

MUNICÍPIO DE SOURE**Aviso n.º 19118/2025/2**

Sumário: Aprovação da primeira revisão do Plano Diretor Municipal.

1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Soure

Mário Jorge da Costa Rodrigues Nunes, Presidente da Câmara Municipal de Soure, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que sob proposta da Câmara Municipal de Soure, a que respeita a deliberação tomada na sua reunião extraordinária pública de 3 de fevereiro de 2025, a Assembleia Municipal de Soure, na sua sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2025, deliberou por maioria, aprovar a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Soure.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Ordenamento, desdobrada em 5 cartas, nomeadamente, Classificação e Qualificação do Solo, Estrutura Ecológica Municipal e Sub-regiões Homogéneas do PROF-CL, Zonamento Acústico e Áreas de Risco ao Uso do Solo, Sistema Patrimonial e Programação, compostas cada uma por 2 folhas, norte e sul, e a Planta de Condicionantes, desdobrada em 4 cartas, nomeadamente, Reserva Ecológica Municipal, Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego, Perigosidade de Incêndio Rural e Outras, compostas cada uma por 2 folhas, norte e sul. Publica-se a totalidade de 2 plantas, desdobradas em 9 cartas, compostas por um total de 18 folhas.

Mais se torna público que o referido plano entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

29 de abril de 2025. — O Presidente da Câmara, Mário Jorge da Costa Rodrigues Nunes.

Assembleia Municipal de Soure**Deliberação**

Dr. João Eduardo Dias Madeira Gouveia, Presidente da Assembleia Municipal de Soure:

Certifica, que na Ata em Minuta da Sessão Ordinária desta Assembleia Municipal, realizada no dia 26 de fevereiro de 2025, aprovada no final da mesma, por unanimidade, consta, designadamente, o seguinte:

Ponto 03. Ordenamento, Infraestruturas e Espaço Público

Planeamento Urbanístico e Revisão do PDM

Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Soure

Proposta

Deliberação — Foi deliberado, por maioria, com 20 (vinte) votos a favor do Grupo Municipal do PS, 6 (seis) abstenções do Grupo Municipal do PSD e 3 (três) votos contra — 2 (dois) do Grupo Municipal da CDU e 1 (um) do Deputado do CHEGA — aprovar a Proposta apresentada pela Câmara Municipal.

Certifica, ainda, que a Ata em minuta desta Sessão Ordinária foi aprovada, por unanimidade, no final da mesma.

Por ser verdade, foi elaborada a presente certidão, que vou assinar e autenticar com o selo branco da Assembleia Municipal.

Paços do Município de Soure, 20 de março de 2025. — O Presidente da Assembleia Municipal, João Eduardo Dias Madeira Gouveia.

PARTE I**Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito territorial**

1 – O presente regulamento constitui o elemento normativo do Plano Diretor Municipal de Soure, adiante designado por PDMS e elaborado nos termos da legislação em vigor.

2 – O PDMS abrange todo o território municipal delimitado na Planta de Ordenamento de acordo com a Carta Administrativa de Portugal e vincula, imediata e diretamente, as entidades públicas e os particulares.

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

Artigo 2.º**Princípios e Objetivos Estratégicos**

1 – A organização espacial do território e a implementação e execução da estratégia de desenvolvimento do município de Soure visa a construção de um território agradável, competitivo e socialmente justo e solidário e procura afirmar a memória e a identidade dos sourenses e a promover a autoestima coletiva.

2 – O PDMS estabelece um modelo de desenvolvimento territorial sustentável assente nos seguintes vetores estratégicos e objetivos de estruturação espacial:

- a) Estruturar e qualificar o centro, centralidades e lugares para viver e atrair e fixar gente;
- b) Diferenciar a base económica local para atrair e competir;
- c) Afirmar o setor do Turismo e do lazer para usufruir;
- d) Promover a coesão social para incluir;
- e) Preservar e valorizar a identidade para afirmar a autoestima;
- f) Promover e assumir, ao nível das políticas públicas, a sustentabilidade e a modernidade para legar às gerações futuras um território ambiental, social e economicamente sustentável e equilibrado.

Artigo 3.º**Composição do PDM**

1 – O PDMS é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento
 - i) Classificação e Qualificação do Solo (1/25000);
 - ii) Estrutura Ecológica Municipal e Sub-regiões Homogéneas [PROF-CL] (1/25000);
 - iii) Zonamento Acústico e Áreas de Risco ao Uso do Solo (1/25000);
 - iv) Sistema Patrimonial (1/25000);
 - v) Programação;

c) Planta de Condicionantes

i) Reserva Ecológica Nacional (1/25000);

ii) Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamento Hidroagrícola do Baixo Mondego (1/25000);

iii) Perigosidade de Incêndio Rural (1/25000);

iv) Outras (1/25000).

2 – O PDMS é acompanhado por:

a) Relatório de Fundamentação das Opções do Plano;

b) Programa de Execução e o Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

c) Avaliação Ambiental Estratégica — Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultante da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

d) Estudos de Caracterização do Território Municipal;

e) Planta de Enquadramento Regional;

f) Planta da Situação Existente;

g) Planta do Uso Atual do Solo;

h) Planta dos Compromissos Urbanísticos;

i) Planta dos Valores Naturais;

j) Planta dos Elementos Patrimoniais;

k) Planta dos Equipamentos de Utilização Coletiva;

l) Planta da Rede Rodoviária, Ferroviária e Transportes Públicos Coletivos;

m) Planta de Infraestruturas;

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

o) Ficha de Dados Estatísticos;

3 – Outros Elementos que acompanham o plano

a) Mapa de Ruído;

b) PMDFCI;

c) Carta Educativa.

Artigo 4.º

Instrumentos de Gestão Territorial

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

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

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

c) O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis, 2016 — 2021 (PGRH RH4A), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

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

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

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

2 — Na área de intervenção do PDM de Soure, enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente Plano, os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, eficazes, à data da entrada em vigor deste plano, designadamente:

a) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Soure — Revisão, Portaria n.º 806/93, *Diário da República* — 2.ª série — B, n.º 210 de 07 de setembro de 1993, 1.ª alteração, Aviso n.º 1656/2008, *Diário da República* — 2.ª série, n.º 13 de 18 de janeiro de 2008 e retificação, Aviso n.º 13605/2011, *Diário da República* — 2.ª série, n.º 125 de 01 de julho de 2011 e 2.ª correção material, publicada em 18 de outubro de 2022;

Artigo 5.º

Conceitos e definições

1 — Para efeito de aplicação e implementação do PDMS adotam-se as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, designadamente, o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

2 — Adota-se, ainda, complementar e supletivamente, o conceito de “Área de concentração da edificação” correspondendo à percentagem da área da parcela, integrada na respetiva categoria de espaço, ou afeta a um determinado uso, onde se admite a construção.

PARTE II

Salvaguarda e proteção

Artigo 6.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1 — O PDMS deve observar todas as servidões e restrições de utilidade pública legalmente em vigor e que incidam sobre o território municipal, encontrem-se ou não, representadas na Planta de Condicionantes, designadamente as seguintes:

a) Recursos Hídricos:

i) Domínio Hídrico — Leitos e margens dos cursos das águas fluviais;

b) Recursos Geológicos:

i) Perímetros de proteção das captações de água subterrânea para abastecimento público:

i.1) Zonas de proteção imediata;

i.2) Zona de proteção intermédia;

- i.3) Zona de proteção alargada.
- ii) Perímetros de proteção de águas minerais naturais:
 - ii) 1) Zona imediata;
 - ii) 2) Zona intermédia;
 - ii) 3) Zona alargada.
- iii) Depósitos de massas minerais
 - iii1) Concessões mineiras;
 - iii2) Pedreiras;
 - iii3) Áreas de reserva e áreas cativas;
- c) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional;
 - ii) Aproveitamentos Hidroagrícolas;
 - iii) Espécies Florestais Protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
 - iv) Áreas de Perigosidade de Incêndio Rural;
- d) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Rede Natura 2000 (PTCON0045 – Zona Especial de Conservação de Sicó/Alvaiázere e PTZPE0006 – Zona de Proteção Especial Paul de Madriz);
- e) Infraestruturas:
 - i) Rede Elétrica Nacional – Rede de Média e Alta Tensão;
 - ii) Gasoduto de Gás Natural;
 - iii) Vértices ou Marcos Geodésicos
- f) Infraestruturas de Transportes e Comunicações:
 - i) Rede Nacional Fundamental Concessionada (Itinerários Principais – IP);
 - ii) Rede Nacional Complementar Concessionada (Itinerários Complementares – IC);
 - iii) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da IP (Estradas Nacionais – EN);
 - iv) Estradas Regionais sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal, IP;
 - v) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal IP;
 - vi) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da CM Soure (Estradas Nacionais – EN);
 - vii) Estradas Regionais sob jurisdição da CM Soure;
 - viii) Estradas Municipais (EMs);
 - ix) Ferrovias (Linha do Norte, Linha do Oeste, Concordância de Verride e Ramal de Alfarelos);
- g) Património classificado:
 - i) Monumento Nacional
 - Castelo de Soure – Classificado como Monumento Nacional (MN), Decreto n.º 37366, DG, 1.ª série, n.º 70, de 5-04-1949, dispõe de Zona Geral de Proteção (ZGP).

ii) Bens Imóveis de Interesse Público

Igreja da Misericórdia de Soure — Classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), Portaria 740 DB/2012, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 248, de 24.12.2012, dispõe de zona especial de proteção (ZEP).

Pelourinho de Vila Nova de Anços — Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933, classificou o pelourinho como imóvel de interesse público (IIP), dispõe de zona geral de proteção (ZGP).

iii) Conjuntos de Interesse Público

Casa, capela e vestígios arqueológicos de *villa* romana na Quinta de São Tomé — Classificado como Conjunto de Interesse Público (CIP), Portaria n.º 291/2013, DR, 2.ª série, n.º 92, de 14-05-2013, dispõe de zona especial de proteção (ZEP).

h) Os sítios arqueológicos inventariados, assim como as áreas de potencial valor arqueológico, instituem restrições de usos dos solos onde jazem, nos termos da legislação específica.

2 — Na área de intervenção do Plano são aplicáveis os regimes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes, ou outras que possam vir a ser estabelecidas.

3 — Para além dos regimes legais das condicionantes de ordem superior são, igualmente aplicáveis às operações urbanísticas, as regras do plano, estabelecidas para cada uma das categorias do solo rústico e do solo urbano, desde que compatíveis com os referidos regimes.

4 — Às linhas de água existentes aplicam-se todas as disposições referentes à servidão administrativa do domínio público hídrico.

5 — Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens das águas fluviais) representado na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á, às linhas de água existentes, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente, no sítio ou lugar.

Artigo 7.º**Zona de Proteção de Equipamentos de Ensino**

1 — É interdita a construção de edifícios cuja distância a recintos escolares seja inferior a 5 metros e a uma distância inferior ao equivalente a uma vez a altura da referida edificação.

2 — Sobre toda a área de proteção referida no n.º 1 do presente artigo não deverá passar qualquer linha de alta tensão.

3 — Qualquer construção a erigir não poderá comprometer a fluidez de acesso ao recinto escolar, devendo a sua implantação, sempre que urbanisticamente possível, assegurar a possibilidade de paragem de veículos ligeiros e pesados de passageiros.

Artigo 8.º**Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais**

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

2 – Os territórios correspondentes às classes de perigosidade “alta” e “muito alta”, identificadas na Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, constituem Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança, adiante designadas por APPS.

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

4 – Fora das APPS identificadas na Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, os condicionalismos à edificação são os previstos no artigo 61.º do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro ou na legislação posterior que o venha a alterar ou substituir.

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

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

b) Utilização de equipamentos florestais de recreio;

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

6 – Excetuam-se do disposto no número anterior:

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

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

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

8 – A carta nacional das APPS é divulgada no sistema nacional de informação territorial e pela AGIF, IP, no seu sítio da Internet, identificando as áreas de elevada perigosidade de risco de incêndio rural, nas classes de perigosidade “alta” e “muito alta”, e as respetivas áreas adicionais, ou seja, os territórios onde exista reconhecido interesse na proteção contra incêndios rurais.

9 – A constituição e os deveres de gestão das faixas de gestão de combustível “Rede Primária” e “Rede Secundária” devem cumprir o previsto nos artigos n.º 48.º e n.º 49.º, respetivamente, do DL n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual e demais legislação aplicável.

Artigo 9.º

Zonas inundáveis

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

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

3 – Nas zonas inundáveis, qualquer ação de edificação ou demolição, carece de autorização/ parecer prévio da Agência Portuguesa do Ambiente – APA IP.

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

- a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, legalmente construídos nos termos legalmente exigidos, a demolir;
- b) As obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cércea dominante;
- c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
- d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada e construções inseridas em perímetro urbano, áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais;
- e) Os equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.

5 – Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

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

- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
- b) A construção de infraestruturas de águas residuais e da rede elétrica;
- c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
- d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamentos, de manifesto interesse público;

- e) Abertura de trilhos e caminhos pedonais/cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
- f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.

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

- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
- b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;
- c) A cota do piso inferior da edificação seja superior à cota da cheia definida para o local. Caso não seja possível, nas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, devem ser adotadas medidas adequadas de proteção contra inundações devendo, para o efeito, os requerentes/projetistas demonstrar a compatibilidade da operação com o risco associado;
- d) Sempre que possível não é permitida a pernoita no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- e) Seja demonstrado que não resulta agravada a vulnerabilidade à inundação, incluindo nos edifícios confinantes e na zona envolvente;
- f) Seja observado o cumprimento das normas de segurança decorrentes do regime específico, e garantindo a estabilidade dos edifícios a construir e dos que se localizam na sua envolvente próxima;
- g) Seja assegurada a não obstrução da livre circulação das águas, e que não resulte agravado o risco de inundação associado, devendo este risco de inundação ser entendido como a combinação da probabilidade de ocorrência de inundações, tendo em conta a sua magnitude, e das suas potenciais consequências prejudiciais para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infraestruturas e as atividades económicas;
- h) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de proteção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos, nomeadamente, com utilização preferencial de materiais permeáveis e semipermeáveis;
- i) Nos alvarás de utilização ou documento análogo, bem como nas autorizações de utilização a emitir para as construções localizadas em área com risco de inundação, é obrigatória a menção da inclusão da edificação em zona inundável, bem como de eventuais obrigações assumidas com vista a demonstrar a compatibilidade dos usos face ao regime de cheias e inundações;
- j) Assegurar que, no caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares, não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação em zona inundável, e que estas não constituirão mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

Artigo 10.º

Zonamento Acústico

1 — A classificação acústica e as áreas de conflito decorrentes do mapa de ruído do concelho de Soure encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e Áreas de Risco ao Uso do Solo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTE III

Sistemas de estruturação territorial

TÍTULO I

Sistema Urbano

Artigo 11.º

Identificação e caracterização

1 – O sistema urbano do Concelho de Soure integra diferentes níveis:

a) Nível I – A centralidade administrativa de Soure, que representa o principal polo urbano do município e a sua principal centralidade, com dinâmicas sociais, urbanísticas, culturais e mesmo económicas fortalecidas e expressas por uma elevada concentração e diversificação de funções urbanas, nomeadamente de equipamentos, de comércio e de serviços.

b) Nível II – As centralidades urbanas dos aglomerados de Granja do Ulmeiro, Alfarelos e Vila Nova de Anços e que constituem centralidades de segundo nível, por força das dinâmicas funcionais resultantes dos principais eixos viários, mas que registam um nível médio de infraestruturação, baixa densidade populacional e menor nível de funções urbanas;

c) Nível III – Os restantes lugares e aglomerados populacionais do concelho, perfeitamente integrados e articulados com o meio rural envolvente, sem uma estrutura de espaço urbano evidente e com uma forte relação na ocupação, mas também nas formas de vida, com o espaço envolvente, caracterizados por um nível médio ou baixo de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, correspondendo a uma estrutura fragmentada com envolvimento rural, bem como todos os aglomerados classificados como aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa.

