

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 58/94

A Assembleia Municipal de Soure aprovou, em 28 de Janeiro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Soure foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Soure com os demais preceitos legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes disposições do Regulamento:

O n.º 2 do artigo 14.º, por violar o regime da Reserva Ecológica Nacional, designadamente o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro;

O primeiro parágrafo do artigo 36.º, por configurar alterações ao Plano Director Municipal não previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Deve, ainda, referir-se que a estrada nacional n.º 342-1 (Soure-Alfarelos) integra, também, a rede rodoviária nacional referida no artigo 27.º do Regulamento do Plano.

Na aplicação prática do Plano há, ainda, a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes das plantas de condicionantes, as quais, embora não sejam publicadas, constituem elementos fundamentais do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda os Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Soure.  
2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 14.º e o primeiro parágrafo do artigo 36.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 3 de Junho de 1994. — O Primeiro-Ministro, *António António Cavaco Silva*.

## Regulamento do Plano Director Municipal de Soure

### CAPÍTULO I

#### Introdução

O presente Regulamento pretende, do modo mais exaustivo possível, coordenar o uso, transformação e manutenção do território municipal, entendendo-se como território toda a área do concelho, quer esta seja de uso rural ou urbano.

O Regulamento que agora se apresenta é complementado com as cartas de ordenamento e de condicionantes, e é sobre estas que este Regulamento deve ser lido e interpretado. Obviamente que estamos certos de que um regulamento como este só encontrará a sua eficácia se for construído dentro de conceitos de pragmatismo e se a sua utilização se basear em formas adequadas de interpretação, banindo-se, tanto quanto possível, o recurso a interpretações abusivas e dogmáticas.

O concelho de Soure é ainda um concelho predominantemente rural e os seus núcleos populacionais, na maioria dos casos, ainda se estruturam dentro de conceitos tipológicos de raiz francamente rural. Pensamos mesmo que é nos núcleos onde tal pressuposto se verifica com mais acuidade que encontramos algum interesse na leitura urbana já que, quando se pretende «dar o salto» para aglomerados pretensamente mais urbanos, o descontrolo formal e urbano é francamente visível. O Regulamento pretenderá assim auxiliar a manutenção dos valores rurais mais intensos e autênticos, tentando, por outro lado e por si só, enquanto outras formas de planeamento mais pormenorizadas não aparecem, evitar que os erros cometidos se voltem a verificar.

### CAPÍTULO II

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objectivo

O presente Regulamento tem como objectivo estabelecer os princípios e as regras a que deverá obedecer o uso, ocupação e transformação do solo no concelho de Soure.

##### Artigo 2.º

##### Âmbito de aplicação

As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se a todo o território concelhio e os seus limites vêm expressos na respectiva planta de ordenamento.

##### Artigo 3.º

##### Elementos integrantes do Plano

Fazem parte integrante do Plano os seguintes elementos:

Cartograma 1 — planta de condicionantes, que inclui:

Reserva Agrícola Nacional (RAN);  
Reserva Ecológica Nacional (REN);  
Servidões e restrições;

Cartograma 2 — planta das restrições/servidões/precauções;

Cartograma 3 — planta de ordenamento à escala de 1:25 000;

Cartograma 4 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante pranto W);

Cartograma 5 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante E — Anços e Sicó (desenho 2));

Cartograma 6 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante E — Anços e Sicó (desenho 2-A));

Cartograma 7 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante S — Arunca jusante e Ega (desenho 3));

Cartograma 8 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante S — Arunca jusante e Ega (desenho 3-A));

Cartograma 9 — planta das áreas urbanas à escala de 1:10 000 (quadrante S — Arunca montante (desenho 4)).

##### Artigo 4.º

##### Vinculação e vigência do Plano

Todas as iniciativas públicas ou privadas sujeitar-se-ão às disposições do Regulamento.

O período máximo de vigência do presente Regulamento é de 10 anos a contar da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considerar que as disposições do mesmo se tornarem inadequadas (n.º 9 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março).

