MUNICÍPIO DE MIRA

Aviso n.º 20360/2025/2

Sumário: Revisão do Plano Diretor Municipal de Mira.

Artur Jorge Ribeiro Fresco, Presidente da Câmara Municipal de Mira, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 26 de maio de 2025, foi aprovada a revisão do Plano Diretor Municipal de Mira.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, as Plantas de Ordenamento — Classificação e qualificação do solo; Estrutura ecológica municipal; Zonamento acústico áreas de risco ao uso do solo e a Regimes de Salvaguarda e as Plantas de Condicionantes: Reserva Ecológica Nacional; Reserva Agrícola Nacional; Perigosidade de incêndio rural e Outras condicionantes.

Esta revisão entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2 de julho de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Mira, Artur Jorge Ribeiro Fresco, prof.

Deliberação

Nelson Teixeira Maltez, presidente da Assembleia Municipal de Mira:

Declara que a Assembleia Municipal, em reunião extraordinária, realizada em 26 de maio de 2025, deliberou, por maioria, com a abstenção da bancada do Partido Socialista e votos a favor do Partido CHEGA e do Partido Social Democrata, no sentido da aprovação do Revisão do Plano Diretor Municipal de Mira — Aprovação do relatório de ponderação e da proposta de revisão do plano.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente que assino e autêntico com o selo branco em uso neste Município.

Câmara Municipal de Mira, 02 de julho de 2025. — O Presidente da Assembleia Municipal, Nelson Teixeira Maltez.

Estrutura do Regulamento

Capítulo I — Disposições Gerais

Artigo 1.º — Objeto e âmbito territorial

Artigo 2.º — Objetivos Estratégicos

Artigo 3.º — Conteúdo documental

Artigo 4.º — Instrumentos de gestão territorial a observar e a revogar

Artigo 5.º — Definições

Capítulo II — Classificação e qualificação do solo e disposições comuns

Artigo 6.º — Classificação e qualificação do solo

Artigo 7.º — Disposições comuns e condicionalismos estéticos, ambientais e paisagísticos

Artigo 8.º — Integração e transformação de preexistências

Artigo 9.º — Regularização de edificações existentes desconformes o PDMM

Capítulo III — Solo Rústico

Secção I — Disposições Gerais

Artigo 10.º — Regime geral de usos, ocupação e edificação

Artigo 11.º — Estufas

Artigo 12.º — Faixa de gestão de combustíveis salvaguarda ao perímetro urbano

Secção II — Empreendimentos Turísticos

Artigo 13.º — Tipologias e condições de uso e ocupação

Artigo 14.º — Formas de implementação de ETI

Artigo 15.º — Regime de edificabilidade para ETI

Artigo 16.º — Formas de implementação de NDT

Artigo 17.º — Regime de edificabilidade para NDT

Artigo 18.º — Condições de execução para NDT

Artigo 19.º — Critérios de inserção territorial e parâmetros de qualidade para NDT

Secção III — Espaços Naturais e paisagísticos

Artigo 20.º — Identificação

Artigo 21.º — Uso e ocupação

Artigo 22.º — Regime de edificabilidade

Secção IV — Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 23.º — Identificação

Artigo 24.º — Usos complementares e compatíveis

Artigo 25.º — Regime de Edificabilidade

Secção V — Espaços Florestais

Artigo 26.º — Identificação

Artigo 27.º — Usos complementares e compatíveis

Artigo 28.º — Regime de edificabilidade

Artigo 29.º — Enquadramento no PROFCL

Secção VI — Espaços de Atividades Industriais

Artigo 30.º — Identificação

Artigo 31.º — Uso e ocupação

Artigo 32.º — Regime de Edificabilidade

Secção VII — Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis

Artigo 33.º — Identificação

Artigo 34.º — Uso e ocupação

Artigo 35 — Regime de edificabilidade

Secção VIII — Espaços de Ocupação Turística

Artigo 36.º — Identificação

Artigo 37.º — Uso e ocupação

Artigo 38 — Regime de edificabilidade

Aviso n.º 20360/2025/2

Capítulo IV — Solo Urbano

Secção I — Disposições Gerais

Artigo 39.º — Qualificação do Solo Urbano

Artigo 40.º — Regime geral de edificabilidade

Artigo 41.º — Zonas inundáveis em perímetro urbano

Artigo 42.º — Estabelecimentos de comércio a retalho, de comércio por grosso em livre serviço e a instalação de conjuntos comerciais e serviços

Artigo 43 — Incompatibilidade de usos e atividades

Artigo 44.º — Afastamentos e anexos

Secção II — Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 45.º — Identificação

Artigo 46.º — Uso e ocupação

Artigo 47.º — Regras e regime de edificabilidade

Artigo 48.º — Transição de cérceas

Secção III — Espaços de Uso Especial — Equipamentos

Artigo 49.º — Identificação

Artigo 50.º — Uso e ocupação

Artigo 51.º — Regime de Edificabilidade

Secção IV — Espaços de Uso Especial — Turismo

Artigo 52.º — Identificação

Artigo 53.º — Uso e ocupação

Artigo 54.º — Regime de edificabilidade

Secção V — Espaços de Atividades Económicas

Artigo 55.º — Identificação

Artigo 56.º — Uso e ocupação

Artigo 57.º — Regime de edificabilidade

Secção VI — Espaços Verdes

Artigo 58.º — Identificação

Artigo 59.º — Uso e ocupação

Artigo 60.º — Regime de edificabilidade

Capítulo V — Salvaguarda e Proteções

Artigo 61.º — Servidões e Restrições de Utilidade Publica

Artigo 62.º — Sistema de gestão integrada de fogos rurais

Artigo 63.º — Zonamento acústico

Artigo 64.º — Riscos naturais, ambientais e tecnológicos

Aviso n.º 20360/2025/2

Capítulo VI — Zona sujeita a regime de salvaguarda — Programa da Orla Costeira Ovar/Marinha Grande

Artigo 65.º — Disposições gerais

Secção I — Zona Terrestre de Proteção — Margem

Artigo 66.º — Identificação

Artigo 67.º — Regime de proteção e salvaguarda

Secção II — Zona Terrestre de Proteção — Faixa de Proteção Costeira

Artigo 68.º — Identificação

Artigo 69.º — Regime de proteção e salvaguarda

Secção III — Zona Terrestre de Proteção — Faixa de Proteção Complementar

Artigo 70.º — Identificação

Artigo 71.º — Regime de proteção e salvaguarda

Secção IV — Zona Terrestre de Proteção — Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira e Faixas de Salvaguarda à Erosão Costeira

Artigo 72.º — Identificação

Artigo 73.º — Regime de proteção e salvaguarda

Capítulo VII — Sistema Ecológico e ambiental

Artigo 74.º — Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 75.º — Orientações de gestão de usos na estrutura ecológica municipal

Artigo 76.º — Adaptação e mitigação das alterações climáticas

Artigo 77.º — Eficiência ambiental e economia circular

Capítulo VIII — Património arquitetónico e arqueológico

Artigo 78.º — Património classificado e em vias de classificação

Artigo 79.º — Património arqueológico

Capítulo IX — Acessibilidade

Artigo 80.º — Hierarquização da rede rodoviária

Artigo 81.º — Rede Rodoviária e faixas *non aedificandi*

Capítulo X — Programação, execução e perequação

Secção I — Programação

Artigo 82.º — Programação estratégica da execução do plano

Artigo 83.º — Unidades operativas de planeamento e gestão

Secção II — Execução

Artigo 84.º — Execução em solo urbano

Artigo 85.º — Delimitação de unidades de execução

Artigo 86.º — Instrumentos de execução

Capítulo XI — Perequação compensatória de benefícios e encargos

Artigo 87.º — Dever de perequação

Artigo 88.º — Mecanismos de perequação

Capítulo XII — Critérios de cedências para áreas verdes e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 89.º — Parâmetros de dimensionamento

Artigo 90.º — Cedências

Capítulo XIII — Dimensionamento de Estacionamento

Artigo 91.º — Estacionamento e critérios de dimensionamento

Artigo 92.º — Exceções à aplicação dos critérios de dimensionamento do estacionamento

Capítulo XIV — Disposições Finais, complementares e transitórias

Artigo 93.º — Regulamentação complementar

Artigo 94.º — Ajustamento às categorias de uso do solo

Artigo 95.º — Compromissos urbanísticos

Artigo 96.º — Caducidade

Artigo 97.º — Entrada em vigor

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Mira, adiante designado por PDMM, foi elaborado nos termos da legislação em vigor e estabelece as regras e orientações que regulam a ocupação, o uso e a transformação do solo, em todo o território municipal, delimitado na Planta de Ordenamento à escala 1/25000.

2 — As disposições deste Plano são aplicáveis, cumulativamente, com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

Artigo 2.º

Objetivos Estratégicos

A organização espacial do território e a implementação e execução da estratégia de desenvolvimento para o município de Mira ambiciona a construção de um território competitivo, agradável e o mais socialmente justo e solidário possível, que revele a identidade dos mirenses e promova a autoestima coletiva e que se sustente nos seguintes eixos estratégicos:

a) Eixo Estratégico 1 — Dinamizar e fortalecer a economia local;

b) Eixo Estratégico 2 — Afirmar o turismo e um território de recreio e lazer acessível a todos e a tempo inteiro;

c) Eixo Estratégico 3 — Reabilitar e qualificar os centros, as centralidades e os lugares (valorizando espaços públicos e acessibilidades);

Aviso n.º 20360/2025/2

d) Eixo Estratégico 4 — Valorizar a história e as memórias e os valores patrimoniais;

e) Eixo Estratégico 5 — Criar um concelho socialmente coeso, atrativo e o mais social e solidariamente justo possível;

f) Eixo Estratégico 6 — Construir um território em equilíbrio sustentável com o modelo de ocupação e oferecer serviços confortáveis, fáceis de utilizar e acessíveis a todos e acima de tudo facilitadores da vida das pessoas;

g) Eixo Estratégico 7 — Promover a sustentabilidade e a ecoeficiência ambiental e energética e o equilíbrio do sistema biofísico;

h) Eixo Estratégico 8 — Promover incentivos à promoção e definição de uma estratégia de habitação local.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento:

i) Classificação e qualificação do solo;

ii) Estrutura ecológica municipal;

iii) Zonamento acústico áreas de risco ao uso do solo;

iv) Regimes de Salvaguarda.

c) Planta de Condicionantes:

i) Reserva Ecológica Nacional;

ii) Reserva Agrícola Nacional;

iii) Perigosidade de incêndio rural;

iv) Outras condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

a) Relatório do Plano — Modelo de ordenamento, fundamentando e estratégia de suporte;

b) Estudos sumários de caracterização;

c) Relatório ambiental e resumo não técnico;

d) Programa de Execução, financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

e) Relatório de compromissos urbanísticos;

f) Relatório de compatibilidade e enquadramento com a Rede Natura 2000;

g) Relatório de compatibilidade e enquadramento com o REFLOA;

h) Ficha de dados estatísticos;

i) Planta de enquadramento regional;

j) Planta de situação existente/uso atual do solo;

Aviso n.º 20360/2025/2

l) Planta do uso atual do solo;

m) Planta de compromissos urbanísticos;

n) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

o) Ficha de dados estatísticos;

3 — O Plano é ainda acompanhado por:

a) Carta Educativa;

b) Carta de Ruído.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar e a revogar

1 — Na área de intervenção do PDMM encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, cujas orientações e regras são acolhidas no âmbito do presente plano, nomeadamente:

a) O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro — *Diário da República*, 1.ª série, n.º 170;

b) O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Portaria n.º 56/2019, *Diário da República* n.º 29/2019, Serie I de 11 de fevereiro de 2019 e Declaração de Retificação n.º 16/2019, *Diário da República* n.º 73/2019, 1.ª série, de 4 de dezembro de 2019);

c) Programa da Orla Costeira — Ovar-Marinha Grande (Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 154, de 10 de agosto);

d) O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;

e) O Plano de Gestão de Riscos e Inundações da RH4A — Vouga, Mondego e Lis, Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

f) Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;

g) Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela RCM n.º 115-A/2008, de 21 de junho;

h) Plano Rodoviário Nacional PRN 2000, DL n.º 222/98, de 17 de julho, na sua redação atual;

i) PIOT — Ria de Aveiro, Aviso n.º 19308/2008, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 154, de 10 de agosto;

j) Plano para a Aquicultura em Águas de Transição para Portugal Continental, Declaração de retificação n.º 28-A/2022, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 218, de 11 de novembro.

2 — Mantém em vigor os seguintes instrumentos de e gestão territorial:

a) Plano de Pormenor Zona A do PGU da Praia de Mira, publicado pela Declaração n.º 5-4-91, de 28 de maio, *Diário da República* n.º 122, 2.ª série;

b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira, Portaria n.º 655/93, de 10 de julho, *Diário da República* n.º 160, série I-B.

3 — A revisão do PDM de Mira revoga os seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Plano de Pormenor do Setor Poente de Carromeu, publicado pela Declaração n.º 102/97, de 11 de julho, *Diário da República* n.º 158, 2.ª série;

b) Plano de Pormenor Videira Norte, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 69/2001, de 19 de junho, *Diário da República* n.º 140, série I-B;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira — Polo II, Deliberação n.º 1124/2009, de 15 de abril, *Diário da República* n.º 73, 2.ª série;

d) Plano Geral de Urbanização da Praia e Lagoa de Mira — Declaração de 16.05.1988, *Diário da República* — 2.ª série, n.º 123, de 27.05.1988 e posteriores alterações;

e) Plano de Urbanização da Vila de Mira — Declaração 2253/2007 — *Diário da República,* 2.ª série, n.º 202, 19.10.2022 e posteriores alterações;

f) Plano de Urbanização da Praia de Mira — Declaração 2108/2007 — *Diário da República,* 2.ª série, n.º 213, 06.11.2022 e posteriores alterações.

Artigo 4.º-A

Instrumentos de gestão territorial a observar e a revogar

A revogação dos instrumentos de gestão territorial, identificados no artigo anterior, não interfere nem afeta, os compromissos urbanísticos e os demais direitos adquiridos, à luz da vigência dos referidos instrumentos.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento e para além dos conceitos estabelecidos na legislação em vigor, designadamente, no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, na atual redação, são ainda adotados os seguintes conceitos:

a) Tecido urbano envolvente: conjunto de edifícios que definem a rua ou o espaço público (praça ou largo) onde se insere o edifício em estudo, numa extensão mínima de 100 metros, ou conjunto de edifícios que integram o quarteirão ou o bairro onde se insere o edifício em estudo;

b) Frente urbana: superfície definida em projeção vertical pelo conjunto de fachadas dos edifícios confinantes com um troço de uma dada via pública ou espaço público (praça ou largo) e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem.