2 – O sistema urbano do território do município de Soure integra, ainda, os Espaços de Atividade Económica, geradores de dinâmicas de desenvolvimento, de crescimento e de emprego e que produzem efeitos diretos na organização territorial municipal.

Artigo 12.º

Orientações de política

O processo e a estratégia de desenvolvimento do território do município devem privilegiar:

- a) A requalificação e a reabilitação urbana no primeiro nível do sistema urbano do município.
- b) A qualificação, modernização e reforço das redes de infraestruturas e a estruturação urbanística no segundo nível do sistema urbano.
- c) A estruturação e infraestruturação urbanística, programando e concluindo a execução faseada de Infraestruturas, equipamentos e organização de espaços públicos, no terceiro nível do sistema urbano.
- d) A estruturação e infraestruturação de espaços vocacionados para a instalação de atividades económicas.
- e) A promoção e a qualificação dos espaços com potencial turístico e de desenvolvimento de atividades associadas ao recreio e ao lazer.

TÍTULO II

Sistema ecológico e ambiental

Artigo 13.º

Estrutura Ecológica Municipal

1 – Os solos pertencentes à estrutura ecológica municipal integram um conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental do território do Município, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável.

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

- a) Proteger as áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação das espécies autóctones;
- b) Garantir a conectividade ecológica através da preservação dos corredores ecológicos estruturantes e a manutenção em rede desses corredores estruturantes e dos corredores ecológicos secundários e complementares;
- c) Contrariar a perda e a fragmentação dos habitats através da promoção de uma rede de conectividade ecológica que facilite o fluxo de organismos e o funcionamento dos processos ecológicos entre as áreas de maior valor para a conservação;
- d) Atenuar os efeitos das alterações climáticas, promovendo a implementação de medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;
- e) Prevenir e mitigar riscos de cheia regulando, equilibrada e sustentavelmente, o sistema hídrico.

3 – A Estrutura Ecológica Municipal, adiante designada por EEM, foi delimitada em coerência com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) definida no Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROTC) e é transversal à classificação do solo, incidindo sobre as categorias de solo rústico e solo urbano.

4 – A EEM, delimitada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal e Sub-regiões Homogéneas (PROFCL), é constituída pela:

a) Estrutura Ecológica Principal, que compreende as áreas e os corredores associados Rede Principal (Corredores Ecológicos ERPVA), Corredores Ecológicos Fundamentais e Secundários do PROTC, associados aos rios Mondego, Anços, Arunca, Ega, Pranto e Vale do Poio e que integra a Rede Acessória associada ao Corredor Ecológico delimitado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL) e que, pelos seus valores e características biofísicas intrínsecas e pelos seus valores e ocorrências culturais, são aptas para estabelecer a continuidade dos sistemas e funções ecológicas no território concelhio, potenciam corredores de mobilidade suave e assumem, igualmente, uma função social relevante.

b) Estrutura Ecológica Secundária, que privilegia a proteção dos recursos e características naturais e compreende:

i) As zonas de mais-valias ambientais (Áreas Classificadas), neste caso, a Zona Especial de Conservação – PTCON0045 e Zona de Proteção Especial Paul da Madriz – PTZPE0006 e as áreas inseridas na Rede Natura 2000, que abrange, no essencial, um conjunto de paisagens notáveis com elevado interesse nacional e regional para a conservação da natureza e biodiversidade e com particular sensibilidade às atividades humanas;

ii) As áreas que integram o regime da REN, nomeadamente as áreas de prevenção de riscos naturais, nomeadamente as áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo, as áreas de instabilidade de vertentes e as zonas ameaçadas pelas cheias, as áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre, nomeadamente as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos, as áreas e os corredores associados a todas as linhas de água que integram a Reserva Ecológica Nacional, pois funcionam como elementos promotores da conectividade ecológica e constituem o suporte dos sistemas ecológicos fundamentais que ocorrem no município;

iii) As áreas com Interesse agrícola, que integram o regime da RAN, que integra a área dos Aproveitamentos Hidroagrícolas;

iv) As áreas com interesse ecológico, que compreendem, no essencial, áreas de vegetação esparsa, floresta de azinheira, floresta de sobreiro e florestas de outros carvalhos.

c) Estrutura Ecológica Complementar, que compreende as áreas com interesse recreativo, turístico e paisagístico e correspondem aos espaços verdes urbanos.

Artigo 14.º

Regime específico das ocupações e utilizações inseridas na EEM

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

2 – O regime de ocupação das áreas integradas na EEM observa o previsto para a respetiva classe e categoria de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas para proteção dos valores em causa.

3 – As intervenções urbanísticas integradas na EEM não podem colocar em causa ou prejudicar a prossecução do interesse municipal, devendo para o efeito promover:

a) A valorização de recursos naturais;

b) A requalificação das linhas de água e criação de sítios para o lazer, recreio ou ações de valorização ambiental;

c) A recuperação de estruturas construídas para fins de interesse público, promovendo a introdução e utilização de materiais permeáveis.

d) A garantia da relação de continuidade e de conectividade ecológica.

e) O desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade e geodiversidade, que não crie qualquer estrangulamento ou descontinuidade às margens de proteção às linhas de água;

f) A servidão do regime hídrico e o tratamento paisagístico das margens das linhas água existentes, quando aplicáveis, incentivando a introdução de espécies autóctones;

4 – As áreas integradas na EEM Principal apenas admitem edificações desde que estas se enquadrem nos seguintes usos:

a) Estruturas de apoio à atividade agrícola, pecuária, florestal e cinegética;

b) Infraestruturas;

c) Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer e ao desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade, que não crie qualquer estrangulamento ou descontinuidade às margens de proteção às linhas de água;

d) Outros usos e ocupações desde que compatíveis e enquadráveis nos regimes legais específicos, nomeadamente da rede natura 2000 e das reservas agrícola e ecológica nacionais.

5 – Tendo por finalidade a proteção e a salvaguarda do acesso a margens e leitos de águas públicas sob servidão e restrição de utilidade pública pelo regime jurídico do domínio hídrico, nos troços de linhas de água é interdita qualquer edificação que impeça a livre circulação da água, sem prejuízo de parecer prévio e/ou título de utilização dos recursos hídricos obrigatórios, a emitir pela entidade com jurisdição nesta matéria e de demais legislação em vigor do âmbito da proteção dos recursos hídricos.

Artigo 15.º

Adaptação e mitigação das alterações climáticas

1 – Qualquer intervenção sobre o território deve prosseguir a concretização dos seguintes objetivos:

a) Assegurar uma cuidada integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;

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

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

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

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

f) Promover a instalação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno bem como a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no interior das parcelas e no espaço público, facilitando a infiltração (de água não contaminada).

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

- a) Criação de bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais, numa ponderação de interesses públicos de risco e de conservação dos valores;
- b) Libertação das áreas envolventes das ribeiras, enquanto espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de lazer, servido à amenização climática;
- c) Redução de áreas impermeabilizadas, e a recusa de criação de novas áreas impermeabilizadas que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- d) Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;
- e) Recolha e correto encaminhamento de águas pluviais.

3 – Para promover a mitigação e a adaptação às mudanças climáticas devem ser adotadas as seguintes medidas:

- a) Reduzir as emissões de gases com efeito de estufa (GEE) e aumentar os seus sumidouros – os sistemas naturais, como as florestas, que absorvem mais carbono do que aquele que emitem, contribuindo para minimizar o efeito de estufa provocado por estes gases e reduzir o aquecimento global do planeta;
- b) Melhorar a eficiência energética e apostar nas energias renováveis contra os combustíveis fósseis;
- c) Promover o transporte público e a mobilidade sustentável com mais trajetos urbanos de bicicleta, menos voos de avião e mais viagens de trem e carro compartilhado;
- d) Promover a indústria, a agricultura, a pesca e a pecuária ecológicas, a sustentabilidade alimentar, o consumo responsável e a regra dos 3R (reduzir, reutilizar e reciclar);
- e) Taxar o uso de combustíveis fósseis e dos mercados de emissões de CO₂.

4 – Paralelamente às medidas de mitigação para conter o aquecimento global, o município deve promover a implementação das seguintes medidas de adaptação às alterações climáticas:

- a) Construir edificações e infraestruturas mais seguras e sustentáveis;
- b) Reflorestar as florestas e restaurar os ecossistemas danificados;
- c) Diversificar os cultivos para que se adaptem melhor a climas mais mutáveis;
- d) Pesquisar e desenvolver soluções inovadoras para a prevenção e gestão de catástrofes naturais;
- e) Desenvolver protocolos de atuação no caso de situações de emergência climática.

Artigo 16.º

Eficiência ambiental

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

- a) A sustentabilidade das áreas urbanas, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;
- b) A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;

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

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

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

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

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

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

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

j) A aplicação de incentivos, nomeadamente a isenção de taxas e impostos, a definir em regulamento municipal, para quem demonstre factualmente a implementação e resultados de eficiência ambiental nos vários domínios.

Artigo 17.º

Políticas sustentáveis e ecoeficientes

1 – O município de Soure adotará na defesa e preservação do quadro de recursos naturais e do seu território, práticas e políticas públicas que garantam a sustentabilidade paisagística e ambiental e o uso eficiente da água e da energia.

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

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

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

TÍTULO III

Sistema Patrimonial

Artigo 18.º

Valores patrimoniais

O património arquitetónico e arqueológico situado no território municipal identificado na Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial é constituído pelo património classificado e pelo património arqueológicos – sítios inventariados que, pelo seu interesse cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico, foram objeto de classificação e/ou valorização.

Artigo 19.º

Património Classificado

1 – Os bens imóveis classificados, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial, na Planta de Condicionantes e no Anexo II do presente Regulamento.

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

Artigo 20.º

Património Arqueológico

1 – O património Arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial, compreendendo:

- a) Conjuntos ou sítios correspondentes aos valores arqueológicos e identificáveis;
- b) Áreas de potencial valor arqueológico correspondentes à delimitação de um território suscetível de ocorrência de valores arqueológicos.

2 – Consideram-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica;

3 – Consideram-se áreas de potencial valor arqueológico os locais adjacentes aos que já fornecem indícios arqueológicos, os centros históricos de reconhecida antiguidade, bem como capelas, santuários, igrejas e área envolvente, e respetivos adros, locais para os quais é expectável uma forte probabilidade de ocorrência de achados e de enterramentos humanos, cuja existência não tenha sido ainda comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos;

4 – Nos locais identificados como Sítio Arqueológico, na Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial, e listados no anexo IV do presente regulamento, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas.

5 – Nas áreas identificadas como de Potencial Valor Arqueológico, os trabalhos que envolvam alteração do solo como remoção, revolvimento ou corte de árvores, com exceção de atividade agrícola tradicional devem ser precedidas de parecer prévio da entidade da tutela.

6 – Dos achados fortuitos de vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, dentro do prazo de quarenta e oito horas.

7 – Sempre que seja criada uma nova zona especial de proteção ou zona automática de proteção, ou que a realização de intervenções arqueológicas e novos achados determinem a reformulação ou o estabelecimento de novos perímetros especiais de proteção arqueológica e zonas de potencial arqueológico, proceder-se-á à atualização da Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial.

TÍTULO IV

Sistema de acessibilidades [Espaços canais]

CAPÍTULO I

Rede rodoviária

Artigo 21.º

Identificação e Caracterização

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

2 – A Rede Rodoviária do Concelho é constituída por:

2.1 – Rede Rodoviária Nacional:

a) Rede Nacional Fundamental Concessionada (Itinerário Principal IP) – IP1/A1, entre o limite do concelho de Pombal e o limite do concelho de Condeixa (km 166+543 e o km 171+950, integrada na Concessão Litoral Centro (Brisal);

b) Rede Nacional Complementar Concessionada (Itinerário Complementar IC) – IC1/A17, entre o limite do concelho da Figueira da Foz e o limite do concelho de Montemor-o-Velho (entre o Km 46+307 e o Km 49+408), integrada na Concessão Litoral Centro (Brisal);

c) Rede Nacional Complementar sob jurisdição da IP (Estradas Nacionais – EN) – EN342, entre Soure (entroncamento da EN342-1) e o limite do concelho de Condeixa (entre o km 23+590 e o km 28+217), EN342-1, entre Soure (entroncamento da EN342) e Alfarelos (entroncamento da EN341, municipalizada) (entre o km 0+000 e o km 12+398) e EN347, entre o limite do concelho de Montemor-o-Velho e Alfarelos (entroncamento da EN341) (entre o km 15+813 e o km 19+144);

2.2 – Estradas Regionais

a) Estradas Regionais sob jurisdição da IP (ER) – ER347 (do km 18+814 e o km 27+314);

2.3 – Estradas Nacionais Desclassificadas

a) Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da IP (EN) – EN1 (km 163+391 a km 167+665), encontrando-se a assegurar o corredor do IC2 previsto.

2.4 – Rede Municipal:

a) Estradas Nacionais sob jurisdição da Câmara Municipal (EN341, EN348);

b) Estradas Regionais sob jurisdição da Câmara Municipal (ER342 e ER348);

c) Rede de Estradas Municipais e Caminhos Municipais;

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

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

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

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

Artigo 22.º

Faixas de proteção “*non aedificandi*”

1 – As faixas de proteção “*non aedificandi*” aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP são as constantes da legislação em vigor aplicável.

2 – As faixas de proteção “*non aedificandi*” aplicáveis à Rede Municipal e Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal serão definidas no âmbito do Regulamento Municipal.