#### Artigo 5.º

##### Definições

São adoptadas as seguintes definições para efeitos de aplicação do presente Regulamento:

**Prédio rústico** — terreno não incluído na definição de lote urbano. A sua transformação em terreno urbano passa por poder ser loteado, edificado ou utilizado e serem aceites as respectivas obras de urbanização;

**Lote urbano** — parcela de terreno constituída através de alvará de loteamento, ou terreno que, não sendo decorrente de alvará de loteamento, esteja integrado em área urbana e confine com via pública;

**Densidade média** — número médio de fogos por hectare de um prédio;

**Área de construção** — soma das áreas brutas de todos os pisos (abaixo e acima da cota de soleira), medidas pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, incluindo escadas, caixas de ascensores e garagens e excluindo:

Terraços descobertos;  
Varandas;

Zonas de sótão não habitáveis (de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas);  
Galerias exteriores públicas;

**Índice de utilização bruto** — quociente da área bruta total do pavimento pela área total do prédio a lotear;

**Índice de utilização líquido** — quociente da área bruta total de pavimento pela superfície total do lote;

**Índice volumétrico** — quociente do volume de construção pela área do lote;

**Porcentagem da área coberta** — percentagem do lote ocupada pela área respeitante à projecção horizontal da(s) cobertura(s), incluindo cimalhas ou beirados;

**Superfície impermeabilizada** — soma da área ocupada por edifícios, anexos, garagens, passeios, estacionamento e demais obras que impermeabilizam o terreno;

**Cota de soleira** — cota altimétrica do ponto superior da pedra de soleira da entrada do edifício, relativamente ao arruamento de acesso;

**Cércea** — dimensão vertical da construção, contada a partir da cota média do terreno até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;

**Alinhamentos** — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;

**Zona adjacente** — área contígua à margem dos rios, estendendo-se até à linha alcançada pela maior cheia produzida no período de um século ou pela maior cheia conhecida no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior;

**Zona de estrada** — área que abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existem, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para alargamento da faixa de rodagem, tais como parques de estacionamento e miradouros;

**Plataforma da estrada** — área que abrange a faixa de rodagem e as bermas.

### CAPÍTULO III

#### Servidões e restrições de utilidade pública ao uso dos solos

##### Artigo 6.º

##### Objectivos

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública, delimitadas pelos cartogramas respectivos, regem-se pelas disposições do presente capítulo e demais legislação aplicável e têm como objectivos:

Preservar o ambiente e o equilíbrio ecológico;  
Preservar o coberto vegetal do concelho e as suas capacidades agrícolas e florestais;  
Defender o património natural e cultural;  
Defender as redes básicas das infra-estruturas.

##### Artigo 7.º

##### Identificação

São as seguintes as servidões e restrições do concelho de Soure:

- 1) Zona adjacente ao rio Mondego;
- 2) Margens e zonas inundáveis;
- 3) Nascentes e linhas de água;
- 4) Areias dos rios;
- 5) Pedreiras;
- 6) RAN;
- 7) REN;
- 8) Pinheiro-manso;
- 9) Olival;
- 10) Eucalipto e pinheiro-bravo;
- 11) Florestas;
- 12) Paul da Madriz (reserva natural);
- 13) Imóveis classificados (monumento nacional, edifício, sítio e conjunto de interesse público ou municipal);
- 14) Edifícios e equipamentos públicos;
- 15) Vestígios arqueológicos;
- 16) Saneamento básico;
- 17) Aquedutos;
- 18) Linhas de alta tensão e linhas eléctricas;
- 19) Gasoduto de gás natural;
- 20) Estradas nacionais;
- 21) Vias municipais;
- 22) Ferrovias;
- 23) Marcos geodésicos.

##### Artigo 8.º

##### Protecção da zona adjacente de ocupação condicionada

É interdita toda e qualquer construção na zona delimitada no respectivo cartograma (carta de ordenamento), salvo pequenas construções de apoio à actividade agrícola ou fluvial e mediante parecer da Comissão de Coordenação da Região do Centro e da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais.

##### Artigo 9.º

##### Protecção a margens e zonas inundáveis

Sem prejuízo do estabelecido na legislação específica, é interdito nos leitos, margens e na zona adjacente para cada lado da linha de margem:

- a) Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- b) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- c) Instalar vazadouros, lixeiras ou parques de sucata.

##### Artigo 10.º

##### Protecção a nascentes e linhas de água, redes de captação, adução e distribuição de água

1 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação específica e fora dos aglomerados urbanos, é interdito:

- a) Instalar ou construir, num raio de 200 m à volta dos furos de captação, qualquer estrutura capaz de provocar poluição dos aquíferos, nomeadamente fossas sumidouros, depósitos de sucata, lixeiras de resíduos domésticos ou industriais e lagares;
- b) Instalar construções num raio de 10 m dos reservatórios;
- c) Plantar árvores numa faixa de 2 m para cada um dos lados das condutas;
- d) No interior dos aglomerados urbanos as interdições serão consideradas caso a caso.

