

**CÂMARA MUNICIPAL DE SOURE****Aviso n.º 1656/2008**

Torna-se Público que a Assembleia Municipal de Soure, por deliberação de 24.06.2006, aprovou a ampliação e alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Soure, cujo regulamento e plantas de implantação e de condicionantes se publicam em anexo.

Após a publicação do Plano de Pormenor o mesmo será remetido à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano para Depósito.

Esta publicação é feita ao abrigo da alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

26 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *João Gouveia*.

**Regulamento do plano de pormenor da zona industrial de Soure****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Objecto do Plano**

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Soure, constitui o elemento definidor da gestão urbanística e concepção da forma de ocupação do território objecto do plano, tendo em conta os objectivos de desenvolvimento pretendidos.

**Artigo 2.º****Âmbito Territorial**

O território abrangido pelo Plano, adiante designado por área-plano, é correspondente à área como tal delimitada na planta de implantação, com a superfície de 34,08 hectares.

**Artigo 3.º****Vinculação**

Todas as operações urbanísticas, quer de iniciativa pública, privada ou mista, a realizar na área-plano, obedecem às disposições do presente Regulamento e demais peças escritas e desenhadas.

**Artigo 4.º****Composição do Plano**

O Plano é constituído pelas seguintes peças:

Regulamento;  
Planta de Implantação;  
Planta de Condicionantes.  
Sendo acompanhado de:  
Relatório;  
Plano de Financiamento e Programa de Execução;  
e das seguintes peças gráficas:  
Planta de Enquadramento — extracto da carta militar n.º 250;  
Extractos da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal;  
Extractos da Carta de Servidões e Restrições do Plano Director Municipal;  
Perfil Longitudinal;  
Perfil Transversal tipo;  
Planta da situação existente e cadastro;  
Infra-estruturas eléctricas — Rede de média tensão;  
Infra-estruturas eléctricas — Rede de iluminação pública;  
Infra-estruturas de telecomunicações;  
Infra-estruturas de águas e esgotos — rede de águas pluviais;  
Infra-estruturas de águas e esgotos — rede de esgotos domésticos;  
Infra-estruturas de águas e esgotos — rede de abastecimento de água;  
Infra-estruturas de segurança — marcos de incêndio;  
Infra-estruturas de segurança — rede interna de CCTV.

**Artigo 5.º****Definições**

Para efeitos de aplicação do Regulamento são adoptados os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos, e correspondentes definições:

*a*) Área de implantação — valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

*b*) Polígono de base — polígono que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;

*c*) Área bruta de construção — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, de áreas destinadas a estacionamento, de áreas técnicas (como por exemplo, as da Portugal Telecom, de central térmica ou de compartimentos de recolha de lixo), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

*d*) Área de impermeabilização — valor, expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito;

*e*) Edificação — Actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

*f*) Índice de impermeabilização (líquido) — quociente entre a área de impermeabilização e a área total de um lote;

*g*) Logradouro — área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;

*h*) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento nos termos da legislação em vigor.

**CAPÍTULO II****Servidões e Restrições de Utilidade Pública e Área de Protecção****Artigo 6.º****Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

1 — A servidão administrativa identificada na planta de condicionantes é constituída unicamente pelo Domínio Público Hídrico.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pela servidão referida no número anterior obedecerá ao disposto na legislação aplicável.

**Artigo 7.º****Limitações não abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública**

1 — A Zona Industrial de Soure será envolvida por uma zona de protecção, de acordo com a planta de implantação.

2 — Nesta zona é proibida a realização de obras de construção, salvo se revelarem necessárias ao fim previsto e as que forem por lei admitidas, de acordo com o princípio da protecção do existente.

3 — Poderão nestas zonas proceder-se à plantação de espécies arbóreas e arbustivas, constituindo uma cortina verde de protecção.

**CAPÍTULO III****Uso do Solo****Artigo 8.º****Uso do Solo**

A Zona Industrial de Soure integra os seguintes tipos de uso:

Indústria, comércio e serviços;  
Equipamento colectivo e infra-estruturas;  
Rede viária, passeios e estacionamentos.

