

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 m², 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 arquitectónicas

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 m² 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:

Aruamento Principal		Aruamentos 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 ²)	N.º de Pisos	a.b.c. (máxima/m ²)
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 — Industrial, 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

