



CÂMARA MUNICIPAL DE MORA

PLANO DE PORMENOR DE VALE BOM EM MORA

REGULAMENTO

Mora, 19 de novembro de 2020

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE VALE BOM

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito material e territorial

1. O presente regulamento estabelece as condições de ocupação, transformação e utilização do solo da área de intervenção do Plano de Pormenor de Vale Bom (PPVB), com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte.
2. A área de intervenção do PPVB, com cerca de 2,1 ha e delimitada nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, à escala 1.1000, que fazem parte integrante do Plano, localiza-se no setor poente da vila de Mora, em espaço urbano como tal classificado pelo Plano Diretor Municipal de Mora (PDM de Mora), sendo abrangida pelas categorias Espaço Urbanizável de Média Densidade e Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, e ainda pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG Mora/Zona 2).
3. O PPVB procede à qualificação do solo, define os usos de cada categoria de espaço, delimita as áreas da Estrutura Ecológica Urbana e define os traçados das infraestruturas existentes e projetadas, bem como os parâmetros de edificabilidade aplicáveis.

Artigo 2.º

Objetivos

O PPVB visa, do ponto vista estratégico, enquadrar e concretizar uma operação urbanística para fins habitacionais, que assegure a estruturação do perímetro urbano e a colmatação da malha urbana da UOPG – Mora/Zona 2 delimitada no PDM de Mora, qualificando do ponto de vista ambiental e valorizando paisagisticamente o local, com vista a atrair e incentivar a fixação de população jovem e em idade ativa, com os objetivos específicos seguintes:

- a) Detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo, definindo, nomeadamente, as áreas a urbanizar e a edificar e as diretrizes para as intervenções paisagísticas;
- b) Privilegiar soluções para o espaço público que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas, seguindo os princípios do *design for all*;
- c) Aumentar a oferta de habitação acessível na vila de Mora nas tipologias mais procuradas;
- d) Dinamizar a economia local;

- e) Proteger os valores naturais em presença.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O PPVB é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, em vigor na respetiva área de intervenção, designadamente, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro.
2. O PPVB altera o artigo 31.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2 do Plano Diretor Municipal de Mora na respetiva área de intervenção com a fundamentação constante do Relatório do Plano.
3. Não são aplicáveis na área de intervenção do PPVB as disposições do Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Mora que contrariem as normas constantes do presente Regulamento.

Artigo 4.º

Definições e conceitos técnicos

Para efeitos de interpretação e aplicação do PPVB são adotadas as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como as definições e respetivos conceitos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1. O PPVB é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000;
2. O PPVB é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, para efeitos de registo predial:
 - i. Planta cadastral;
 - ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

- iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
 - v. Planta do domínio público municipal;
 - vi. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- d) Programa de execução das ações previstas, que integra o Relatório referido na alínea a) deste número 2;
- e) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, que integra o Relatório referido na alínea a) deste número 2.
3. O PPVB é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
- a) Planta de localização;
 - b) Planta da situação existente;
 - c) Planta/Relatório dos compromissos urbanísticos;
 - d) Plantas com modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçado das infraestruturas;
 - e) Relatório de Ruído;
 - f) Participações recebidas na discussão pública e Relatório da respetiva ponderação;
 - g) Ficha de dados estatísticos.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e classificação acústica

Artigo 6.º

Identificação e regime

1. Na área de intervenção do PPVB encontram-se em vigor as servidões administrativas e restrições de utilidade pública assinaladas na Planta de Condicionantes e a seguir identificadas:
 - a) Recursos hídricos – Domínio Hídrico – Cursos de águas não navegáveis nem fluviáveis e respetivas margens com a largura de 10 m;

- b) Recursos florestais – Povoamento de sobreiros.
2. A ocupação, uso e transformação do solo, na área abrangida pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

Artigo 7.º

Classificação acústica

1. Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído (RGR), a área de intervenção do Plano é classificada como zona sensível, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos definidos naquele Regulamento.
2. As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição legalmente estabelecidos, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A).

CAPÍTULO III

Regime de uso do solo

Secção I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

A área de intervenção do PPVB está classificada como solo urbano e integra as seguintes categorias e subcategorias delimitadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços habitacionais unifamiliares;
- b) Espaços de atividades económicas – comércio e serviços;
- c) Espaços verdes;
- d) Espaços de uso especial – infraestruturas de circulação:
 - i. Circulação pedonal;
 - ii. Circulação rodoviária;
 - iii. Estacionamento público.