2 — Faixa de protecção próxima — é definida uma faixa de protecção próxima dos 50 m em torno dos limites exteriores das captações; furos ou drenos. Esta faixa de protecção próxima deverá ser interdita à construção e deverá ser delimitada por vedação e é interdita a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam ocasionar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

3 — Faixa de protecção à distância — é definida uma faixa de protecção à distância, com pelo menos 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na ca-

mada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana a menos que estas sejam providas de esgotos e que sejam conduzidas para fora da zona de protecção a jusante das captações e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

#### Artigo 11.º

##### Protecção a areias dos rios

Sem prejuízo do estabelecido na legislação específica, nos leitos dos rios e na zona adjacente de ocupação condicionada do rio Mondego é interdita toda e qualquer extracção de areia, salvo se devidamente autorizada pela Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais.

#### Artigo 12.º

##### Protecção à exploração de pedreiras

As acções de exploração e protecção de pedreiras estão sujeitas à legislação específica em vigor.

#### Artigo 13.º

##### Reserva Agrícola Nacional

1 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação específica, nos terrenos da RAN são proibidas todas as acções que diminuam as suas potencialidades agrícolas.

2 — Exceptuam-se das proibições acima referidas as que vêm mencionadas na mesma legislação, desde que autorizadas pela Comissão da Reserva Agrícola Nacional.

#### Artigo 14.º

##### Reserva Ecológica Nacional

1 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação específica, os terrenos situados na REN estão sujeitos às interdições seguintes:

- a) Operações de loteamento;
- b) Obras de urbanização;
- c) Vias de comunicação e acessos;
- d) Construção de edifícios;
- e) Aterros e escavações;
- f) Destruição do coberto vegetal e da vida animal;
- g) Instalação de parques de sucata, nitreiras, lixeiras e de materiais de construção civil ou de combustíveis;
- h) Instalação de painéis publicitários.

2 — Exceptuam-se das interdições anteriormente referidas as acções que pela sua dimensão e natureza não comprometam o equilíbrio ecológico da área, e apenas para os terrenos classificados como de erosão desde que com menos de 25 % de inclinação, dependendo, no entanto, tal acção do parecer favorável conjunto da Câmara Municipal e da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

#### Artigo 15.º

##### Protecção ao pinheiro-manso

É proibido o arranque ou o abate de pinheiros-mansos, salvo em situações de comprovada doença, e desde que tal seja atestada pelos serviços florestais competentes. No caso de esse corte ser autorizado, dever-se-á proceder à plantação do mesmo número de árvores da mesma espécie.

#### Artigo 16.º

##### Protecção ao olival

Sem prejuízo do referido na legislação específica, é proibido o arranque e corte raso de oliveiras, salvo com autorização expressa dos serviços regionais competentes.

#### Artigo 17.º

##### Áreas condicionadas à plantação ou reconversão com folhosas de rápido crescimento

1 — É interdita a plantação de folhosas de rápido crescimento em três zonas do concelho de Soure:

- a) Zona da serra das Degracias — a partir da EN 1 (IC 2), para sudeste, até aos limites do concelho;

- b) Área a norte da EN 348, desde a vila de Soure até Belide e até ao limite do concelho e leito do rio Arunca;
- c) Área delimitada pelo paul da Madriz.

2 — No caso de terrenos onde tais espécies já existirem deverá fazer-se a reconversão tão depressa quanto possível por espécies compatíveis com a zona, não sendo de admitir a reflorestação com a mesma espécie.

#### Artigo 18.º

##### Protecção a florestas

As acções que visem a intervenção em florestas estão sujeitas à legislação específica.

#### Artigo 19.º

##### Protecção ao paul da Matriz

No paul da Madriz, e para além da própria regulamentação que define e regula esta reserva natural, são interditas todas as acções que possam comprometer o seu equilíbrio biofísico, nomeadamente:

- a) Lançamento de águas residuais, industriais ou de uso doméstico, poluentes e não devidamente tratadas, estendendo-se esta proibição a todos os cursos de água que nele passam ou desaguardam;
- b) Captação ou desvio de águas que comprometam os níveis julgados necessários para o paul;
- c) Edificação de qualquer construção no núcleo central do paul;
- d) Edificação de construções não agrícolas fora do limite urbano do lugar de Casal do Redinho.