CAPÍTULO II

Classificação e qualificação do solo e disposições comuns

Artigo 6.º

Classificação e qualificação do solo

1 — Nos termos da legislação em vigor o solo é classificado em solo urbano e solo rústico:

a) O solo urbano destina-se a processos de edificação e de urbanização e encontra-se total ou parcialmente infraestruturado;

b) O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização, à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

2 — A qualificação do solo rústico processa-se através das seguintes categorias de espaço:

a) Espaços Naturais e Paisagísticos;

b) Espaços Agrícolas de Produção;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Espaços Florestais (Espaços Florestais de Proteção e Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola);

d) Espaços de Atividades Industriais;

e) Espaços destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis;

f) Espaços de Ocupação Turística.

3 — A qualificação do solo urbano, processa-se através das seguintes categorias de espaço:

a) Espaços Centrais;

b) Espaços Habitacionais;

c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;

d) Espaços de Atividades Económicas;

e) Espaços de Uso Especial — Equipamentos;

f) Espaços de Uso Especial — Turismo;

g) Espaços Verdes.

Artigo 7.º

Disposições comuns e condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

1 — Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal deve impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:

a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamento/recuo, afastamentos e profundidade;

b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;

c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;

d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.

2 — Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal deve impedir:

a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;

b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.

3 — Para instalação de empreendimentos turísticos em solo urbano e em solo rústico devem ser garantidos os seguintes requisitos:

a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;

b) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;

Aviso n.º 20360/2025/2

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios estabelecido no Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA) e respetivos instrumentos operativos;

e) Adoção de meios de transporte "amigos do ambiente" e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

4 — Para instalação de áreas de serviço para autocaravanas devem ser garantidos os seguintes requisitos:

a) Soluções de piso permeável ou semipermeável, devendo a utilização de piso impermeável ser reduzida ao estritamente necessário para o funcionamento da estação de serviço;

b) Plano de integração paisagística, que incorpore a instalação de uma cortina arbórea envolvente, com recurso a espécies autóctones.

Artigo 8.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, designadamente aqueles que executados ou em curso, que à data da entrada em vigor do presente plano, cumpram nesse momento, pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura.

2 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizados processos de alteração ou ampliação desde que observem cumulativamente as seguintes situações:

a) Desde que a alteração ou ampliação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local bem como garanta o cumprimento das disposições do sistema de gestão integrada dos fogos rurais (SGIFR);

b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e desde que a ampliação não exceda 50 % da área de construção existente;

c) Sejam comprovadas e estritamente necessárias à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e não tenham como efeito o agravamento das condições de desconformidade com as normas em vigor;

d) Desde que tais obras tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 9.º

Regularização das edificações existentes desconformes com o PDMM

1 — Admitem-se procedimentos de legalização de edificações existentes desconformes com o PDM desde que cumpram as seguintes regras:

a) Sejam anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Mira, ocorrida em 16 de setembro de 1994;

b) Sendo posteriores à data referida no número anterior tenham tido, em algum momento, possibilidade de enquadramento na disciplina urbanística em vigor;

c) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção, designadamente a Portaria n.º 243/84, de 17 de abril e se enquadre no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação em vigor;

d) Se garanta conformidade com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, caso sejam aplicáveis;

e) Seja confirmada a data da construção através da cartografia, ortofotomapas, levantamentos topográficos ou outros elementos que demonstrem a sua existência;

f) Não constitui fundamento a mera apresentação de elementos testemunhais ou declarativos tais como declarações da junta de freguesia, certidões matriciais ou de registo predial.

2 — A legalização de instalações agropecuárias deve cumprir todos os requisitos legais para a respetiva atividade e observar as seguintes disposições:

a) Assegurar a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques, ou adotem outras soluções que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequados;

b) Distar mais de 200 metros das áreas classificadas como urbanas e dos empreendimentos turísticos, salvo no caso do agroturismo, quando este se integre na exploração, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

3 — Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes podem ser legalizadas as ampliações necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais, ou as áreas indispensáveis ao normal desenvolvimento da atividade.

4 — Em processos que envolvam obras de ampliação, sem prejuízo de outro valor definido para a categoria de espaço em presença, devem ser considerados os seguintes valores máximos admissíveis:

a) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, a edificação após a ampliação não deve ultrapassar o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não pode exceder 7 metros e a área de construção total resultante, após a intervenção, não pode exceder os 300 m^2;

b) Quando destinada a outros usos, a ampliação não pode exceder 50 % da área de construção preexistente.

5 — Os procedimentos de legalização de edificações existentes desconformes com o PDM devem garantir a manutenção e/ou criação de uma faixa de gestão de combustíveis, em conformidade com a legislação aplicável e em vigor, em articulação com o Plano Municipal de Gestão de Fogos Rurais.

6 — A aplicação das disposições estabelecidas nos números anteriores pode ser excecionada sempre que enquadrada em regimes específicos de regularização urbanística.

Aviso n.º 20360/2025/2

CAPÍTULO III

Solo Rústico

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 10.º

Regime geral de uso, ocupação e edificação

1 — A edificabilidade no solo rústico tem caráter excecional e, quando admissível, fica condicionada ao cumprimento das regras e dos parâmetros definidos no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) ou, na sua ausência, ao definido na legislação em vigor relativa ao sistema de gestão integrada de fogos rurais.

2 — Consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente, os seguintes usos:

a) As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;

b) As novas construções para habitação, salvo nas situações admitidas no presente plano;

c) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas normais de exploração agrícola e florestal, e recursos geológicos ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada categoria de espaço;

d) A deposição de sucatas ou abandono de resíduos de qualquer natureza em áreas não estruturadas, infraestruturadas e vocacionada para o efeito.

3 — As intervenções urbanísticas permitidas para o solo rústico ficam condicionadas aos seguintes aspetos:

a) Garantia de acesso viário público;

b) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados ou por sistema autónomo, cuja construção e manutenção seja a cargo dos interessados, ou por extensão das redes públicas e esta for autorizada;

c) Os efluentes domésticos serão obrigatoriamente objeto de tratamento completo, em instalação própria, sem o qual não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;

d) As instalações agropecuárias, ou outros programas de função não habitacional, devem garantir uma correta inserção no meio envolvente de impacto visual dos volumes construídos, devendo os seus efluentes ser tratados por sistema próprio;

e) Garantia da manutenção e/ou criação de uma faixa de gestão de combustíveis, em conformidade com a legislação aplicável e em vigor, em articulação com o Plano Municipal de Gestão de Fogos Rurais, mediante prévio parecer da comissão integrada para os fogos rurais.

4 — No anexo IV ao presente regulamento estabelecem-se as orientações de ordenamento florestal, estabelecidas pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, para o território do município de MIRA que se aplicam, cumulativa e supletivamente, às disposições regulamentares estabelecidas para cada categoria e subcategoria de espaços.

5 — Qualquer intervenção deve garantir a compatibilidade e o enquadramento nos regimes legais específicos das servidões e restrições de utilidade pública, designadamente da rede natura 2000 e das reservas, agrícola e ecológica, nacionais, bem como do sistema de gestão integrada dos fogos rurais.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 11.º

Estufas

1 — A instalação de estufas destinadas exclusivamente à produção agrícola, silvícola ou florícola está sujeita ao cumprimento das seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Afastamento ao limite do perímetro urbano nos espaços centrais e habitacionais e aos empreendimentos turísticos ≥ 50 metros;

b) Índice de Ocupação do Solo ≤ 60 % incluindo a área de implantação das edificações;

c) Não implique uma impermeabilização do solo ≥ 20 %, exceto quando seja tecnicamente indispensável e devidamente fundamentada;

d) Assegure soluções, a cargo dos interessados, para as infraestruturas designadamente abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e recolha, tratamento e encaminhamento de efluentes;

e) Garanta, na propriedade, as áreas necessárias a cargas e descargas, estacionamento e espaços de circulação;

f) Cumpram com as normas legais e regulamentares aplicáveis em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade.

2 — As estufas ficam isentas de controlo nas seguintes condições

a) Garantam um afastamento, mínimo, à via pública, de 3 metros, considerando o limite exterior da plataforma e um afastamento, mínimo, aos limites laterais e posteriores do terreno, de 2 metros;

b) Não possuam fundações (sapatas) ou qualquer outro elemento que constitua ligação permanente ao solo, designadamente betão;

c) Não implique modelação do terreno;

d) Cumpram com as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais de ordenamento do território, plano municipal de defesa da floresta contra incêndios, servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

e) Sejam obtidos os necessários pareceres, autorizações e licenças junto das entidades competentes, quando implantadas em área sujeita a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

f) A comunicação de obras isentas de controlo prévio a realizar nos termos do presente artigo seja acompanhada de declaração de conformidade emitida por um técnico habilitado para o efeito, atestando o cumprimento das condições anteriores

g) Sejam removidas obrigatoriamente todas as estruturas e recuperado o terreno depois de abandonada a atividade, considerando-se para efeitos de abandono o prazo de 2 anos;

h) Para efeitos de definição de temporário considera-se o período temporal de 5 anos, ficando a ocupação sujeita a nova avaliação a solicitar pelo interessado findo este prazo

Artigo 12.º

Faixa de gestão de combustíveis envolvente aos perímetros urbanos

1 — Na Planta de Ordenamento, classificação e qualificação do solo, encontra-se delimitada uma faixa de salvaguarda aos perímetros urbanos onde é condicionada ou interdita a ocupação e a exploração florestal recorrendo a espécies de eucalipto e espécies resinosas, com exceção do pinheiro manso.

2 — Em toda a rede viária, nacional, regional e municipal (incluindo caminhos) é interdito, numa faixa de 10 metros medidos do limite exterior da berma, a exploração florestal recorrendo a espécies de eucalipto e espécies resinosas, com exceção do pinheiro manso

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO II

Empreendimentos Turísticos

Artigo 13.º

Tipologias e condições de uso e ocupação

1 — Em solo rústico admite-se a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados, adiante designados por ETI e de Núcleos de Desenvolvimento Turístico, adiante designados por NDT.

2 — A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e de Núcleos de Desenvolvimento Turístico em solo rústico apenas é admitida desde que seja garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.

Artigo 14.º

Formas de implementação de ETI

A implementação de ETI é admitida nas seguintes tipologias:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, como saúde, desporto, atividades cinegéticas de natureza, educativas, culturais, sociais, entre outras, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico e pousadas;

b) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);

c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);

d) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC).

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade para ETI

1 — A instalação de ETI deve cumprir, cumulativamente, com as seguintes condições:

a) Área total de impermeabilização não exceda 30 % da área de implantação dos edifícios, até ao máximo de 50 % da área da parcela;

b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira não superior a três, podendo, em casos excecionais, admitir-se a cave ou subcave, dois pisos abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente;

c) Os Hotéis e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:

i) Categoria mínima de 3 estrelas;

ii) Densidade Máxima 40 camas por hectare;

iii) Número máximo de camas: 200 camas;

iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre;

c) Devem cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental referidos no n.º 3 do artigo 7.º do presente regulamento.

Aviso n.º 20360/2025/2

2 — Admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, para instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de hotéis, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e pousadas, legalmente existentes, à data da entrada em vigor do PDM de Mira, não podendo exceder a altura da fachada de 9 metros e o número máximo de pisos de dois, acima da cota de soleira, salvo em situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 — No caso de empreendimentos turísticos isolados, a edificabilidade resultante da aplicação aos parâmetros de ampliação pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

Artigo 16.º

Formas de implementação de NDT

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades de turismo e lazer compatíveis com o estatuto de solo rústico.

2 — Nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos:

a) Estabelecimentos hoteleiros;

b) Aldeamentos Turísticos;

c) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);

d) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);

e) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC);

f) Conjuntos Turísticos que englobem as tipologias anteriores.

3 — A instalação de Campos de Golfe, nomeadamente quando associados a à instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico, deve incorporar requisitos de eficiência ambiental, nomeadamente os seguintes:

a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);

b) Garantia de adequados acessos rodoviários;

c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;

d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;

e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem;

f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais caraterísticas da região.

Artigo 17.º

Regime de edificabilidade para NDT

Os Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT) devem observar as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Índice de impermeabilização do solo não exceda 30 % da área de implantação;

b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira não superior a três, podendo, em casos excecionais, admitir-se a cave ou subcave, dois pisos abaixo da cota de soleira, desde que se verifique

Aviso n.º 20360/2025/2

que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente;

c) Os NDT só podem ser desenvolvidos através da elaboração de plano de pormenor.

Artigo 18.º

Condições de execução para NDT

1 — A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.

2 — O contrato de execução a que se refere o número anterior, deve estabelecer, o seguinte:

a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;

b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;

c) O sistema de execução das operações urbanísticas;

d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;

e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perca do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos.

Artigo 19.º

Critérios de inserção territorial e parâmetros de qualidade para NDT

1 — Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

a) Área mínima de 35 hectares;

b) Categoria mínima dos empreendimentos turísticos de 4 estrelas;

c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;

d) A área de concentração da edificação não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;

e) A densidade máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;

g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

2 — Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem estar concluídas e em funcionamento, na data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos, as ligações à rede viária, aos sistemas de infraestruturas urbanas publicas ou privadas do empreendimento, as soluções dos espaços não edificados e a sua articulação com o espaço rústico envolvente, e as medidas de proteção e valorização ambiental previstas no próprio projeto.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO III

Espaços Naturais e Paisagísticos

Artigo 20.º

Identificação

Os espaços naturais e paisagísticos integram as zonas distintas do território municipal sensíveis dos pontos de vista ecológico, paisagístico e ambiental, abrangidas pela Rede Natura 2000, nomeadamente a ZEC da Ria de Aveiro (PTCON0061) e ZEC Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (PTCON0055) e são constituídos por:

a) Algumas áreas da faixa litoral que integra a área do Programa da Orla Costeira Ovar — Marinha Grande, onde não se verifica a existência de RAN;

b) Sistema Natural e Paisagístico ao longo das principais linhas de água que estabelecem a ligação do Cais do Areão, Poço da Cruz, Barrinha da Praia de Mira, Lagoa do Casal e elementos culturais/patrimoniais existentes, tais como moinhos.

