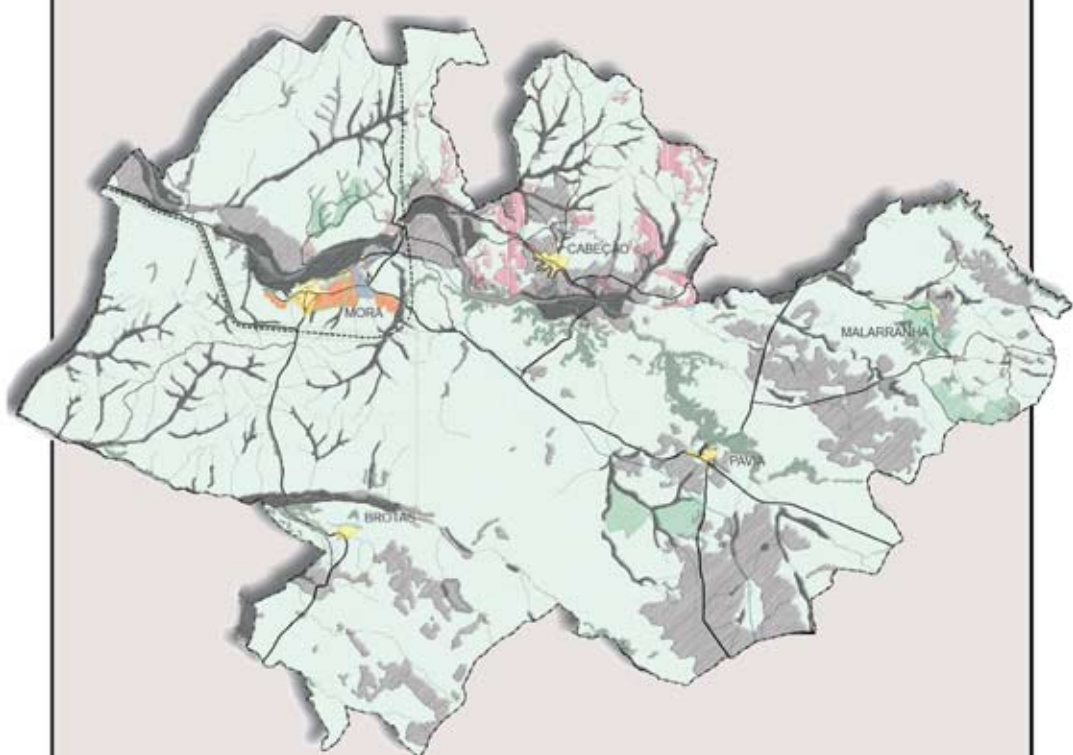




CÂMARA MUNICIPAL DE MORA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DO CONCELHO DE MORA



Edição

Câmara Municipal de Mora

Concepção

Gabinete da Qualidade, Informação e Imagem
da Câmara Municipal de Mora

Impressão

Regi7
Comunicação e Artes Gráficas
da Região de Setúbal, Lda.

Tiragem

500 exemplares

ÍNDICE

CAPÍTULO I: DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito e Objectivo	11
Artigo 2º - Composição e utilização	11
Artigo 3º - Vinculação	12
Artigo 4º - Vigência	12
Artigo 5º - Revogação de Planos	12
Artigo 6º - Definições	13

CAPÍTULO II: CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Âmbito e objectivos	18
---------------------------------------	----

CAPÍTULO III: BENS CULTURAIS IMÓVEIS

Artigo 8º - Definição	20
Artigo 9º - Imóveis Classificados	20
Artigo 10º - Imóveis de Valor Autárquico	21
Artigo 11º - Núcleos Históricos	23
Artigo 12º - Património Arqueológico	24
Artigo 13º - Áreas de Protecção	25

CAPÍTULO IV: USO DOMINANTE DO SOLO

Artigo 14º - Classes de Espaços	26
Artigo 15º - Hierarquia da rede urbana	26
Artigo 16º - Disposições comuns à edificabilidade	26

CAPÍTULO V: SOLO URBANO

Secção I – Regime geral do solo urbano

Artigo 17º - Caracterização	28
Artigo 18º - Perímetros Urbanos	28
Artigo 19º - Condicionamentos comuns aos espaços urbanos	28
Artigo 20º - Condicionamentos à instalação de indústrias	29
Artigo 21º - Implementação do Plano	29
Artigo 22º - Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização	

colectiva, equipamentos de utilização colectiva, estacionamentos e infra-estruturas viárias	30
Artigo 23° - Cedências	30
Artigo 24° - Estacionamento em Projectos de Construção	30
Artigo 25° - Anexos e Garagens	31

Secção II – Espaços urbanos consolidados ou de preenchimento

Artigo 26° - Caracterização	31
Artigo 27° - Regime de edificabilidade	31

Secção III – Espaços urbanos a reestruturar

Artigo 28° - Caracterização	32
Artigo 29° - Regime de edificabilidade	32

Secção IV – Espaços urbanizáveis de média densidade

Artigo 30° - Caracterização	34
Artigo 31° - Regime de edificabilidade	34

Secção V – Espaços urbanizáveis de baixa densidade

Artigo 32° - Caracterização	35
Artigo 33° - Regime de edificabilidade	35

Secção VI – Espaços urbanos industriais

Artigo 34° - Caracterização	36
Artigo 35° - Regime de edificabilidade	36

Secção VII – Espaços industriais existentes e de expansão

Artigo 36° - Caracterização	37
Artigo 37° - Regime de edificabilidade	37

Secção VIII – Espaços verdes de protecção e enquadramento

Artigo 38° - Caracterização	38
-----------------------------------	----

Secção IX – Espaços de reserva para equipamentos colectivos

Artigo 39° - Caracterização	39
-----------------------------------	----

CAPÍTULO VI: SOLO RURAL

Secção I – Regime geral do solo rural

Artigo 40º - Caracterização	40
-----------------------------------	----

Secção II – Espaços naturais

Artigo 41º - Caracterização	40
-----------------------------------	----

Artigo 42º - Condicionais comuns aos espaços naturais	41
---	----

Subsecção I – Espaços de salvaguarda biofísica

Artigo 43º - Regime	41
---------------------------	----

Subsecção II – Espaços de valorização ecológica

Artigo 44º - Regime	42
---------------------------	----

Secção III – Espaços agrícolas e florestais

Subsecção I – Regime geral dos espaços agrícolas e florestais

Artigo 45º - Caracterização	42
-----------------------------------	----

Subsecção II – De uso predominante agrícola

Artigo 46º - Condicionais	43
---------------------------------	----

Artigo 47º - Regime	44
---------------------------	----

Subsecção III – De usos múltiplos

Artigo 48º - Usos admitidos	45
-----------------------------------	----

Artigo 49º - Regime	46
---------------------------	----

Subsecção IV – De uso predominante silvo-pastoril

Artigo 50º - Usos admitidos	46
-----------------------------------	----

Artigo 51º - Regime	47
---------------------------	----

Secção IV – Espaços de desenvolvimento turístico

Artigo 52º - Caracterização	48
-----------------------------------	----

Artigo 53º - Regime de edificabilidade	48
--	----

Secção V – Espaços de Recreio e Lazer

Artigo 54° - Caracterização	49
-----------------------------------	----

Secção VI – Equipamentos localizados no exterior dos espaços urbanos

Artigo 55° - Localização	50
Artigo 56° - Regime de edificabilidade	50

Secção VII – Espaços canais

Artigo 57° - Âmbito e objectivo	51
---------------------------------------	----

Subsecção I – Rede rodoviária

Artigo 58° - Âmbito	51
Artigo 59° - Faixas adjacentes	52
Artigo 60° - Sistema Primário	52
Artigo 61° - Sistema Secundário	52
Artigo 62° - Sistema Terciário	53

Subsecção II – Rede ferroviária

Artigo 63° - Linhas de caminho de ferro	53
---	----

Subsecção III – Outras Infra-estruturas

Artigo 64° - Sistemas de abastecimento de água	53
Artigo 65° - Sistemas de drenagem de esgotos	54
Artigo 66° - Infra-estruturas existentes, projectadas ou programadas	55

CAPÍTULO VII: PROTECÇÃO DO AMBIENTE

Artigo 67° - Instalações Agro-pecuárias	56
Artigo 68° - Captações de água	56

CAPÍTULO VIII: UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 69° - Caracterização e identificação	58
Artigo 70° - Regime de edificabilidade de referência para as UOPG	59
Artigo 71° - Perequação Compensatória	60

ANEXOS	61
---------------------	----

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito e Objectivo

1. O Regulamento do Plano Director Municipal de Mora, adiante designado como “Regulamento”, tem por objectivo estabelecer as regras a que deverão obedecer a ocupação, o uso e a transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na respectiva implementação, dando forma, em sede de ordenamento do território, à estratégia de desenvolvimento municipal.
2. As disposições do Regulamento são aplicáveis na totalidade da área do território do município.