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

Artigo 23.º**Áreas de Serviço e Postos de Abastecimento de Combustível**

1 — As áreas de serviço e os postos de abastecimento de combustível são espaços complementares da rede viária, podendo ser instalados em terrenos localizados na classe de solo urbano ou classe de solo rústico, sendo que para esta última, apenas nos terrenos que confrontem com a Rede Nacional e Rede Municipal.

2 — A instalação de áreas de serviço ou postos de abastecimento de combustível em terrenos localizados na classe de solo rústico, que confrontem com a rede nacional, rede nacional desclassificada e rede municipal, é apenas autorizada no prédio confinante com a via pública, podendo integrar espaços destinados a comércio, serviços e restauração, com uma área máxima de construção de 600 m².

3 — Estas áreas devem assegurar soluções para as infraestruturas, recorrendo a soluções autónomas, quando necessário e adotar todas as medidas necessária à garantia da segurança rodoviária.

4 — Deve ser ainda garantido o cumprimento de todas as condicionantes legais relativas à instalação de áreas de serviço e postos de abastecimento de combustível no interior da parcela de terreno objeto de intervenção, não podendo a intervenção criar quaisquer condicionantes sobre as parcelas ou prédios de terreno contíguas.

CAPÍTULO II**Rede ferroviária****Artigo 24.º****Identificação e Caracterização**

1 — A rede ferroviária do município de Soure é constituída pela Linha do Norte [Lisboa — Porto], Ramal de Alfarelos, Concordância de Verride e Linha do Oeste [até ao Bicanho] e respetivas estações e apeadeiros.

2 — Esta rede, representada nas Plantas de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e Planta de Condicionantes está sujeita ao regime de proteções definido pela legislação em vigor.

CAPÍTULO III**Estacionamento****Artigo 25.º****CrITÉrios de dimensionamento**

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

Tipo de ocupação	Número de lugares no interior do prédio/lote [valor mínimo]	
Habitação unifamiliar	1 Lugar/fogo	Área de construção [a.c.] <120 m ²
	2 Lugar/fogo	Área de construção [a.c.] entre 120 m ² e 300 m ² a.c.
	3 Lugar/fogo	Área de construção [a.c.] > 300 m ²
Habitação multifamiliar	1 Lugar/fogo	T0 e T1
	1,5 Lugar/fogo	T2 e T3

Tipo de ocupação	Número de lugares no interior do prédio/lote [valor mínimo]	
	2 Lugares/fogo	T4, T5 e T6
	3 Lugares/fogo	> T6
Comércio e serviços (*)	2 Lugares /100 m² a.c.	Área de construção [a.c.] <500 m²
	2,5 Lugares/100 m² a.c.	Área de construção [a.c.] entre 500 m² e 1000 m² a.c.
	3 Lugares/100 m² a.c.	Área de construção [a.c.] > 1000 m²
Grandes superfícies comerciais (*)	4 Lugares /100 m² a.c.	
	1 Lugares [pesados] /2500 m² a.c.	Com um mínimo de 1 Lugar/Lote ou Parcela
Indústria e ou armazenagem (*)	1 Lugares /150 m² a.c.	
	1 Lugar [pesados] /1000 m² a.c.	Com um mínimo de 1 Lugar/Lote ou Parcela
Equipamentos de utilização coletiva e espaços de recreio e lazer (*)	Será calculado em função do tipo de equipamento a instalar e o seu enquadramento na envolvente	
Empreendimentos turísticos (*)	1 Lugar/5 unidade de alojamento	Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, com exceção dos Hotéis Rurais e Empreendimentos de Turismo de Habitação
		Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais até 3*
	1 Lugar/3 unidade de alojamento	Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais de 4* e 5*
	Para os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais referidos nas alíneas anteriores acresce um lugar de estacionamento para cargas e descargas	
	1 Lugar/10 Campistas	Parques de Campismo e Caravanismo

Nota (*): Em sede de regulamentação municipal poderão ser estabelecidos parâmetros ou áreas exclusivamente destinadas a estacionamento de bicicletas.

2 – Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das captações estabelecidas no número anterior.

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

4 – Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 do presente artigo:

- a) 30 % dos lugares privados para habitação;
- b) 30 % dos lugares privados para serviços;
- c) 30 % dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.

Artigo 26.º

Exceções

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

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em

conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico e/ou arqueológico, devam ser preservados;

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

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

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

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

PARTE IV

Do uso do solo

TÍTULO I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 27.º

Classificação e qualificação do solo

1 – O concelho de Soure reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento, nas classes de solo urbano e solo rústico.

2 – Em função da utilização dominante são identificadas as seguintes categorias de qualificação do solo rústico:

- a) Espaços Naturais e Paisagísticos
- b) Espaços Agrícolas de Produção
- c) Espaços Florestais de Produção
- d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos
- e) Espaços de Atividades Industriais
- f) Espaço destinado a Equipamentos, Infraestrutura e outras Estruturas ou Ocupações
- g) Aglomerados Rurais
- h) Áreas de Edificação Dispersa

3 – Em função da utilização dominante são identificadas as seguintes categorias de qualificação do solo urbano:

- a) Espaços Centrais
- b) Espaços Habitacionais
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade

- d) Espaços de Atividades Económicas
- e) Espaços de Uso Especial — Equipamento
- f) Espaços de Uso Especial — Turismo
- g) Espaços Verdes

Artigo 28.º**Reclassificação de solo rústico em urbano**

Sem prejuízo do estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), a reclassificação de solo rústico para solo urbano deve orientar-se pelas seguintes linhas:

- a) Não é admitida a reclassificação de solo nas áreas definidas na Planta de Ordenamento — Zonamento Acústico e Áreas de Risco ao Uso do Solo, integradas nas áreas de habitats e espécies classificadas na Rede Natura 2000 e em áreas de riscos;
- b) Quando se pretender a produção de fogos para habitação, a área a reclassificar deve ser contígua com o solo urbano dos aglomerados urbanos de nível I, II e III, tal como definidos no artigo 11.º, em respeito pelo modelo territorial proposto e pelo povoamento urbano e tipologias construtivas existentes.
- c) Quando a reclassificação de solo for para a instalação de atividades económicas que gerem fluxos de tráfego rodoviário pesado deve-se garantir que esses fluxos não atravessam aglomerados habitacionais, incentivando-se a sua localização próxima de nós rodoviários que sirvam diretamente as principais vias coletoras;
- d) Nas áreas a reclassificar como solo urbano, deve ser garantida a infraestruturação nos termos da legislação em vigor, privilegiando-se espaços já, total ou parcialmente, infraestruturados;
- e) Nas áreas a reclassificar como solo urbano devem ser previamente avaliados os impactes sobre os recursos hídricos e os adequados sistemas gerais de infraestruturas de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais e pluviais, garantindo a provisão das infraestruturas necessárias à sua correta implementação.

TÍTULO II**Disposições comuns ao solo rústico e solo urbano****Artigo 29.º****Incompatibilidades de usos e atividades**

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

- a) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo riscos agravados de incêndio, explosão ou toxicidade, fator de risco para a saúde e risco de contaminação do ambiente;
- c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes nos termos do SIR — Sistema da Indústria Responsável e do Regulamento Geral do Ruído;

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

2 – No âmbito da delimitação do aproveitamento hidroagrícola, qualquer alteração à linha de abastecimento do regadio, fica sujeita à demonstração da existência de condições para a sua reposição.

3 – O restabelecimento dos sistemas que forem interrompidos devido a intervenções não relacionadas com a exploração e conservação do aproveitamento hidroagrícola deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional da Agricultura em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada e em cumprimento com o Regime Jurídico das Obras dos Aproveitamentos Hidroagrícolas e demais legislação complementar.

4 – A instalação de empreendimentos turísticos deve incorporar os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

- a) Concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;
- c) Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;
- d) Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Eficiência hídrica: tratamento e reutilização de águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes dos instrumentos operativos atuais e futuros;
- f) Eficiência energética: adoção de meios de transporte "amigos do ambiente" e de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e a utilização de fontes de energia renovável;
- g) Tratamento de resíduos: adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais.

Artigo 30.º

Empreendimentos de Carácter Estratégico

1 – Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico todos aqueles que, por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, sejam reconhecidos de interesse público municipal para o desenvolvimento económico e social do concelho, seja pelo seu especial impacto na economia e no crescimento e emprego da base económica local, ou ainda, pela sua importância, especial funcionalidade, expressão plástica e/ou monumental e que revelem as seguintes especificidades:

- a) Apresentem elevado carácter inovador ou sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis, recursos geológicos, indústrias de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
- b) Criem um número de empregos superior a 15 ou englobem investimentos iguais ou superiores a 1.500.000,00€.

2 – A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:

- a) A análise e avaliação de eventuais incidências territoriais em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos e da capacidade de carga do território de localização, nomeadamente em termos das infraestruturas públicas existentes;

b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com o n.º 3 do artigo 16.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto e com os usos dominantes previstos no presente Plano, para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;

c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica;

d) Demonstração da viabilidade económico-financeira do empreendimento.

3 – O regime de edificabilidade a aplicar aos empreendimentos deve observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local definido em instrumento de gestão territorial especificamente elaborado para o efeito, se for o caso, ou o previsto no presente Plano com as exceções admitidas no número seguinte.

4 – A Câmara Municipal pode dispensar a elaboração do instrumento de gestão territorial quando se verificarem, cumulativamente, as seguintes circunstâncias:

a) As configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística;

b) É garantido o enquadramento nos regimes de servidões e restrições de utilidade pública.

5 – Para as situações referidas no número anterior não se aplicam os parâmetros urbanísticos estabelecidos para as respetivas categorias de espaço e estabelecem-se os seguintes parâmetros urbanísticos máximos seguintes:

a) Índice de ocupação do solo $\leq 0,50$

b) Índice de Impermeabilização do solo $\leq 0,60$

c) Índice de utilização do solo $\leq 0,70$

d) Altura da fachada – 12 metros

Artigo 31.º

Integração e Transformação de Preexistências

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

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

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

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se, para além dos direitos decorrentes de atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias eficazes, as informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

2 – Caso as preexistências não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:

a) Quando, pretendendo-se introduzir um novo uso, este respeite os usos previstos para a categoria de espaço em causa e:

i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação.

b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, estas sejam comprovadas e estritamente necessárias à viabilidade da utilização instalada ou a instalar e não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística e, sem prejuízo de outro valor definido para a categoria de espaço em presença relativo à ampliação:

i) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, com a ampliação não seja ultrapassado o dobro da área de construção da edificação preexistente, a altura da fachada não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m²;

ii) Quando destinada a outros usos, a ampliação não seja superior a 50 % da área de construção preexistente;

3 – Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anterior têm de verificar-se em relação à área de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 32.º

Legalização das construções não licenciadas

1 – A Câmara Municipal, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, equipamentos, comércio, serviços ou indústria, quando haja divergência com os usos admitidos na categoria de espaço em que as mesmas se integram, desde que:

a) Sejam anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Soure, ocorrida em 1994, *Diário da República* n.º 172 – 1.ª série B, RCM n.º 58/1994, de 27 de julho;

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

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

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

e) Seja comprovada mediante vistoria requerida pelos interessados, correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes.

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

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

b) Distar mais de 200 metros das áreas classificadas como solo urbano, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado, por razões de dimensão da exploração, dimensão e cadastro da propriedade e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.

3 – Os processos de legalização podem considerar eventuais ampliações, desde que fundamentadas e indispensáveis, e desde que não excedam 50 % da área de construção existente, incluindo anexos.

Artigo 33.º**Demolição de Edifícios**

A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de uma nova ocupação ou uso a dar ao local, só pode ser autorizada quando se verificar em qualquer das seguintes situações:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Se verificar manifesta degradação do seu estado de conservação e se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Se tratar de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poder ser imposta a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
- e) Se tratar de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

TÍTULO III**Solo Rústico****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 34.º****Natureza**

1 – O solo rústico destina-se predominantemente ao aproveitamento agrícola, pecuário, agropecuário, agroindustrial e florestal e à conservação, valorização e exploração de recursos naturais presentes no território nomeadamente recursos geológicos, recursos energéticos, culturais e turístico e ainda a funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, integradas em aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa.

2 – O solo rústico desempenha um importante contributo para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico e na promoção da conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território.

3 – A instalação de projetos de produção de energias renováveis, sejam eólica, solar, hídrica ou centrais de biomassa, carecem do reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal, que pondere;

- a) O interesse do projeto para o processo de desenvolvimento municipal;
- b) A dimensão da área de intervenção e os eventuais impactes sobre o ambiente, sobre a paisagem e sobre os valores naturais presentes no território;
- c) O eventual quadro de investimentos compensatórios, no município e associado a esses investimentos, que incidam, entre outros, na preservação e valorização do ambiente, da paisagem e do quadro de recursos presente no território.
- d) A obrigação de compensar a área florestal afetada através da plantação da mesma espécie em áreas não arborizadas em área equivalente à área total afetada.

Artigo 35.º**Princípios**

1 — Em função da sua aptidão e uso atual, o solo rústico inclui um conjunto de categorias e subcategorias, assumindo, no entanto, os espaços agrícolas e florestais a base fundamental para o aproveitamento de um leque mais vasto de recursos e para o desenvolvimento das atividades complementares e compatíveis com as atividades agrícolas, pecuárias e florestais, que permitam a diversificação e dinamização social e económica do espaço rústico.

2 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rústico, incluindo as práticas agrícolas e florestais e de aproveitamento de recursos energéticos e geológicos, têm de ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação da identidade, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.

3 — A edificabilidade em solo rústico tem caráter excecional e rege-se pelo disposto nas diferentes categorias de espaço desta classe de solo, sendo limitada, quando admissível e destinada à função habitacional, a prédios com área igual ou superior a 3,25 hectares, não se aplicando, este parâmetro urbanístico, nas categorias de espaço de "Aglomerados Rurais" ou "Áreas de Edificação Dispersa".

4 — Para o município de Soure, a área da parcela referida no número anterior pode, em espaços agrícolas, excecionalmente, ser reduzida para 2,0 hectares em freguesias com uma estrutura fundiária agrícola caracterizada por uma forte dominância de pequena propriedade e cuja área média de exploração seja em pelo menos 25 % inferior à área média do município.

5 — Em solo rústico, independentemente da categoria de espaço, admite-se a ampliação e a construção de cemitérios, devendo ser acautelada a devida integração paisagística e, no caso da construção de novos cemitérios, ser previamente sujeita à aprovação da Câmara Municipal a seleção do melhor local no cumprimento das melhores práticas ambientais e de saúde pública.

6 — Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rústico:

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

b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza, vazadouros de entulho e aterro de resíduos industriais banais, sem prejuízo da deposição em parques de sucata previsto para o efeito.