Artigo 21.º

Uso, ocupação e regime de compatibilidade

1 — Nos Espaços Naturais e Paisagísticos, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis às condicionantes em presença, são permitidos os seguintes usos e ocupações:

a) Parques Temáticos de Recreio e Lazer, áreas de desporto e vias cicláveis;

b) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico, educacional e similar;

c) Equipamentos de cariz ambiental, museológico, cultural e de lazer relacionados com o património arqueológico, geológico e geomorfológico e paleontológico;

d) Empreendimentos Turísticos Isolados;

e) Prática florestal, desde que a florestação não seja feita com recurso a espécies dos géneros *Eucalyptus, Acacia, Ailianthus e Populus* nem com recurso a espécies que adotem comportamentos invasores, e que o processo de plantação não envolva práticas e maquinarias que promova a alteração da ordem dos horizontes do solo;

f) Prática agrícola desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e habitats e não empregue produtos agroquímicos;

g) Equipamentos e infraestruturas de suporte a atividades de animação turística e de recreio e lazer e ao desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade, que não criem qualquer estrangulamento ou descontinuidade às margens de proteção às linhas de água, mas permitam a sua fruição.

2 — Nos Espaços Naturais e Paisagísticos são interditos os seguintes usos ou ações:

a) Todas as operações que possam conduzir a alterações relativas aos planos e cursos de água, nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excecionando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;

b) Destruição da vegetação ripícola e aquática salvo as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;

c) Destruição e/ou alteração do traçado das linhas de drenagem natural;

Aviso n.º 20360/2025/2

d) Mobilização mecânica dos solos;

e) Instalação de povoamentos florestais de espécies de crescimento rápido;

f) Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação científica, nomeadamente arqueológica e geomorfológica quando devidamente enquadrados institucionalmente;

g) A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas em legislação específica, ou o repovoamento com espécies invasoras e/ou de crescimento rápido;

h) A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação ou destruição do património geológico/geomorfológico, paleontológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos quando devidamente enquadrados institucionalmente e das inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente regulamento;

i) Cortes rasos de espécies florestais autóctones;

j) A instalação de explorações de recursos geológicos do domínio privado (pedreiras), exceto a ampliação das existentes ao abrigo da legislação em vigor, nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo como espaço de recursos geológicos;

k) A construção de infraestruturas no subsolo fora da rede viária existente, exceto nas situações admitidas pelas entidades competentes e aceites pelo município;

l) A instalação de novos apoios referentes a traçados de linhas elétricas aéreas de média, alta tensão e muito alta tensão e antenas transmissoras;

m) A instalação de infraestruturas de aproveitamento energético, designadamente parques eólicos, exceto nas situações admitidas pelas entidades competentes e aceites pelo município.

Artigo 22.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade admitida é a estritamente necessária ao seu adequado uso e funcionamento, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.

2 — Admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, nos termos definidos no artigo 8.º do presente Regulamento, desde que não destruam os valores naturais em presença e as obras de ampliação não envolvam um aumento de área de implantação superior a 50 % da área inicial.

3 — A instalação de Empreendimentos Turísticos enquadra-se e rege-se pelo regime estabelecido na Secção II do Capítulo III do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Espaços Agrícolas de Produção

Artigo 23.º

Identificação

Os espaços agrícolas de produção correspondem aos solos com capacidade, uso e vocação agrícola e, como tal, integram a reserva agrícola nacional.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 24.º

Usos complementares e compatíveis

1 — Sem prejuízo do regime jurídico da reserva agrícola nacional admitem-se, excecionalmente, os seguintes usos e ocupações complementares e/ou compatíveis:

a) Instalações de apoio a atividades agrícolas, agropecuária, pecuários e respetivas estruturas e infraestruturas de apoio;

b) Instalações agrícolas para atividades específicas, nomeadamente estufas que exijam licenciamento urbanístico;

c) Habitação para residência própria do agricultor, nas seguintes condições:

i) A habitação se destine a residência própria e permanente de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola;

ii) Seja comprovada a inexistência de qualquer outra habitação e de alternativas de localização;

iii) A tipologia seja unifamiliar;

iv) Seja estabelecida a dimensão mínima da parcela de acordo com a proposta do PROT-Centro;

d) Equipamento de utilização coletiva que se localizem na proximidade do perímetro urbano e apenas quando o grau de consolidação deste, não os permita acolher;

e) Implantação e Execução de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia e em especial de energias renováveis (hídrica, eólica e solar), de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétrica, viárias e outras;

f) A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turístico;

g) Parques temáticos de recreio e lazer, áreas de desporto e vias cicláveis;

h) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico, educacional e similar;

i) Atividades Industriais, armazenagem e comércio por grosso desde que relacionadas com atividades de transformação e armazenamento de produtos endógenos, agrícolas ou agropecuários;

j) Exploração de recursos geológicos nos termos do previsto na Lei n.º 54/2015, de 22 de junho, e demais regimes aplicáveis;

l) Equipamentos e infraestruturas de suporte a atividades de animação turística e de recreio e lazer.

2 — Nos espaços agrícolas de produção a admissibilidade dos usos está dependente da garantia de enquadramento na legislação específica em vigor, nomeadamente do regime da reserva agrícola nacional.

Artigo 25.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do regime jurídico da reserva agrícola nacional, a edificação para fins habitacionais é admissível, nas condições referidas na alínea c) do n.º 1 do artigo anterior e apenas quando enquadrado no regime jurídico da reserva agrícola em vigor e desde que cumpra os parâmetros cumulativamente as seguintes condições:

a) Área máxima de construção de 250 m^2 não incluindo anexos;

b) Número máximo de pisos: 2 acima da cota de soleira;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Disponha de acesso público e no mínimo, de acesso a infraestrutura públicas de abastecimento de energia, telefone e abastecimento de água, devendo ainda apresentar soluções autónomas para os efluentes domésticos.

2 — A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turístico deve respeitar o disposto na Secção II — Empreendimentos Turísticos.

3 — A instalação de unidades isoladas de indústria, edifícios de armazenagem e comércio por grosso de apoio à atividade agrícola deve demonstrar, caso a caso, o interesse da unidade para a economia do concelho, e cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Os parâmetros definidos no PMDFCI de MIRA;

b) Índice de Ocupação do Solo inferior a 40 % da área total da parcela;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 50 %;

d) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

e) Afastamentos mínimos a observar de acordo com o estabelecido no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR).

4 — A instalação de construções de carácter agrícola e agropecuário que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas e endógenos, bem como as estufas sujeitas a licenciamento urbanístico, devem cumprir cumulativamente as seguintes condições:

a) A área total de implantação deve estar de acordo com as reais necessidades da exploração a comprovar com plano de exploração;

b) Altura da fachada não superior a 7 metros exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

c) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites da parcela, sem prejuízo dos estabelecido no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR);

d) Nas novas instalações agropecuárias deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros às áreas classificadas como urbanas e a empreendimentos turísticos salvo no caso do agroturismo, quando este se integre na exploração;

e) Podem admitir-se distância menores que os 200 metros exigidos na alínea anterior desde que se promova uma "cortina verde" de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, com o mínimo de 50 metros, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI);

f) A instalação de construções de apoio às atividades silvícolas, agrícolas ou agropecuárias, como arrumos ou anexos, não pode exceder os 200 m^2 de área de construção e uma altura de fachada, máxima, de 3 metros.

5 — A instalação de explorações de recursos geológicos deve cumprir, cumulativamente, com as seguintes condições:

a) Área da parcela não inferior a 5000 m^2;

b) Índice de Utilização do Solo, inferior a 10 % da área total da parcela;

c) Podem ser admitidos valores de edificabilidade superiores desde que se mostre que tal é indispensável ao funcionamento da exploração e desde que tecnicamente justificado.

6 — A edificabilidade associada aos restantes usos e ocupações deve observar as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Ocupação do Solo não pode exceder 0,5;

b) A altura da fachada não pode exceder os 7 metros desenvolvidos, no máximo, em 2 pisos acima da cota de soleira;

c) A edificação deve ser enquadrada numa área verde envolvente, tratada paisagisticamente e que crie condições para desempenhar o papel de um lugar associado ao recreio, ao descanso ou ao lazer.

SECÇÃO V

Espaços Florestais

Artigo 26.º

Identificação

Os espaços florestais correspondem às áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais e usos florestais e agrícolas mistos e integram:

a) Espaços Florestais de Proteção que integram a área florestal integrada no regime florestal parcial "Perímetro Florestal Dunas e Pinhais de Mira" e parcialmente abrangida pela ZEC Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (PTCON0055);

b) Espaços Florestais Mistos de uso silvícola com agrícola alternado.

Artigo 27.º

Usos complementares e compatíveis

1 — Nos espaços florestais mistos de uso silvícola com agrícolas alternado são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) As construções de apoio à atividade silvícola e pecuária;

b) Implantação e Execução de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia e em especial de energias renováveis (hídrica, eólica e solar), de infraestruturas viárias e outras;

c) A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos;

d) Parques temáticos de recreio e lazer, áreas de desporto e vias cicláveis;

e) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de caráter lúdico, educacional e similar;

f) Atividades Industriais, de armazenagem e comércio por grosso, apenas nos casos em que se relacione com atividades de transformação e armazenamento de produtos endógenos;

g) Exploração de recursos geológicos nos termos do previsto na Lei n.º 54/2015, de 22 de junho, e demais regimes aplicáveis, e respetivos anexos edificados, por interesse municipal, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal;

h) Equipamentos e infraestruturas de suporte a atividade de animação turística e de recreio e lazer.

2 — Nos espaços florestais de proteção não são admissíveis os usos referidos na alínea g) do número anterior e os restantes usos admissíveis decorrem do enquadramento no regime jurídico associado ao regime florestal parcial ou de eventuais processos de desafetação.

Aviso n.º 20360/2025/2

3 — Aos espaços florestais aplicam-se as normas gerais de intervenção florestal, modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável para as sub-regiões homogéneas (SRH) Dunas Litorais e Baixo Mondego, Gândara Norte e Calcários de Cantanhede, definidas no PROF-CL e que se encontram estabelecidas no anexo IV do presente regulamento.

4 — Os projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações do PROF-CL, para a respetiva sub-região homogénea, quanto às normas a adotar e espécies a privilegiar, conforme definido no PROF-CL e que se encontram identificadas no anexo IV do presente regulamento.

5 — Nas áreas de espaços florestais integrados na Rede Natura 2000, as ações e atividades referidas nos números anteriores apenas são admissíveis se se conformarem com o respetivo regime legal e cumprirem as determinações e orientações de gestão do PSRN2000, a aplicar nos termos estabelecidos na legislação aplicável e em vigor.

Artigo 28.º

Regime de edificabilidade

1 — A instalação de construções de carácter agropecuário e agroflorestal, que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos florestais e estufas, devem cumprir os parâmetros definidos no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) e, cumulativamente, as seguintes condições:

a) A área total de implantação deve estar de acordo com as reais necessidades da exploração a comprovar com plano de exploração;

b) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

c) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites da parcela, sem prejuízo dos estabelecido no SGIFR;

d) Nas novas instalações agropecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros às áreas classificadas como urbanas e a empreendimentos turísticos salvo no caso do agroturismo, quando este se integre na exploração;

e) Podem admitir-se distância menores que os 200 metros exigidos na alínea anterior desde que se promova uma "cortina verde" de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, com largura mínima de 50 metros, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI);

f) A instalação de construções de apoio às atividades silvícolas, agrícolas ou agropecuárias, como arrumos ou anexos, não pode exceder os 200m^2 de área de construção e uma altura de fachada, máxima, de 3 metros.

2 — A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos deve respeitar o disposto na Secção II — Empreendimentos Turísticos.

3 — A instalação de unidades industriais isoladas, não enquadráveis nos espaços urbanos e de atividades económicas deve demonstrar, caso a caso, o interesse para a economia do concelho e cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Os parâmetros definidos no SGIFR;

b) Índice de Ocupação do Solo inferior a 40 % da área total da parcela;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 50 %;

d) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

e) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites laterais e tardoz.

Aviso n.º 20360/2025/2

4 — A instalação de explorações de recursos geológicos deve cumprir, cumulativamente, com as seguintes condições, podendo ser admitidos valores de edificabilidade superiores desde que tecnicamente justificados:

a) Os parâmetros definidos no SGIFR;

b) Índice de Utilização inferior a 10 % da área total da parcela;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 15 %;

d) Podem ser admitidos valores de edificabilidade superiores desde que se mostre que tal é indispensável ao funcionamento da exploração e desde que tecnicamente justificado.

5 — A edificabilidade associada aos restantes usos e ocupações deve cumprir os parâmetros definidos no SGIFR e observar as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Ocupação do Solo não pode exceder 40 %;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo: 50 %;

c) A altura da fachada não pode exceder os 7 metros desenvolvidos, no máximo, em 2 pisos acima da cota de soleira;

d) A edificação deve ser enquadrada numa área verde envolvente, tratada paisagisticamente e que crie condições para desempenhar o papel de um lugar associado ao recreio, ao descanso ou ao lazer.

Artigo 29.º

Enquadramento no PROFCL

Os processos de arborização e novas explorações florestais devem privilegiar as espécies e as orientações de gestão referidas no PROFCL e que se expressam no Anexo IV ao presente regulamento.

SECÇÃO VI

Espaços de Atividades Industriais

Artigo 30.º

Identificação

A presente categoria de espaço integra a área afeta às instalações da unidade piscícola existente e em atividade.

Artigo 31.º

Uso e ocupação

Admite-se a ampliação da unidade existente e/ou a instalação de outras unidades empresariais associadas, desde que a mesma seja possível de acordo com os regimes legais aplicáveis às condicionantes em presença.

Artigo 32.º

Regime de Edificabilidade

A edificação deve observar as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Enquadramento no regime de condicionantes em vigor;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo: 60 %;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Índice de ocupação do solo máximo: 50 %;

d) Índice de utilização do solo máximo: 1,0;

e) Altura de Fachada ≤ 9,5 metros com exceção de silos, depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente indispensáveis à exploração;

f) Garantia de acessibilidade aos principais eixos viários.

SECÇÃO VII

Espaços Destinados a Equipamentos, Infraestruturas e outras Estruturas ou Ocupações Compatíveis

Artigo 33.º

Identificação

Os espaços pertencentes a esta categoria incluem diversos usos e atividades compatíveis com o solo rústico que não se enquadram na classificação do solo como urbano mas que representam elementos estruturante do modelo territorial do município, designadamente:

a) Equipamentos e Infraestruturas Municipais;

b) Casa Florestal da Praia de Mira;

c) Estufas;

d) IPSS (Casa do Frei Gil);

e) Instalações Desportivas (Associação Desportiva da Lagoa);

f) Quintas Rurais;

g) Explorações Agropecuárias.