São, no entanto, permitidas construções agrícolas desde que não excedam a área coberta de 25 m<sup>2</sup>, sejam construídas em madeira e se encontrem fora da REN. A construção em terrenos da REN só se poderá realizar em áreas com risco de erosão mas com inclinações inferiores a 25 %;

- e) Praticar a caça e a pesca a qualquer das espécies existentes.

#### Artigo 20.º

##### Protecção a monumentos nacionais, edifícios e conjuntos de interesse público ou municipal e sítios

1 — Os edifícios classificados como monumentos nacionais ou de interesse público são:

- a) Pelourinho de Pombalinho;
- b) Pelourinho de Vila Nova de Anços;
- c) Castelo de Soure.

2 — Em vias de classificação encontram-se as igrejas da Misericórdia de Vila Nova de Anços e de Soure.

#### Artigo 21.º

##### Áreas de protecção para edifícios classificados

1 — De acordo com a legislação em vigor, a área de protecção destes imóveis é de 50 m em redor dos edifícios.

2 — Os projectos de intervenção nos edifícios contidos em tal área é da competência exclusiva de arquitectos.

3 — Para os edifícios que são considerados como edifícios ou conjuntos de interesse municipal, a seguir identificados, estabelece-se uma área de protecção de 50 m.

4 — São também da exclusiva competência de arquitectos a elaboração e subscrição dos projectos de arquitectura em tais imóveis.

5 — Os edifícios de interesse municipal são:

- Quinta da Telhada;
- Quinta da Milharada;
- Quinta da Grisoma;
- Quinta da Capa Rota;
- Quinta da Cruz;
- Quinta do Pai Daniel;
- Quinta de São Tomé;
- Quinta do Seminário;
- Quinta da Várzea;
- Quinta de Baixo;
- Quinta do Paço em Figueiró do Campo;
- Solar do visconde das Degracias;
- Termas da Amieira;

Estação ferroviária e armazém da CP na Estação da Amieira;  
Fornos de cal;  
Moinhos dos Novos e de Paleão;  
Capela de São Mateus.

#### Artigo 22.º

##### Protecção a edifícios públicos

1 — Escolas — as intervenções nas áreas de protecção das escolas deverão sujeitar-se ao estipulado na legislação específica.

2 — Equipamentos de saúde — as intervenções nas áreas de protecção dos equipamentos de saúde deverão sujeitar-se ao estipulado na legislação específica.

#### Artigo 23.º

##### Carta arqueológica

1 — Toda e qualquer construção, obra de infra-estruturas ou movimento de terras que se situe em área com potencial arqueológico só poderá ser iniciada com a presença de um quadro técnico, da especialidade da história ou arqueologia, com a finalidade de verificar a existência de vestígios de interesse arqueológico ou outros.

2 — É interdito nas zonas constantes do respectivo cartograma (res-trições, servidões e precauções):

- a) Iniciar as obras sem a presença do referido técnico;
- b) Esconder vestígios ou degradá-los intencionalmente;
- c) Não comunicar à Câmara Municipal o aparecimento de tais vestígios.

#### Artigo 24.º

##### Protecção às redes de saneamento básico

Sem prejuízo do referido na legislação específica, é interdito:

- a) Executar construções numa faixa de 3 m medida para cada um dos lados dos emissários;
- b) Construir qualquer edifício num raio de 50 m a partir dos limites das estações de tratamento de esgotos, exceptuando-se para as actuais estações, que terão áreas definidas caso a caso;
- c) Em zonas urbanas consolidadas estabelecer-se-ão outros limites e que serão analisados caso a caso.

#### Artigo 25.º

##### Protecção a linhas de alta tensão e linhas eléctricas

As áreas de protecção às linhas acima referidas deverão cumprir o referido na legislação específica.

#### Artigo 26.º

##### Protecção à rede de gás natural

Para além de toda a regulamentação que define e regula os actos específicos de intervenção e servidão deste corredor para a instalação do gasoduto, são interditas as seguintes acções:

- a) Plantar árvores ou arbustos numa faixa de 5 m para cada um dos lados do eixo longitudinal do gasoduto;
- b) Construir qualquer edifício, mesmo provisório, numa faixa de 25 m para cada um dos lados do eixo longitudinal do gasoduto.