**SECÇÃO I****Artigo 9.º****Lotes para indústria, comércio ou serviços**

Os lotes destinam-se indiferenciadamente à instalação de unidades industriais, de comércio ou de serviços.

**Artigo 10.º****Regras de edificação**

1 — A edificação nos lotes destinados à indústria, comércio e serviços obedece aos parâmetros estabelecidos no quadro anexo

ao presente regulamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — A implantação dos novos edifícios deverá obedecer ao polígono de base definido na planta de implantação. Serão, porém, permitidas, excepcionalmente, construções fora do polígono base e apenas do tipo portaria, postos de transformação e outras infra-estruturas.

#### Artigo 11.º

##### Regras arquitetónicas

1 — A vedação das lotes, com excepção das estremas situadas na faixa de protecção à linha de água, é obrigatoriamente realizada com muros opacos e horizontalizados, com altura até 0,5 m, podendo ser complementada com grade, rede e ou sebe viva plantada no interior do lote.

2 — Os muros de vedação e outros muros nos logradouros devem ter acabamento de cor branco.

#### Artigo 12.º

##### Estacionamento

1 — Na autorização de novas edificações deverá ser previsto um lugar de estacionamento por cada 150 m<sup>2</sup> de área de construção.

2 — Os lugares de estacionamento no interior de cada lote devem ser demarcados, ter a dimensão mínima de 5m x 2,5m e dispor de espaço de circulação e manobra.

3 — É também obrigatória a demarcação, no interior dos lotes, de uma área destinada a cargas e descargas.

#### Artigo 13.º

##### Resíduos sólidos

Não é permitido, nos logradouros dos lotes, fazer depósito de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos acabados.

#### Artigo 14.º

##### Estação de Tratamento

As unidades industriais obrigam-se, quando for necessário, a realizar o pré-tratamento das águas residuais, de modo a que a descarga na rede de colectores da Zona Industrial de Soure obedeça aos parâmetros para o efeito estabelecidos em legislação específica e em regulamento próprio.

#### Artigo 15.º

##### Associação de lotes

É admitida a associação de lotes desde que não sejam ultrapassados os parâmetros definidos para os mesmos.

## SECÇÃO II

#### Artigo 16.º

##### Lotes destinados a Equipamento Colectivo ou Infra-estruturas

Os lotes 18, 43 e 44 destinam-se a infra-estruturas técnicas e equipamento, com os seguintes usos:

- Lote 18 — estação de tratamento de águas residuais;
- Lote 43 — equipamento destinado a apoio à Zona Industrial, designadamente à portaria e parque TIR;
- Lote 44 — reservatórios de gás.

## SECÇÃO III

#### Artigo 17.º

##### Rede Viária, passeios e estacionamentos

1 — As vias e outros espaços públicos indicados no Plano destinam-se a garantir o acesso aos lotes, a circulação de veículos na Zona Industrial de Soure, o estacionamento público, a circulação e estadia de peões, o suporte físico das demais infra-estruturas e o estabelecimento de zonas verdes.

2 — Os arruamentos da Zona Industrial de Soure dividem-se em principal e secundários e obedecem aos seguintes parâmetros:

Arruamento Principal		Arruamentos Secundários	
Perfil tipo	12m	Perfil tipo	10m
Faixa de rodagem	9m	Faixa de rodagem	7m
Passeios	1,5m (x2)	Passeios	1,5m (x2)
Estacionamento	2,5m	Estacionamento	2,5m

## CAPÍTULO IV

### Execução do Plano

#### Artigo 18.º

##### Sistema de imposição administrativa

A Câmara Municipal de Soure, proprietária de alguns dos terrenos localizados na área de expansão do Plano, procederá, se necessário, a aquisição da restante área necessária à concretização, tendo em conta a procura, realidade local e interesses em causa.

Como forma de apoio ao investimento, o município promoverá todas as infra-estruturas consideradas indispensáveis à execução do plano.

## CAPÍTULO V

### Disposições Finais

#### Artigo 19.º

##### Relação com os Instrumentos de Gestão Territorial Preexistentes

A aprovação e ratificação do presente Plano determina a reclassificação como solo urbano de uma faixa a norte e poente que o Plano Director Municipal classifica como florestal e agrícola.