Artigo 9.º

Estrutura Ecológica Urbana

1. Na área de intervenção do PPVB, em concreto na Planta de Implantação, encontra-se delimitada a Estrutura Ecológica Urbana (EEU), a qual corresponde e se encontra articulada com a Estrutura Ecológica Municipal delimitada no PDM de Mora.
2. A EEU contribui para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística da área de intervenção do Plano e desempenha funções de proteção dos recursos naturais, sendo compatível com utilizações de recreio e lazer.
3. A EEU delimitada na Planta de implantação incide no solo urbano na categoria dos Espaços verdes.
4. Constituem objetivos de ordenamento e de gestão da EEU, os seguintes:
 - a) Assegurar a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística da mancha arbórea – composta por sobreiros (*Quercus suber*), pinheiros mansos (*Pinus pinea*) e matos espontâneos – e da linha de água existente;
 - b) Promover a criação de áreas verdes contíguas aos espaços habitacionais e de circulação, concorrendo assim para o equilíbrio ecológico e valorização ambiental desta área urbana;
 - c) Garantir que a EEU seja constituída por espécies autóctones e adaptadas edafoclimaticamente para minimização dos consumos de água e simultânea contribuição para o aumento do sequestro de carbono, potenciando as funções de recreio e lazer;
 - d) A colocação de mobiliário urbano adequado e convidativo para os utilizadores promovendo o incremento da qualidade de vida urbana da população.

Secção II

Categorias de uso do solo

Artigo 10.º

Espaços habitacionais

Os Espaços habitacionais unifamiliares correspondem às áreas afetas ao uso habitacional, estando distribuídos por toda a área de intervenção do PPVB de modo a promover a qualidade formal e a integração da construção na envolvente, num total de 33 fogos, repartidos por 33 lotes.

Artigo 11.º

Espaço de atividades económicas – comércio e serviços

1. O Espaço de atividades económicas destina-se a promover a multifuncionalidade da atividade económica de proximidade à função habitacional, permitindo a instalação de estabelecimentos de comércio e serviços.
2. Admite-se ainda a instalação dos estabelecimentos industriais a que se referem a Parte 2, A e B, do Anexo I do Sistema de Indústria Responsável, sendo que a mesma está sujeita à prévia demonstração das medidas a adotar que garantam a inexistência de impactos no equilíbrio urbano e ambiental.

Artigo 12.º

Espaços verdes

1. Os Espaços verdes delimitados na Planta de implantação asseguram as funções referidas no n.º 4 do artigo 9.º e promovem a valorização paisagística e o enquadramento da envolvente.
2. Nesta categoria de espaço é interdita a realização de operações urbanísticas, com exceção das seguintes:
 - a) Instalação de espaços de recreio e lazer, designadamente pequenas edificações de apoio às atividades de recreio e lazer;
 - b) Instalação de sinalização vertical e mobiliário urbano de apoio, designadamente bancos de jardim e papeleiras;
 - c) Instalação de equipamentos afetos às infraestruturas ou à atividade da urbanização, designadamente posto de transformação de energia elétrica e depósitos de resíduos urbanos (ecopontos/contentores).

Artigo 13.º

Espaços de uso especial - Infraestruturas de circulação

Esta categoria de espaços abrange as áreas destinadas às infraestruturas de circulação e integra três subcategorias – circulação pedonal, circulação rodoviária e estacionamento público –, englobando os arruamentos e passeios que asseguram a mobilidade e acessibilidade, viária e pedonal, na área do Plano, bem como a sua ligação com a envolvente, designadamente com a vila de Mora, no setor norte, e com o caminho existente, a poente e nascente, e ainda as áreas de estacionamento público.

CAPÍTULO IV

Urbanização e edificação

Secção I
Disposições gerais

Artigo 14.º
Operações urbanísticas

1. Na área de intervenção do PPVB são admitidas as operações urbanísticas previstas no RJUE, incluindo obras de edificação em observância dos parâmetros de edificabilidade previstos no Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade e o índice de ocupação previsto no n.º 5 do artigo 20.º.
2. Os edifícios novos e os sujeitos a obras de alteração e reconstrução estão sujeitos à legislação aplicável no que respeita a condições de segurança contra incêndios em edifícios, em função da respetiva utilização.