Artigo 34.º

Uso e ocupação

1 — Estes espaços admitem processos de reconversão, requalificação e obras de edificação bem como integrar outras atividades compatíveis com o solo rústico, designadamente, atividades associadas ao turismo, recreio e lazer, instalação de equipamentos e de infraestruturas.

2 — A função residencial é, excecionalmente, admitida para habitação do proprietário, ou residência dos produtores agrícolas, nas condições referidas na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º e de acordo com o regime jurídico da reserva agrícola nacional.

Artigo 35.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo da ocupação dos empreendimentos turísticos regulamentada em capítulo próprio, estabelecem-se para esta categoria de espaço, as seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

a) Índice de Ocupação do Solo ≤ 50 %;

b) Área total de impermeabilização não exceda 30 % da área de implantação;

c) Altura de Fachada ≤ 9,5 metros com exceção de silos, depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente indispensáveis à exploração;

d) O cumprimento das demais disposições aplicáveis à classe de espaço correspondente.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO VIII

Espaços de Ocupação Turística

Artigo 36.º

Identificação

Os espaços pertencentes a esta categoria incluem diversos usos e atividades compatíveis com o solo rústico que não se enquadram na classificação do solo como urbano mas que representam elementos estruturante do modelo territorial do município, designadamente os parques de campismo na Praia de Mira (Municipal, Orbitur e Lodge Park) e Parque de Campismo Vila Caia na Lagoa de Mira.

Artigo 37.º

Uso e ocupação

Estes espaços admitem a instalação de parques de campismo e caravanismo, nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos e diplomas regulamentares aplicáveis e em vigor.

Artigo 38.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo da ocupação dos empreendimentos turísticos regulamentada em capítulo próprio, estabelecem-se para esta categoria de espaço, as seguintes regras e parâmetros de edificabilidade:

a) Índice de Ocupação do Solo ≤ 50 %;

b) Índice de Impermeabilização do Solo ≤ 50 %;

c) Altura de Fachada ≤ 6,5 metros com exceção de silos, depósitos de água e outras instalações especiais tecnicamente indispensáveis à exploração;

d) O cumprimento das demais disposições aplicáveis à classe de espaço correspondente.

CAPÍTULO IV

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 39.º

Qualificação do Solo Urbano

O solo urbano é qualificado nas seguintes categorias:

a) Espaços centrais;

b) Espaços habitacionais;

c) Espaços urbanos de baixa densidade;

d) Espaços de atividades económicas;

e) Espaços de uso especial — Equipamentos;

f) Espaços de uso espacial — Turismo;

g) Espaços verdes.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 40.º

Regime geral de edificabilidade

1 — A edificabilidade em parcelas ou prédios constituídos baseia-se e orienta-se no respeito pelo número de pisos e pelo alinhamento dominantes e deve observar as características morfológicas do tecido urbano existente, nomeadamente no que respeita às tipologias arquitetónicas, à modelação do parcelamento da propriedade e à estrutura do espaço público, sendo sempre exigido a justificação urbanística da adequada inserção na frente urbana envolvente.

2 — Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificabilidade são os que resultarem da observância no enquadramento urbanístico na unidade urbana envolvente, troço de rua, quarteirão ou bairro, quanto às características volumétricas e alinhamento predominantes, não sendo relevante para o efeito a preexistência de edifícios com número de pisos e/ou alinhamentos específicos e singulares.

3 — O enquadramento volumétrico das edificações deve considerar ritmos e linguagens arquitetónicas e quando enquadrado em frente urbana, troço de rua, quarteirão ou bairro, destinada a habitação unifamiliar isolada ou em banda, pode fazer-se considerando, pontualmente, o diferencial de um piso relativamente aos edifícios vizinhos, desde que devidamente fundamentado e funcionalmente indispensável.

4 — Excecionalmente pode a Câmara Municipal adotar outro alinhamento para o alçado principal quando se trate de edificações cuja natureza, destino, carácter arquitetónico ou enquadramento funcional na envolvente urbana, requeiram alinhamentos especiais, como é o caso dos espaços de atividade económica.

5 — Os planos de pormenor, as unidades de execução e as operações de loteamento devem garantir e estabelecer o equilíbrio de transição entre zonas com morfologias urbanas e tipologias arquitetónicas diferenciadas nomeadamente no que se refere à continuidade da estrutura do espaço público, das vias e da altura da fachada dos edifícios.

Artigo 41.º

Zonas inundáveis em perímetro urbano

1 — As zonas inundáveis identificadas na planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo, correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

2 — As zonas inundáveis asseguram a função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se predominantemente à criação de zonas verdes, como parques e jardins públicos que apresentem um nível elevado de permeabilidade do solo e cuja modelação de terreno favoreça a infiltração das águas, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.

3 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, qualquer ação de edificação ou demolição, carece de autorização/parecer prévio da APA, I. P.

4 — Nas zonas inundáveis é permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

5 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo é interdita a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

a) Construções novas e construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos;

b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;

d) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

6 — Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;

c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;

e) Usos e ações passiveis de comprometer o estado das massas de água;

f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;

g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 5;

h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;

i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação;

j) A instalação de empreendimentos turísticos.

7 — Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:

a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;

b) A construção de infraestruturas de águas residuais e da rede elétrica;

c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;

d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;

f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

8 — A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:

a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;

b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local e, caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;

d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;

e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;

f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;

g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;

h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;

i) Nos alvarás de utilização, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;

j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 42.º

Estabelecimentos de comércio a retalho, de comércio por grosso em livre serviço e a instalação de conjuntos comerciais e serviços

1 — É admissível a construção, alteração ou ampliação de estabelecimentos de comércio a retalho, de comércio por grosso em livre serviço, estabelecimentos de comércio alimentar, não alimentar ou misto, desde que a sua existência garanta um correto enquadramento em matéria de proteção ambiental, não colida ou prejudique a envolvente e respeite as seguintes condicionantes:

a) Altura de fachada máxima correspondente à moda verificada no troço de arruamento em que se localiza, ou quando não existirem construções na envolvente de 9,5 metros;

b) Apresentação de projeto de arranjo dos espaços exteriores;

c) Apresentação de estudo de circulação e estacionamento que cumpra as disposições legais e regulamentares em vigor, contemplando, designadamente, as acessibilidades ao local e as suas ligações com a rede rodoviária existente, esquema de circulação e capacidade de estacionamento nas vias existentes na área de influência, bem como o funcionamento das operações de carga e descarga.

2 — Em loteamentos destinados exclusivamente a comércio aplicam-se as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Utilização do Solo ≤ 1,00;

b) Índice de Ocupação do Solo ≤ 0,60;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Índice de Impermeabilização do Solo ≤ 0,80;

d) Altura da Fachada = 9,5 m;

e) Área de lote e parcela ≥ 400 m^2;

f) Número máximo de pisos acima da cota de soleira — 2;

g) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira — 1;

h) Frente do lote ou parcela ≥ 20 metros.

Artigo 43.º

Incompatibilidade de usos e atividades

1 — O solo urbano, nas diversas categorias de espaço, com exceção dos espaços de atividades económicas, admite uma diversidade de usos e atividades, designadamente, habitacionais comerciais, de serviços e equipamentos, turísticos, industriais e de armazenagem e logística, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as funções urbanas.

2 — Consideram-se usos e ações incompatíveis, as utilizações, ocupações ou atividades que:

a) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo riscos agravados de incêndio, explosão ou toxicidade;

c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às estremas, altura e volumetria da edificação;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes nos termos do Sistema da Indústria Responsável (SIR) e do Regulamento Geral do Ruído;

f) Não assegurem o cumprimento das normas técnicas estabelecidas nos diplomas que regulamentam o Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE) designadamente no que respeita às condições exteriores de segurança e acessibilidade aos edifícios e à disponibilidade de água para o abastecimento dos meios de socorro.

3 — o solo urbano, sem prejuízo do referido no ponto anterior, deve garantir as seguintes condições:

a) Acesso viário público;

b) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados ou por sistema autónomo, cuja construção e manutenção seja a cargo dos interessados, ou por extensão das redes públicas e esta for autorizada;

c) Recolha e tratamento de efluentes domésticos, em instalação própria;

d) As instalações agropecuárias, ou outros programas de função não habitacional, devem garantir uma correta inserção no meio envolvente de impacto visual dos volumes construídos, devendo os seus efluentes ser tratados por sistema próprio.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 44.º

Afastamentos e anexos

1 — As construções deverão cumprir com o definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

2 — A área para anexos de apoio à habitação principal e garagens é definida nos seguintes termos:

a) Parcelas ou lotes de terreno com área até 300 m^2 — área máxima admissível de 50 m^2;

b) Parcelas ou lotes de terreno com área entre 300 m^2 até 1000 m^2 — área máxima admissível de 50 m^2 acrescida de 3 % sobre o diferencial entre os 300 m^2 e a área do lote ou parcela;

c) Parcelas ou lotes de terreno com área acima de 1000 m^2 — área máxima admissível de 100 m^2.

3 — Em edifícios de tipologia coletiva a área de anexos, por fração, não deve exceder os 30 m^2.

4 — A área para anexos agrícolas é definida nos seguintes termos:

a) Parcelas ou lotes de terreno com área até 300 m^2 — área máxima admissível de 25 m^2;

b) Parcelas ou lotes de terreno com área entre 300 m^2 até 1000 m^2 — área máxima admissível de 25 m^2 acrescida de 5 % sobre o diferencial entre os 300 m^2 e a área do lote ou parcela;

c) Parcelas ou lotes de terreno com área acima de 1000 m^2 — área máxima admissível de 60 m^2.

d) As áreas de anexos admissíveis podem exceder os valores estabelecidos nas alíneas anteriores desde que devidamente fundamentado por razões de funcionalidade.

5 — Os anexos só podem ter um piso coberto, o seu pé-direito não pode exceder os 3 metros.

SECÇÃO II

Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 45.º

Identificação

1 — Os espaços centrais integram as centralidades de:

a) Vila de Mira;

b) Vila da Praia de Mira;

c) Eixo Mira — Portomar;

d) Lagoa;

e) Portomar;

f) Seixo;

g) Carapelhos.

2 — Os Espaços Habitacionais compreendem os espaços complementares aos espaços centrais do aglomerado da Vila de MIRA, correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, que se destinam preferencialmente ao uso habitacional independentemente de poderem acolher outras utilizações compatíveis com esse uso habitacional.

3 — Os espaços urbanos de baixa densidade integram o solo urbano da Videira Sul onde predominam as baixas densidades de ocupação urbanística e baixo nível de funções e parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano rural.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 46.º

Uso e ocupação

1 — Os espaços centrais destinam-se a promover e qualificar um ambiente marcadamente urbano sendo admissíveis os usos habitacionais, comércio a retalho e por grosso, serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, empreendimentos turísticos e ainda armazéns e industriais, desde que compatíveis com esta classe de espaço e de acordo com a legislação específica, se existente.

2 — Consideram-se espaços habitacionais, as áreas que se destinam preferencialmente ao uso residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva, comércio, serviços, empreendimentos turísticos e ainda armazéns e indústrias, desde que compatíveis com esta classe de espaço e, ainda, edificações e instalações para atividades pecuárias em regime de detenção caseira e de uso reconhecida e exclusivamente familiar.

3 — Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, isoladas, geminadas ou em banda, incluindo anexos, podendo admitir outros usos, considerados complementares ou compatíveis, designadamente o comércio a retalho e por grosso, serviços, equipamentos de utilização coletiva, sejam estes públicos ou privados, edificados ou não e ainda empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que compatíveis com esta classe de espaço e de acordo com a legislação específica da atividade industrial, bem como outros usos não descriminados e compatíveis com os usos dominantes,, nomeadamente instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar ou de detenção caseira e de anexos de apoio a práticas agrícolas ou silvícolas.

4 — Consideram-se usos e atividades compatíveis com a função habitacional aqueles que respeitam e se enquadram no disposto no artigo 43.º — Incompatibilidade de usos e atividades, do presente regulamento.

Artigo 47.º

Regras e regime de edificabilidade

1 — Quando não for possível determinar a edificabilidade para um lote ou parcela constituída de acordo com as normas constantes do artigo 40.º e/ou em processos de urbanização, nomeadamente processos de loteamento ou outros de equivalente semelhança, estabelecem-se as regras e os parâmetros urbanísticos definidos no quadro seguinte:

	Número de Pisos/Cota Soleira		Índices		
	Acima	Abaixo	Ocupação	Impermeabilização	Utilização
Espaços Centrais					
Vila de Mira e Vila da Praia de Mira	4	1	0,80	0,90	1,50
Eixo Urbano Mira — Portomar	4	1	0,70	0,80	1,20
Portomar					
Seixo					
Carapelhos					
Espaços Habitacionais	2	1	0,70	0,80	1,00
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2	1	0,50	0,70	0,60

2 — Em situações devidamente justificadas pode ser admitido um piso adicional acima da cota de soleira, designadamente no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos ou em função da topografia do terreno ou da inserção urbana e paisagística.

Aviso n.º 20360/2025/2

3 — Admite-se a utilização de sótãos para habitação desde que se garanta o cumprimento dos critérios definidos em regulamento municipal de urbanização e edificação e outras normas legais em vigor.

4 — Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nos números anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem.

5 — Nos casos de demolição total ou parcial e posterior reconstrução de edifícios ou conjunto de edifícios, a Câmara Municipal de Mira pode exigir a manutenção do número de pisos e alinhamento dominante.

Artigo 48.º

Transição de cérceas

1 — Nas situações de construção em banda de construção a transição de cérceas 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 arquitetónico específico e enquadrado de uma forma coerente com a imagem e a linguagem arquitetónica do edificado.