Artigo 2º

Composição e utilização

1. Constituem o Plano o Regulamento, a Planta de Ordenamento à escala 1:25.000 e a Planta Actualizada de Condicionantes à escala 1:25.000. A Planta de Condicionantes encontra-se desagregada nas seguintes plantas: Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional.
2. Acompanham o Plano o Relatório e o Programa de Execução e de Financiamento.
3. Acompanham ainda o Plano:
 - a) Relatório contendo:
 - Opções de Ordenamento;
 - Estudos Caracterização;
 - Programa de Execução;
 - Plano de Financiamento.

b) Peças desenhadas, contendo:

- Planta de Enquadramento;
- Estrutura Ecológica Municipal;
- Rede Viária – Estrutura e Hierarquização;
- Uso Actual do Solo;
- Património Natural e Construído;
- Rede Viária – Hierarquização Actual;
- Rede Viária – Inventário Físico;
- Sistema de Abastecimento de Água;
- Infra-estruturas Eléctricas e de Telecomunicação;
- Ocupação Cultural;
- Unidades Topográficas;
- Hierarquia das Bacias Hidrográficas;
- Unidades de Drenagem (Textura);
- Unidades de Capacidade de Uso do Solo;
- Unidades de Paisagem;
- Condicionamentos e Potencialidades.

Artigo 3º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 4º

Vigência

O Plano tem um período de vigência de 10 anos contados a partir da sua entrada em vigor, devendo ser revisto dentro deste período, sem prejuízo da sua validade e eficácia.

Artigo 5º

Revogação de Planos

1. É revogado o Plano Director Municipal de Mora ratificado pela Portaria nº 533/87 de 29 de Junho.

2. São também revogados o Plano Geral de Urbanização de Mora e o Plano de Urbanização de Cabeção ambos aprovados pela Assembleia Municipal em 28 de Abril de 1989 e ratificados em 3 de Maio de 1991.

Artigo 6º Definições

Para efeitos do Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

ALINHAMENTO – linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

ALTURA DA CONSTRUÇÃO – dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO – é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira. As áreas em cave destinadas a estacionamento não são consideradas para efeito do cálculo da área bruta de construção;

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO – valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

CÉRCEA – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota médio do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

ESPAÇO VERDE DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – são espaços livres entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente: jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças com exclusão dos logradouros privados.

FACHADA – São as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados. Identificam-se com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachada lateral esquerda e direita e fachada tardoz.

FOGO – Sinónimo de alojamento clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/ agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício.

HABITAÇÃO COLECTIVA – é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR - o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

LOTE – terreno marginado por arruamento, destinado a construção, resultante de uma operação de loteamento devidamente licenciada.

NÚMERO DE PISOS – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, acima da cota de soleira, com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres.

OBRA DE CONSTRUÇÃO – toda a intervenção de edificação quando não há preexistências.

OBRA DE CONSERVAÇÃO – toda a intervenção sobre um imóvel pré-existente que não caia nas categorias de “restauro”, “remodelação” ou “reconstrução”.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO – qualquer obra que consista na realização de novo, total ou parcialmente, de uma instalação já existente, no local de implantação ocupada por esta e mantendo, nos aspectos essenciais, a traça original.

OBRA DE REMODELAÇÃO – obra que tem por fim a alteração funcional ou estrutural de um edifício ou parte dele.

OBRAS DE RESTAURO – série de operações destinadas a reparar a degradação ou ruína de um monumento, edifício ou área urbana com o objectivo de lhe devolver o aspecto original, fazendo ressaltar os seus valores culturais e patrimoniais.

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO – acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

PARCELA – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma parcela de loteamento, podendo ou não conter edificações.

PLATAFORMA DA ESTRADA – conjunto das faixas de rodagem e das bermas.

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

SISTEMA AUTÓNOMO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – abastecimento de água potável, simplificado, para consumo individual privado.

SISTEMA AUTÓNOMO DE ESGOTOS – drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada.

SISTEMA PRIVADO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade privada.

SISTEMA PRIVADO DE ESGOTOS – rede de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à descarga de esgotos, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade privada.

SISTEMA PÚBLICO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – captação, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade pública.

SISTEMA PÚBLICO DE ESGOTOS – rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final, destinados à descarga de esgotos, de utilização colectiva e com exploração e gestão por entidade pública.

SISTEMA SIMPLIFICADO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA – abastecimento público de água potável, através de sistemas locais, incluindo captação.

SISTEMA SIMPLIFICADO DE ESGOTOS – drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro, com tanques interceptores de lama, de utilização colectiva.

UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO – Áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, os quais requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com vista a estabelecer o respectivo ordenamento, identificar as áreas a sujeitar a um planeamento mais detalhado e a estabelecer princípios e regras para esse nível de planeamento.

VIAS RURAIS – estradas e caminhos municipais não integradas nos espaços urbanos e urbanizáveis.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

Âmbito e objectivos

1. As áreas, locais e bens imóveis sujeitos a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública no território abrangido pelo Plano e que têm representação gráfica, estão identificados e assinalados na planta de Condicionantes.
2. O regime jurídico das áreas, locais ou bens imóveis a que se refere o número anterior é o decorrente da legislação específica que lhe seja aplicável.
3. No Município de Mora existem diversos condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública que se encontram delimitadas na Planta de Condicionantes e das quais se salientam as mais importantes:
 - Reserva Agrícola Nacional (RAN)
 - Reserva Ecológica Nacional (REN)
 - Perímetro de Rega do Vale do Sorraia
 - Domínio Público Hídrico (DPH)
 - Albufeiras
 - Rede Natura 2000
 - Linha de Caminho de Ferro
 - Estradas Nacionais
 - Estradas Municipais
 - Caminhos Municipais
 - Depósitos e Captações de Água
 - Conduitas de Abastecimento de Água
 - Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETARs)
 - Rede de Distribuição de Energia Eléctrica
 - Rede de Telecomunicações
 - Emissores e Retransmissores

- Aeródromo
- Património Classificado
- Estabelecimentos de Ensino
- Marcos Geodésicos

CAPÍTULO III

BENS CULTURAIS IMÓVEIS

Artigo 8º

Definição

1. Os bens culturais imóveis do Município de Mora são constituídos pela totalidade dos monumentos, conjuntos e sítios que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social.
2. Os conjuntos, demarcados na Planta de Condicionantes como “núcleos históricos”, correspondem a agrupamentos arquitectónicos urbanos, podendo englobar edifícios e espaços exteriores de suficiente coesão de modo a serem delimitados geograficamente e assinaláveis simultaneamente pela sua unidade ou integração na paisagem e pelo seu interesse arquitectónico, urbanístico, histórico e cultural.

Artigo 9º

Imóveis Classificados

1. No Município de Mora existem os seguintes imóveis e conjuntos classificados como “Monumentos Nacionais” e “Imóveis de Interesse Público”:
 - Torre das Águias (Monumento Nacional pelo Decreto de 16-06-1910);
 - Igreja Matriz de S. Paulo em Pavia (Monumento Nacional pelo Decreto nº 29604 de 16-05-1939);
 - Dólmen-capela de S. Dinis em Pavia (Monumento Nacional por Decreto de 16-06-1910);
 - Santuário de N.ª S.ª de Brotas (Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 40684 de 13-07-1956);
 - Conjunto edificado da Barroca de N.ª S.ª de Brotas (Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 8/83 de 24 de Janeiro);

- Pelourinho de Cabeção (Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 23122 de 11 de Outubro de 1933);
 - Cromeleque das Fontainhas Velhas em Pavia (Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 29/90 de 17 de Julho).
2. O licenciamento ou autorização de quaisquer obras de construção, remodelação, alteração ou conservação e as de trabalhos que alterem a topografia os alinhamentos e as cêrceas, a distribuição de volume e cobertura ou revestimento exterior dos edifícios, em imóveis classificados e respectivas zonas de protecção deverá ser precedido de parecer favorável, nos termos da legislação em vigor, da entidade administrativa do património cultural.