Artigo 15.º
Infraestruturas gerais/Obras de urbanização

1. As infraestruturas gerais da área de intervenção do Plano serão executadas de acordo com a Planta de Infraestruturas e a Planta dos perfis transversais dos arruamentos e traçados de infraestruturas e em cumprimento da legislação em vigor.
2. Os projetos das obras de urbanização podem vir a efetuar ajustamentos às Plantas referidas no número anterior, sempre que se justifique tal adequação em função da escala ou das condições do terreno.

Artigo 16.º
Trabalhos de remodelação dos terrenos

A modelação dos terrenos necessária à execução do Plano e à viabilização dos usos e ocupações previstos está representada na Planta de mobilização de terras, tendo em conta as normas respeitantes a inclinações, os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais e a instalação de sistemas de drenagem, podendo ser adequada em sede projeto.

Artigo 17.º
Acessibilidades

No acesso aos edifícios, estabelecimentos e vias públicas, bem como a edifícios habitacionais, deve ser assegurada a inexistência de barreiras arquitetónicas, com vista a permitir o acesso

de cidadãos com mobilidade condicionada, em cumprimento do regime previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atual.

Secção II

Novas edificações

Artigo 18.º

Configuração geral das novas edificações

As novas edificações, bem como eventuais posteriores alterações ou ampliações, ficam sujeitas ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos máximos constantes no Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade, bem como condicionadas às seguintes regras:

- a) Os polígonos máximos de implantação delimitados na planta de implantação deverão ser cumpridos cumulativamente com as áreas máximas de implantação fixadas no Quadro síntese de parâmetros de edificabilidade;
- b) Nos lotes destinados a habitação é admissível a construção de um piso abaixo da cota de soleira (em cave ou semienterrado), acompanhando a topografia do terreno, sendo permitida a construção de dois pisos acima da cota de soleira;
- c) No lote destinado a comércio e serviços é admissível a construção de um piso acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira;
- d) Sem prejuízo do cumprimento do regime jurídico das acessibilidades, a cota de referência será definida na planta de mobilização de terras, sendo a cota de soleira aferida em sede de projeto de arquitetura relativo à construção em cada um dos lotes;
- e) A altura máxima da fachada é 6,5 m nos edifícios destinados a habitação e 4,5 m nos edifícios destinados a comércio e serviços;
- f) A altura máxima dos muros de vedação entre os lotes é 2 m, medida pelo seu lado interior, exceto quando confinem com espaço público, em que a altura máxima é 1,5 m, também medida pelo seu lado interior.

Artigo 19.º

Sustentabilidade das novas edificações

Na construção de novas edificações na área de intervenção do PPVB, e tendo em vista a respetiva sustentabilidade ambiental e energética, devem ser preferencialmente utilizados materiais e técnicas que promovam a qualidade ambiental, bem como o aumento da eficiência energética das construções.

Artigo 20.º

Edificação nos logradouros

1. É admitida a instalação nos logradouros dos lotes habitacionais de pérgulas, telheiros, equipamento lúdico ou de lazer associado à edificação principal, terraços e/ou outros espaços cobertos não encerrados, desde que seja salvaguardada a distância de 1,5 m à estrema do lote.
2. A distância à estrema do lote prevista no número anterior não se aplica aos espaços cobertos não encerrados destinados a garagem.
3. É permitida a construção no logradouro de um anexo por lote habitacional destinado a garagem ou arrumos, de acordo com os parâmetros de edificabilidade fixados no Quadro síntese, sem que tenha que se respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação.
4. Não é admitida a construção de piscinas nos lotes destinados a habitação e a comércio e serviços.
5. As construções a que se referem os números 1 e 3 são admissíveis desde que cumprido o índice máximo de ocupação de 0,8 por lote.

Artigo 21.º

Espaços verdes nos logradouros

1. Os logradouros podem apresentar áreas naturais, áreas plantadas e/ou áreas pavimentadas.
2. Qualquer pavimentação exterior a realizar dentro dos lotes, deverá privilegiar a utilização de materiais naturais e preferencialmente locais.
3. Os logradouros devem ser preservados e mantidos em adequado estado de conservação pelos seus proprietários, mantendo-se a respetiva salubridade.
4. A vegetação a utilizar deverá ser predominantemente constituída por espécies autóctones, adaptada às condições edafoclimáticas do local.
5. É proibida a introdução de espécies infestantes que possam vir a propagar-se e a adulterar a vegetação natural, dando-se cumprimento ao disposto no anexo I do Decreto-Lei n.º 565/99, de 21 de dezembro.