#### Artigo 27.º

##### Protecção a rodovias nacionais

1 — Da rede principal são as seguintes as estradas nacionais:

- a) IP 1;
- b) IC 2;
- c) EN 341 (Alfarelos-Santa Isabel);
- d) EN 342 (Soure-Condeixa);
- e) EN 347 (Montemor-o-Velho-Alfarelos).

2 — São fixadas as seguintes zonas de servidão *non aedificandi*:

2.1 — Para o IP 1 (auto-estrada):

2.1.1 — Edifícios a menos de 40 m a contar do limite da plataforma da auto-estrada e nunca a menos de 20 m da zona da auto-estrada ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 341/86);

2.1.2 — Instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 70 m a contar dos limites da plataforma considerados na alínea anterior e nunca a menos de 50 m da zona da auto-estrada ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 341/86);

2.2 — Para o IC 2 (EN 1) e EN 342 (troço Soure-Condeixa):

2.2.1 — Edifícios a menos de 50 m a contar do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 64/83);

2.2.2 — Instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 50 m, a contar do limite da plataforma ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 13/71);

2.3 — Para as EN 341, EN 342-1 e EN 347:

2.3.1 — Edifícios a menos de 10 m do limite da plataforma da estrada ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 13/71);

2.3.2 — Instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 50 m a contar do limite da plataforma ou dentro da zona de visibilidade (Decreto-Lei n.º 13/71).

3 — Para os tipos de ocupação que não se incluem no número anterior, deverá ser solicitado parecer da JAE (Junta Autónoma de Estradas, Direcção de Estradas do Distrito de Coimbra).

4 — Podem admitir-se excepções às zonas *non aedificandi* definidas no n.º 2 desde que seja obtido parecer favorável da JAE.

5 — Para as vias novas a criar [IC 1 (via Taveiro-Montemor-o-Velho) e EN 342-1 (Granja do Ulmeiro-IC 2)] terão uma zona de protecção igual à referida no n.º 2.2, a partir da data de aprovação da planta parcelar do projecto. Até à aprovação do projecto deverá ser respeitada a zona de 200 m para cada lado do eixo (Decreto-Lei n.º 64/83).

6 — A publicação de legislação específica que surja posteriormente prevalecerá em detrimento das zonas *non aedificandi* atrás definidas.

#### Artigo 28.º

##### Protecção a rodovias municipais

1 — São as seguintes:

a) Estradas nacionais a integrar na rede municipal:

- EN 342 (Soure-Queitide);
- EN 348 (Serro Ventoso-Degracias);
- EN 341 (limite com o concelho de Montemor-o-Velho-Alfarelos e Santa Isabel-Granja do Ulmeiro);
- EN 347 (Santa Isabel-Condeixa);

b) Estradas e caminhos municipais existentes e a criar.

2 — As zonas *non aedificandi* para as estradas nacionais serão as já referidas nos n.ºs 2 e 3.

3 — Aplicam-se ao n.º 2 anterior as mesmas excepções citadas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º

4 — As estradas municipais e caminhos municipais terão uma zona *non aedificandi*, respectivamente, de 8 m e 6 m em relação à plataforma da via, devendo este afastamento ser considerado como alinhamento das construções, salvo outras recomendações dadas pelos planos de alinhamentos ou por considerações de inserção paisagística ou urbana, em função das construções preexistentes e dos condicionamentos topográficos.

#### Artigo 29.º

##### Protecção a ferrovias

1 — Em zonas não urbanas é interdita toda e qualquer construção a menos de 30 m das entrevias (no caso de via dupla) ou 30 m do eixo da via (no caso de via simples).

2 — Em zonas urbanas essa área *non aedificandi* será definida caso a caso consoante estudos de pormenor a realizar pela Câmara Municipal ou CP.

#### Artigo 30.º

##### Protecção a marcos geodésicos

Os marcos geodésicos estão protegidos pela lei específica que os regulamenta.

## Artigo 31.º

**Excepções às servidões e restrições**

No caso de existirem construções inseridas dentro destas áreas de servidões e restrições admitir-se-ão pequenas obras de recuperação ou de ampliação, desde que não comprometam a importância de tais áreas, sendo a sua viabilização dependente de parecer favorável das entidades competentes.