Artigo 10º

Imóveis de Valor Autárquico

1. São considerados como Valores Culturais os edifícios, os conjuntos e os sítios seguintes:

FREGUESIA DE MORA:

- Igreja Paroquial (N.ª S.ª da Graça);
- Igreja da Santa Casa da Misericórdia;
- Hospício de S. Nicolau de Tolentino – Casa da Cultura;
- Ermida de Santo António;
- Ermida de S. Julião;
- Antigos Paços do Concelho;
- Torre do Relógio;
- Pousada dos Cavaleiros da Ordem de Avis;
- Fonte da Vila;

FREGUESIA DE BROTAS:

- Ermida de S. Sebastião (situada a 300 m da Torre das Águas);

FREGUESIA DE CABEÇÃO:

- Antigos Paços do Concelho;
- Núcleo de casario civil e Torrinha do Castelo (na encosta do cabeço na continuação da Rua 1º de Dezembro);
- Conjunto de casas (no Largo do Infante D. Henrique no local da antiga Igreja Matriz);
- Igreja Matriz (N.ª S.ª da Purificação);
- Igreja da Misericórdia;
- Ermida do Salvador do Mundo;
- Ermida de Santo António.

FREGUESIA DE PAVIA:

- Paço dos Condes de Redondo e cerca primitiva da Vila;
- Cerca;
- Paços do Concelho;
- Torre do Relógio;
- Igreja da Misericórdia;
- Ermida de S. Sebastião;
- Ermida de Santo António;
- Ermida de S. Miguel;
- Ermida de S. Gens;
- Casario antigo da Vila;
- Oliveiras seculares;
- Fonte da Vila;
- Ponte da Ribeira de Tera;
- Cruz do Padre.

2. Existem também diversos monumentos arqueológicos (dólmenes, menhires, cromlechs e povoados pré-históricos) que estão protegidos por legislação específica e que se encontram assinalados na Planta de Condicionantes.
3. Compete sempre à Câmara Municipal o licenciamento ou autorização de obras de construção, remodelação, alteração ou conservação e as

de trabalhos que alterem a topografia os alinhamentos e as cêrceas, a distribuição de volume e cobertura ou revestimento exterior nestes imóveis, bem como em edifícios situados na área de protecção, referida no artigo 13º.

4. A Câmara Municipal pode indeferir o licenciamento das obras mencionadas no número anterior sempre que se mostrem susceptíveis de comprometer a estética dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou de prejudicar a beleza das paisagens, nos termos legais.

Artigo 11º

Núcleos Históricos

1. O regime de protecção dos Núcleos Históricos delimitados no Plano visa a protecção e conservação da sua imagem urbanística e arquitectónica.
2. Sem prejuízo do disposto no nº 2 do Artigo 9º e enquanto não forem elaborados os Planos de Pormenor de Salvaguarda e Valorização para os Núcleos Históricos, os condicionamentos à edificação são os seguintes:
 - a) Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes e que a Câmara Municipal considere de reconhecido valor arquitectónico, apenas poderão ser objecto de obras de restauro ou de conservação.
 - b) Em situações excepcionais, ditadas por motivos de ordem técnica ou social e após vistoria camarária, poderão ser autorizadas obras de remodelação ou de reconstrução com prévia demolição total ou parcial da construção existente, nos termos legais.
 - c) Nos casos previstos na alínea anterior, a altura da construção não poderá exceder a da edificação existente ou, em casos excepcionais reconhecidos pela Câmara Municipal, a cêrcea por ela definida.
 - d) O pedido de licenciamento de obras deverá ser acompanhado de

levantamento rigoroso do existente acompanhado de reportagem fotográfica.

- e) A Câmara Municipal poderá condicionar a mudança de utilização para comércio ou serviços à execução de obras de conservação ou restauro.
3. Sem prejuízo do disposto no nº 2 do Artigo 9º, as novas construções ficarão sujeitas aos seguintes condicionalismos:
- a) O traçado arquitectónico deverá integrar-se no conjunto e na arquitectura tradicional da Região.
 - b) Deverão ser empregues os materiais, revestimentos e elementos tipológicos tradicionais da Região.
 - c) O alinhamento da construção deverá ser definido pelas construções existentes, ou caso não exista, outro definido pela Câmara Municipal.

Artigo 12º

Património Arqueológico

- 1. As obras em imóveis classificados, respectivas áreas de protecção e núcleos históricos, que envolvam o revolvimento ou a remoção de terras devem ser precedidas de parecer de um arqueólogo.
- 2. Qualquer intervenção em zonas com notícias de vestígios deverá ser precedida de trabalhos de prospecção e, quando se justifique, de escavação arqueológica, de forma a identificar e delimitar o sítio arqueológico.
- 3. Sempre que, em qualquer obra pública ou particular, se encontrarem achados arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado, de imediato, à Câmara Municipal que, por sua vez, deverá informar à entidade que tutela esse bem cultural. As obras e os trabalhos em curso deverão ser imediatamente suspensos. Para além das outras providências previstas na legislação em vigor, o tempo de duração efectiva da

suspensão referida dará direito à prorrogação automática, por igual prazo, da licença ou autorização.

Artigo 13º

Áreas de Protecção

Sem prejuízo das zonas de protecção legalmente estabelecidas, todos os elementos integrados nos valores culturais do Município terão uma área de protecção de 50 metros para lá dos seus limites físicos.

CAPÍTULO IV

USO DOMINANTE DO SOLO

Artigo 14º

Classes de Espaços

1. O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaços, delimitadas na planta de ordenamento: Solo Rural e Solo Urbano.
2. As classes de Solo Rural e de Solo Urbano subdividem-se em mais do que uma categoria conforme definido na Secção respectiva.

Artigo 15º

Hierarquia da rede urbana

1. A rede urbana do Município encontra-se subdividida nas seguintes categorias:

Aglomerados de Nível I – Mora (sede de Concelho)

Aglomerados de Nível II – Cabeção, Pavia e Brotas (sedes de Freguesia)

Aglomerados de Nível III – Malarranha

Artigo 16º

Disposições comuns à edificabilidade

Em todas as classes de espaços deverão adoptar-se os seguintes critérios gerais:

- a) Qualquer construção deverá obrigatoriamente ligar aos sistemas públicos de água e esgotos, sempre que existam a uma distância não superior a 100 m;
- b) Quando a distância for superior a 100 m, caberá à Câmara Municipal decidir sobre a obrigatoriedade de ligação, em função do disposto especificamente para cada classe de

espaço, do tipo de empreendimento e das condições objectivas da zona;

- c) A realização de operações de loteamento e de construção isolada que, de acordo com o presente Regulamento, devam ser ligadas às redes públicas de saneamento, no caso de estas não existirem, ficarão sempre dependentes de programação municipal da sua instalação ou esta será executada a expensas do promotor da operação de loteamento, cabendo ainda a este os encargos de funcionamento das infra-estruturas em questão, pelo período definido na legislação em vigor;
- d) A Câmara Municipal promoverá nos termos legais a ligação das construções existentes às redes públicas de saneamento, quer sejam executadas por iniciativa pública, quer por iniciativa privada.

CAPÍTULO V

SOLO URBANO

Secção I – Regime geral do solo urbano

Artigo 17º

Caracterização

1. O Solo Urbano compreende as seguintes categorias:
 - a) Espaços urbanos consolidados ou de preenchimento
 - b) Espaços urbanos a reestruturar
 - c) Espaços urbanizáveis de média densidade
 - d) Espaços urbanizáveis de baixa densidade
 - e) Espaços urbanos industriais
 - f) Espaços industriais existentes e de expansão
 - g) Espaços verdes de protecção e enquadramento
 - h) Espaços de reserva para equipamentos colectivos

Artigo 18º

Perímetros Urbanos

O solo urbano, que inclui os solos urbanizados, os solos cuja urbanização é possível programar e os espaços que integram a estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano, define os perímetros urbanos assinalados na Planta de Ordenamento.