SECÇÃO III

Espaços de Uso Especial — Equipamentos

Artigo 49.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial — Equipamento correspondem aos espaços urbanizados que apresentam e revelam aptidão para uma concentração de estruturas de utilização coletiva e integram polos nos seguintes lugares:

a) Vila de Mira;

b) Vila da Praia de Mira;

c) Seixo (equipamentos sociais);

d) Portomar (Largo da Feira, Clube *Domus Nostra* e Columbódramo e antiga "Praça do Peixe");

e) Carapelhos (equipamentos sociais e educativos);

f) Lentisqueira (equipamentos desporto e educação);

g) Casal de São Tomé.

h) Clube Náutico da Praia de Mira

i) Sagrada Família (Praia de Mira)

Artigo 50.º

Uso e ocupação

Os espaços de equipamentos integram equipamentos estruturantes e destinam-se à localização e implantação de equipamentos e espaços verdes públicos, admitindo-se também a instalação de serviços relacionados com o turismo, o recreio e o lazer e atividades de caráter, social, desportivo e educacional, comércio e serviços, complementares aos usos referidos.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 51.º

Regime de edificabilidade

A edificabilidade deve observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2;

b) Índice de Utilização do Solo Máximo não deve exceder 60 %;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 60 %;

d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 75 %.

SECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial — Turismo

Artigo 52.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial — Turismo correspondem aos espaços urbanizados que apresentam e revelam aptidão para uma concentração de usos e atividades turísticas, designadamente:

a) Quinta da Lagoa;

b) Herdade Lago Real;

c) Unidade hoteleira, na Praia de Mira.

Artigo 53.º

Uso e ocupação

1 — Os Espaços de Uso Especial — Turismo integram espaços de vocação turística e destinam-se à localização e implantação de empreendimentos turísticos, admitindo-se também a instalação de serviços relacionados com o recreio e o lazer e atividades de carácter, desportivo, podendo integrar outros espaços, complementares aos usos referidos.

2 — Excecionalmente, pode admitir-se a instalação da função habitacional, desde que:

a) Se destina a habitação própria do promotor/ gestor do empreendimento;

b) Se integre no empreendimento;

c) O número máximo de pisos não exceda os 2;

d) Corresponda à tipologia unifamiliar isolada e integre, apenas, um fogo;

e) A área de ocupação do solo não pode exceder 250 m^2, incluindo anexos.

Artigo 54.º

Regime de edificabilidade

A construção e ampliação de edificações devem obedecer aos seguintes parâmetros:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 3;

b) Índice de Utilização do Solo Máximo não deve exceder 0,7;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 50 %;

d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 80 %.

SECÇÃO V

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 55.º

Identificação

Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas ocupadas e vocacionadas para a instalação de atividades económicas nomeadamente, indústria, agroindústria, armazenagem, oficinas, comércio, serviços e equipamentos de apoio, bem como outras atividades complementares e integram:

a) Zona Industrial do Seixo de Mira (Polo I e Polo II);

b) Polo empresarial do Seixo (batatas Mirense);

c) Zona Industrial de Montalvo;

d) Zona Industrial de Portomar;

e) Polo Industrial/empresarial da Praia de Mira;

f) Polo Industrial/empresarial Incubadora.

Artigo 56.º

Uso e ocupação

1 — Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:

a) Estabelecimentos industriais;

b) Armazéns e logística;

c) Comércio, a retalho e por grosso;

d) Oficinas;

e) Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais;

f) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância.

2 — São usos compatíveis com os Espaços de Atividades Económicas:

a) Serviços;

b) Estabelecimentos de restauração e de bebidas;

c) Grandes superfícies comerciais;

d) Estabelecimentos hoteleiros;

Aviso n.º 20360/2025/2

e) Equipamentos de utilização coletiva;

f) Outros que, pelas suas características ou tipo de laboração, se considerem incompatíveis com outras classes de espaço.

3 — As instalações de operações de gestão de resíduos, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem observar os seguintes requisitos:

a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;

b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;

c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, previamente à sua descarga na rede pública ou meio recetor;

d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma faixa de 10 metros de largura.

4 — As instalações destinadas a parques de armazenamento de materiais ao ar livre, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem cumprir o definido na alínea d) do número anterior.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

1 — Consideram-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

a) Índice de Ocupação do Solo, máximo, de 75 %;

b) Índice de Impermeabilização, máximo, de 80 %;

c) Altura da fachada, máxima, de 12,5 metros;

d) Em situações excecionais, devidamente justificadas, por razões de ordem técnica do exercício das atividades instaladas, a altura máxima da fachada pode exceder este valor, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.

2 — As instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, não podem ultrapassar os 60 m^2 de área de construção.

3 — A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento.

4 — A ampliação das atividades existentes, devidamente licenciadas, à data de entrada em vigor do presente Plano, é admitida desde que se enquadre no respeito pelos parâmetros urbanísticos definidos no n.º 1, sendo esse enquadramento enquadrável e compatível com uma majoração de 10 % dos referidos parâmetros.

5 — Os efluentes produzidos, provenientes da atividade industrial, devem ser alvo de tratamento prévio antes da sua descarga na rede pública ou meio recetor, por meio de soluções adequadas e em conformidade com a legislação em vigor.

6 — Nas áreas dos lotes ou parcelas que medeiam entre as fachadas das edificações e as vias com que confrontam é interdita a deposição de matérias-primas, de resíduos e desperdícios resultantes da laboração, ou dos produtos desta, destinados a expedição.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO VI

Espaços Verdes

Artigo 58.º

Identificação

Os espaços verdes correspondem a áreas estruturante enquanto espaço verdes que qualificam e estruturam os lugares e integram:

a) As margens da Barrinha da Praia de Mira e toda a estrutura ecológica urbana que qualifica a Praia de Mira;

b) Os Largos de Portomar e do Casal de São Tomé;

c) A área envolvente do cemitério na Vila de Mira.

Artigo 59.º

Uso e ocupação

1 — Nos espaços verdes é admitida a instalação de pequenos equipamentos e infraestruturas de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas, nomeadamente, quiosques, espaços de jogo e recreio, equipamentos e serviços de apoio que tenham como objetivo a valorização dessas áreas e o respetivo mobiliário urbano, sem prejuízo da legislação especifica aplicável às condicionantes legais presentes.

2 — São usos compatíveis com os espaços verdes os estabelecimentos de servidões de apoio, designadamente estabelecimentos de restauração e bebidas.

Artigo 60.º

Regime de edificabilidade

Nos espaços verdes aplicam-se as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

a) Índice de Ocupação do Solo ≤ 0,10;

b) Índice de Impermeabilização do Solo ≤ 30 %;

c) Número máximo de pisos acima cota de soleira é de 1;

d) Altura máxima da fachada ≤ 3 metros.

CAPÍTULO V

Salvaguarda e Proteções

Artigo 61.º

Servidões e Restrições de Utilidade Publica

1 — No território do Município do Mira observam-se todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor, mesmo que, eventualmente, não se encontrem representadas na planta de condicionantes, designadamente as referidas nos números seguintes.

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico:

i1) Leito e margem das águas do mar (Domínio Público Marítimo);

i2) Leitos e margens das águas interiores sujeitas à influência das marés (Domínio Público Marítimo);

i3) Leitos e margens das águas fluviais;

Aviso n.º 20360/2025/2

ii) Lagos ou lagoas de Água Públicas

ii1) Leitos e margens dos Lagos ou lagoas classificadas;

ii2) Zona terrestre de proteção;

ii3) Zona reservada da Zona Terrestre de Proteção;

iii) Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;

iii1) Perímetro de Proteção de Captação de Água Subterrânea;

b) Recursos Agrícolas e Florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

ii) Aproveitamentos hidroagrícolas;

c) Recursos florestais:

i) Regime Florestal Parcial — Perímetros Florestais (PF);

d) Recursos Ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Rede Natura 2000 — ZEC da Ria de Aveiro (PTCON0061)/Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro (PTZPE0004);

iii) Rede Natura 2000 — ZEC Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (PTCON0055);

e) Património cultural — bens imóveis de interesse público:

i) Igreja Paroquial de Mira, Classificado como IIP — Imóvel de Interesse Público — Decreto n.º 47508, DG, 1.ª série, n.º 20 de 24-01-1967;

ii) Pelourinho de Mira, Classificado como IIP — Imóvel de Interesse Público — Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231 de 11-10-1933;

iii) Posto de Vendagem e Armazéns de Apoio à Pesca — Em vias de Classificação — Edital n.º 603/2020, DR n.º 86/2020, 2.ª série, de 2020-05-04;

f) Sítios arqueológicos inventariados, assim como as áreas de potencial valor arqueológico, instituem restrições de usos dos solos onde jazem, nos termos da legislação especifica;

g) Infraestruturas Básicas:

i) Rede Elétrica — Linhas de Alta Tensão a 60 kV e a 30 kV, Postos de Seccionamento e Postes de Transformação;

ii) Condutas de Abastecimento;

h) Rede Rodoviária:

i) Rede Nacional Complementar;

a) Itinerários Complementares (IC1)/Autoestrada A17;

b) Estradas Nacionais (EN)/EN234;

ii) Estradas Regionais (ER) sob a jurisdição da IP;

a) Estradas Regionais (ER) — ER 334;

iii) Estradas Nacionais Desclassificadas (EN) sob a jurisdição da IP;

a) Estradas Nacionais (EN) — EN 109;

iv) Rede Municipal;

i) Marcos Geodésicos.

2 — Para além dos regimes legais das condicionantes de ordem superior, são igualmente aplicáveis às operações urbanísticas as próprias regras do plano, para cada um dos seus espaços, desde que compatíveis com os referidos regimes.

3 — As faixas de proteção "non aedificandi" aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP são as constantes da legislação em vigor aplicável.

4 — As faixas de proteção "non aedificandi" aplicáveis à Rede Municipal e estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal serão definidas no âmbito do Regulamento Municipal.

5 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes no cumprimento do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN).

Artigo 62.º

Sistema de gestão integrada de fogos rurais, SGIFR

1 — Para efeitos de aplicação do regime do Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais (SGIFR), consideram-se "áreas edificadas", os conjuntos de edifícios contíguos ou próximos, distanciados entre si no máximo 50 m e com 10 ou mais fogos, em solo rústico ou urbano, delimitados por uma linha poligonal fechada, encerando a menor área possível, que englobe cada conjunto de edifícios, a qual corresponde à interface de áreas edificadas, classificadas neste plano como solo urbano.

2 — As áreas do território correspondentes às classes de perigosidade "alta" e "muito alta", identificadas na Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndio Rural, constituem Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS).

3 — Nas APPS identificadas na Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndio Rural, em Solo Rústico, à exceção dos aglomerados rurais, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, com exceção das ações prevista no n.º 2 do artigo 60.º do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro.

4 — Fora das Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS), identificadas na Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndio Rural, os condicionalismos à edificação são os previstos no artigo 61.º do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro.

5 — Nas APPS identificadas na Planta de Condicionantes — Perigosidade de Incêndio Rural, onde se verifique um nível de perigo de incêndio rural "muito elevado" ou "máximo", são proibidas as seguintes atividades:

a) Atividades culturais, desportivas ou outros eventos organizados que justifiquem a concentração de pessoas em territórios florestais;

b) Utilização de equipamentos florestais de recreio;

c) Circulação ou permanência em áreas florestais públicas ou comunitárias, incluindo a rede viária abrangida.

Aviso n.º 20360/2025/2

6 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

a) O acesso, circulação e permanência de residentes permanentes ou temporários e de pessoas que aí exerçam atividade profissional ou que prestem assistência a pessoas vulneráveis;

b) A circulação de pessoas cujo acesso a residência permanente ou temporária ou a locais de trabalho não ofereça itinerários alternativos, obrigando à passagem pelas áreas de acesso condicionado.

7 — As áreas referidas no n.º 1 serão atualizadas anualmente e divulgadas no sítio da Internet do município.

8 — A constituição e os deveres de gestão das faixas de gestão de combustível "Rede Primária" e "Rede Secundária" devem cumprir o previsto nos artigos n.º 48.º e n. 49.º, respetivamente, do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro, devendo para efeito de aplicação de medidas de redução do Risco de Incêndio, devem ser adotadas as seguintes medidas:

a) Na envolvente das áreas edificadas, quando confinante com territórios florestais, os proprietários, arrendatários, usufrutuários ou entidades que, a qualquer título, aí detenham terrenos asseguram a gestão de combustível numa faixa envolvente com largura padrão de 100 m a partir da interface de áreas edificadas;

b) Os proprietários, arrendatários, usufrutuários ou entidades que, a qualquer título, detenham terrenos a menos de 50 m de edifícios que estejam a ser utilizados para habitação ou atividades económicas não previstas no n.º 5 são obrigados a proceder à gestão de combustível, de acordo com o regulamento do ICNF, I. P., a que se refere o n.º 3 do artigo 47.º do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro, numa faixa com as seguintes dimensões:

i) Largura padrão de 50 m, medida a partir da alvenaria exterior do edifício, caso esta faixa abranja territórios florestais;

ii) Largura de 10 m, medida a partir da alvenaria exterior do edifício, caso a faixa abranja territórios agrícolas.

Artigo 63.º

Zonamento acústico

1 — A classificação acústica e as áreas de conflito decorrentes do mapa de ruído do concelho de Mira encontram-se identificadas na planta de ordenamento — zonamento acústico e áreas de risco ao uso do solo.

2 — Para efeito de zonamento acústico o PDMM define para todo o solo urbano, com exceção dos espaços de atividades económicas, e para os aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações, a classificação de zona mista.

3 — No território municipal não integrado em solo urbano, todos os recetores sensíveis, existentes ou a licenciar, são equiparados à classificação de zona mista, para efeito da aplicação do regime jurídico relativo ao ruído.

4 — As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o regulamento Geral do Ruído (RGR).

5 — Nas situações em que se verifica que os valores de ruído exterior ultrapassam os limites previstos no Regulamento Geral do Ruído, designadamente nas zonas de conflito identificadas no Mapa de Ruído do concelho de Mira devem ser objeto de Planos de Redução de Ruído.

Aviso n.º 20360/2025/2

6 — Nas zonas de conflito, apenas é admitido o licenciamento de novos edifícios, mesmo que enquadrados no presente plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:

a) Mediante a apresentação de um plano de redução ou monitorização do ruído e adoção de medidas específicas de minimização de impactes acústicos negativos;

b) Mediante apresentação ou nova recolha de dados acústicos que comprovem a alteração dos valores de referência;

c) Após execução do plano municipal de redução de ruído da responsabilidade da Câmara Municipal;

7 — As zonas de conflito serão objeto de elaboração e aplicação de plano municipal de redução de ruído, promovido pela Câmara Municipal em articulação com as entidades responsáveis pelas fontes de ruído e conflitos identificados, fomentando a redução do ruído ambiente exterior ao cumprimento dos valores limite de exposição que se encontram fixados no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 64.º

Riscos naturais, ambientais e tecnológicos

De acordo com a Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e Áreas de Risco ao Uso do Solo, no território do município de Mira, estão identificadas as seguintes áreas:

a) Riscos naturais (zonas Ameaçadas pelo mar, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo; zonas ameaçadas por cheias);

b) Áreas de proteção do Litoral:

i) Zona Marítima de Proteção (faixa de salvaguarda costeira);

ii) Zona terrestre de Proteção (faixa de proteção costeira e faixa de proteção complementar);

iii) Faixa de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso (Faixa de Salvaguarda à erosão costeira, Nível I, Faixa de Salvaguarda à erosão costeira, Nível II, Faixa de Salvaguarda ao galgamento e inundação costeira, Nível I, Faixa de Salvaguarda ao galgamento e inundação costeira, Nível II);

iv) Margem das Águas do Mar (margem das águas do mar).