## CAPÍTULO IV

**Estrutura e zonamento**

## Artigo 32.º

**Identificação das classes de espaço**

Consideram-se, para os devidos efeitos, as seguintes classes de espaços, que vão expressas no respectivo cartograma (planta de ordenamento):

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis ou áreas de expansão;
- c) Espaços industriais, de armazéns e de serviços;
- d) Espaços para indústrias extractivas;
- e) Espaços agrícolas;
- f) Espaços florestais;
- g) Espaços culturais e naturais;
- h) Espaços canais;
- i) Espaços para equipamento turístico-habitacional;
- j) Espaços para equipamento desportivo, lazer e educativo;
- l) Centro Histórico de Soure.

## Artigo 33.º

As classes de espaços delimitadas para o território concelhio têm as seguintes definições:

- a) São espaços urbanos (v. carta de ordenamento) os caracterizados por possuírem, entre outras, infra-estruturas públicas de saneamento básico e de água. No entanto, a inexistência parcial ou total de infra-estruturas não será impeditiva de construção desde que se adoptem soluções pontuais eficazes e seja prevista a sua preparação para futura ligação à rede pública;
- b) São espaços urbanizáveis ou áreas de expansão (v. carta de ordenamento) os espaços destinados a permitir actos de expansão dos aglomerados;
- c) São espaços industriais, de armazéns e de serviços (v. carta de ordenamento) os espaços destinados a actividades transformadoras ou à construção de edifícios de apoio, apresentando um elevado nível de infra-estruturação;
- d) São espaços para indústrias extractivas (v. carta de ordenamento) os espaços destinados à exploração dos recursos do solo e subsolo concelhio, englobando ainda as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes;
- e) São espaços agrícolas (v. carta de ordenamento) as áreas agrícolas inseridas na RAN, ou não, e que se destinam a permitir a produção agrícola;
- f) São espaços florestais (v. carta de ordenamento) os espaços onde predomina a produção florestal;
- g) São espaços culturais e naturais (v. carta de ordenamento) as áreas onde se privilegia a protecção à Natureza, ao património natural e cultural;
- h) São espaços canais (v. carta de ordenamento) os espaços destinados a garantir a salvaguarda (ou o lançamento) de importantes redes de infra-estruturas e que têm efeito de barreira física sobre os espaços que os marginam;
- i) São espaços para equipamento turístico-habitacional (v. carta de ordenamento) as áreas destinadas a garantir a edificabilidade de construções visando a promoção turística da região ou a usufruição do potencial natural e cultural, endógeno do concelho;
- j) São espaços para equipamento desportivo/lazer ou educativo (v. carta de ordenamento) os espaços que visam permitir o lançamento de obras de edificação ou de ocupação funcional visando o bem-estar social e cultural dos habitantes;
- l) Centro Histórico de Soure é a área compreendida entre a estrada nacional n.º 342 (a norte), o rio Anços (a sul/poente) e a estrada nacional n.º 348, compreendida entre o Palácio da Justiça e a ponte junto ao rio Anços.

## Artigo 34.º

**Edificabilidade nas diversas classes de espaços**

1 — Nos espaços urbanos a edificabilidade enquadra-se dentro dos seguintes parâmetros. É assim interdito:

- a) Instalar armazéns que movimentem produtos que possam fazer perigar a saúde dos habitantes, nomeadamente produtos tóxicos ou inflamáveis;
- b) Instalar depósitos de sucata, de resíduos sólidos, de combustíveis e de produtos explosivos;
- c) Instalar estábulos, pocilgas, aviários e nitreiras e outras instalações com prejuízo para a saúde pública.

2 — Exceptua-se do disposto no número anterior a instalação de unidades industriais de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91 e o Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março.

## Artigo 35.º

**Regras de edificabilidade em espaços urbanos**

Nos espaços urbanos a concessão de licenças de loteamento e de obras de urbanização fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

- 1) Nos lugares de Soure, Granja do Ulmeiro, Alfarelos e Vila Nova de Anços é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamento desde que não ultrapassem os seguintes índices:

Densidade máxima — 50 fogos por hectare;

Índice máximo de utilização bruto — 0,7;

Área mínima do lote — 300 m<sup>2</sup>

Estacionamento (em áreas não consolidadas) — um lugar de estacionamento por cada 75 m<sup>2</sup> e 50 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento a distribuir por estacionamento público e privado, consoante se trate de edifícios destinados a habitação ou comércio e serviços, respectivamente;

Estacionamento (em áreas consolidadas) — a analisar caso a caso consoante as áreas de construção existentes e as previsões de uso social que as construções possam vir a ter;

- 2) Nos espaços urbanos dos lugares acima referidos, a concessão de licença de construção fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