Artigo 19º

Condicionalismos comuns aos espaços urbanos

No solo urbano é interdita a instalação de parques de sucata e de depósitos de resíduos sólidos, bem como a armazenagem grossista de produtos explosivos e inflamáveis, nos termos legais.

Artigo 20º

Condicionalismos à instalação de indústrias

1. Nos espaços urbanos, com excepção dos espaços urbanos industriais, é interdita a instalação de indústria.
2. Exceptuam-se do ponto anterior as indústrias que, de acordo com a legislação em vigor, sejam compatíveis com os espaços urbanos desde que respeitem adicionalmente os condicionalismos seguintes:
 - a) Localização ao nível do piso térreo em edifício construído ou adaptado para o efeito e com acesso independente por forma a garantir os devidos isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços anti-vibratórios.
 - b) É obrigatório o pré-tratamento dos efluentes quando os mesmos forem prejudiciais ao bom funcionamento das redes públicas.

Artigo 21º

Implementação do Plano

1. A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração e aprovação de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, ou através de operações de loteamento de iniciativa pública ou privada e da execução das obras de urbanização necessárias, ou ainda através de projectos de construção em parcelas (edificadas ou não) que reúnam condições para o efeito.
2. O presente Plano identifica as áreas a afectar a Planos de Urbanização ou de Pormenor, estabelecendo os parâmetros máximos de edificabilidade que se deverão respeitar nas respectivas áreas de intervenção.

Artigo 22º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva, estacionamento e infra-estruturas viárias

As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva, estacionamento e infra-estruturas viárias serão dimensionadas segundo os parâmetros constantes do Quadro I e II do Anexos a este regulamento.

Artigo 23º

Cedências

Cabe aos promotores de loteamentos a obrigação de proceder, nos termos legais, às cedências previstas no presente regulamento de acordo com os parâmetros mencionados no número 1 do artigo anterior.

Artigo 24º

Estacionamento em Projectos de Construção

1. O estacionamento de veículos deverá, sempre que possível, prever-se no interior das construções ou do lote, em área proporcional às necessidades de estacionamento e manobras de carga e descarga.
2. O número mínimo de lugares de estacionamento em projectos de construção é igualmente calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro I do Artigo 22º.
3. Podem constituir excepções aos números anteriores as situações, nas zonas urbanas consolidadas e de preenchimento, em que não seja possível a sua aplicação, sem prejuízo das compensações que o regulamento municipal preveja para o efeito, conforme legislação em vigor.

Artigo 25º
Anexos e Garagens

1. Nos espaços urbanos é permitida a construção de anexos e garagens.
2. Os anexos e garagens não poderão exceder em conjunto 60m², num só piso ou 3,5 metros de altura.
3. Exceptuam-se do ponto anterior os anexos, arrumos e garagens que se encontrem em cave.

Secção II – Espaços urbanos consolidados ou de preenchimento

Artigo 26º
Caracterização

1. Os espaços urbanos consolidados ou de preenchimento, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por espaços urbanos existentes, dispendo de infra-estruturas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território.
2. Os espaços urbanos consolidados e de preenchimento destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, equipamentos, indústria, comércio, turismo e superfícies comerciais, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis, nos termos legais, com a função habitacional.

Artigo 27º
Regime de edificabilidade

A construção, reconstrução, ampliação e substituição de edifícios nos espaços urbanos consolidados e de preenchimento ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) Nas situações de construção ou reconstrução deverão ser sempre respeitados os alinhamentos definidos pelas construções existentes, ou caso não existam, outros que a Câmara Municipal entenda fixar;
- b) A profundidade máxima das construções é de 15 m salvo em casos especiais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;
- c) A altura máxima das construções é de 6,5 m ou de 2 pisos, incluindo os pisos recuados, salvo em casos especiais devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal;
- d) Em operações de loteamento e construção o índice de ocupação máximo é de 0,6 (incluindo anexos e garagens) e o lote mínimo é de 200 m²;
- e) Em casos especiais de reconstrução ou substituição os parâmetros máximos admitidos poderão ser os da pré-existência, desde que fiquem asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

Secção III – Espaços urbanos a reestruturar

Artigo 28º

Caracterização

Os espaços urbanos a reestruturar, delimitados na planta de ordenamento, correspondem às áreas de transição rural-urbana, total ou parcialmente infraestruturadas, cuja transformação se pretende estabilizar e ordenar.

Artigo 29º

Regime de edificabilidade

1. A construção, reconstrução e ampliação de edifícios bem como os loteamentos nos espaços urbanos a reestruturar ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:

- a) Índice de ocupação máximo de 0,15;
- b) Lote mínimo de 1.200 m²;
- c) Frente mínima do lote, ou das parcelas resultantes de destaque, de 20 m ou de 25 m no caso de fogos geminados;
- d) Profundidade máxima da construção para uso habitacional é de 15 m;
- e) Altura máxima das construções de 6,5 m ou 2 pisos, com exceção de instalações técnicas especiais, silos ou depósitos de água;
- f) Máximo de 2 fogos por lote ou parcela;
- g) Garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- h) Obrigatória, em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação às redes públicas de esgotos e abastecimento de água, desde que as mesmas existam.
- i) Poderão ser constituídos lotes que não cumpram os critérios da frente mínima referidos na alínea c) e com área inferior ao mínimo referido na alínea b) ambas do n.º 1 do presente artigo, nos casos em que existam, na mesma parcela e artigo cadastral ou prédio, várias habitações devidamente licenciadas, à data da entrada em vigor do presente Plano, desde que o índice de construção em cada um dos lotes a constituir seja inferior a 0,30, e se destinem imediata ou subseqüentemente à habitação de acordo com a legislação em vigor.

- 2. Nos Espaços Urbanos a Reestruturar é interdita a instalação de qualquer tipo de indústria transformadora e de armazéns.
- 3. Nos Espaços Urbanos a Reestruturar é permitida a alteração de uso nas instalações industriais e de armazenagem já existentes, desde que compatíveis com o uso urbano.

Secção IV – Espaços urbanizáveis de média densidade

Artigo 30º

Caracterização

1. Os espaços urbanizáveis de média densidade, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por espaços contíguos aos espaços urbanos consolidados ou de preenchimento existentes, proporcionando, para além do espaço para expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação do Perímetro Urbano.
2. Os espaços urbanizáveis de média densidade possuem já infra-estruturas ou quando não as possuem têm possibilidade de fácil ligação.
3. Os espaços urbanizáveis de média densidade destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, comércio, turismo e equipamentos, desde que, pelas suas características, sejam legalmente compatíveis com a função habitacional.

Artigo 31º

Regime de edificabilidade

1. Os espaços urbanizáveis de média densidade ficam sujeitos a Plano de Pormenor ou a operações de loteamento com os condicionamentos seguintes:
 - a) Índice de ocupação máximo de 0,6 nos lotes para uso habitacional;
 - b) Lote mínimo de 200 m² para uso habitacional;
 - c) Altura máxima das construções de 6,5 m ou 2 pisos, com excepção de instalações técnicas especiais, silos ou depósitos de água;
 - d) A profundidade máxima das construções para uso habitacional é de 15 m;
 - e) A frente mínima de lote é de 10 m para uso habitacional.

2. Nos espaços urbanizáveis de média densidade é interdita a instalação de qualquer tipo de indústria transformadora e de armazéns.

Secção V – Espaços urbanizáveis de baixa densidade

Artigo 32º

Caracterização

1. Os espaços urbanizáveis de baixa densidade, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por espaços contíguos aos espaços urbanos consolidados ou de preenchimento existentes, proporcionando, para além do espaço para expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação do Perímetro Urbano.
2. Estes espaços têm já instaladas infra-estruturas ou, quando não as possuem, têm possibilidade de fácil ligação.
3. Os espaços urbanizáveis de baixa densidade destinam-se a uma ocupação com fins habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, comércio, turismo, superfícies comerciais e equipamentos, desde que, pelas suas características, sejam legalmente compatíveis com a função habitacional.