CAPÍTULO VI

Zona sujeita a regime de salvaguarda — Programa da Orla Costeira Ovar — Marinha Grande

Artigo 65.º

Disposições gerais

1 — As normas definidas nesta secção sobrepõem-se aos parâmetros de uso e ocupação respeitantes a cada categoria e subcategoria de espaço que coincidam com zona sujeita a regime de salvaguarda, aplicando-se o regime mais restritivo.

2 — As áreas compreendidas por esta secção encontram-se demarcadas na Planta de Ordenamento — Regimes de Salvaguarda.

3 — A Zona Terrestre de Proteção é composta pela margem das águas do mar, definida nos termos da lei, e por uma faixa, medida na horizontal, com uma largura de 500 metros, contados a partir da linha que limita a margem das águas do mar, ajustada a uma largura máxima de 1000 metros.

Aviso n.º 20360/2025/2

4 — Nas faixas de proteção costeira ou complementar desta zona são interditas as seguintes atividades:

a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;

b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;

c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

d) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo;

e) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;

f) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados a esse efeito.

SECÇÃO I

Zona Terrestre de Proteção — Margem

Artigo 66.º

Identificação

De acordo com o disposto na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro a Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida, integrando a margem das águas do mar, bem como a margem das restantes águas navegáveis ou flutuáveis.

Artigo 67.º

Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na margem, para além das normas estabelecidas no presente artigo, aplica-se todo o quadro normativo previsto na presente Secção para a Zona Terrestre de Proteção.

2 — Na margem são admitidas as edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios.

3 — As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico.

4 — Não são admitidos equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no Programa da Orla Costeira.

5 — Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos.

6 — Estes equipamentos poderão ser objeto de obras de beneficiação desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria, devendo ser consultada a câmara municipal.

Aviso n.º 20360/2025/2

7 — Na Margem são interditas as seguintes atividades:

a) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamentos ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamentos existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas nas diretivas do POC ou se previstas em plano municipal de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC;

b) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas no n.º 2 do presente artigo;

c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;

d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem;

f) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório;

g) Estacionamento de veículos fora dos limites dos parques de estacionamento e das zonas expressamente demarcadas para parqueamento ao longo das vias de acesso;

h) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;

i) Abandono de embarcações.

SECÇÃO II

Zona Terrestre de Proteção — Faixa de Proteção Costeira

Artigo 68.º

Identificação

A Faixa de Proteção Costeira constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima e onde se localizam os elementos mais singulares e representativos dos sistemas biofísicos costeiros e que devem ser objeto de proteção, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva. Incluem-se ainda nesta faixa os leitos e margens das águas de transição, lagoas costeiras e troços finais de linhas de água.

Artigo 69.º

Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na Faixa de Proteção Costeira são interditas as seguintes atividades:

a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, bem como núcleos piscatórios,

Aviso n.º 20360/2025/2

infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;

b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;

c) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos;

d) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamentos, fora do solo urbano definido em plano municipal de ordenamento do território, exceto os previstos em Plano de Intervenção nas Praias;

e) A ampliação de acessos existentes e estacionamentos sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos em Planos de Intervenção nas Praias e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios.

2 — Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;

b) Obras de proteção costeira, incluindo obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigir situações existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas;

c) Obras de recuperação e estabilização de sistemas dunares e de arribas;

d) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;

e) Monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas, sistemas dunares e sistemas lagunares;

f) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos sensíveis;

g) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

h) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;

i) A implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;

j) A realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e de caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.

3 — Na Faixa de Proteção Costeira excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1, os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO III

Zona Terrestre de Proteção — Faixa de Proteção Complementar

Artigo 70.º

Identificação

A Faixa de Proteção Complementar da Área de Intervenção do POC-OMG constitui um espaço contíguo e tampão à Faixa de Proteção Costeira, e/ou de enquadramento das Áreas Predominantemente Artificializadas, que se prolonga até ao limite terrestre interior da área de intervenção e onde os sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas dunares, se apresentam degradados ou parcialmente artificializados.

Artigo 71.º

Regime de proteção e salvaguarda

1 — Na Faixa de Proteção Complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos do POC-OMG e tendo em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

2 — Na Faixa de Proteção Complementar é interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturação, com exceção das situações seguintes:

a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo sector e apenas quando a sua localização na área do POC-OMG seja imprescindível;

b) Parques de campismo e caravanismo;

c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;

d) Instalações e infraestruturas previstas em Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;

e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;

f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;

g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das Faixas de Salvaguarda;

h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC;

i) Nas áreas contidas em perímetro urbano consagrado em PMOT, à data de entrada em vigor do POC.

3 — Os edifícios e infraestruturas referidos no número anterior devem observar o seguinte:

a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;

b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;

c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO IV

Zona Terrestre de Proteção — Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira e Faixas de Salvaguarda à Erosão Costeira

Artigo 72.º

Identificação

1 — As Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira correspondem às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 50 (Nível I) e 100 anos (Nível II), resultantes do efeito combinado da cota do nível médio do mar, da elevação da maré astronómica, da sobre-elevação meteorológica e do espraio/galgamento da onda, incluindo a subida do nível médio do mar em cenário de alteração climática.

2 — As Faixas de Salvaguarda à Erosão Costeira correspondem às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 50 anos (Nível I) e de 100 anos (Nível II), sendo o resultado da extrapolação para os horizontes temporais das tendências evolutivas observadas no passado recente.

Artigo 73.º

Regime de proteção e salvaguarda

1 — As normas relativas à Faixa de Salvaguarda, estabelecidas no presente artigo, aplicam-se cumulativamente com as normas previstas para a Zona terrestre de Proteção, designadamente as relativas à Faixa de Proteção Costeira, à Faixa de Proteção Complementar e à Margem, prevalecendo as regras mais restritivas.

2 — São definidas as seguintes faixas de salvaguarda em litoral arenoso:

a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira, que se subdivide em:

i) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível I;

ii) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II;

b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, que se subdivide em:

i) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível I;

ii) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível II;

c) Nas faixas de salvaguarda em perímetro urbano, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as seguintes áreas:

i) Nível I em frente urbana, entendendo-se como frente urbana a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definida pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;

ii) Nível I, fora da frente urbana;

iii) Nível II, em perímetro urbano.

3 — Nas faixas de Salvaguarda Nível I deve observar-se o seguinte:

a) Em solo rústico, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade;

Aviso n.º 20360/2025/2

b) Em solo urbano:

i) Nas frentes urbanas:

i1) São interditas operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e obras de ampliação das edificações existentes, com exceção de obras de ampliação que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;

i2) São permitidas obras de reconstrução ou de alteração das edificações, desde que não originem a criação de caves e de novas unidades funcionais.

ii) Fora das frentes urbanas:

ii1) São proibidas novas edificações fixas, sendo de admitir reconstruções, alterações e ampliações, desde que não se traduzam no aumento de cércea, na criação de caves e de novas unidades funcionais, não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 25 m^2 e não constituam mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado;

ii2) Não poderão ser imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em faixa de salvaguarda, não constituindo, mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

4 — Nas Faixas de Salvaguarda Nível II:

a) Fora dos perímetros urbanos deverá atender-se ao disposto nos artigos 69.º e 71.º, relativos ao regime de proteção e salvaguarda na Zona Terrestre de Proteção — Faixas de Proteção Costeira e Complementar e Margem;

b) Em perímetro urbano, são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:

i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;

ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;

iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;

iv) Outras que em sede de projeto se verifiquem adequadas.

5 — Excetuam-se das intervenções previstas no n.º 3 e 4 do presente artigo:

a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data da entrada em vigor do POC, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;

b) As operações urbanísticas que se encontrem previstas no regulamento de gestão das praias marítimas da autoridade nacional da água e respetivos planos de intervenção nas praias e núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam;

c) Nas Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno e nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais.

Aviso n.º 20360/2025/2

6 — Nos alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de utilização em perímetros urbanos abrangidos por Faixa de Salvaguarda deve constar obrigatoriamente que a edificação se localiza em área de risco e conter a seguinte menção:

a) Área de elevado risco — Nível I;

b) Área de risco a médio e longo prazo — Nível II.

7 — Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POC ficam excecionados das interdições nas Faixas de Salvaguarda, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.

CAPÍTULO VII

Sistema ecológico e ambiental

Artigo 74.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 — A Estrutura Ecológica Municipal identificada na Planta de Ordenamento — EEM, corresponde aos sistemas de proteção de proteção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental do território do Município de Mira.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal deve garantir as seguintes funções:

a) A proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação das espécies autóctones;

b) Garante da conectividade ecológica através da preservação dos corredores ecológicos estruturantes e a manutenção em rede desses corredores estruturantes e dos corredores ecológicos secundários e complementares;

c) Contrariar a perda e a fragmentação dos habitats através da promoção de uma rede de conectividade ecológica que facilite o fluxo de organismos e o funcionamento dos processos ecológicos entre as áreas de maior valor para a conservação;

d) Atenuação dos efeitos das alterações climáticas, por facilitar a dispersão de muitas espécies que vão necessitar de alterações na sua distribuição espacial devido às novas condições climáticas;

e) A prevenção de riscos de cheia, pela regulação do sistema hídrico.

3 — No território do município de Mira, a Estrutura Ecológica Municipal subdivide-se da seguinte forma:

a) A Rede Primária, compreende as áreas abrangidas pelo Corredor Ecológico Estruturante da ERPVA e ainda as zonas de mais-valias ambientais, inseridas na Rede Natura 2000 (ZEC — Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas — PTCON0055, ZEC- Ria de Aveiro — PTCON0061 e ZPE — Ria de Aveiro);

b) A Rede Secundária, compreende um conjunto de áreas com elevado interesse nacional e regional para a conservação da natureza e biodiversidade e com particular sensibilidade às atividades humanas, áreas com interesse ecológico (COS DGT2018), que compreendem, no essencial, as áreas abrangidas pelo Corredor Ecológico Secundário da ERPVA delimitado no PROTC, pelo Corredor Ecológico delimitado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) e pelas áreas abrangidas pelo Regime Florestal Parcial — Perímetro Florestal — Dunas e Pinhais de Mira;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) A Rede Complementar, compreende as áreas e os corredores associados a todas as linhas de água que integram a Reserva Ecológica Nacional, pois funcionam como elementos promotores da conectividade ecológica entre os elementos já identificados e constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais que ocorrem no município, as áreas com interesse recreativo, turístico e paisagístico, que correspondem aos espaços verdes urbanos e as áreas com interesse agrícola integradas no regime da Reserva Agrícola Nacional e ainda as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre, nomeadamente as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos, que integram o regime da REN;

d) A Estrutura Ecológica Urbana, compreende as áreas verdes e de utilização coletiva, com carácter de uso público, integradas no contínuo edificado, incluindo áreas de ajardinamento formal, áreas exteriores à malha urbana edificada e ainda a via ecológica ciclável, tendo como função, para além de apoio às atividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais.

Artigo 75.º

Orientações de gestão de usos na estrutura ecológica municipal

1 — Os usos, atividades e funções admitidos devem enquadrar-se em perspetivas sustentáveis, valorizadoras e potenciadoras do quadro de recursos naturais presentes no território e da paisagem, nomeadamente, ações vocacionadas para o recreio e o lazer ativos, para a educação e sensibilização ambiental e para o desenvolvimento de projetos especiais associados a programas sociais (ERPI) e de turismo nos domínios rural, ambiental e sustentável.

2 — Independentemente do seu carácter público ou privado, nestes espaços predominam as perspetivas de salvaguarda e valorização da paisagem e da biodiversidade que prevalecem sobre quaisquer outras pelo que é interdito a destruição e obstrução das linhas de drenagem natural, o abate de galerias ripícolas, o lançamento de efluentes poluentes ou corte de espécies protegidas.

3 — Nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal, as espécies de crescimento rápido já existentes deverão ser progressivamente substituídas, não sendo admissível novas plantações, sempre que termine o seu ciclo produtivo.

4 — Qualquer intervenção nas áreas integradas na estrutura ecológica deve privilegiar:

a) Garantir a compatibilidade e o enquadramento nos regimes legais específicos, nomeadamente da rede natura 2000 e das reservas agrícola e ecológica nacionais;

b) A continuidade dos corredores verdes;

c) A manutenção, preservação e valorização das linhas de água e das galerias ripícolas;

d) A valorização de vistas e paisagens notáveis;

e) A implementação de uma rede de percursos e de sítios de estar e de observação.

5 — Sem prejuízo do referido no número anterior, todas as linhas de água que compõem a rede hidrográfica do concelho, devem ser objeto de processos de requalificação e valorização urbana e paisagística não se admitindo qualquer edificação a menos de 10 metros da crista do talude da linha de água, de acordo com o disposto no Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro.

Artigo 76.º

Adaptação e mitigação das alterações climáticas

1 — As opções de adaptação e mitigação das alterações climáticas para o município de Mira, bem como os projetos e medidas que possam contrariar as vulnerabilidades identificadas e consequentemente, a sua integração nos instrumentos de gestão territorial, devem ser definidas na "Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas do município de Mira (EMAAC).

Aviso n.º 20360/2025/2

2 — Uma intervenção sustentável e qualificadora do espaço público implica, sempre que possível e simultaneamente, as seguintes ações com vista a melhoria do ambiente urbano:

a) Assegurar uma cuidada integração no espaço público de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;

b) Promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização, e as áreas ajardinadas, públicas ou privadas, devem sempre que disponível serem regadas com sistemas que utilizem exclusivamente água reutilizada;

c) Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, quer através da construção de espaços destinados à horticultura urbana, quer de jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;

d) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;

e) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono.