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

d) Os empreendimentos turísticos, salvo empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de hotéis, pousadas, empreendimentos turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e núcleos de desenvolvimento turístico;

7 — O exercício de exploração de minerais, nos termos previstos na legislação em vigor, e explorações de recursos geológicos do domínio privado, apenas será admissível quando enquadrado por declaração da assembleia municipal, sob proposta fundamentada da câmara municipal, que reconheça o interesse, dessa da exploração, para a estratégia de desenvolvimento do município.

8 — Constituem fatores determinantes para fundamentar a importância e o interesse municipal de uma eventual exploração, entre outros: a localização; a presença de servidões e restrições de utilidade pública; a acessibilidade e o tráfego gerado; a proximidade a aglomerados urbanos, aglomerados rurais ou áreas de edificação dispersa; os níveis de ruído; o impacto visual, ambiental e paisagístico; o nível e o impacto de eventuais ações de desarboreização e o nível de destruição do coberto arbóreo e vegetal; o emprego gerado e o eventual interesse para a economia municipal, regional ou nacional.

9 – O exercício de exploração de minerais de caulino e outros minerais associados não concorre e não é compatível com as opções estratégicas de desenvolvimento municipal, sendo, por isso, interdito.

Artigo 36.º

Moinhos

1 – Os moinhos existentes e identificados no anexo IV devem ser preservados e valorizados sendo admissível a sua reconversão associada a tipologias de turismo no espaço rural ou de equipamentos de utilização coletiva nomeadamente centros de interpretação ambiental, postos de observação ou unidades museológicas.

2 – Qualquer edificação na envolvente de um moinho deve demonstrar que não interfere com o seu normal funcionamento e garantir o enquadramento no disposto nos artigos 9.º e 14.º do presente regulamento e, ainda, uma distância igual a superior a 50 metros.

Artigo 37.º

Estufas

1 – A instalação de estufas está sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Afastamentos mínimos da implantação às extremas dos prédios – 5 metros;
- b) Afastamento mínimo a ocorrências com valor patrimonial e cultural, identificado no PDMS ou mediante parecer emitido por organismo competente – 200 metros;
- c) Índice de ocupação do solo máximo: 50 % da área da parcela;

2 – Ficam dispensadas da observância de qualquer índice de ocupação as estufas que cumulativamente:

- a) Não impliquem impermeabilização permanente do solo;
- b) Não impliquem a remodelação dos terrenos;

3 – É imposta a remoção das estruturas das estufas após o seu abandono, bem como a recuperação do terreno para a atividade agrícola, considerando-se que as estufas estão abandonadas 24 meses após a última colheita nelas efetuada.

Artigo 38.º

Exigências de infraestruturas

1 – Sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas no presente regulamento, para cada uso e categoria de espaço, as intervenções urbanísticas permitidas para o solo rústico ficam condicionadas:

- a) Garantia de acesso viário público;
- b) Garantia de serviços básicos de infraestruturas através de recurso a soluções apropriadas às características do lugar, se necessário recorrendo a sistemas autónomos eficazes, nas seguintes condições:
 - i) soluções autónomas para o abastecimento de água, drenagem de esgotos e abastecimento de energia elétrica, cuja construção e manutenção serão encargo dos interessados ou em alternativa, este assuma os encargos inerentes à ligação às respetivas redes públicas;
 - ii) As águas residuais domésticas serão obrigatoriamente objeto de tratamento completo, em instalação própria, sem o qual não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;

iii) As águas residuais industriais ou das unidades agropecuárias não podem ser lançados diretamente nas linhas de água, sendo previamente assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico.

c) As instalações agropecuárias, as unidades industriais e de armazenagem ou outros programas de função não habitacional, devem garantir uma correta inserção no meio envolvente, constituindo cortinas arbóreas junto ao limite das parcelas que contribuam para a atenuação de impacto visual dos volumes construídos, devendo as águas residuais industriais ser tratadas por sistema próprio.

2 — As soluções previstas no n.º anterior ficam sujeitas aos requisitos legais para este tipo de utilização e outros, conforme legislação aplicável em vigor.

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos em solo rústico

SECÇÃO I

Tipologias de Espaços e Empreendimentos Turísticos

Artigo 39.º

Identificação

Em solo rústico admite-se a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) e de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), nos termos definidos no presente Capítulo.

Artigo 40.º

Condições Gerais

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

SECÇÃO II

Empreendimentos Turísticos Isolados

Artigo 41.º

Formas de implementação de empreendimentos turísticos

A implementação de ETI é admitida nas seguintes tipologias:

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

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

c) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);

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

Artigo 42.º**Regime dos empreendimentos turísticos isolados**

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

- a) Área total de impermeabilização inferior a 50 % da área total da parcela;
- b) Número máximo de pisos não superior a três acima da cota de soleira, podendo, em casos excecionais, admitir-se a cave ou subcave, segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente.
- c) Os Hotéis, Pousadas e Hotéis Rurais construídos de raiz devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - i) Mínimo de 3 estrelas;
 - ii) Densidade Máxima 40 camas por hectares;
 - iii) Número máximo de camas: 200 camas;
 - iv) Associar equipamentos de recreio e de lazer de ar livre.
- d) Devem cumprir os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental:
 - i) Concentração da edificabilidade e das áreas impermeabilizadas, minimizando as áreas impermeabilizadas através da utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nas áreas de estacionamento e de circulação;
 - ii) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional assim como do património natural e cultural, com adequada inserção na morfologia do terreno.
 - iii) Adoção de medidas e de práticas de ecoeficiência hídrica e energética.

2 – Admitem-se obras de ampliação de edificações preexistentes, para instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de hotéis, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e pousadas, até um máximo de 50 % da área de construção existente à data da entrada em vigor do PDM de Soure, não podendo exceder a altura da fachada de 9 metros e o número máximo de pisos de dois, acima da cota de soleira, salvo em situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

3 – A edificabilidade resultante da aplicação aos parâmetros de ampliação pode ser concretizada em edifícios novos não contíguos.

SECÇÃO III**Núcleos de Desenvolvimento Turístico****Artigo 43.º****Condições de uso e de ocupação**

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

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

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos Turísticos;

- c) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);
- d) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);
- e) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC);
- f) Conjuntos Turísticos que englobem as tipologias anteriores.

3 – A instalação de Campos de Golfe em Núcleos de Desenvolvimento Turístico deve observar os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

- a) Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);
- b) Garantia de adequados acessos rodoviários;
- c) Garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
- d) Utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;
- e) Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem;
- f) Integração e enquadramento paisagístico, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.

Artigo 44.º

Regime

Os Núcleos de Desenvolvimento Turísticos (NDT) devem ser enquadrados em instrumentos de gestão territorial adequados que garantam a correta inserção na envolvente tendo como referência as seguintes regras e parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 40 \%$.
- b) Número máximo de pisos não superior a três acima da cota de soleira, podendo, em casos excecionais, admitir-se a cave ou subcave, segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico com a envolvente.

Artigo 45.º

Condições de execução

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

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

- a) A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
- b) O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
- c) O sistema de execução das operações urbanísticas;
- d) As medidas compensatórias a favor do interesse público;
- e) O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos;

Artigo 46.º**Critérios de inserção territorial, paisagística e qualidade urbanística e ambiental**

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

- a) Área mínima de 15 hectares;
- b) Categoria mínima dos empreendimentos turísticos de 4 estrelas;
- c) A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas.
- d) A área de concentração da edificação não deve ser superior a 35 % da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e) A densidade máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f) As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g) A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 47.º**Parâmetros de qualidade**

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

- a) Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes dos instrumentos operativos atuais e futuros;
- b) Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c) Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.
- d) Devem estar concluídos e em funcionamento na data do título válido de abertura dos empreendimentos turísticos, as ligações à rede viária, aos sistemas de infraestruturas urbanas públicas ou privadas do empreendimento, as soluções dos espaços não edificados e a sua articulação com o espaço rústico envolvente, e as medidas de proteção e valorização ambiental previstas no próprio projeto.

CAPÍTULO III**Espaços Naturais e Paisagísticos****Artigo 48.º****Caracterização dos Espaços Naturais e Paisagísticos**

Os Espaços Naturais e Paisagísticos representam áreas com importante valor natural cuja salvaguarda é imprescindível e correspondem aos solos integrados na Rede Natura 2000, nomeadamente

a Zona Especial de Conservação (PTCON0045 Sicó/Alvaiázere) e a Zona de Proteção Especial Paul de Madriz [PTZPE0006], também classificada como Sítio RAMSAR [3PT004], assinalados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Artigo 49.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos são permitidos os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos:

- a) Parques Temáticos de Recreio e Lazer, áreas de desporto e vias cicláveis;
- b) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico, educacional e similar;
- c) Equipamentos de cariz ambiental, museológico, cultural e de lazer relacionados com o património arqueológico, geológico e geomorfológico e paleontológico;
- d) Empreendimentos Turísticos Isolados;
- e) Prática florestal, desde que de acordo com a legislação em vigor enquadradas nos termos da legislação aplicável e em vigor;
- f) Prática agrícola desde que utilize métodos de lavoura e mobilização do solo compatíveis com a conservação de espécies e habitats;
- g) Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer e ao desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de conservação da natureza e da biodiversidade, que não crie qualquer estrangulamento ou descontinuidade às margens de proteção às linhas de água;

2 – Nos espaços naturais e paisagísticos admitem-se os usos e ações previstos no presente regulamento para os espaços agrícola e florestal de produção, desde que se garanta e demonstre que não se colocam em causa a defesa e a preservação dos valores ambientais presentes no território;

3 – Nos Espaços Naturais e Paisagísticos são interditos os seguintes usos ou as ações de iniciativa pública ou privada:

- a) Todas as operações que possam conduzir a alterações relativas aos planos e cursos de água, nomeadamente, alteração da morfologia das margens, impermeabilização, assoreamento e drenagem, excepcionando-se as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;
- b) Destruição da vegetação ripícola e aquática salvo as situações que resultem das ações de gestão/manutenção destes espaços, desde que devidamente autorizados pela entidade competente em razão de matéria;
- c) Destruição e/ou alteração do traçado das linhas de drenagem natural;
- d) Instalação de povoamentos florestais de espécies de crescimento rápido exceto espécies do género *Eucalyptus*, enquadradas nos termos da legislação aplicável e em vigor;
- e) Realização de aterros e escavações excetuando os decorrentes de trabalhos de investigação científica, nomeadamente arqueológica e geomorfológica quando devidamente enquadrados institucionalmente;
- f) A introdução de espécies não indígenas, com as exceções previstas em legislação específica,
- g) A recolha de amostras geológicas ou quaisquer atos que contribuam para a degradação ou destruição do património geológico/geomorfológico, paleontológico e cultural, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos quando devidamente enquadrados institucionalmente e das inerentes às atividades autorizadas nos termos do presente regulamento.

Artigo 50.º**Regime de Edificabilidade**

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

2 — Admitem-se obras de ampliação de edifícios legalmente existentes à data da publicação do PDM de Soure, desde que não destruam os valores naturais em presença e as obras de ampliação não envolvam um aumento de área de implantação superior a 50 % da área inicial.

3 — É admitida a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos desde que respeitem o disposto na Capítulo II — Empreendimentos Turísticos em Solo Rústico.

CAPÍTULO IV**Espaços Agrícolas de Produção****Artigo 51.º****Caracterização do Espaço Agrícola**

1 — Os espaços agrícolas de produção correspondem aos solos com capacidade de uso agrícola, sujeitos ou não ao regime da Reserva Agrícola Nacional e que integram os solos abrangidos pelo aproveitamento hidroagrícola do Baixo Mondego, com exceção dos integrados nos limites da Rede Natura 2000, que revelam importância acrescida do ponto de vista da preservação e valorização dos valores ecológicos e da paisagem e integram, por essas razões, os espaços naturais e paisagísticos.

2 — Os espaços agrícolas de produção correspondem, genericamente, a áreas ocupadas por atividade agrícola, florestal, agropecuária e pecuária, ou outras que pelo seu uso dominante, revelam aptidão para a atividade agrícola.

Artigo 52.º**Usos e Condições de Ocupação do Solo**

1 — A edificabilidade nos espaços agrícolas de produção tem carácter excecional devendo restringir-se à edificação de suporte às atividades rurais e, em especial, às atividades relacionadas com as práticas agrícolas, podendo, excecionalmente, admitir-se a instalação de outras atividades que contribuam para diversificar e reforçar a base económica.

2 — Nos espaços agrícolas de produção admitem-se as seguintes ocupações e utilizações:

- a) Construções de apoio à atividade agrícola e pecuária;
- b) Instalações agropecuárias, pecuárias, avícolas, cunícolas e aquícolas ou outras compatíveis com os espaços agrícolas, incluindo estufas que exijam licenciamento urbanístico;
- c) Habitação unifamiliar, para residência dos proprietários e/ou produtores agrícolas, respetivos anexos e equipamentos complementares;
- d) Equipamento de utilização coletiva que se localizem na proximidade do perímetro urbano e apenas quando o grau de consolidação deste, não os permita acolher;
- e) Implantação e Execução de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energias renováveis, de infraestruturas viárias e outras.
- f) A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos.
- g) Parques temáticos de recreio e lazer, áreas de desporto e vias cicláveis;
- h) Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico, educacional e similar;

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

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

k) Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer.

3 – Nos espaços agrícolas de produção a admissibilidade dos usos está dependente da garantia de enquadramento na legislação específica em vigor, nomeadamente do regime jurídico da reserva agrícola nacional e das obras de aproveitamento hidroagrícola.

Artigo 53.º

Regime de Edificabilidade

1 – A edificação para fins habitacionais é admissível desde que cumpra os parâmetros definidos no PMDFCI e cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área da parcela de acordo com o definido no artigo 35.º;
- b) Seja de tipologia unifamiliar e desde que a área de construção não exceda os 500 m²;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo de $\leq 0,05$;
- d) Número máximo de pisos: 2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira.

2 – A área da parcela referida no número anterior pode, excecionalmente, ser reduzida para 2,0 hectares em freguesias com uma estrutura fundiária agrícola caracterizada por uma forte dominância de pequena propriedade e cuja uma área média de exploração seja em pelo menos 25 % inferior à área média do município.

3 – A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos deve respeitar o disposto na Capítulo II – Empreendimentos Turísticos em Solo Rústico.

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

- a) Os parâmetros definidos no PMDFCI de Soure;
- b) Índice de Ocupação do Solo inferior a 40 % da área total da parcela;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo: 0,50;
- d) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- e) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites laterais e tardoz;

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

- a) A área total de implantação deve estar de acordo com as reais necessidades da exploração a comprovar com plano de exploração;
- b) Altura da fachada não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

c) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites da parcela, sem prejuízo de outros afastamentos legais ou previstos em regulamento municipal;

d) Nas novas instalações agropecuárias e ampliações das existentes deve garantir-se um afastamento mínimo de 500 metros às áreas classificadas como solo urbano e às áreas qualificadas como áreas de edificação dispersa, aglomerados rurais, empreendimentos turísticos e equipamentos e espaços de uso público.

e) Podem admitir-se distância menores que os 500 metros exigidos na alínea anterior desde que se promova uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, com o mínimo de 10 metros, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais.

f) Excetua-se do disposto das alíneas anteriores, a instalação de construções de apoio às atividades silvícolas, agrícolas ou agropecuárias, como arrumos ou anexos, que não podem exceder os 200 m² de área de construção e uma altura de fachada, máxima, de 3 metros.