Artigo 33º

Regime de edificabilidade

1. Os espaços urbanizáveis de baixa densidade ficam sujeitos a Plano de Pormenor ou a operações de loteamento sujeitos aos condicionamentos seguintes:
 - a) Índice de ocupação máximo de 0,4;
 - b) Lote mínimo de 400 m²;
 - c) Altura máxima das construções de 6,5 m ou 2 pisos;
 - d) Profundidade máxima da construção para uso habitacional é de 15 m;

- e) A frente mínima de lote é de 12 m.
2. Nos espaços urbanizáveis de baixa densidade é interdita a instalação de qualquer tipo de indústria transformadora e de armazéns.
 3. Nos espaços urbanizáveis de baixa densidade é permitida a alteração de uso nas instalações industriais e de armazenagem já existentes, desde que compatíveis com o uso urbano.

Secção VI – Espaços urbanos industriais

Artigo 34º

Caracterização

1. Os espaços urbanos industriais, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por espaços predominantemente industriais ou espaços para a concentração e contenção desse uso nos perímetros urbanos.
2. Os espaços urbanos industriais destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente industriais, podendo integrar outras funções, como armazéns, serviços, equipamentos e instalações comerciais de pequena e média dimensão, desde que compatíveis com o uso urbano.

Artigo 35º

Regime de edificabilidade

1. A construção, a reconstrução e a ampliação de edifícios nos espaços urbanos industriais ficam sujeitas aos condicionamentos seguintes:
 - a) Índice de ocupação máximo de 0,5;
 - b) Lote mínimo de 500 m²;
 - c) Altura máxima das construções de 9 m e 2 pisos, com excepção de instalações técnicas especiais, silos ou depósitos de água;
 - d) Máximo de 1 estabelecimento por lote;

- e) Garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;
- f) Obrigatória, em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação às redes públicas de esgotos e abastecimento de água.
- g) Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes de forma a que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento;
- h) Os lugares de estacionamento, a definir de acordo com os parâmetros mínimos constantes do artigo 22º ou os que decorram da elaboração de Planos de Urbanização ou de Pormenor, deverão ser garantidos dentro do lote;
- i) As manobras de carga e descarga deverão ser efectuadas dentro do lote.

Secção VII – Espaços industriais existentes e de expansão

Artigo 36º

Caracterização

1. Os espaços industriais, delimitados na planta de ordenamento, destinam-se à instalação de unidades industriais, comerciais ou de serviços e respectivas funções complementares.
2. Os espaços industriais correspondem a espaços urbanizáveis e são obrigatoriamente objecto de Plano de Pormenor.

Artigo 37º

Regime de edificabilidade

1. O espaço industrial existente rege-se pelo plano de pormenor plenamente eficaz existente para a zona e pelo Regulamento da Operação de Loteamento.

2. O espaço industrial de expansão terá de ser objecto de plano de pormenor de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a) O índice máximo de ocupação é de 0,5;
 - b) As áreas destinadas a espaços verdes ou equipamentos colectivos serão dimensionadas segundo o Plano de Pormenor a elaborar, ou de acordo com o disposto no artigo 22º;
 - c) A altura máxima das edificações será de 9 m salvo em casos de instalações especiais devidamente justificadas;
 - d) É obrigatório o pré-tratamento dos efluentes da cada unidade industrial a instalar antes do lançamento na rede pública.

Secção VIII – Espaços verdes de protecção e enquadramento

Artigo 38º

Caracterização

1. Os espaços verdes de protecção e enquadramento, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por espaços com valor paisagístico, ambiental ou cultural existentes nos perímetros urbanos ou que servem como faixas de protecção a vias ou a zonas industriais.
2. Estão incluídas nesta categoria de espaços urbanos áreas afectas a condicionantes de reserva agrícola nacional ou de reserva ecológica nacional, ou ainda coincidentes com leitos de cheia.
3. Estes espaços para além da sua função de protecção e enquadramento poderão também ter uma utilização de recreio e lazer desde que compatível com o tipo de solos.

Secção IX – Espaços de reserva para equipamentos colectivos

Artigo 39º

Caracterização

1. Estes espaços destinam-se à construção de equipamentos de uso colectivo.
2. O regime de edificabilidade de referência é o constante do artigo 27º, excepto no que se refere à altura máxima das construções que poderá ir até 10 m ou 3 pisos, desde que tecnicamente justificável.

CAPÍTULO VI SOLO RURAL

Secção I – Regime geral do solo rural

Artigo 40º Caracterização

1. O Solo Rural compreende as seguintes categorias:
 - a) Espaços naturais
 - b) Espaços agrícolas e florestais
 - c) Espaços de desenvolvimento turístico
 - d) Espaços de recreio e lazer
 - e) Equipamentos localizados no exterior dos espaços urbanos
 - f) Espaços canais
2. Os espaços naturais e os espaços agrícolas e florestais subdividem-se em subcategorias de acordo com as subsecções respectivas.

Secção II –Espaços naturais

Artigo 41º Caracterização

1. Os espaços naturais delimitados na planta de ordenamento têm como objectivo a preservação da qualidade do ambiente, dos sistemas naturais e da paisagem.
2. Os espaços naturais subdividem-se nas seguintes categorias, delimitadas na planta de ordenamento:
 - a) Espaços naturais de salvaguarda biofísica, constituídos pelas áreas do território municipal integradas nos sub-sistemas da Reserva

Ecológica Nacional correspondentes a linhas de água e respectivas margens, a albufeiras e faixas de protecção respectivas, bem como as zonas agrícolas, florestadas ou a florestar em solos com declive superior a 25%;

- b) Espaços naturais de valorização ecológica, constituídos por áreas do território municipal com interesse biofísico, integradas na rede “Natura 2000”, nos quais devem ser promovidas as actividades tradicionais e outras utilizações dos recursos condicionadas à manutenção do equilíbrio biofísico e natural, as actividades científicas, as actividades de interpretação ambiental e as intervenções de gestão e valorização ambiental.

Artigo 42º

Condicionalismos comuns aos espaços naturais

Nos espaços naturais são interditos os seguintes actos e actividades:

- a) A expansão ou abertura de explorações de inertes;
- b) A instalação de qualquer tipo de indústria transformadora;
- c) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- d) A prática de campismo ou caravanismo fora dos lugares expressamente destinados a esse fim;
- e) Instalações pecuárias intensivas, em regime de estabulação;
- f) Colocação de painéis publicitários, salvo os que publicitam as características ambientais dos espaços em questão.

Subsecção I – Espaços de salvaguarda biofísica

Artigo 43º

Regime

As regras de edificabilidade nos espaços naturais de salvaguarda biofísica obedecem ao disposto na legislação e regulamentação da Reserva Ecológica Nacional.

Subsecção II – Espaços de valorização ecológica

Artigo 44º

Regime

1. Nos espaços naturais de valorização ecológica vigorará o regime de edificabilidade que vier a ser definido em legislação específica para as “Áreas com Interesse para a Protecção” da Rede Natura 2000, constituindo o regime deste Plano normativa supletiva.
2. Nas “Áreas com Interesse para a Protecção” do Cabeção, delimitadas em diploma legal, são interditas as acções seguintes:
 - a) Instalação de novos povoamentos florestais de espécies exóticas de crescimento rápido;
 - b) Introdução de infestantes arbóreas ou arbustivas (Acácias e Ailanthus);
 - c) Prática de actividades desportivas motorizadas;
 - d) Nova edificação ou ampliação das construções existentes.

Secção III – Espaços agrícolas e florestais

Subsecção I – Regime geral dos espaços agrícolas e florestais

Artigo 45º

Caracterização

1. Os espaços agrícolas e florestais têm como objectivo a valorização do património rural, articulando-a com as características da produção agrícola e do coberto vegetal.
2. Nos espaços agrícolas e florestais admitem-se os usos agrícola, pecuário, silvo-pastoril, habitacional, turístico, comercial e para equipamentos, nos termos dos artigos seguintes, sem prejuízo da legislação relativa à Reserva Ecológica Nacional e à Reserva Agrícola Nacional.