3 — No que se refere à melhoria das condições de funcionamento do sistema hídrico, e sua adaptação e resiliência aos fenómenos climáticos extremos, deve promover-se:

a) Criação de bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais, numa ponderação de interesses públicos de risco e de conservação dos valores;

b) Libertação das áreas envolventes das ribeiras, enquanto espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de lazer, servido à amenização climática;

c) Redução de áreas impermeabilizadas, e a recusa de criação de novas áreas impermeabilizadas que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;

d) Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;

e) Recolha e correto encaminhamento de águas pluviais;

f) A redução ao mínimo necessário de ações que impliquem a impermeabilização do solo.

4 — Para salvaguarda da população o município de Mira incentivará e adotará as seguintes práticas para fazer face a eventuais impactes decorrentes da evolução das alterações climáticas:

a) Os edifícios públicos (em especial os equipamentos de maior área) nos seus planos de emergência, devem prever a instalação de ar condicionado e condições excecionais para receber e instalar pessoas em momentos de crise (ondas de calor extremo, inundações e outras catástrofes);

b) Os espaços públicos e as zonas ajardinadas devem privilegiar a arborização e criação de zonas de sombra e, ainda, a instalação de pontos e áreas de água (lagos, repuxos e outros) que favoreçam o combate ao calor extremo.

Artigo 77.º

Eficiência ambiental e economia circular

Para a concretização de uma estratégia ambiental para o aumento da eficiência na utilização dos recursos, devem ser adotadas medidas que promovam:

a) A sustentabilidade das áreas urbanas, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;

b) A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, que deve refletir uma ponderação adequada ao ambiente e características do local onde se insere, nomeadamente o controlo da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro, minimizando os efeitos da iluminação exterior na avifauna;

d) A integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;

e) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;

f) A escolha de espécies vegetais que visem a redução da procura de água potável e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis;

g) A reabilitação urbana e readaptação de edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;

h) A redução do consumo de materiais e aumento das taxas de reutilização e reciclagem de materiais;

i) Ações de sensibilização, na perspetiva de promover a deposição seletiva de resíduos;

j) Ações e práticas de favoreçam a diminuição ou mitigação do índice de impermeabilização do solo no município;

k) A implementação efetiva de um sistema económico baseado e promotor de uma economia circular.

CAPÍTULO VIII

Património arquitetónico e arqueológico

Artigo 78.º

Património Classificado e em Vias de Classificação

1 — O património arquitetónico municipal é constituído pelo património classificado e em vias de classificação que, pelo seu interesse cultural, histórico e arquitetónico foram objeto de classificação e/ou valorização.

2 — O Património classificado e em vias de classificação, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial, na Planta de Condicionantes e no Anexo II do presente Regulamento.

3 — Qualquer intervenção a desenvolver nos bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, nas zonas especiais ou gerais de proteção, devem respeitar as condicionantes estabelecidas na legislação em vigor.

Artigo 79.º

Património arqueológico

1 — O Património Arqueológico integra os sítios e as áreas de sensibilidade arqueológica, identificados na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial e listados no Anexo III do presente regulamento.

2 — Consideram-se sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, localizados em meio terrestre, húmido, encharcado e subaquático, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica.

Aviso n.º 20360/2025/2

3 — Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica os locais com indícios arqueológicos, os centros históricos de reconhecida antiguidade, bem como igrejas e capelas, construídas em data anterior a 1835, e respetivos adros, onde é expectável a ocorrência de vestígios arqueológicos e enterramentos humanos.

4 — Nos locais identificados como Sítio Arqueológico, na Planta de Ordenamento — Elementos Patrimoniais, e listados no Anexo III do presente regulamento, todos os trabalhos que impliquem demolições e revolvimentos de solos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

5 — Nas áreas de sensibilidade arqueológica, referidas no n.º 3 deste artigo, todos os trabalhos ou atividades que impliquem demolições e revolvimentos de solo, ficam condicionados à realização de trabalhos de acompanhamento arqueológico, de acordo com a legislação em vigor.

6 — Os sítios arqueológicos e áreas de sensibilidade arqueológica, identificados no anexo III — Listagem do Património Arqueológico, que não se encontram georreferenciados e aqueles que venham a ser identificados em território municipal, depois de confirmados pela tutela, beneficiam das medidas de salvaguarda definidas no presente Regulamento.

7 — A área de salvaguarda dos sítios arqueológicos engloba um perímetro circular, com raio de 50 m de comprimento estabelecido a partir do ponto central identificado na Planta de Ordenamento — Sistema Patrimonial, ou sobre os seus limites quando devidamente delimitado.

8 — A Autarquia, em conjunto com a Tutela do Património Cultural competente, deve ainda:

a) Assegurar que os trabalhos arqueológicos são previamente autorizados pela Tutela do Património Cultural e ser realizados por arqueólogos e/ou equipas de arqueologia;

b) Garantir a apresentação do Relatório Final dos trabalhos arqueológicos previamente à emissão das licenças de utilização.

9 — Em caso de identificação de património cultural arqueológico (depósitos estratificados, estruturas, construções, bens móveis, contextos, achados isolados ou outros), à superfície, no solo, subsolo ou em meio subaquático, encharcado ou húmido, nos termos da legislação em vigor:

a) Os trabalhos em curso devem ser suspensos naquele local sendo obrigatória a comunicação imediata à Autarquia e à Tutela do Património Cultural;

b) Na sequência desta comunicação os trabalhos só podem ser retomados após apresentação de um Relatório Preliminar ou parecer subscrito por um arqueólogo e emissão de parecer destas entidades;

c) As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra.

d) O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo de execução da obra e de outras providências previstas na legislação em vigor.

CAPÍTULO IX

Acessibilidades

Artigo 80.º

Hierarquização da rede rodoviária

1 — Os Espaços Canais integram a zona da estrada definida no seu Estatuto, as infraestruturas de apoio e as zonas de servidão "*non aedificandi*".

Aviso n.º 20360/2025/2

2 — A Rede Rodoviária do Concelho é constituída por:

a) Rede Nacional Complementar:

i) Itinerários Complementares (IC1)/Autoestrada A17, entre os limites municipais de Vagos, a norte e Cantanhede, a sul, integrado na Concessão Litoral Centro e Costa da Prata (Concessão do Estado), tutelada pelo instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT);

ii) Itinerários Complementares (Estradas Nacionais — EN234), entre o entroncamento com a ER334 e o acesso 11 ao IC1/A17 e o limite municipal a nascente, com o município de Cantanhede;

b) Estradas Regionais (ER) sob a jurisdição da IP:

i) Estrada Regional — ER334, entre o extremo norte da lagoa de Mira, e o entroncamento com a EN234 e o acesso 11 ao A17/IC1, circundando o núcleo urbano de Mira por norte;

c) Estradas Nacionais Desclassificadas (EN) sob jurisdição da IP:

i) Estrada Nacional — EN109, desenvolve-se paralelamente ao IC1/A17, entre os limites municipais com os municípios de Vagos, a norte e Cantanhede, a sul;

d) Rede Rodoviária Municipal:

i) Outras Estradas e Caminhos Municipais.

3 — A rede viária municipal é constituída pelo conjunto de todas as vias existentes e propostas inseridas no espaço territorial referido no artigo 1.º deste Regulamento.

4 — Ao conjunto das vias da rede municipal aplicam-se as disposições previstas no presente Regulamento, na Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961 e em regulamentos municipais.

5 — As disposições previstas no número anterior são igualmente aplicadas às estradas nacionais, à medida da sua integração na rede viária municipal.

6 — A hierarquia da rede viária para o concelho de Mira, definida na planta de ordenamento do PDMM, resulta da importância que cada uma das vias desempenha na estrutura viária concelhia.

Artigo 81.º

Rede Rodoviária e zonas de servidão *non aedificandi*

1 — A representação gráfica das zonas de servidão "*non aedificandi*" identificada na Planta de Condicionantes — Outras, tem um caráter indicativo, não dispensando o cumprimento da legislação vigente. As faixas de proteção "*non aedificandi*" aplicam-se à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP.

2 — As faixas de proteção "*non aedificandi*" aplicáveis à Rede Municipal e estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal serão definidas no âmbito do Regulamento Municipal.

3 — Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para ao efeito.

Aviso n.º 20360/2025/2

CAPÍTULO X

Programação e Execução do PDM

SECÇÃO I

Programação

Artigo 82.º

Programação estratégica da execução do plano

1 — A Câmara Municipal procede à programação da execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.

2 — No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:

a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente Regulamento possuam caráter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do município;

b) As de consolidação e qualificação do solo urbano, incluindo as de reabilitação urbana e dotação de infraestruturas públicas de abastecimentos e drenagem;

c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes e de utilização coletiva necessários à satisfação e qualidade de vida da população residente.

Artigo 83.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo:

a) UOPG1 — Plano de Pormenor da Videira Sul;

b) UOPG2 — Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira.

2 — A delimitação destas UOPGs pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar a sua delimitação ao cadastro da propriedade ou a limites físicos evidenciados no território ou, ainda, quando tal for justificado em sede de plano de pormenor.

3 — As UOPGs podem ser desenvolvidas e concretizadas em uma só vez ou, em casos devidamente justificados, dividida e desenvolvida em várias subunidades de menor dimensão.

4 — A execução da UOPG realiza-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente e integrando total ou parcialmente a área de intervenção proposta para a UOPG:

a) Plano de Pormenor;

b) Plano de Intervenção em Espaço Rural;

c) Unidade de Execução.

5 — Qualquer operação urbanística integrada nas UOPGs deve concorrer para a concretização do conteúdo programático de acordo com o expresso no Anexo I do presente Regulamento.

Aviso n.º 20360/2025/2

SECÇÃO II

Execução

Artigo 84.º

Execução em solo urbano

1 — A execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, com exceção para as situações, para as quais, o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.

2 — Nos termos do n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT, os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados (no caso em que a iniciativa partir dos proprietários dos prédios abrangidos sem interferência do Município), de cooperação (quando a iniciativa dos particulares tiver a cooperação municipal) ou de imposição administrativa (quando a iniciativa da intervenção urbanística for da responsabilidade do município).

Artigo 85.º

Delimitação de unidades de execução

1 — Para efeitos da execução a Câmara Municipal pode, sempre que o considerar necessário ou a requerimento dos proprietários interessados, delimitar unidades de execução nos termos da lei.

2 — A delimitação das Unidade de Execução deve:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com caraterísticas de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;

c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

3 — Não é condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições estabelecidas no número anterior.

Artigo 86.º

Instrumentos de execução

No âmbito da execução do Plano pode a Câmara Municipal recorrer aos seguintes instrumentos de execução:

a) Direito de preferência;

b) Demolição de edifícios;

c) Expropriação;

d) Reparcelamento do solo urbano.

Aviso n.º 20360/2025/2

CAPÍTULO XI

Perequação Compensatória de Benefícios e Encargos

Artigo 87.º

Dever de perequação

Os Planos de Pormenor e as Unidades de Execução que venham a ser delimitadas devem aplicar os mecanismos de perequação de acordo com os critérios definidos no presente Plano.

Artigo 88.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a considerar, aplicáveis às unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Ordenamento como UOPG1 e UOPG2, são preferencialmente o estabelecimento do índice médio de utilização combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média, podendo ainda a Câmara Municipal optar pelo mecanismo de repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização e a área de cedência média mencionados no número anterior são definidos no âmbito das UOPG às quais são aplicáveis.

3 — A Câmara Municipal pode ainda decidir a aplicação do sistema de perequação compensatória, para além das situações definidas no número anterior, delimitando outras unidades de execução, para as quais tem de definir os correspondentes índices.

4 — A Câmara Municipal pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação identificados no presente artigo.

5 — Quando a edificabilidade efetiva do terreno, definida na UOPG ou unidade de execução for superior à edificabilidade média, resultante da aplicação do índice médio de utilização à área, o proprietário tem de ceder para integração no domínio privado do Município o prédio ou os prédios que comportem esse excesso de capacidade construtiva.

6 — Quando a edificabilidade efetiva do terreno for inferior à edificabilidade média, calculada nos termos indicados no número anterior, deve o proprietário ser compensado nos termos definidos na legislação aplicável.

7 — É admitida a compra e venda do índice médio de utilização nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO XII

Critérios de cedências para áreas verdes e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 89.º

Parâmetros de dimensionamento

1 — Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal de urbanização e edificação, sejam consideradas como de impacte relevante, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.

Aviso n.º 20360/2025/2

2 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos assumem os valores seguintes:

Uso	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação Unifamiliar	14 m^2/fogo	17,50 m^2/fogo
Habitação Coletiva	14 m^2/150 m^2 de área construção	17,50 m^2/150 m^2 de área construção
Comércio/Serviços	14 m^2/100 m^2 de área construção	12,50 m^2/100 m^2 de área construção
Indústria/Armazém	11,50 m^2/100 m^2 de área construção	5 m^2/100 m^2 de área construção

3 — A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada em situações devidamente justificadas, nomeadamente:

a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;

b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;

c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

4 — As parcelas de espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, deverão cumprir as seguintes condições:

a) Pelo menos 75 % da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior à resultante da inscrição de um círculo com 10 m de diâmetro;

b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

5 — Nas áreas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio municipal de parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias compreende:

a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a espaços verdes, equipamentos e vias identificadas na planta de implantação ou no conteúdo programático da UOPG;

b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

Artigo 90.º

Cedências

1 — As parcelas a integrar no domínio municipal e referentes a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva decorrentes de operações de loteamento e operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante são as acordadas entre o promotor e o município e correspondem às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público, sem prejuízo do disposto na lei.

2 — Independentemente do acordo entre a Câmara Municipal e o promotor referido no número anterior, quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal de urbanização e edificação.

Aviso n.º 20360/2025/2

3 — Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.