6 – A instalação de explorações de recursos geológicos apenas é admissível em situações de interesse público, declarado pela Assembleia Municipal, e deve cumprir, cumulativamente, com as seguintes condições:

a) Os parâmetros definidos no PMDFCI de Soure;

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

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

d) Garantir uma distância mínima de 500 metros a áreas classificadas como urbanas, áreas de edificação dispersa, aglomerados rurais, empreendimentos turísticos, equipamentos e espaços de uso público, à exceção de recursos hidrogeológicos (água mineral natural e águas de nascente) e geotérmicos.

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

a) Índice de Ocupação do Solo não pode exceder 50 %;

b) A altura da fachada não pode exceder os 7 metros desenvolvidos, no máximo, em 2 pisos acima da cota de soleira, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;

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

8 – Os espaços agrícolas de produção abrangidos pelos aproveitamentos hidroagrícolas do Baixo Mondego estão sujeitos ao Regime Jurídico de Obras de Aproveitamento Hidroagrícola e demais legislação complementar, sendo que qualquer intervenção nestas áreas carece do parecer vinculativo da entidade da administração central com tutela.

CAPÍTULO V

Espaços Florestais de Produção

Artigo 54.º

Caracterização do Espaço Florestal

1 – Os espaços florestais de produção integram áreas do território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais, que constituem os seus usos dominantes, e destinam-se, para além da sua função de produção, a promover o aproveitamento dos recursos florestais e a salvaguarda do seu valor

ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e as atividades associadas a esta, no quadro das orientações estabelecidas no PROF-CL e que constam do anexo V do presente regulamento.

2 — Estes espaços correspondem:

a) As áreas de ocupação florestal nas quais devem ser adotadas as normas e modelos de silvicultura por função de prioridade definidas no PROF-CL e que constam do anexo V do presente regulamento.

b) A áreas onde se privilegia a função principal de produção tal como definida no PROF-CL, destinando-se ao aproveitamento dos recursos florestais nos termos autorizados pelas entidades de tutela.

Artigo 55.º

Usos Complementares e Compatíveis

1 — Constituem usos complementares dos usos dominantes dos espaços florestais de produção, as seguintes ações e atividades:

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

b) Instalações agropecuárias, avícolas, cunícolas ou outras compatíveis com os espaços florestais incluindo estufas que exijam licenciamento urbanístico;

2 — Nos espaços florestais de produção são admissíveis como usos compatíveis com os seus usos dominantes:

a) Implantação e Execução de infraestruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energias renováveis, de infraestruturas viárias e outras.

b) A instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos.

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

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

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

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

g) Equipamentos e infraestruturas de suporte à atividade turística e de recreio e lazer, nas condições definidas na proposta do PROTC.

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

Artigo 56.º

Regime de Edificabilidade

1 — A instalação de construções de carácter agropecuário e agroflorestal, que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos florestais e estufas, devem cumprir os parâmetros definidos no PMDFCI e cumulativamente as seguintes condições:

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

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

c) Afastamentos mínimos de 5 metros entre a construção e os limites da parcela, sem prejuízo de outros afastamentos legais ou previstos em regulamento municipal;

d) Nas novas instalações agropecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 500 metros às áreas classificadas como urbanas e a empreendimentos turísticos;

e) Podem admitir-se distância menores que os 500 metros exigidos na alínea anterior desde que se promova uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, com o mínimo de 10 metros, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia Nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais.

f) Excetua-se do disposto das alíneas anteriores, a instalação de construções de apoio às atividades silvícolas, agrícolas ou agropecuárias, como arrumos ou anexos, que não podem exceder os 200 m² de área de construção e uma altura de fachada, máxima, de 3 metros.

2 – É admitida a instalação de Empreendimentos Turísticos Isolados e Núcleos de Desenvolvimento Turísticos desde que respeitem o disposto na Capítulo II – Empreendimentos Turísticos em Solo Rústico.

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

a) Os parâmetros definidos no PMDFCI de Soure;

b) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,20$;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,30$;

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

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

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

a) Os parâmetros definidos no PMDFCI de Soure;

b) Índice de Utilização $\leq 0,10$;

c) Índice de impermeabilização do solo $\leq 0,15$;

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

e) Garantir uma distância mínima de 500 metros a áreas classificadas como urbanas, áreas de edificação dispersa, aglomerados rurais, empreendimentos turísticos, equipamentos e espaços de uso público, à exceção de recursos hidrogeológicos (água mineral natural e águas de nascente) e geotérmicos.

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

a) Índice de Ocupação do Solo máximo $\leq 0,40$;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,50$.

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

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

CAPÍTULO VI

Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos

Artigo 57.º

Caracterização

1 — Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos englobam as áreas do território, delimitadas na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes, onde ocorre ou pode ocorrer a exploração de massas minerais do solo e subsolo e concessões minerais, exploração de águas minerais naturais, mediante o cumprimento e enquadramento da legislação específica em vigor.

2 — Os Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos integram:

a) A Área de Exploração Consolidada, representada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, e corresponde a uma área onde ocorreu ou se desenvolve uma atividade produtiva significativa de extração de recursos geológicos ou de contrato de exploração de águas minerais naturais, que integra as Termas do Bicanho.

b) As Áreas de Exploração Potencial correspondem a áreas identificadas no *site* da Direção geral de Geologia e Energia cujo potencial geológico carece de um aprofundar do seu conhecimento tendo em vista as funções desempenhadas pelos recursos geológicos, ou, sita em unidade geológica, em que, os estudos existentes ou a realizar, possibilitam inferir a existência de recursos passíveis de exploração, sendo esta previsível ou até pretendida.

Artigo 58.º

Usos e Condições de ocupação do Solo

1 — Nos Espaços de Recursos Geológicos — Área de Exploração Consolidada é permitida a progressão das atividades extrativas existentes, bem como a ampliação das áreas licenciadas.

2 — Nos Espaços de Recursos Geológicos — Área de Exploração Consolidada é permitida a instalação de indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída, e ainda dos respetivos anexos, armazéns, escritório e a instalação de atividades de gestão de resíduos e reciclagem.

3 — Nos Espaços de Recursos Geológicos — Área Potencial, é permitida a instalação de atividades associadas à prospeção e pesquisa, e exploração de depósitos minerais e massas minerais, de acordo com os regimes jurídicos de pesquisa e exploração aplicáveis.

4 — A atividade de exploração de recursos minerais não pode comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, designadamente dos Aglomerados Urbanos, Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação Dispersa ou outras áreas de especial sensibilidade ecológica, ambiental, arqueológica e paisagística.

5 — Quando a atividade extrativa esteja inserida no interior de perímetros de proteção de recursos hídricos, devem ser tomadas medidas minimizadoras do seu impacto naqueles recursos, designadamente promover prioritariamente a recuperação paisagística e ambiental de todas as áreas intervencionadas no interior do perímetro de proteção.

6 — A exploração de recursos geológicos pode ser condicionada ou mesmo interdita nas zonas de proteção e de salvaguarda dos perímetros de captação de águas para abastecimento público, garantindo a salvaguarda da qualidade de água para consumo humano.

Artigo 59.º**Regime de Edificabilidade**

1 — Nestes espaços as regras de edificabilidade são as seguintes:

a) Indústria e outras atividades associadas à transformação de matéria-prima extraída:

i) Índice de Ocupação do Solo máximo $\leq 0,15$

ii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,20$

iii) Altura máxima da fachada de 9 metros;

b) Os parâmetros definidos nas alíneas anteriores, podem excecionalmente serem excedidos, desde que indispensáveis à viabilidade económica da exploração e desde que tecnicamente justificado e reconhecido pela entidade licenciadora competente.

2 — A instalação de novas explorações de recursos geológicos, apenas é admissível em situações de interesse público, declarado pela Assembleia Municipal e devem garantir uma distância mínima de 500 metros a áreas classificadas como urbanas, áreas de edificação dispersa, aglomerados rurais, empreendimentos turísticos, equipamentos e espaços de uso público, à exceção de recursos hidrogeológicos (água mineral natural e águas de nascente) e geotérmicos.

CAPÍTULO VII**Espaços de Atividades Industriais****Artigo 60.º****Caracterização**

Os espaços de atividades industriais integram as parcelas vocacionadas para o desenvolvimento de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais e agropecuários.

Artigo 61.º**Condições de ocupação**

Nestes espaços são admissíveis a instalação de unidades industriais e de armazenagem de apoio à exploração agrícola e agroindustrial, incluindo fabrico, transformação, comercialização e armazenagem, diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais e pecuários, e ainda, agricultura e produção animal.

Artigo 62.º**Regime de edificabilidade**

1 — A ocupação destes espaços com estruturas edificadas obedece aos seguintes requisitos:

a) Enquadramento no regime de condicionantes em vigor;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,75$

c) Índice de ocupação do solo máximo $\leq 0,70$

d) Índice de utilização do solo máximo $\leq 1,00$

e) Garantia de acessibilidade aos principais eixos viários.

2 – Quando se trate de unidades existentes e licenciadas à data de entrada em vigor do presente plano é, ainda admissível, a ampliação das unidades até 30 % da área de construção existente desde que não exceda o índice de impermeabilização definido no número anterior.

CAPÍTULO VIII

Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 63.º

Caracterização

1 – Os espaços pertencentes a esta categoria incluem quintas ou partes de quintas que integram estruturas edificadas, associadas a antigas explorações agrícolas, com uso turístico ou outros e que podem revelar interesse cultural, podendo incluir ou não a presença da função residencial.

2 – Alguns destes espaços revelam um potencial no desenvolvimento do turismo, do recreio e do lazer e constituem um património da memória e da história do município que importa valorizar e preservar.

Artigo 64.º

Condições de ocupação

1 – Estes espaços admitem processos de reativação, reconversão ou de requalificação e integrar outras atividades compatíveis com o solo rústico, designadamente, atividades associadas ao turismo, recreio e lazer, instalação de equipamentos e de infraestruturas.

2 – Nestes espaços não é admissível construção nova destinada a habitação.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

1 – A reconstrução das estruturas edificadas existentes e a sua eventual ampliação é admissível até 50 % da área total de construção existente e licenciada.

2 – Projetos de investimento fundamentados e considerados de interesse municipal reconhecido pela Assembleia Municipal podem exceder os limites da ampliação estabelecidos no número anterior desde que não excedam:

- a) Índice de ocupação do solo $\leq 0,15$
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,20$.

CAPÍTULO IX

Áreas de Edificação Dispersa e Aglomerados Rurais

Artigo 66.º

Caracterização

1 – As Áreas de Edificação Dispersa identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem a espaços de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, que correspondem a áreas de uso misto, sem funções urbanas preponderantes.

2 – Os Aglomerados Rurais identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, caracterizam-se pela existência de pequenos núcleos concentrados de edificações servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo

rústico, onde se registam algumas carências ao nível das infraestruturas básicas, que não lhe conferem uma imagem de cariz urbano.

Artigo 67.º

Infraestruturas

1 — Nestes espaços, os serviços básicos de infraestruturas devem ser garantidos através do recurso a soluções apropriadas às características do lugar, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos eficazes nomeadamente fossas ecológicas e microgeração.

2 — Relativamente à rede de águas residuais domésticas, estas devem ter como destino o sistema público de drenagem e tratamento de águas residuais, admitindo-se apenas sistemas particulares nas condições de impossibilidade de acesso ao sistema público, ficando nestas condições sujeitos aos requisitos legais para este tipo de utilização e outros, conforme legislação aplicável.

3 — Compete aos particulares e/ou proprietários desenvolver soluções autónomas para as infraestruturas.

Artigo 68.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1 — Nos Aglomerados Rurais são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação, incluindo anexos e equipamentos complementares;
- b) Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
- c) Atividade pecuária, ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva;
- d) Instalações de comércio, serviços, armazenagem e indústria que estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas e florestais;
- e) Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
- f) Empreendimentos turísticos, nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação e pousadas, de acordo com as orientações estabelecidas nos programas regionais;
- g) Edificações ligadas à proteção civil.

2 — Nas Áreas de Edificação Dispersa os usos admissíveis no n.º anterior estão sujeitos ao regime de incompatibilidade referido no n.º 3 do artigo 16.º do DR 15/2015, de 19 de agosto.

Artigo 69.º

Regime de Edificabilidade

1 — A edificabilidade é admissível em parcela constituída e desde que respeite os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, excetuam-se as edificações destinadas a equipamentos de utilização coletiva e Empreendimentos Turísticos, onde o número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 3;
- b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 podendo, em casos excecionais, admitir-se a subcave (segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente);
- c) Índice de Ocupação do Solo máximo $\leq 0,50$

d) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,60$

e) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem e desde que o Índice de Ocupação do Solo máximo não seja superior a 0,70.

2 – São permitidos edifícios anexos de apoio aos usos principais, apenas com um piso acima da cota de soleira e desde que não resulte uma área superior a 150 m².

3 – Nos aglomerados rurais as novas edificações e a intervenção nas construções preexistentes devem salvaguardar as características tipo morfológicas do aglomerado, de modo a garantir uma integração urbanística harmoniosa, mantendo o alinhamento consolidado existente e respeitando os planos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos do aglomerado.

4 – Admitem-se obras de ampliação até um máximo de 30 % da área de construção licenciada à data da entrada em vigor do PDMS, não podendo exceder a altura da fachada e o número máximo de pisos, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.

5 – Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes a altura da fachada é definida pelas médias das alturas de fachada respetivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício ou conjunto de edifícios.

TÍTULO IV

Solo Urbano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 70.º

Qualificação do Solo Urbano

1 – O solo urbano compreende o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e albergando as necessárias dotações em infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população.

2 – A qualificação do solo urbano integra diferentes categorias do solo urbano:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços habitacionais;
- c) Espaços urbanos de baixa densidade;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Espaços de uso especial – Equipamentos;
- f) Espaços de uso especial – Turismo;
- g) Espaços verdes.

Artigo 71.º

Princípios de edificabilidade

1 – A edificabilidade em parcelas ou prédios baseia-se no princípio do número de pisos e do alinhamento dominante e resulta da observância das características morfológicas do tecido urbano

existente nomeadamente tipologias arquitetónicas, modelação do parcelamento da propriedade e estrutura do espaço público, sendo exigido a justificação urbanística da adequada inserção na frente urbana envolvente.

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Espaços Centrais

Artigo 72.º

Identificação

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.