3. Os espaços agrícolas e florestais subdividem-se, consoante o uso dominante, o grau de protecção e as características cadastrais, nas categorias seguintes, delimitadas na planta de ordenamento:
- a) De uso predominante agrícola – solo rural em que a actividade dominante é a agricultura de sequeiro ou regadio em zonas com potencialidades para tal, integrados na Reserva Agrícola Nacional e incluindo as “vinhas de Cabeção” demarcadas na Planta de Ordenamento.
 - b) De Usos Múltiplos – categoria em que se inclui o solo rural em que o uso agrícola e florestal constitui uma alternativa com pouca valia económica, em que a pequena dimensão não viabiliza a pastorícia, mas que se têm vindo a revelar, pelas características ambientais e de acessibilidade, atractivos para a construção de habitações de recreio.
 - c) De uso predominante silvo-pastoril – solo rural dominado pela exploração florestal e pela criação de gado em regime de sequeiro extensivo, correspondendo frequentemente a um cadastro de grande propriedade, em que predominam os montados de sobre na zona Norte do Concelho e de azinho na zona Sul.

Subsecção II – De uso predominante agrícola

Artigo 46º

Condicionanismos

São interditos os seguintes actos e actividades:

- a) Destruição da camada arável do solo que não tenha fins agrícolas;
- b) Instalação de parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais e estaleiros de construção;
- c) Expansão ou abertura de novas explorações de inertes;
- d) Prática de campismo ou de caravanismo;

- e) Instalações industriais ou para actividades não especificamente ligadas à agricultura, à exploração florestal ou dos recursos naturais, com excepção das previstas no artigo seguinte.

Artigo 47º

Regime

1. Sem prejuízo da legislação e regulamentação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional e do parecer favorável do Instituto do Desenvolvimento Rural e Hidráulica, nos casos em que se aplique, os usos e a edificabilidade nos espaços rurais agrícolas estão sujeitos às condições constantes dos números seguintes do presente artigo.
2. São permitidas construções para os fins seguintes:
 - a) Instalações ou infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária;
 - b) Habitação;
 - c) Empreendimentos de turismo em espaço rural;
 - d) Instalações industriais ou de armazenagem relacionadas com as actividades agrícolas, florestais ou de exploração de recursos naturais.
3. Nas parcelas com área inferior a 150.000 m² a construção, alteração e ampliação de instalações estão cumulativamente sujeitas às regras seguintes:
 - a) A área mínima da parcela para que seja permitida a edificação é de 25.000 m².
 - b) A área de construção máxima permitida para parcelas cuja área seja igual ou superior a 25.000 m² é de 300 m²;
 - c) A altura máxima das construções é de 3,5 m;
 - d) O número máximo de fogos é igual a 1;
 - e) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas

estabelecidas pela Câmara Municipal, excepto quando existirem redes públicas a menos de 100 m de um dos limites da parcela, caso em que é opcional a ligação às redes públicas.

4. Nas parcelas com área igual ou superior a 150.000 m² a construção e ampliação de instalações estão cumulativamente sujeitas às regras seguintes:
 - a) Índice de construção máximo bruto de 0,004 aplicado à área total da parcela com uma área bruta de construção máxima de 300m² para habitação;
 - b) Altura máxima das construções de 6,5 m, não podendo exceder 2 pisos; poderá ser autorizada altura superior, quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
 - c) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal;
 - d) As construções deverão ser nucleadas (preferencialmente um único núcleo) e evitar-se a sua dispersão pelo território da exploração.

Subsecção III –De usos múltiplos

Artigo 48º

Usos admitidos

1. São permitidas construções para os fins seguintes:
 - a) Instalações ou infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária;
 - b) Habitação;
 - c) Instalações industriais ou de armazenagem relacionadas com as actividades agrícolas, florestais ou de exploração de recursos naturais;
 - d) Empreendimentos turísticos;
 - e) Equipamentos colectivos.

2. O licenciamento de quaisquer das construções mencionadas no número anterior fica sujeito às regras estabelecidas pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, protecções e acessos, bem como ao regime do artigo seguinte.

Artigo 49º

Regime

A construção, alteração e ampliação de instalações estão cumulativamente sujeitas às regras seguintes:

- a) A área mínima da parcela para que seja permitida a edificação é de 25.000 m² para prédios rústicos constituídos à data de entrada em vigor do presente Plano;
- b) A área de construção máxima permitida para parcelas cuja área seja igual ou superior a 25.000 m² é de 300 m²;
- c) A altura máxima das construções é de 3,5 m. Poderá ser autorizada altura superior quando se tratar de equipamentos que o justifiquem tecnicamente.
- d) O número máximo de fogos permitido é igual a 1;
- e) Exceptuam-se do previsto nas alíneas b) e c) supra os empreendimentos turísticos, quem ficam submetidos a um índice de construção máximo de 0,012 e um número de pisos máximo de dois
- f) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal, excepto quando existirem redes públicas a menos de 100 m de um dos limites da parcela, caso em que é opcional a ligação às redes públicas.

Subsecção IV – De uso predominante silvo-pastoril

Artigo 50º

Usos admitidos

São permitidas construções para os fins seguintes:

- a) Instalações ou infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou pecuária;
- b) Habitação;
- c) Turismo em Espaço Rural;
- d) Instalações industriais ou de armazenagem relacionadas com as actividades agro-pecuárias, florestais ou de exploração de recursos naturais.

Artigo 51º

Regime

1. Os usos e a edificabilidade estão sujeitos às condições constantes dos números seguintes do presente artigo.
2. A construção e ampliação de instalações estão cumulativamente sujeitas às regras seguintes:
 - a) Área de construção máxima de 250 m² para prédios rústicos constituídos até à data de entrada em vigor do presente Plano e que tenham área inferior ou igual a 15 ha e igual ou superior a 7,5 ha;
 - b) Índice de construção máximo de 0,003, para parcelas com área superior a 15 ha;
 - c) O índice referido na alínea b) poderá ser excedido quando se tratar de uma ampliação de uma construção existente. Nestes casos será permitida a ampliação da construção desde que não exceda 50% da área da construção existente à data do primeiro licenciamento;
 - d) Altura máxima das construções de 3,5 m, não podendo exceder 1 piso; poderá ser autorizada altura superior, quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
 - e) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

Secção IV – Espaços de desenvolvimento turístico

Artigo 52º

Caracterização

1. Os espaços de desenvolvimento turístico estão delimitados na planta de ordenamento.
2. Estes espaços poderão combinar instalações de apoio à exploração agro-florestal com empreendimentos turísticos, podendo integrar funções residenciais, instalações industriais ou de armazenagem relacionadas com as actividades agro-florestais ou de exploração de recursos naturais, de lazer, comerciais e equipamentos colectivos adequados aos usos dominantes.
3. O objectivo da constituição desta classe de espaços é proporcionar novas condições para a revitalização dos grandes Montes.
4. As transformações nos espaços de desenvolvimento turístico, excepto aquelas que são referidas no Artigo 53º-2, estão sujeitas à realização prévia obrigatória de um Plano de Pormenor.

Artigo 53º

Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade a observar nos planos de pormenor mencionados no artigo anterior é o seguinte:
 - a) A área de construção máxima é a que decorre da aplicação do índice de construção 0,12 á parcela de território a sujeitar a Plano de Pormenor;
 - b) A altura máxima das construções é de 3,5 m ou 1 piso;
 - c) Exceptuam-se da alínea anterior os edifícios hoteleiros em que o número máximo de pisos é de dois;
 - d) Exceptuam-se ainda da alínea b) do presente artigos, as

- instalações técnicas especiais, os silos ou depósitos de água e o aproveitamento de pré-existências;
- e) É obrigatória a construção de sistemas privados de abastecimento de água e esgotos de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal;
 - f) O licenciamento das construções fica condicionado à execução prévia das infra-estruturas correspondentes.
2. Até à elaboração do Plano de Pormenor referido no número anterior, e de forma a obstar ao abandono e ruína das construções existentes, apenas poderão ser licenciadas obras de conservação, de restauro, de remodelação ou de reconstrução.

