zonamento como estrutura viária local devem apresentar um perfil mínimo assim constituído:

- Dimensionamento dos passeios — 2,6 m de ambos os lados e preferencialmente arborizados;
- Dimensionamento do estacionamento — 2,2 m de ambos os lados;
- Dimensionamento da faixa de rodagem — 6 m;
- Nas situações de tecido urbano consolidado ao nível dos alinhamentos os valores de estacionamento e de passeio podem ser inferiores ao estabelecido nas aléas anteriores.

4 — Nas situações de excepção consideradas (nos casos do tecido urbano com alinhamentos consolidados), a Câmara Municipal pode licenciar considerando outro perfil desde que esse licenciamento seja enquadrado em estudo de alinhamento para um troço de arruamento coerente e onde se defina a forma de ligação entre os perfis diferentes.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 52.º

Omissões e alterações à legislação

1 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

2 — Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente remetidas para a nova legislação, ou deixam de ter efeito, caso se trate de revogação.

Artigo 53.º

Instrumentos de ordenamento em vigor

Mantém-se em vigor o Plano de Pormenor da Videira Norte, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2001, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 140, de 19 de Junho de 2001.