2 — Os espaços centrais correspondem ao centro urbano do aglomerado da Vila de Soure que assume o papel e a importância de principal centro urbano e centro administrativo do Concelho e aos núcleos centrais dos aglomerados de Alfarelos, Granja do Ulmeiro e Vila Nova de Anços, que pela sua proximidade a importantes eixos viários, desempenham um papel relevante na dinâmica urbanística e socioeconómica do Concelho.

Artigo 73.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1 — Os espaços centrais destinam-se a promover um ambiente marcadamente urbano com aptidões para uma elevada concentração de construção, e diversificado nível de funções, população e infraestruturas e reforçar a instalação de equipamentos de uso público à escala local e municipal e promover a colmatação dos vazios urbanos de acordo com a envolvente.

2 — Nos espaços centrais são admissíveis os usos habitacionais, comércio a retalho e por grosso, serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, empreendimentos turísticos e ainda armazéns e industriais, desde que compatíveis com esta classe de espaço e de acordo com a legislação específica.

Artigo 74.º**Regime de Edificabilidade**

1 – Quando não for possível determinar a edificabilidade, para um lote ou parcela constituída, de acordo com as normas constantes do artigo 71.º, estabelecem-se as regras e os parâmetros urbanísticos definidos nos pontos seguintes.

2 – Para o aglomerado da Vila de Soure:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 4, podendo ser admitido os 5 pisos, em situações devidamente justificadas, nomeadamente no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos ou em função da topografia do terreno ou da inserção urbana e paisagística;

b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 podendo, em casos excecionais, admitir-se a subcave (segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente);

c) Em processos de edificação (lote ou parcela constituída) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 4,00$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,80$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,90$

d) Em processos de urbanização (operação de loteamento) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos aplicados à globalidade da área de intervenção

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 2,00$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,60$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,80$.

3 – Para os aglomerados de Alfarelos, Granja do Ulmeiro e Vila Nova de Anços:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 3, podendo ser admitido os 4 pisos, em situações devidamente justificadas, nomeadamente no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos ou em função da topografia do terreno ou da inserção urbana e paisagística;

b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 podendo, em casos excecionais, admitir-se a subcave (segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente);

c) Em processos de edificação (lote ou parcela constituída) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 3,00$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,80$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,90$

d) Em processos de urbanização (operação de loteamento) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos aplicados à globalidade da área de intervenção

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 1,50$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,60$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,60$

4 – No caso de licenciamento de edificações em parcelas ou lotes constituídos admitem-se exceções aos valores estabelecidos nos números anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 90 %.

5 – Nas áreas delimitadas como espaços centrais tem de ser salvaguardada a integração harmoniosa, nomeadamente com recurso a materiais e técnicas construtivas características da envolvente.

CAPÍTULO III

Espaços Habitacionais

Artigo 75.º

Identificação

Os Espaços Habitacionais compreendem os espaços complementares aos espaços centrais do aglomerado da Vila de Soure, correspondem a áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização, decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, pretendendo-se promover a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente e a qualificação do espaço público, assumindo o papel de complemento ao principal centro urbano e administrativo do município.

Artigo 76.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1 – Consideram-se espaços habitacionais as áreas que se destinam preferencialmente ao uso residencial, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva, comércio, serviços, empreendimentos turísticos e ainda armazéns e industriais, desde que compatíveis com esta classe de espaço, de acordo com a legislação específica da atividade industrial.

2 – São permitidos edifícios anexos de apoio aos usos principais, apenas com um piso acima da cota de soleira e desde que não resulte uma área superior a 150 m².

Artigo 77.º

Regime de Edificabilidade

1 – Quando não for possível determinar a edificabilidade, para um lote ou parcela constituída, de acordo com as normas constantes do artigo 71.º, estabelecem-se as regras e os parâmetros urbanísticos definidos nas alíneas seguintes:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 5, podendo ser admitido os 6 pisos, em situações devidamente justificadas, nomeadamente no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos ou em função da topografia do terreno ou da inserção urbana e paisagística;

b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 podendo, em casos excecionais, admitir-se a subcave (segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não existem soluções técnicas alternativas face à topografia do terreno e se garanta o enquadramento urbanístico e paisagístico na inserção na envolvente;

c) Em processos de edificação (lote ou parcela constituída) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 4,00$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,70$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,80$

d) Em processos de urbanização (operação de loteamento) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos aplicados à globalidade da área de intervenção

i) Índice de Utilização do Solo $\leq 2,00$

ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,60$

iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$.

2 — No caso de licenciamento de edificações em parcelas ou lotes constituídos admitem-se exceções aos valores estabelecidos no número anterior, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 80 %.

3 — São permitidos edifícios anexos, complementares ao uso principal, desenvolvidos em, apenas, um piso acima da cota de soleira, e desde que a respetiva área não exceda 100 m² ou 50 % da área da edificação principal.

CAPÍTULO IV

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 78.º

Identificação

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade compreendem as áreas edificadas em aglomerados de características marcadamente rurais, caracterizados por um nível baixo de infraestruturação, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, que se destinam predominantemente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

Artigo 79.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade destinam-se predominantemente ao uso habitacional, na tipologia unifamiliar, isoladas, geminadas ou em banda, incluindo anexos, podendo admitir outras tipologias e outros usos, considerados complementares ou compatíveis.

2 — São usos complementares ou compatíveis, o comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, públicos ou privados, edificados ou não, e ainda, empreendimentos turísticos, armazéns e industriais, desde que compatíveis com esta classe de espaço e de acordo com a legislação específica, bem como outros usos não discriminados e compatíveis com os usos dominantes, nomeadamente instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar.

Artigo 80.º

Regime de Edificabilidade

1 — Quando não for possível determinar a edificabilidade, para um lote ou parcela constituída, de acordo com as normas constantes do artigo 71.º, estabelecem-se as regras e os parâmetros urbanísticos definidos nas alíneas seguintes:

a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido os 3 pisos, em situações devidamente justificadas, nomeadamente no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos ou em função da topografia do terreno ou da inserção urbana e paisagística;

b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 podendo, em casos excecionais, admitir-se a subcave (segundo piso abaixo da cota de soleira, desde que se verifique que não

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

c) Em processos de edificação (lote ou parcela constituída) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- i) Índice de Utilização do Solo $\leq 1,00$
- ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,60$;
- iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$.

d) Em processos de urbanização (operação de loteamento) deve, ainda, observar-se os seguintes parâmetros urbanísticos aplicados à globalidade da área de intervenção:

- i) Índice de Utilização do Solo $\leq 0,75$
- ii) Índice de Ocupação do Solo $\leq 0,50$;
- iii) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,60$

2 – São permitidos edifícios anexos, complementares ao uso principal, apenas com um piso acima da cota de soleira e desde que a respetiva área não exceda 150 m² ou 50 % da área da edificação principal.

CAPÍTULO V

Espaços de Uso Especial – Equipamento

Artigo 81.º

Identificação

Os Espaços de Uso Especial – Equipamento correspondem aos espaços urbanizados que apresentam e revelam aptidão para uma concentração de estruturas de utilização coletiva e que se encontra devidamente assinalada na planta de ordenamento.

Artigo 82.º

Estatuto de Uso e Ocupação do Solo

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

Artigo 83.º

Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo do disposto no artigo 71.º, a construção e ampliação devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2;
- b) Índice de Utilização do Solo Máximo $\leq 0,60$;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo ≤ 60

d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,75.

CAPÍTULO VI**Espaços de Uso Especial — Turismo****Artigo 84.º****Identificação**

Os Espaços de Uso Especial — Turismo correspondem aos espaços urbanos que apresentam e revelam aptidão para atividades turísticas e que se encontra devidamente assinalada na planta de ordenamento.

Artigo 85.º**Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

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

Artigo 86.º**Regime de Edificabilidade**

Sem prejuízo do disposto no artigo 71.º, a construção e ampliação devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 3;
- b) Índice de Utilização do Solo Máximo $\leq 0,70$
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo ≤ 50
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

CAPÍTULO VII**Espaços de Atividades Económicas****Artigo 87.º****Identificação**

1 — Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas ocupadas e vocacionadas para a instalação de atividades económicas nomeadamente, indústria, agroindústria, armazenagem, oficinas, comércio e serviços. Correspondem a espaços demarcados territorialmente dos espaços urbanos, ou quando tal não ocorre, a espaços cuja existência tem de assegurar padrões de qualidade ambiental e regras de compatibilidade com a envolvente.

2 — A instalação de novas unidades industriais deve garantir soluções que visem a eficiência energética, o uso eficiente da água, bem como o adequado tratamento de efluentes, adotando, quando for economicamente viável, as melhores tecnologias disponíveis.

Artigo 88.º**Estatuto de Uso e Ocupação do Solo**

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

- a) Estabelecimentos industriais;

- b) Armazéns e logística;
- c) Comércio, a retalho e por grosso;
- d) Oficinas;
- e) Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais;
- f) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância.

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

- a) Serviços;
- b) Empreendimentos de restauração e de bebidas;
- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) Estabelecimentos hoteleiros;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Outros que, pelas suas características ou tipo de laboração, se considerem incompatíveis com outras classes de espaço.

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

- a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, previamente à sua descarga na rede pública ou meio recetor;
- d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma faixa de 10 m de largura e, no mínimo, 2 fiadas intercaladas de árvores (preferencialmente do género Cupressus, e/ou Thuya).

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

Artigo 89.º

Regime de Edificabilidade

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

- a) Índice de Ocupação do Solo, máximo $\leq 0,75$
- b) Índice de Impermeabilização, máximo, $\leq 0,90$
- c) Altura da fachada, máxima, de 9,5 metros;
- d) Em situações excecionais, devidamente justificadas, por razões de ordem técnica do exercício das atividades instaladas, a altura máxima da fachada pode exceder este valor, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações.

2 – As instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, não podem ultrapassar os 120 m² de área de construção.

3 – A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas

e descargas com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas, bem como ao estacionamento próprio, de acordo com os parâmetros estabelecidos no presente regulamento.

4 — A ampliação das atividades existentes, à data de entrada em vigor do presente Plano, é admitida nos termos definidos no n.º 1 do presente artigo, beneficiando de uma majoração de 10 % nos índices aplicáveis, à exceção do Índice de impermeabilização máximo.

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

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

CAPÍTULO VIII

Espaços Verdes

Artigo 90.º

Identificação e Qualificação

Os espaços verdes correspondem a áreas em que ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial e destina-se a promover o recreio e lazer da população, bem como complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano e integra:

a) O Parque Verde de Soure integrado no perímetro urbano de Soure e que desempenha funções de equilíbrio ecológico do sistema urbano e acolhe atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura.

b) Outros espaços verdes integrados em perímetro urbano e que correspondem a áreas de reserva para análise, ponderação e eventual execução de pequenos espaços verdes públicos no interior dos perímetros urbanos.

Artigo 91.º

Usos e Condições de Ocupação do Solo

1 — Os espaços verdes admitem a instalação de pequenos equipamentos e infraestruturas de apoio desde que compatíveis com a vocação destas áreas, nomeadamente, quiosques, espaços de jogo e recreio, equipamentos e/ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas e o respetivo mobiliário urbano.

2 — São usos compatíveis com os Espaços Verdes os estabelecimentos de restauração e bebidas.

Artigo 92.º

Regime de edificabilidade

As regras a aplicar nos Espaços Verdes são as seguintes:

- a) Índice de Utilização do Solo, máximo $\leq 0,20$
- b) Índice de Impermeabilização, máximo $\leq 0,25$
- c) Número máximo de pisos acima cota de soleira é de 2.
- d) Altura máxima da fachada é de 6 metros;

PARTE V**Programação e Execução****TÍTULO I****Programação****Artigo 93.º****Princípios executórios de ocupação do território**

1 — Todas as operações urbanísticas devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem.

2 — As operações urbanísticas devem estabelecer articulação espacial e temporal entre a execução das infraestruturas e a execução das edificações.

Artigo 94.º**Programa e estratégia de execução**

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

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

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

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

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

d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica, que abrange áreas afetas aos regimes da REN e da RAN.

Artigo 95.º**Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e áreas de interesse
para o desenvolvimento de projetos**

1 — O PDM de Soure identifica na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação, as seguintes UOPGs:

a) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 — Área de Localização Empresarial de Alfarelos/ Granja do Ulmeiro.

b) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2 — Área de Localização Empresarial de Soure Sul.

c) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 — Área de Localização Empresarial de Venda Nova/Tapéus.

d) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 — Parque Empresarial da Presa;

e) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 5 — Parque Empresarial do Paleão.

2 — A delimitação destas UOPGs pode ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar a sua delimitação ao cadastro da propriedade ou a limites físicos evidenciados no território ou, ainda, quando tal for justificado em sede de plano de Plano de Pormenor com Efeitos Registrais, Plano de Intervenção em Espaço Rural e Unidades de Execução.

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

4 — A execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão realizam-se através de operações urbanísticas obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente e integrando total ou parcialmente a área de intervenção proposta para as UOPGs:

- a) Plano de Pormenor com Efeitos Registrais;
- b) Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER);
- c) Unidades de Execução;

5 — Quaisquer operações urbanísticas integradas nas Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão devem concorrer para a concretização do conteúdo programático de acordo com o expresso no Anexo I do presente Regulamento.

TÍTULO II

Execução

Artigo 96.º

Execução em solo urbano

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

Artigo 97.º

Delimitação de unidades de Execução

1 — A delimitação de qualquer unidade de execução tem de:

- a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando assegurar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- b) Assegurar, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
- c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o solo urbano consolidado preexistente.

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

Artigo 98.º**Monitorização e avaliação**

1 — O Plano é objeto de monitorização permanente tendo em vista a avaliação do seu grau de execução, bem como a sua adequação à evolução das dinâmicas urbanísticas e socioeconómicas;

2 — O programa de execução é ajustado à medida que a programação é concretizada através da inscrição das ações e dos programas de ação em Plano Plurianual de Investimentos ou Plano de Atividades Anual;

3 — A execução do Plano é avaliada através de indicadores de realização e, sempre que aplicável, de indicadores financeiros;

4 — A avaliação da execução do Plano é realizada no âmbito da elaboração do Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território.

TÍTULO III**Critérios de cedência para áreas verdes e equipamentos de utilização coletiva****Artigo 99.º****Parâmetros de Dimensionamento**

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

2 — Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, assumem os valores mínimos previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 100.º

Cedências

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

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

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

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

TÍTULO IV

Perequação

CAPÍTULO I

Instrumentos gerais de distribuição de benefícios e encargos

Artigo 101.º

Disposições base relativas à edificabilidade

1 — Toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata no presente Plano e permitida de forma concreta no licenciamento municipal, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta.