#### Artigo 20.º

##### Revogação

O presente Plano revoga o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Soure, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 7 de Setembro de 1993.

#### Artigo 21.º

##### Entrada em vigor

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

#### QUADRO SÍNTESE

Lote n.º	Área	Uso	Área de implantação (máxima/m <sup>2</sup> )	N.º de Pisos	a.b.c. (máxima/m <sup>2</sup> )
1	1.115,50	I/C/S	555,00	2	892,40
2	3.392,00	I/C/S	805,00	2	2.713,60
3	1.050,00	I/C/S	740,00	2	840,00
4	1.010,00	I/C/S	552,00	2	808,00
5	1.084,00	I/C/S	542,00	2	867,20
6	1.060,00	I/C/S	530,00	2	848,00
7	2.560,00	I/C/S	1.280,00	2	2.048,00
8	1.630,00	I/C/S	815,00	2	1.304,00
9	7.767,50	I/C/S	3.883,75	2	6.214,00
10	5.249,50	I/C/S	2.624,75	2	4.199,60
11	1.593,00	I/C/S	796,50	2	1.274,40
12	1.512,00	I/C/S	756,00	2	1.209,60
13	4.656,00	I/C/S	2.328,00	2	3.724,80
14	20.380,00	I/C/S	10.190,00	2	16.304,00
15	2.365,00	I/C/S	1.182,50	2	1.892,00
16	7.503,00	I/C/S	3.751,50	2	6.002,40
17	4.475,00	I/C/S	2.237,50	2	3.580,00
18	1.259,00	ETAR	629,50	2	1.007,20
19	1.538,00	I/C/S	769,00	2	1.230,40
20	3.100,00	I/C/S	1.550,00	2	2.480,00
21	22.902,50	I/C/S	11.451,25	2	18.322,00
22	2.185,00	I/C/S	1.092,50	2	1.748,00
23	1.184,00	I/C/S	592,00	2	947,20
24	1.912,50	I/C/S	956,25	2	1.530,00
25	2.593,00	I/C/S	1.296,50	2	2.074,40
26	2.521,50	I/C/S	1.260,75	2	2.017,20
27	2.521,50	I/C/S	1.260,75	2	2.017,20
28	2.466,50	I/C/S	1.233,25	2	1.973,20
29	2.466,50	I/C/S	1.233,25	2	1.973,20
30	2.521,50	I/C/S	1.260,75	2	2.017,20
31	2.521,50	I/C/S	1.260,75	2	2.017,20
32	2.521,50	I/C/S	1.260,75	2	2.017,20
33	38.246,00	I/C/S	19.123,00	2	30.596,80
34	29.021,00	I/C/S	14.510,50	2	23.216,80
35	25.100,50	I/C/S	12.550,25	2	20.080,40
36	2.695,00	I/C/S	1.347,50	2	2.156,00
37	2.850,00	I/C/S	1.425,00	2	2.280,00
38	2.773,00	I/C/S	1.386,50	2	2.218,40
39	2.969,50	I/C/S	1.484,75	2	2.375,60
40	1.801,50	I/C/S	900,75	2	1.441,20
41	2.034,00	I/C/S	1.017,00	2	1.627,20
42	15.036,00	I/C/S	7.518,00	2	12.028,80
43	1.980,50	Equipamento**	990,25	2	1.584,40
44	515,00	Infra-estrutura**	257,50	2	412,00
•	247.639,00	•	124.882,25	•	198.111,20

I/C/S — Indústria, Comércio e serviços

\* Lote 43 — equipamento destinado a apoio à Zona Industrial, designadamente à portaria e parque TIR.

\*\* Lote 44 — Reservatório(s) de gás.

Área dos lotes (m2)			Infra-estruturas Viárias (m2)			Zona de protecção (m2)
I/C/S	Equip.	Infra.	Arruamentos	Passeios	Estacionamentos	•
245.143,50	1.980,50	515,00	33.735,50	11.708,50	3.977,00	43.781,00