Área mínima do lote ou parcela — 250 m<sup>2</sup>;

Frente mínima do lote ou parcela — 8 m;

Número máximo de pisos — quatro pisos na Granja do Ulmeiro e na vila de Soure e três pisos nas restantes áreas dos lugares do concelho. No entanto, tal permissão estará dependente de estudos de concordância que as cercas ou os lugares vierem a demonstrar, como necessários;

Índice de utilização líquido em áreas não consolidadas — 1,0;

Índice de utilização líquido em áreas consolidadas — 1,5;

Estacionamento (em áreas não consolidadas) — um lugar de estacionamento por cada 75 m<sup>2</sup> e 50 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento a distribuir por estacionamento público e privado, consoante se trate de edifícios destinados a habitação ou comércio e serviços, respectivamente;

Estacionamento (em áreas consolidadas) — a analisar caso a caso, consoante as áreas de construção existentes e as previsões de uso social que as construções possam vir a ter;

- 3) Nos restantes lugares do concelho é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamento desde que não ultrapassem os seguintes índices:

Densidade máxima — 25 fogos por hectare;

Índice máximo de utilização bruto — menor do que 0,5;

Área mínima do lote — 300 m<sup>2</sup>;

Estacionamento — um lugar de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento;

- 4) Nos espaços urbanos dos lugares acima referidos, a concessão de licença de construção fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

Área mínima do lote ou parcela — 350 m<sup>2</sup>;

Frente mínima do lote ou parcela — 8 m;

Número máximo de pisos — três;

Índice de utilização líquido — 0,8;

Estacionamento — um lugar de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

## Artigo 36.º

**Excepções às regras de edificabilidade**

São admitidas situações de excepção às regras de edificabilidade acima referidas no caso de aparecerem casos de legalização de obras clandestinas, pretensão na construção de espaços comerciais especiais (centros comerciais), ou ainda de construção em áreas urbanas com malhas muito consolidadas (históricas). Nestes casos os índices a aplicar serão resultantes da interpretação das áreas de construção existentes, e de planos de pormenor ou de desenho urbano que vierem a ser necessários para uma melhor interpretação das regras urbanísticas a usar.

Admite-se ainda a instalação de indústrias das classes C e D desde que se cumpram os quesitos da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 109/91 e o Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, e se acatelem os aspectos da poluição sonora, atmosférica e dos resíduos sólidos, óleos e líquidos.

## Artigo 37.º

**Regras de edificabilidade em espaços urbanizáveis e de expansão**

A construção em espaços urbanizáveis e de expansão fica sujeita a aprovação de planos de pormenor ou de loteamentos a realizar pelos proprietários dos terrenos ou pela Câmara Municipal, respeitando as regras de edificabilidade impostas anteriormente.

## Artigo 38.º

**Zonas industriais de Soure**

1 — Independentemente do clausulado exposto para as zonas industriais abaixo discriminadas, apontam-se as seguintes recomendações gerais para a instalação de indústrias:

Sejam estudadas e respeitadas as acções minimizadoras dos impactos negativos sobre o meio, actividades e populações;  
Interditar no interior das zonas industriais a edificação de construções para fins habitacionais;

Criar uma faixa de protecção com um afastamento mínimo do limite da zona industrial às zonas residenciais, de equipamento e habitações com um mínimo de 50 m e para as zonas existentes dever-se-á condicionar, nos casos em que seja possível, a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento público;

Criar uma faixa arbórea em torno das zonas industriais que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção atrás referida; Nos espaços verdes a arborizar seja mantida a vegetação original.

2 — São as seguintes as zonas industriais de Soure:

- Zona Industrial n.º 1 — Zona Industrial de Soure (Cavaleira);
- Zona Industrial n.º 2 — Zona Industrial junto à CP (vila de Soure);
- Zona Industrial n.º 3 — Zona Industrial de Queitide (Vinha da Rainha);
- Zona Industrial n.º 4 — Zona Industrial da Presa — a criar (junto do IC 2);
- Zona Industrial n.º 5 — Zona Industrial da Granja do Ulmeiro — a criar;
- Zona Industrial n.º 6 — Zona Industrial de Paleão.

## Artigo 39.º

**Regras de edificabilidade na Zona Industrial n.º 1**

Trata-se de uma área com um plano de pormenor aprovado, pelo que se remetem para o seu regulamento as acções a realizar nessa área.