2 — O presente Plano estabelece, de acordo com o estipulado na lei, os critérios para a parametrização e distribuição das mais-valias a que se refere o número anterior, no âmbito de desenvolvimento e execução das unidades operativas de planeamento e de gestão programadas:

- a) Estabelece a edificabilidade média decorrente das suas disposições;
- b) Distribui a edificabilidade entre os proprietários e um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), a criar pela Câmara;
- c) Assegura uma distribuição perequativa de edificabilidade entre os proprietários.

Artigo 102.º**Áreas operativas para efeitos de perequação de edificabilidade**

1 – Consideram-se áreas operativas para efeitos de perequação de edificabilidade, a definir no âmbito dos respetivos instrumentos de gestão territorial, áreas do solo rústico que integram as seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (UPOG), designadamente:

- a) UOPG 1 – Área de Localização Empresarial de Alfarelos/Granja do Ulmeiro.
- b) UOPG 2 – Área de Localização Empresarial de Soure Sul.
- c) UOPG 3 – Área de Localização Empresarial de Venda Nova/Tapéus.
- d) UOPG 4 – Parque Empresarial da Presa;
- e) UOPG 5 – Parque Empresarial do Paleão.

2 – O município de Soure pode promover a aquisição, seja por via do direito privado seja pela via do processo expropriativo, das áreas que integram as unidades operativas de planeamento e de gestão, para promover a reclassificação do solo e a sua execução.

Artigo 103.º**Conceitos associados à edificabilidade**

Adotam-se, para efeitos perequativos e no processo de gestão urbanística, os seguintes conceitos:

- a) Edificabilidade: a estabelecida para cada local (parcela ou conjunto de parcelas) nas disposições do Plano (quantitativas e qualitativas) e na demais regulamentação aplicável e resulta dos instrumentos de planeamento e execução das UOPG;
- b) Edificabilidade média: referente a UOPG delimitada pelo Plano para efeitos perequativos, exprime o quociente entre o somatório da edificabilidade das parcelas que a integram e o somatório das respetivas áreas;
- c) Edificabilidade abstrata: a afeta pelo Plano ao(s) proprietário(s) de cada parcela (ou conjunto de parcelas), referencia-se à edificabilidade média, subtraída da edificabilidade afeta ao FMSAU;
- d) Edificabilidade concreta: a edificabilidade legal já existente num dado prédio ou a que vier a ser estabelecida em processo de gestão urbanística.

Artigo 104.º**Edificabilidade média e edificabilidade abstrata**

A edificabilidade média resultante da proposta urbanística dos instrumentos de gestão territorial a desenvolver é distribuída da seguinte forma:

- a) 70 % para a generalidade dos proprietários, que constitui a edificabilidade abstrata afeta a cada prédio;
- b) 30 % para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, ao qual é atribuída a restante edificabilidade.

Artigo 105.º**Edificabilidade concreta e compensações**

1 – A edificabilidade de cada prédio ou conjunto de prédios respeita as disposições, quantitativas e qualitativas, estabelecidas pelo Plano e demais regulamentação aplicável.

2 – A edificabilidade concreta, a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística, articula a edificabilidade a que se refere o n.º anterior com a edificabilidade abstrata, sendo que:

a) Quando possível, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;

b) Quando a edificabilidade de prédio (ou conjunto de prédios) for superior à abstrata:

i) é cedida à Câmara uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;

ii) não se verificando a cedência, o promotor paga uma compensação pecuniária à Câmara proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

c) Quando, por razões urbanísticas que não decorram das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais), a edificabilidade for inferior à abstrata:

i) A edificabilidade concreta pode aproximar-se da abstrata, majorando a edificabilidade até 20 %, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;

ii) Não sendo tal possível ou suficiente, a Câmara paga uma compensação pecuniária ao promotor proporcional à diferença entre a edificabilidade concreta e a abstrata.

3 – O valor das compensações a aplicar nas situações referidas nas alíneas b) e c) do n.º 2 é estabelecido em regulamento municipal.

CAPÍTULO II

Encargos urbanísticos

Artigo 106.º

Disposições base relativas a encargos urbanísticos

1 – Os particulares, proprietários e/ou promotores, têm o dever de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas.

2 – Os encargos urbanísticos decorrentes do presente plano são distribuídos de forma equitativa por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas.

Artigo 107.º

Identificação encargos urbanísticos

1 – Os encargos urbanísticos correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando:

a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaço livres e verdes;

b) As redes de água, saneamento, pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e dispositivos para recolha de lixo;

c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.

2 – Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:

a) Infraestrutura local, a que engloba todas as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior que irão servir diretamente cada conjunto edificado;

b) Infraestrutura geral, a que serve os aglomerados urbanos e o território municipal na sua globalidade, nomeadamente vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

Artigo 108.º

Encargos urbanísticos padrão

1 — São identificados, para efeitos perequativos, os seguintes encargos urbanísticos padrão:

- a) Custo médio/m²ac de construção inicial da infraestrutura local;
- b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,40 m²/m²ac,
- c) Custo médio/m²ac de construção inicial da infraestrutura geral.

2 — São identificados em regulamento municipal:

- a) Os custos padrão/m²ac das infraestruturas referidas nas alíneas a) e c) do n.º anterior;
- b) O valor do m² de terreno destinado a infraestrutura geral.

Artigo 109.º

Encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1 — São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.

2 — Os encargos a que se refere o n.º anterior são fixados em regulamento municipal, correspondendo a uma parte ou ao todo dos valores padrão referidos no n.º 2 do artigo anterior.

3 — O assumir de encargos pelos promotores concretiza-se através de:

- a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;
- b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor é o fixado em regulamento municipal, conforme n.º 2, do qual é abatido o custo das obras de urbanização referidas em a);
- c) Cedência de terreno identificado pela Câmara como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à Câmara ou da Câmara ao promotor, conforme esta cedência efetiva seja inferior ou superior à cedência média fixada na alínea b), do n.º 1, do artigo 108.º

4 — Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme i), da alínea b), do n.º 2, do artigo 105.º, a respetiva área é contabilizada como área para infraestrutura geral.

5 — As obras de construção em área abrangida por operação de loteamento em vigor estão isentas dos encargos a que se refere o presente artigo.

CAPÍTULO III

Outros instrumentos do regime económico e financeiro

Artigo 110.º

Identificação

Para além dos instrumentos equitativos relativos à edificabilidade e aos encargos urbanísticos estabelecidos nos capítulos anteriores, são ainda instrumentos do regime económico e financeiro ou com ele articulados:

- a) A tributação do património imobiliário, nomeadamente no âmbito de áreas de reabilitação urbana;
- b) A avaliação pública do solo;

- c) A execução programada e os consequentes sistemas de execução;
- d) A aquisição de solo pelo município;
- e) A constituição e gestão de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 111.º

Avaliação do solo

Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de Solo considera:

- a) A edificabilidade abstrata atribuída ao prédio, conforme alínea c) do artigo 101.º;
- b) Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, conforme o artigo 105.º e regulamentação complementar, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade;
- c) Na impossibilidade de se determinar os encargos urbanísticos referidos na alínea anterior, esses podem ser internalizados na determinação do valor do solo, estimado com base na edificabilidade abstrata, considerando a aplicação de um coeficiente de ajustamento passível de ser enquadrado no intervalo 0,25-0,50, em função do nível de infraestruturação existente.
- d) O custo de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Artigo 112.º

Aquisição do solo pelo município

1 — A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tal necessários, a qual poderá ser assegurada através de:

- a) Prévia aquisição pela Câmara Municipal;
- b) Parceria entre proprietários, com a Câmara Municipal e eventualmente com outros investidores.

2 — No contexto da alínea a) do n.º anterior, assim como no contexto da alínea b), neste caso perante a não participação de proprietário(s), a Câmara Municipal deve adquirir não apenas o solo destinado a infraestrutura, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente as faixas com edificabilidade que a marginam.

Artigo 113.º

Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

1 — É criado pela Câmara Municipal um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com os objetivos de:

- a) Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas, previstos no presente Plano;
- b) Apoio fundiário e financeiro à concretização do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística;
- c) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação.

2 — São receitas do FMSAU:

- a) As cedências de terrenos com edificabilidade e as compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade;

b) Outras verbas que a Câmara lhe decida afetar, eventualmente complementares de fundos estruturais de apoio a projetos de valorização ambiental.

3 – São encargos do FMSAU:

a) Compensar os proprietários com edificabilidade concreta inferior à abstrata e/ou cedência para infraestrutura geral superior à média;

b) Contribuir em operações referidas na alínea b) do n.º 1.

PARTE VI

Disposições Finais e Complementares

Artigo 114.º

Alteração à legislação

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor, referida neste Regulamento, as remissões expressas que para ela forem feitas, considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação.

Artigo 115.º

Revogação

Com a entrada em vigor do presente regulamento revoga-se:

a) O Plano Diretor Municipal de Soure, bem como as respetivas alterações;

b) Plano de Pormenor do Centro Náutico, Declaração n.º 202/2001, *Diário da República* — 2.ª série, n.º 146 de 26 de junho de 2011;

Artigo 116.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor cinco dias úteis após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

UOPG 1

Área de Localização Empresarial de Alfarelos/Granja do Ulmeiro

Objetivo

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciação do novo quadro de acessibilidades existente na região justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de fácil relação com a ER 347 e com Linha de Caminho-de-Ferro [Linha do Norte e Ramal da Figueira da Foz — Parque Logístico Alfarelos/Granja do Ulmeiro]. Este espaço vocacionado para receber Atividades Económicas permite perspetivar a expansão e dinamização do tecido empresarial local, atrair e fixar novos investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho, e assumir-se como um importante espaço de localização empresarial do município.

Orientações Estratégicas

1 — Promover a reclassificação do solo de forma a permitir programar e executar a estruturação e infraestruturação de um espaço vocacionado e preparado para o acolhimento de unidades empresariais capaz de garantir continuidade na dinamização do tecido empresarial local, de fixar novos investimentos, para além de promover a criação de emprego.

2 — Promover a imagem de uma Área de Localização Empresarial atrativa e sustentada na relação com o quadro de acessibilidades existente, nomeadamente na sua articulação com a Linha de Caminho de Ferro.

3 — Criação de um polo empresarial no município capaz de atrair e fixar investimento e, em especial, proporcionar ao tecido empresarial municipal oportunidades de relocalização e desenvolvimento das suas instalações e atividade.

4 — Área preferencial para o município promover a aquisição de solos [processo em curso] e assim permitir que a aquisição e execução destas áreas seja de iniciativa municipal, ajustando a estratégia municipal de desenvolvimento às dinâmicas de procura, de atração e fixação de novos investimentos.

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1 — A execução desta UOPG deve ser concretizada durante o período de vigência do presente Plano, através da elaboração de um ou de vários Planos de Pormenor, que promovam o processo de reclassificação do solo e que devem ter em consideração a articulação e compatibilização com as condicionantes relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais impostas pelo regime legal em vigor.

2 — A execução desta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) O índice de utilização máximo do solo $\leq 0,70$ aplicado à área da UOPG;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$
- c) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou de instalações especiais devidamente justificadas, é de 9,5 m, para um máximo de dois pisos;
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

3 — A título supletivo, e na ausência do instrumento previsto para a execução da UOPG, é aplicável o regime estabelecido na(s) categoria(s) de espaço(s) que qualifica(m) o âmbito territorial da UOPG, como tal identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, apenas se admitindo usos e ocupações compatíveis com este(s) regime(s) e que, comprovadamente, não conflituem com os objetivos definidos para esta UOPG.

UOPG 2

Área de Localização Empresarial de Soure Sul

Objetivo

A necessidade de promover a dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciação do quadro de acessibilidades existentes na região, justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas, que permite perspetivar a expansão e dinamização do tecido empresarial local, atrair e fixar novos investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho.

Orientações Estratégicas

1 — Promover a reclassificação do solo de forma a permitir programar e executar a estruturação e infraestruturação de um espaço vocacionado e preparado para o acolhimento de unidades empre-

sariais capaz de garantir continuidade na dinamização do tecido empresarial local, de fixar novos investimentos, para além de promover a criação de emprego.

2 — Promover a imagem de uma Área de Localização Empresarial atrativa e sustentada na relação com o quadro de acessibilidades existente, nomeadamente na sua articulação com a Linha de Caminho-de-ferro.

3 — Criação de um polo empresarial no município capaz de atrair e fixar investimento e, em especial, proporcionar ao tecido empresarial municipal oportunidades de realocação e desenvolvimento das suas instalações e atividade.

4 — Área preferencial para o município promover a aquisição de solos [processo em curso] e assim permitir que a aquisição e execução destas áreas seja de iniciativa municipal, ajustando a estratégia municipal de desenvolvimento às dinâmicas de procura, de atração e fixação de novos investimentos.

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1 — A execução desta UOPG deve ser concretizada durante o período de vigência do presente Plano, através da elaboração de um ou de vários Planos de Pormenor, que promovam o processo de reclassificação do solo e que devem ter em consideração a articulação e compatibilização com as condicionantes relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais impostas pelo regime legal em vigor.

2 — A execução desta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) O índice de utilização máximo do solo $\leq 0,70$ aplicado à área da UOPG;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$
- c) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou de instalações especiais devidamente justificadas, é de 9,5 m, para um máximo de dois pisos;
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

3 — A título supletivo, e na ausência do instrumento previsto para a execução da UOPG, é aplicável o regime estabelecido na(s) categoria(s) de espaço(s) que qualifica(m) o âmbito territorial da UOPG, como tal identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, apenas se admitindo usos e ocupações compatíveis com este(s) regime(s) e que, comprovadamente, não conflituem com os objetivos definidos para esta UOPG.

UOPG 3

Área de Localização Empresarial de Venda Nova/Tapéus

Objetivo

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciação do novo quadro de acessibilidades existente na região justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de fácil relação com a IC2 e com o nó da A1. Este espaço vocacionado para receber Atividades Económicas permite perspetivar a dinamização do tecido empresarial local, atrair e fixar novos investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho. A sua localização e a facilidade na relação com eixos viários de importância regional e nacional, perspetivam a criação de um espaço de atividade económica relevante no contexto municipal.

Orientações Estratégicas

1 — Promover a reclassificação do solo de forma a permitir programar e executar a estruturação e infraestruturação de um espaço vocacionado e preparado para o acolhimento de unidades empre-

sariais capaz de garantir continuidade na dinamização do tecido empresarial local, de fixar novos investimentos, para além de promover a criação de emprego.

2 — Promover a imagem de uma Área de Localização Empresarial atrativa e sustentada na relação com o quadro de acessibilidades existente, nomeadamente na sua articulação com a Linha de Caminho-de-ferro.

3 — Criação de um polo empresarial no município capaz de atrair e fixar investimento e, em especial, proporcionar ao tecido empresarial municipal oportunidades de relocalização e desenvolvimento das suas instalações e atividade.