Secção V – Espaços de Recreio e Lazer

Artigo 54º

Caracterização

1. Os espaços de recreio e lazer, delimitados na planta de ordenamento, destinam-se a proporcionar um uso regrado dos recursos naturais com vocação recreativa, garantindo assim a sua conservação.
2. Os espaços de recreio e lazer delimitados ou assinalados são os seguintes:
 - a) Açude do Gameiro (conforme o respectivo Plano de Ordenamento);
 - b) Zona de Intervenção do Fluvialrio identificado na Planta de Ordenamento e cuja instalação de equipamentos complementares ficará sujeita à elaboração prévia de Plano de Pormenor;
 - c) Pista de pesca desportiva (assinalada – embora não delimitada, por não ter expressão gráfica – na Planta de Ordenamento, correspondendo a uma faixa com 25 metros de largura, situada ao longo da margem da ribeira da Raia) ;
 - d) Moinho da Areeira, assinalado na Planta de Ordenamento.

3. Nestes espaços é permitida a construção de alojamento e equipamentos colectivos directamente ligados à sua exploração recreativa ou turística.

Secção VI – Equipamentos localizados no exterior dos espaços urbanos

Artigo 55º

Localização

A instalação de equipamentos far-se-á nas classes e categorias de espaços apropriados para o efeito, de acordo com o disposto no Regulamento e deve ser objecto de programas de ocupação específicos, sujeitos à aprovação das entidades de tutela.

Artigo 56º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo de legislação e regulamentação específicas, o regime de edificabilidade nos espaços destinados a equipamentos é o seguinte:

- a) Índice de construção máximo de 0,03;
- b) O índice referido na alínea anterior poderá ser excedido quando se tratar de uma ampliação de uma construção existente. Nestes casos será permitida a ampliação da construção desde que não exceda 50% da área da construção existente;
- c) Altura máxima das construções de 3,5 m, não podendo exceder 1 piso; poderá ser autorizada altura superior, quando se tratar de equipamentos técnicos e for comprovadamente justificável;
- d) Sistemas autónomos de abastecimento de água e de esgotos, de acordo com a legislação em vigor e com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

Secção VII – Espaços canais

Artigo 57º

Âmbito e objectivo

Sem prejuízo do disposto no Capítulo II do presente Regulamento, na ocupação, uso e transformação do território municipal deverão ser observados os condicionamentos urbanísticos constantes dos artigos seguintes e devidamente assinalados na planta de ordenamento.

Subsecção I – Rede rodoviária

Artigo 58º

Âmbito

1. As infra-estruturas rodoviárias são constituídas pelo conjunto de rodovias nacionais e municipais que asseguram a mobilidade e acessibilidade no território, bem como pelas vias urbanas.
2. As infra-estruturas rodoviárias integram as seguintes categorias, de acordo com a função e características das vias que as integram:
 - a) Sistema Primário: conjunto de vias e áreas adjacentes estruturantes da ocupação do território com funções predominantes de transporte/mobilidade, que asseguram as ligações principais ao exterior do Município e no seu interior; consta de IC13 (previsto em Plano Rodoviário Nacional), EN 2, EN 251 (incluindo a Variante a Mora), ER 370 e ER 2.
 - b) Sistema Secundário: conjunto de vias e áreas adjacentes com funções de transporte e acessibilidade, como distribuidoras e colectoras de tráfego de e para o sistema primário; consta da antiga EN 251 (troço desclassificado e entregue à autarquia entre a Variante a Mora e o entroncamento com a ER 2), a antiga EN2 (os dois catetos que foram entregues ao Município de Mora, sendo substituídos pela respectiva variante-hipotenusa),

EN 2 (troço que, incluindo a variante-hipotenusa, se destina a ser desclassificado, após a construção do IC13, entre a Variante de Mora e o entroncamento com a EN 251 junto à Zona Industrial de Mora), EM 501, EM 502, CM 1008, CM 1092 (entre a ER 370 e CM 1008);

- c) Sistematerciário: conjunto de vias com funções predominantemente de distribuição local; consta de EN 376, CM 1001, CM 1002, CM 1008-1, CM 1092 (entre o CM 1008 e o limite do Concelho), CM 1166, Estrada das Tesas e restantes vias do Concelho.

Artigo 59º

Faixas adjacentes

1. As faixas adjacentes às plataformas das vias constituem zonas non-aedificandi, de acordo com a legislação em vigor.
2. A construção dos acessos às vias Municipais deverá ser precedida de licenciamento municipal nos termos legais.

Artigo 60º

Sistema Primário

O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias do sistema primário é definido pela legislação em vigor.

Artigo 61º

Sistema Secundário

1. As novas infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias são suportadas por vias que se desenvolvem fora dos espaços urbanos, identificadas na planta de ordenamento.
2. O dimensionamento das infra-estruturas rodoviárias municipais secundárias é definido pelos seguintes parâmetros mínimos, sem prejuízo da legislação em vigor:

- a) Faixa de rodagem: 5,5 m;
- b) Bermas e valetas: 1 m;
- c) Faixa adjacente: 15 m para cada lado a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Artigo 62º

Sistema terciário

1. As novas infra-estruturas rodoviárias do sistema terciário encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento e incluem também todas as vias rurais não delimitadas.
2. O dimensionamento é definido pelos seguintes parâmetros mínimos, sem prejuízo da legislação em vigor:
 - a) Faixa de rodagem: 5 m;
 - b) Bermas e valetas: 1 m;
 - c) Faixa adjacente: 12 m para cada lado a contar do eixo da via e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.

Subsecção II – Rede ferroviária

Artigo 63º

Linhas de Caminho de ferro

O troço da linha de caminho de ferro “Ramal de Mora” fica sujeito às protecções legais da legislação em vigor.

Subsecção III – Outras Infra-estruturas

Artigo 64º

Sistemas de abastecimento de água

Na vizinhança das redes públicas de abastecimento de água serão observados os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a construção numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados das condutas adutoras, adutoras-distribuidoras ou exclusivamente distribuidoras, salvo quando estas se encontrem já instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados das condutas.

Artigo 65º

Sistemas de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes (emissários) e das estações de tratamento dos efluentes observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a construção numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados dos emissários, salvo quando estes se encontrem já instalados em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis, é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos colectores;
- c) É interdita a construção numa faixa de 200 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de ampliação;
- d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m, salvo se as suas características específicas o desaconselharem.
- e) Fora dos espaços urbanos, é interdita a edificação a menos de 200 metros, contados a partir dos limites exteriores de estações de tratamento de águas residuais e de áreas ocupadas por depósitos ou estações de tratamento de resíduos sólidos;
- f) Nas faixas de protecção definidas na alínea anterior é

interdita a abertura de poços ou furos de captação de água para consumo doméstico.

Artigo 66º

Infra-estruturas existentes, projectadas ou programadas

1. É interdita a construção nas áreas e faixas de reserva destinadas à protecção de infra-estruturas, conforme delimitação na planta de condicionantes.
2. Dentro da Zona de Protecção ao Aeródromo de Mora, delimitada na Planta de Condicionantes, ficam sujeitos a parecer vinculativo da entidade aeronáutica competente os seguintes trabalhos e actividades:
 - a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos tais como postes, linhas aéreas de energia, etc. independentemente das suas cotas altimétricas;
 - b) O lançamento para o ar de projecteis ou outros objectos susceptíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos de artifício, a projecção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer actividades que possam conduzir à criação de interferências nas (eventuais) comunicações rádio avião-aeródromo ou ainda produzir poeiras ou fumos susceptíveis de alterar as condições de visibilidade;
 - c) A instalação de equipamentos que possam conduzir à criação de interferências nas (eventuais) comunicações rádio avião-aeródromo.
3. Os condicionamentos relativos a infra-estruturas programadas serão alterados logo que exista planta parcelar do projecto de execução, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO VII PROTECÇÃO DO AMBIENTE

Artigo 67º

Instalações Agro-pecuárias

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, a construção e ampliação das instalações agro-pecuárias fica dependente de licenciamento Municipal.
2. Para o licenciamento referido no ponto anterior deverá ser apresentado projecto específico nomeadamente no que se refere aos sistemas de tratamento dos efluentes.
3. Fica estabelecida uma faixa de protecção de 500 m para lá dos espaços urbanos e dos espaços naturais, na qual fica interdita a implantação de instalações agro-pecuárias.
4. Fica estabelecida uma faixa de protecção de 50 m das estradas nacionais e de outros caminhos públicos, na qual é interdita a implantação de instalações agro-pecuárias.