Artigo 22.º

Muros

1. Os muros devem ser confinantes com os passeios adjacentes e observar as demais condições estabelecidas neste Regulamento e nos projetos de arquitetura relativos às

operações urbanísticas que tenham por objeto cada um dos lotes, no âmbito e em concretização do PPVB.

2. Caso o limite do lote se encontre na zona de projeção vertical da copa de sobreiros, só podem ser utilizadas vedações em madeira, caniços ou sebes livres, independentemente da utilização dos lotes.

CAPÍTULO V

Circulação rodoviária, pedonal e estacionamento

Artigo 23.º

Circulação rodoviária e pedonal

1. A circulação rodoviária e pedonal na área de intervenção do PPVB encontra-se delimitada na Planta de Implantação, integrada na categoria de Espaços de uso especial – infraestruturas de circulação, e a respetiva definição consta da Planta dos perfis transversais dos arruamentos e traçados de infraestruturas, que pode ser adequada em sede de projeto.
2. O novo arruamento proposto articula-se com os já existentes, assegurando sempre que possível o fecho da malha urbana e o acesso às novas edificações.

Artigo 24.º

Estacionamento

1. O estacionamento automóvel público longitudinal realiza-se nos locais previstos na Planta de Implantação.
2. Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento longitudinal são de 5/6 m para cada veículo, com largura de 2 m, sendo aplicável a regulamentação existente nesta matéria nos casos omissos.

CAPÍTULO VI

Execução do Plano e disposições finais

Artigo 25.º

Execução do Plano e transformação fundiária

1. A execução do PPVB processa-se através do registo do Plano, por iniciativa do Município de Mora e da subsequente aprovação das obras de urbanização, também por iniciativa municipal.
2. A edificação nos lotes processa-se através das operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 26.º

Preexistências

1. A entrada em vigor do PPVB não afeta a edificação preexistente na respetiva área de intervenção.
2. As obras de reconstrução e de ampliação da edificação referida no número anterior têm que observar o polígono de implantação delimitado na Planta de Implantação, bem como os parâmetros de edificabilidade fixados no Quadro síntese, além de deverem também respeitar as alíneas b), d), e) e f) do artigo 18.º, com as necessárias adaptações.

Artigo 27.º

Achados arqueológicos

1. O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas na área de intervenção do Plano obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal de Mora e aos serviços da administração do património cultural.
2. Os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior quanto ao disposto no n.º 2 do artigo 79.º da lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
3. O prazo de validade das licenças ou das admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos pelos motivos previstos no n.º 1 e por todo o período que durar aquela suspensão.
4. Os bens arqueológicos móveis ou imóveis encontrados ficam sujeitos ao disposto na legislação em vigor.

Artigo 28.º

Monitorização e Avaliação

1. O PPVB será objeto de monitorização da sua operacionalização através de um processo de acompanhamento regular e sistemático de execução ao longo do tempo, incidindo especialmente sobre a monitorização da implementação e dos respetivos impactes.
2. A monitorização do PPVB deve corresponder a:
 - a) um processo integrado que permita identificar, caracterizar e avaliar os benefícios e os efeitos indesejados decorrentes da implementação do Plano;
 - b) uma abordagem preventiva que permita identificar as componentes preventivas e/ou mitigadoras das medidas e ações;
 - c) uma abordagem operacional que permita que as conclusões periódicas do processo de monitorização e avaliação sejam integradas na implementação do Plano;
 - d) uma abordagem estratégica, traduzida no desenvolvimento de orientações que permitam aumentar o conhecimento e reduzir as incertezas.
3. A monitorização do PPVB será suportada em indicadores de referência que permitem o acompanhamento sistemático dos efeitos resultantes da implementação do plano e que constam do Relatório referido na alínea a) do n.º 2 do artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 29.º

Remissões

As remissões efetuadas no presente regulamento para as disposições legais aplicáveis revestem natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram efetuadas para as disposições legais respetivas, em vigor.

Artigo 30.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

Artigo 31.º

Publicitação

A Câmara Municipal de Mora assegura a publicitação do PPVB nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 192.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.