4 — Área preferencial para o município promover a aquisição de solos [processo em curso] e assim permitir que a aquisição e execução destas áreas seja de iniciativa municipal, ajustando a estratégia municipal de desenvolvimento às dinâmicas de procura, de atração e fixação de novos investimentos.

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1 — A execução desta UOPG deve ser concretizada durante o período de vigência do presente Plano, através da elaboração de um ou de vários Planos de Pormenor, que promovam o processo de reclassificação do solo e que devem ter em consideração a articulação e compatibilização com as condicionantes relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais impostas pelo regime legal em vigor.

2 — A execução desta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) O índice de utilização máximo do solo $\leq 0,70$ aplicado à área da UOPG;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$
- c) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou de instalações especiais devidamente justificadas, é de 9,5 m, para um máximo de dois pisos;
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

3 — A título supletivo, e na ausência do instrumento previsto para a execução da UOPG, é aplicável o regime estabelecido na(s) categoria(s) de espaço(s) que qualifica(m) o âmbito territorial da UOPG, como tal identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, apenas se admitindo usos e ocupações compatíveis com este(s) regime(s) e que, comprovadamente, não conflituem com os objetivos definidos para esta UOPG.

UOPG 4

Parque Empresarial da Presa

Objetivo

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciação do novo quadro de acessibilidades existente na região justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de dimensão e de fácil relação com o IP1 e com o IC2. O novo espaço vocacionado para receber Atividades Económicas permite perspetivar a expansão e dinamização do tecido empresarial local, atrair e fixar novos investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho. Pela sua localização e possibilidades de relação com eixos viários de importância regional e nacional este Parque pretende assumir-se como principal espaço de localização empresarial do município.

Orientações Estratégicas

1 — Promover a reclassificação do solo de forma a permitir programar e executar a estruturação e infraestruturação de um espaço vocacionado e preparado para o acolhimento de unidades empre-

sariais capaz de garantir continuidade na dinamização do tecido empresarial local, de fixar novos investimentos, para além de promover a criação de emprego.

2 — Promover a imagem de um Parque Empresarial Atrativo e sustentado na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o eixo do IC2 e da proximidade ao nó do IP1.

3 — Dar continuidade ao principal polo empresarial do município capaz de atrair e fixar investimento e de criar e, em especial, proporcionar ao tecido empresarial municipal oportunidades de relocalização e desenvolvimento das suas instalações e atividade.

4 — Área preferencial para o município promover a aquisição de solos [processo em curso] e assim permitir que a aquisição e execução destas áreas seja de iniciativa municipal, ajustando a estratégia municipal de desenvolvimento às dinâmicas de procura, de atração e fixação de novos investimentos.

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1 — A execução desta UOPG deve ser concretizada durante o período de vigência do presente Plano, através da elaboração de um ou de vários Planos de Pormenor, que promovam o processo de reclassificação do solo e que devem ter em consideração a articulação e compatibilização com as condicionantes relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais impostas pelo regime legal em vigor.

2 — A execução desta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) O índice de utilização máximo do solo $\leq 0,70$ aplicado à área da UOPG;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$
- c) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou de instalações especiais devidamente justificadas, é de 9,5 m, para um máximo de dois pisos;
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

3 — A título supletivo, e na ausência do instrumento previsto para a execução da UOPG, é aplicável o regime estabelecido na(s) categoria(s) de espaço(s) que qualifica(m) o âmbito territorial da UOPG, como tal identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, apenas se admitindo usos e ocupações compatíveis com este(s) regime(s) e que, comprovadamente, não conflituem com os objetivos definidos para esta UOPG.

UOPG 5

Parque Empresarial do Paleão

Objetivo

A dinâmica empresarial do município e a oportunidade de potenciação do novo quadro de acessibilidades existente na região justificam a reserva de um espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas de dimensão e de fácil relação com o IP1, IC2 e com a EN348. O novo espaço vocacionado para receber Atividades Económicas permite perspetivar a expansão e dinamização do tecido empresarial local, atrair e fixar novos investimentos de dimensão relevante seja em matéria de investimento seja em matéria de criação de postos de trabalho. Pela sua localização e possibilidades de relação com eixos viários de importância regional e nacional este Parque pretende assumir-se como principal espaço de localização empresarial do município.

Orientações Estratégicas

1 — Promover a reclassificação do solo de forma a permitir programar e executar a estruturação e infraestruturação de um espaço vocacionado e preparado para o acolhimento de unidades empre-

sariais capaz de garantir continuidade na dinamização do tecido empresarial local, de fixar novos investimentos, para além de promover a criação de emprego.

2 — Promover a imagem de um Parque Empresarial Atrativo e sustentado na relação com o novo quadro de acessibilidades nomeadamente na sua articulação com o nó do IP1/A1.

3 — Criação de um polo empresarial capaz de atrair e fixar investimento e de criar e, em especial, proporcionar ao tecido empresarial municipal oportunidades de relocalização e desenvolvimento das suas instalações e atividade.

4 — Área preferencial para o município promover a aquisição de solos e assim permitir que a aquisição e execução destas áreas seja de iniciativa municipal, ajustando a estratégia municipal de desenvolvimento às dinâmicas de procura, de atração e fixação de novos investimentos.

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1 — A execução desta UOPG deve ser concretizada durante o período de vigência do presente Plano, através da elaboração de um ou de vários Planos de Pormenor, que promovam o processo de reclassificação do solo e que devem ter em consideração a articulação e compatibilização com as condicionantes relativas ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais impostas pelo regime legal em vigor.

2 — A execução desta UOPG tem como indicadores e parâmetros de referência os seguintes:

- a) O índice de utilização máximo do solo $\leq 0,70$ aplicado à área da UOPG;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo $\leq 0,70$
- c) A altura de fachada máxima para edifícios novos, com exceção de depósitos de água ou de instalações especiais devidamente justificadas, é de 9,5 m, para um máximo de dois pisos;
- d) Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem, e desde que o Índice de Ocupação do Solo Máximo não seja superior a 0,80.

3 — A título supletivo, e na ausência do instrumento previsto para a execução da UOPG, é aplicável o regime estabelecido na(s) categoria(s) de espaço(s) que qualifica(m) o âmbito territorial da UOPG, como tal identificada na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo, apenas se admitindo usos e ocupações compatíveis com este(s) regime(s) e que, comprovadamente, não conflituem com os objetivos definidos para esta UOPG.

ANEXO II

Património Classificado

Monumentos Nacionais

Castelo de Soure — Classificado como Monumento Nacional (MN), Decreto n.º 37366, DG, 1.ª série, n.º 70, de 5-04-1949, dispõe de Zona Geral de Proteção (ZGP).

Imóveis, monumentos e conjuntos de interesse público

Pelourinho de Vila Nova de Anços — Decreto n.º 23122, DG, 1.ª série, n.º 231, de 11-10-1933, classificou o pelourinho como imóvel de interesse público (IIP), dispõe de zona geral de proteção (ZGP de 50 m).

Igreja da Misericórdia — Portaria 740 DB/2012, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 248, de 24.12.2012, classificou a Igreja da Misericórdia como monumento de interesse público (MIP), dispõe de zona especial de proteção (ZEP).

Casa, Capela e vestígios arqueológicos de vila romana na Quinta de São Tomé – Classificado como Conjunto de Interesse Público (CIP), Portaria n.º 291/2013, DR, 2.ª série, n.º 92, de 14-05-2013, dispõe de zona especial de proteção (ZEP).

ANEXO III

Património Arqueológico – Listagem dos Sítios inventariados

CNS	Designação	Cronologia	Tipo de sítio	Freguesia
24805	Costa D'Arnes	Romano	Habitat	Alfarelos
17921	Cercal [Estrutura e Caminho]	Idade Média	Vestígios Diversos	Gesteira e Brunhós
24908	Gesteira	Idade do Ferro	Achado(s) Isolado(s)	Gesteira e Brunhós
24907	Quebrada/Costa de S. Bento	Romano	Habitat	Gesteira e Brunhós
24983	Cabeça da Corte	Romano e Romano, República	Tesouro	Degracias e Pombalinho
16793	Casa da Moura	Neolítico e Calcolítico	Anta	Degracias e Pombalinho
7235	Dordias	Romano	Vestígios Diversos	Degracias e Pombalinho
7371	Fonte Velha/Pombalinho	Romano	Vestígios de Superfície	Degracias e Pombalinho
4991	Granja do Ulmeiro	Indeterminado	Sepultura	Granja do Ulmeiro
24905	Carvalhal da Azoia	Romano	Habitat	Samuel
24906	Coles de Samuel	Idade do Ferro	Tesouro	Samuel
22807	Madanela	Romano	Villa	Samuel
24904	Serra do Bicaíinho	Romano	Habitat	Samuel
1532	Castelo de Soure	Idade Média	Castelo	Soure
7461	Castro de Soure	Romano	Povoado Fortificado	Soure
24963	Mata Cabeça	Romano	Habitat	Soure
34744	Mucata	Romano	Vestígios Diversos	Soure
33801	Muro da Várzea	Moderno	Lagar	Soure
24909	Quinta de S. Tomé	Romano	Villa	Soure
2705	Soure – Ara romana	Romano (Século II d.C.)	Inscrição	Soure
15144	Cova do Ladrão	Mesolítico, Neolítico e Romano	Gruta	Tapéus
33948	Dolina do Vale da Grotta	Paleolítico	Oficina	Tapéus
24960	Campo do Conde	Romano	Habitat	Vinha da Rainha
5182	Forno da Cal	Neolítico Antigo	Povoado	Vinha da Rainha

ANEXO IV

Património molinológico – Moinhos localizados no município de Soure

N.º	Designação	Freguesia	Topónimo	Tipologia	Descrição
1	Moinho dos Novos			Moinho de Água	Pertenceram à Ordem de Cristo e a sua construção é, hipoteticamente, atribuída aos Templários.

N.º	Designação	Freguesia	Topónimo	Tipologia	Descrição
2	Moinho do Paleão			Moinho de Água	Pertencentes à Ordem de Cristo, são os únicos para além dos moinhos de Soure, que ainda se encontram em funcionamento.
3	Levada			Levada	Sistema Hidráulico que data do século XV. Sistema de Moinhos que pertencia à ordem de Cristo, cuja construção é tradicionalmente atribuída aos Templários.

ANEXO V

Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROF-CL]

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

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

I – Disposições Gerais

1 – Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial

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

2 – Áreas florestais sensíveis

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

II – Sub-regiões Homogéneas

1 – Sub-região homogénea de Dunas Litorais e Baixo Mondego:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de produção;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I)

- i) Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- ii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II)

- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- ii) Choupos (*Populus* sp.);
- iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- v) Nogueira (*Juglans regia*);
- vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

2 – Sub-região homogénea de Gândaras Sul:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de produção;
- ii) Função geral de proteção;
- iii) Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I)

- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- ii) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
- iii) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- iv) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- v) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
- vi) Sobreiro (*Quercus suber*);

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II)

- i) Azinheira (*Quercus faginea*);
- ii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iii) Choupos (*Populus* sp.);
- iv) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- v) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

3 – Sub-região homogénea de Sicó e Alvaiázere:

a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii) Função geral de produção;
- iii) Função geral de proteção;

b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I – Espécies a privilegiar (Grupo I)

- i) Carvalho-português (*Quercus faginea*);
- ii) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- iv) Eucalipto (*Eucalyptus* spp.);
- v) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- vi) Nogueira (*Juglans regia*);
- vii) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- viii) Sobreiro (*Quercus suber*);

II – Outras espécies a privilegiar (Grupo II)

- i) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
- ii) Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*);
- iii) Castanheiro (*Castanea sativa*);
- iv) Choupos (*Populus* spp.);
- v) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- vi) Nogueira (*Juglans* spp.);
- vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

4 – Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas

a) Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.

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

c) O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fun-

damentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.

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

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

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

III – Planos de gestão Florestal (PGF)

1 – Explorações sujeitas a PGF

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

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

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

2 – Explorações não sujeitas a PGF

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

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

b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

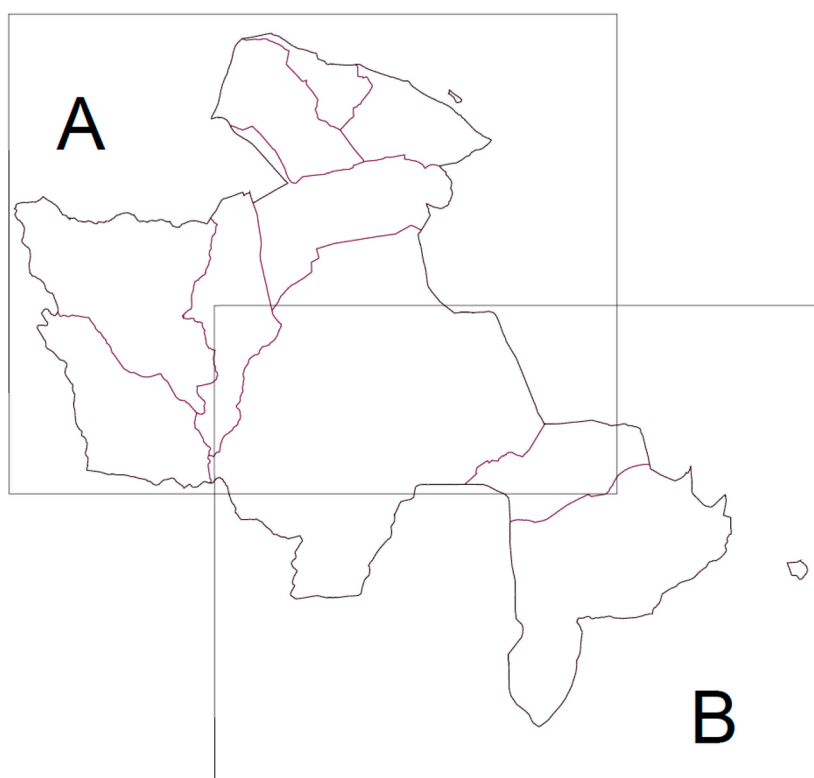
c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

IV – Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-regiões homogéneas

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para as sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Capítulo IV do Regulamento do PROF-CL.

V – Limite máximo de áreas a ocupar por eucalipto

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus* spp. no concelho de SOURE é o estabelecido no anexo IV do Regulamento do PROF-CL, na redação em vigor.



83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_ZAR1_3A..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_ZAR1_3B..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_CQS1_1A..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_CQS1_1B..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_EEM1_2A..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_EEM1_2B..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_PRO1_5A..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_PRO1_5B..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_SPA1_4A..jpg
83478 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_83478_0615_PO_SPA1_4B..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_REN2_1A..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_REN2_1B..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_OC2_4A..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_OC2_4B..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_PIR2_3A..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_PIR2_3B..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_RAN2_2A..jpg
83479 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_83479_0615_PC_RAN2_2B..jpg

619345469