Artigo 68º

Captações de água

Na vizinhança das captações públicas de água serão observados os seguintes condicionamentos:

- a) Fora dos espaços urbanos, são interditas, numa faixa mínima de 200 m à volta dos furos de captação de água, instalações, ocupações ou actividades que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descargas de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.;
- b) É interdita a abertura de furos particulares numa faixa de

- 300 m de largura à volta dos furos públicos de captação de água;
- c) Fora dos espaços urbanos é interdita a construção numa faixa de 200 m de largura definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios, estações de tratamento e respectivas áreas de ampliação.

CAPÍTULO VIII

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 69º

Caracterização e identificação

1. Constituem-se Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) em áreas definidas do território municipal, que apresentam uma dinâmica específica de transformação do uso do solo, que, nalguns casos, decorre do abandono, cujo enquadramento e estabilização justificam uma intervenção baseada num instrumento de gestão territorial (segundo as tipologias de plano municipal de ordenamento do território previstas no Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro).

2. As UOPG são de dois tipos:
 - a) Casos em que os usos, as densidades ou as morfologias espaciais que correspondem à vocação do espaço só podem ser implantados através da realização prévia de um Plano de Urbanização ou de Pormenor:

A - Expansão da Zona Industrial de Mora (Plano de Pormenor);
B - Mora – Zona 1 (Plano de Pormenor 1);
C - Mora – Zona 2 (Plano de Pormenor 2);
D - Espaço de Desenvolvimento Turístico 1 (Plano de Pormenor);
E - Espaço de Desenvolvimento Turístico 2 (Plano de Pormenor);
F - Espaço de Desenvolvimento Turístico 3 (Plano de Pormenor);
G - Fluvial (Plano de Pormenor).

 - b) Casos em que se admite que a gestão urbanística pode ser levada a cabo através da aplicação directa da

normativa do presente Plano, embora se deva apontar para a realização de Planos de Urbanização ou de Pormenor.

H - Núcleo Histórico de Brotas (Plano de Pormenor);

I - Núcleo Histórico de Mora (Plano de Pormenor);

J - Núcleo Histórico de Pavia (Plano de Pormenor);

K - Mora (Plano de Urbanização);

L - Pavia (Plano de Urbanização);

M - Cabeção (Plano de Urbanização);

N - Brotas (Plano de Urbanização);

O - Malarranha (Plano de Urbanização).

Artigo 70º

Regime de edificabilidade de referência para as UOPG

1. Os regimes de edificabilidade a observar nos Planos de Urbanização ou de Pormenor a que serão submetidas as UOPG de condicionamento constam das respectivas categorias de espaço.
2. Os regimes de edificabilidade de referência para as UOPG de enquadramento são os seguintes:
 - Mora – com índice de construção máximo de 2 reportado à parcela de território a sujeitar a Plano de Urbanização e número máximo de pisos igual a 4.
 - Cabeção – com índice de construção máximo de 2 reportado à parcela de território a sujeitar a Plano de Urbanização e número máximo de pisos igual a 3.
 - Pavia – com índice de construção máximo de 2 reportado à parcela de território a sujeitar a Plano de Urbanização e número máximo de pisos igual a 3.
 - Brotas – com índice de construção máximo de 2 reportado à parcela de território a sujeitar a Plano de Urbanização e número máximo de pisos igual a 3.
 - Malarranha – com índice de construção máximo de 2 reportado

à parcela de território a sujeitar a Plano de Urbanização e número máximo de pisos igual a 2.

Artigo 71º

Perequação Compensatória

Os critérios a adoptar na distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial serão os constantes da legislação em vigor.

ANEXOS

Quadro I

Tipo de Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	Equipamentos de Utilização Colectiva	Infra-Estruturas - Estacionamento (a)
Habitação em moradia unifamiliar	20 m ² / fogo	30 m ² / fogo	<p>1 lugar / fogo com a. c. < 120 m²</p> <p>2 lugares / fogo com a. c. Entre 120 m² e 300 m²</p> <p>3 lugares / fogo com a. c. > 300 m²</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
Habitação Colectiva	20 m ² / 120 m ² a. c. hab.	30 m ² / 120 m ² a. c. hab.	<p>Habitação com indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar / fogo T0 e T1;</p> <p>1,5 lugares / fogo T2 e T3;</p> <p>2 lugares / fogo T4, T5 e T6;</p> <p>3 lugares / fogo > T6;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia</p> <p>1 lugar / fogo para a. m. < 90 m²;</p> <p>1,5 lugares / fogo para a. m. f. entre 90 m² e 120 m²;</p> <p>2 lugares / fogo para a. m. f. entre 120 m² e 300 m²;</p> <p>3 lugares / fogo para a. m. f. > 300 m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
Comércio	20 m ² / 100 m ² a. c. com.	20 m ² / 100 m ² a. c. com	<p>Comércio:</p> <p>1 lugar / 30 m² a. c. com. para establ. < 1000 m² a.c.;</p> <p>1 lugar / 25 m² a. c. com. para establ. de 1000 m² a 2500 m² a.c.;</p> <p>1 lugar / 15 m² a. c. com. para establ. > 2500 m² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado / 200 m² a. c. com.</p>
Serviços	20 m ² / 100 m ² a. c. serv.	20 m ² / 100 m ² a. c. serv.	<p>3 lugares / 100 m² a. c. serv. para establ. ≤ 500 m²;</p> <p>5 lugares / 100 m² a. c. serv. para establ. > 500 m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>
Indústria e / ou Armazéns	23 m ² / 100 m ² a. c. ind. / armazen.	8 m ² / 100 m ² a. c. ind. / armazen.	<p>1 lugar / 75 m² a. c. ind. / armazen.</p> <p>Pesados: 1 lugar / 500 m² a. c. ind. / armazen., com um mínimo de 1 lugar / lote (a localizar no interior do lote).</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>

Quadro II

Tipos de Ocupação	Infra-Estruturas - Arruamentos (b)
Habitação a. c. hab. > 80% a. c.	Perfil Tipo $\geq 9,2$ m. Faixa de Rodagem = 6 m. Passeio = 1,6 m (X2). Estacionamento = [(2,25 m) (X2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (X2)] (opcional).
Habitação (se a. c. hab. < 80%), comércio e ou serviços.	Perfil Tipo ≥ 11 m. Faixa de Rodagem = 6,5 m. Passeio = 2,25 m (X2). Estacionamento = [(2,25 m) (X2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (X2)] (opcional).
Quando exista indústria e / ou armazéns.	Perfil Tipo $\geq 12,2$ m. Faixa de Rodagem = 9 m. Passeio = 1,6 m (X2). Estacionamento = [(2,5 m) (X2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (X2)] (opcional).

(a) Os lugares de estacionamento mencionados no Quadro I referem-se genericamente a veículos ligeiros, sendo os veículos pesados alvo de menção expressa. Para o cálculo das áreas de estacionamento devem considerar-se os critérios seguintes: veículos ligeiros-20m² por lugar à superfície e 30m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados-75m² por lugar à superfície e 130m² por lugar em estrutura edificada. Os lugares de estacionamento serão contabilizados dentro e fora dos lotes.

(b) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se adopte inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2m (x2), 2,25m (x2) ou 2,5m (x2), consoante se trate de uso habitacional, de comércio e serviços, ou de indústria e armazéns, respectivamente. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos, os quais podem prevalecer.

Espaços verdes e de utilização colectiva – trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados no verde urbano, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos

espontâneos e a uma estadia descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias unifamiliares ou bifamiliares.

Equipamentos de utilização colectiva – áreas afectas às instalações (inclui as áreas ocupadas pelas edificações e os respectivos logradouros) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

Infra-estruturas – integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas e ao estacionamento destas).

a.c.(área de construção) – área bruta de construção (ver definição no artigo 6º - Definições e abreviaturas)

a.c. hab. – área de construção para habitação.

a.c. com. – área de construção para comércio.

a.c. sev. – área de construção para serviços (inclui escritórios).

a.b.c. ind./armz. – área de construção para indústria ou armazens.

a.m.f. (área média do fogo) – quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