4 — A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as situações de colmatação e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

CAPÍTULO XIII

Dimensionamento de estacionamento

Artigo 91.º

Estacionamento e critérios de dimensionamento

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área de construção original e, ainda, nas situações de alteração de uso em edifícios, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Número de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)	
Habitação unifamiliar	1 Lugar/fogo	Área de construção (a.c.) < 150 m^2
	2 Lugar/fogo	Área de construção (a.c.) entre 150 m^2 e 300 m^2 a.c.
	3 Lugar/fogo	Área de construção (a.c.) > 300 m^2
Habitação multifamiliar	1 Lugar/fogo	Até T2
	2 Lugar/fogo	T3 ou superior
Comércio e serviços	2 Lugares/100 m² a.c.	Área de construção (a.c.) < 500 m^2
	2,5 Lugares/100 m² a.c.	Área de construção (a.c.) entre 500 m^2 e 1000 m^2 a.c.
	3 Lugares/100 m².c.	Área de construção (a.c.) > 1000 m^2
Grandes superfícies comerciais	4 Lugares/100 m² a.c.	
	1 Lugares (pesados) /250 m² a.c.	Com um mínimo de 1 Lugar/Lote ou Parcela
Indústria e ou armazenagem	1 Lugares/150 m² a.c.	
	1 Lugar (pesados)/1000 m² a.c.	Com um mínimo de 1 Lugar/Lote ou Parcela
Equipamentos de utilização coletiva e espaços de recreio e lazer	Será calculado em função do tipo de equipamento a instalar e o seu enquadramento na envolvente	
Empreendimentos turísticos, sem prejuízo da legislação específica aplicável, se mais exigente	1 Lugar/5 unidade de alojamento	Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais até 3*
		Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação
	1 Lugar/3 unidade de alojamento	Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4* e 5*
	Para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais referidos nas alíneas anteriores acresce um lugar de estacionamento para cargas e descargas	
	1 Lugar/10 Campistas	Parques de Campismo e Caravanismo

Aviso n.º 20360/2025/2

Tipo de ocupação	Número de lugares no interior do prédio/lote (valor mínimo)
Estabelecimentos de Alojamento local	1 Lugares/5 utentes para estabelecimentos de hospedagem.

2 — Nos empreendimentos turísticos, independentemente da ampliação, a dotação de estacionamentos deverá ser sempre cumprida em função do n.º de unidades de alojamento, nos termos do definido no quadro anterior.

3 — O cálculo das áreas e dimensionamento dos lugares de estacionamento apontados no quadro anterior deve integrar espaços para estacionamento de viaturas de pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com os parâmetros de dimensionamento previstos na secção 2.8 do anexo do DL n.º 163/2006 de 8 de agosto.

4 — Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, a 20 % do número de lugares privados determinados e considerando sempre o arredondamento para cima, à unidade.

5 — Excetua-se da aplicação das disposições estabelecidas no número anterior:

a) A criação de lugares de estacionamento público nas situações de instalação de empreendimento turístico com 'impacte relevante' e de operações de loteamento destinadas à instalação de empreendimentos turísticos.

b) Situações de arruamentos consolidados com existência de passeio e estacionamento.

Artigo 92.º

Exceções à aplicação dos critérios de dimensionamento do estacionamento

1 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;

b) Impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, em especial junto à inserção de dois ou mais arruamentos ou vias;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna;

d) Quando as áreas onde se insiram as operações urbanísticas estejam previstas para criação de espaços públicos com limitação de acesso automóvel.

2 — Nas situações previstas no artigo anterior, os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

3 — Quando não for possível o cumprimento do disposto no artigo anterior haverá lugar ao pagamento de compensação de acordo com o definido em regulamento municipal.

Aviso n.º 20360/2025/2

CAPÍTULO XIV

Disposições Finais, complementares e transitórias

Artigo 93.º

Regulamentação complementar

A Câmara Municipal pode estabelecer regulamentação complementar ao presente Plano, desde que não contrarie as disposições do presente plano.

Artigo 94.º

Ajustamentos às categorias de uso do solo

Os limites definidos para as UOPG na Planta de Ordenamento podem ser também ajustados em planos de urbanização, planos de pormenor ou através da definição de unidades de execução, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face à aplicação de critérios de equidade entre proprietários, a limites cadastrais, ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no presente Plano para cada uma das UOPG, e desde que esses ajustamentos não alterem a área destas em mais de 10 %.

Artigo 95.º

Compromissos urbanísticos

1 — O presente Regulamento não afeta os direitos adquiridos antes da entrada em vigor do presente Plano, designadamente através de informações prévias favoráveis, aprovação de projetos de arquitetura, autorizações, títulos de comunicação prévia e alvarás de licença emitidos, enquanto se mantiverem válidos, sem prejuízo do regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade.

2 — Ficam ainda salvaguardados da aplicação do presente Regulamento as posições jurídicas reconhecidas por protocolos ou outros contratos administrativos válidos estabelecidos entre particulares e o Município antes da entrada em vigor do mesmo, cujas soluções não tenham ficado nele expressamente consagradas, sem prejuízo da eventual necessidade de intervenção de entidades exteriores ao município.

Artigo 96.º

Caducidade

Findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas nos termos dos artigos 8.º e 9.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, determina, automaticamente, a caducidade, total ou parcial, da classificação como solo urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

Artigo 97.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor, no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

Aviso n.º 20360/2025/2

ANEXO I

Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão

UOPG 1 — Plano de Pormenor da Videira Sul

1 — Objetivos Gerais:

a) Promover a qualificação do núcleo urbano da Videira Sul, através da implementação de um programa onde a estruturação do espaço público, reforcem a imagem e a capacidade de consolidação e estruturação da malha edificada;

b) Dinamizar o tecido comercial local;

c) Garantir a implementação de novas áreas que ofereçam adequadas condições de acessibilidade e de qualidade do espaço público.

2 — Orientações para a execução:

a) Negociar com proprietários para a definição da intervenção quer do ponto de vista programático quer do ponto de vista do adequado desenho urbano;

b) Afirmar a estrutura e o desenho urbano como forte componente no desenvolvimento e na estruturação de um espaço urbano desorganizado, oferecendo espaços públicos, onde a animação, o recreio e o lazer, para além de reforçar a imagem do aglomerado urbano da Videira Sul, promovam a melhoria da sua imagem urbana.

3 — Parâmetros Urbanísticos:

A execução, estruturação e ocupação do espaço urbano do aglomerado da Videira Sul será enquadrada em plano de pormenor que promove a estruturação e a reclassificação do solo e terá como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O Índice de Utilização do Solo máximo, aplicado à parcela, não deve exceder, 0,60;

b) O Índice de Ocupação do Solo máximo, não deve exceder, 50 % da área da parcela;

c) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo, não deve exceder 70 % da área da parcela;

d) Número máximo de pisos acima da cota de soleira, 2.

UOPG 2 — Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira

1 — Objetivos Gerais:

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciar esta localização sustentada na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o eixo de ligação ao IC1 (A17), justificam a criação de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de dimensão e de fácil acessibilidade. O novo espaço, na continuidade do já existente, vocacionado para receber atividades económicas, que permite perspetivar a dinamização do tecido empresarial local atrair e fixar investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho.

2 — Orientações para a Execução:

a) Estruturar e infraestruturar o Espaço de Atividade Económica correspondente à zona industrial de Mira, criando espaços vocacionados para a instalação de unidades empresariais, dotados de espaços públicos e de infraestruturas ambientalmente qualificadas;

b) Disponibilizar terrenos aptos para edificabilidade que permitam a atração e fixação de novas unidades empresariais, em especial, no domínio da tecnologia e inovação, valorizando, assim, a proximidade e relação com o meio científico e tecnológico envolvente;

Aviso n.º 20360/2025/2

c) Garantir uma rede e uma estrutura de espaços e equipamentos públicos;

d) Promover a continuidade da imagem de um Polo Empresarial atrativo e sustentado na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o eixo de ligação ao IC1 (A17).

3 — Parâmetros Urbanísticos:

A execução, estruturação e ocupação do espaço de atividade económica da Zona Industrial de Mira será enquadrada em plano de pormenor que promove a estruturação e a reclassificação do solo e terá como referência os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O Índice de Utilização do Solo máximo, aplicado a toda a área de intervenção, não deve exceder, 0,70;

b) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo, aplicado a toda a área de intervenção, não deve exceder, 0,80;

c) Altura da Fachada, máxima, 12,5 metros.

ANEXO II

Listagem do Património Arquitetónico

Designação	Tipo de Sítio	Ano	Localização
Bens imóveis de interesse público			
Igreja Paroquial de Mira	Decreto n.º 47 508, DG, 1.ª série, n.º 20	24-01-1967	Mira
Pelourinho de Mira	Decreto n.º 23 122, DG, 1.ª série-B, n.º 231	11-10-1933	Mira
Bens imóveis em vias de classificação			
Posto de Vendagem e Armazéns de Apoio à Pesca	Edital n.º 603/2020, DR n.º 86/2020, 2.ª série	04-05-2020	Praia de Mira

ANEXO III

Listagem do Património Arqueológico

N.º	Designação	Tipo de Sítio	Localização	Cronologia	CNS/CA
1	Bordadas I	Casal Rústico	Mira	Romano	26859/-
2	Bordadas III	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32098/-
3	Cardosas	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32097/-
4	Fonte de São Bento/Corticeiro de Baixo	Casal Rústico	Carapelhos	Romano	26104/-
5	Lagoa	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32092/-
6 (*)	Mira	Achados isolados	Mira	Romano	4485/-
7	Mortais	Casal Rústico	Mira	Romano	26084/-
8	Outeiro da Forca I	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32084/-
9	Outeiro da Forca II	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32085/-
10	Outeiro da Forca III	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32086/-

Aviso n.º 20360/2025/2

N.º	Designação	Tipo de Sítio	Localização	Cronologia	CNS/CA
11 (*)	Praia do Poço da Cruz	Achados isolados	Mira	Contemporâneo	30209/9108
12	Ramalheiro	Achados isolados	Mira	Paleolítico inferior	32099/-
13	Sítio de Quartas	Vestígios de Superfície	Mira	Paleolítico inferior	32100/-
14 (*)	Costa de Mira 1	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/2588
15 (*)	Costa de Mira 2	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/3201
16 (*)	Mira 2	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/2938
17 (*)	Mira 3	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/2985
18 (*)	Banco de Fora	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/3912
19 (*)	Costa de Mira 3	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/4060
20 (*)	Mira/Costa Nova do Prado	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/4074
21 (*)	Mira 4	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/4352
22 (*)	Mira 5	Naufrágio	—	Contemporâneo	-/8518
23 (*)	Mira 1	Aeronave	—	Contemporâneo	-/9170

(*) Sem localização disponível/sem expressão gráfica.

ANEXO IV

Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROFCL)

O território do concelho de Mira integra-se na área de intervenção do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral e abrange as sub-regiões homogéneas (SRH) Dunas Litorais e Baixo Mondego, Gândara Norte e Calcários de Cantanhede, que correspondem a unidades territoriais com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características.

No território do concelho de MIRA, por forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de MIRA cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas dando cumprimento ao estipulado no n.º 4 do artigo 1.º do seu Regulamento.

As subsequentes referências aos Anexos I a IV do Regulamento do PROF-CL remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria n.º 56/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, Série I, de 2019-02-11, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF do Centro Litoral deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF-CL.

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 2.º

Áreas florestais sensíveis

As intervenções nas áreas florestais sensíveis — em termos de perigosidade de incêndio; com risco de erosão muito alto e alto; ou suscetíveis a pragas e doenças — devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL.

CAPÍTULO II

Sub-regiões Homogéneas

Artigo 3.º

Sub-regiões homogéneas

Integra-se na área de intervenção do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral e abrange as sub-regiões homogéneas (SRH) Dunas Litorais e Baixo Mondego, Gândara Norte e Calcários de Cantanhede, que correspondem a unidades territoriais com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características.

Artigo 4.º

Sub-região homogénea Dunas Litorais e Baixo Mondego

1 — Nesta sub-região homogénea, prosseguindo uma abordagem multifuncional, com igual nível de prioridade, pretende-se integrar as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

a) Função geral de produção;

b) Função geral de proteção;

c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

2 — Nesta sub-região homogénea devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I)

i) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

iii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

b) Outras espécies a priveligiar (Grupo II)

i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);

ii) Choupos (*Populus* sp.);

iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

v) Nogueira (*Juglans regia*);

vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

Aviso n.º 20360/2025/2

Artigo 5.º

Sub-região homogénea Gândaras Norte

1 — Nesta sub-região homogénea, prosseguindo uma abordagem multifuncional, com igual nível de prioridade, pretende-se integrar as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

a) Função geral de conservação de *habitats*, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;

b) Função geral de produção;

c) Função geral de proteção.

2 — Nesta sub-região homogénea devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);

ii) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

iii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

iv) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

v) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

vi) Sobreiro (*Quercus suber*).

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

i) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

ii) Choupos (*Populus* sp.);

iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

v) Nogueira (*Juglans regia*);

vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*).

Artigo 6.º

Sub-região homogénea Calcários de Cantanhede

1 — Nesta sub-região homogénea, prosseguindo uma abordagem multifuncional, com igual nível de prioridade, pretende-se integrar as seguintes funções gerais dos espaços florestais:

a) Função geral de produção;

b) Função geral de proteção;

c) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

2 — Nesta sub-região homogénea devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);

ii) Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);

iii) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);

Aviso n.º 20360/2025/2

iv) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

v) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

vi) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

vii) Sobreiro (*Quercus suber*).

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

ii) Choupos (*Populus* sp.);

iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);

v) Nogueira (*Juglans regia*);

vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*).

Artigo 7.º

Normas Comuns

As normas comuns a aplicar nas sub-regiões homogéneas são as seguintes:

a) Para as sub-regiões homogénea "Dunas Litorais e Baixo Mondego, Gândara Norte e Calcários de Cantanhede" são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas;

b) Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização;

c) O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.;

d) O disposto na alínea a) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II;

e) Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância;

f) Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

Aviso n.º 20360/2025/2

CAPÍTULO III

Planos de gestão Florestal (PGF)

Artigo 8.º

Explorações sujeitas a PGF

1 — Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal.

2 — Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares.

3 — Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

Artigo 9.º

Explorações não sujeitas a PGF

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

CAPÍTULO IV

Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-regiões homogéneas

Artigo 10.º

Objetivos específicos do PROF-CL

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para a sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Capítulo IV do Regulamento do PROF-CL.

CAPÍTULO V

Limite máximo de áreas a ocupar por eucalipto

Artigo 11.º

Limite máximo de área a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp*

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de MIRA é de 412 hectares.

Aviso n.º 20360/2025/2

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

83419 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83419_0608_ORD_CQS..jpg

83420 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83420_0608_ORD_EEM..jpg

83421 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83421_0608_ORD_RS..jpg

83422 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83422_0608_ORD_SP..jpg

83423 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83423_0608_ORD_ZACUST..jpg

83424 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83424_0608_COND_PIR..jpg

83425 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83425_0608_COND_RAN..jpg

83426 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83426_0608_COND_REN..jpg

83427 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83427_0608_COND_OUTRA..jpg

619408357