## Artigo 40.º

**Regras de edificabilidade na Zona Industrial n.º 2**

Para esta Zona Industrial são interditos os seguintes actos:

- Demolir quaisquer construções que se integrem no conjunto dos edifícios existentes salvo com autorização expressa por parte da Câmara Municipal uma vez se entender que possuem valor arquitectónico;
- Proceder a alterações nas construções existentes sem autorização adequada por parte da Câmara Municipal;
- Edificar construções com características habitacionais;
- São ainda classificados como imóveis de interesse concelhio e como tal obrigados a ser mantidos em bom estado cons-

trutivo e estético, pelos seus actuais proprietários, a chaminé, o bairro operário e os armazéns com estrutura de ferro do conjunto da ex-Companhia União Fabril (CUF);

- Esta Zona Industrial, que deve merecer um plano de reestruturação e modernização, deve balizar-se ainda pelos seguintes parâmetros:

Tipo de indústrias a instalar — classes B, C e D (conforme classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março);

Superfície máxima impermeabilizada — 70%;

Percentagem máxima de área coberta — 50%;

Cércea máxima — 9 m;

Estacionamento mínimo — um lugar por cada cinco trabalhadores.

## Artigo 41.º

**Regras de edificabilidade na Zona Industrial n.º 3**

Esta Zona Industrial encontra-se já parcialmente edificada, pelo que os possíveis lotes resultantes da expansão desta área deverão enquadrar-se nos seguintes condicionalismos:

Tipo de indústrias a instalar — classes B, C e D (conforme classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março);

Área mínima do lote — 1000 m<sup>2</sup>;

Superfície máxima impermeabilizada — 70%;

Percentagem máxima de área coberta — 50%;

Cércea máxima — 7 m;

Estacionamento mínimo — um lugar por cada sete trabalhadores.

## Artigo 42.º

**Regras de edificabilidade na Zona Industrial n.º 4**

1 — Só é permitida a construção nesta Zona após aprovação do respectivo plano de pormenor.

2 — O plano de pormenor a realizar deverá sujeitar-se aos seguintes condicionalismos:

Tipo de indústrias a criar — classes A e B (conforme classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março), sujeitando-se a estudos de impacto no caso de instalação de indústrias da classe A;

Área mínima do lote — 5000 m<sup>2</sup>;

Acesso dos lotes directamente a arruamento público do loteamento, não sendo permitida qualquer ligação directa ao IC 2;

Superfície máxima impermeabilizada — 70%;

Índice volumétrico — 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Estacionamento mínimo — um lugar por cada cinco trabalhadores;

Afastamento mínimo dos edifícios aos limites dos lotes:

Alinhamento frontal — 15 m ao início do arruamento;

Alinhamento lateral — 10 m à estrema do lote;

Alinhamento posterior — 10 m à estrema do lote.

## Artigo 43.º

**Regras de edificabilidade da Zona Industrial n.º 5**

1 — Só é permitida a construção nesta Zona após aprovação do respectivo plano de pormenor.

2 — O plano de pormenor a realizar deverá sujeitar-se aos seguintes condicionalismos:

Tipo de indústrias a criar — classes B, C e D (conforme classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março);

Área mínima do lote — 1000 m<sup>2</sup>;

Acesso dos lotes directamente a arruamento público do loteamento;

Superfície máxima impermeabilizada — 70%;

Percentagem máxima de área coberta — 50%;

Estacionamento mínimo — um lugar por cada sete trabalhadores;

Cércea máxima — 7 m.

## Artigo 44.º

**Regras de edificabilidade da Zona Industrial n.º 6**

1 — São interditos os seguintes actos:

- Demolir quaisquer construções que se integrem no conjunto dos edifícios existentes, salvo com autorização expressa por parte da Câmara Municipal;

b) Proceder a alterações nas construções existentes sem autorização adequada por parte da Câmara Municipal.

2 — Esta Zona Industrial, que deve merecer um plano de reestruturação e modernização, deve balizar-se ainda pelos seguintes parâmetros:

Tipo de indústrias a instalar — classes B, C e D (conforme classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março);  
Superfície máxima impermeabilizada — 70 %;  
Percentagem máxima de área coberta — 50 %;  
Cércea máxima — a já existente;  
Estacionamento mínimo — um lugar por cada sete trabalhadores.

#### Artigo 45.º

##### Effluentes das zonas industriais

Os efluentes das zonas industriais do concelho de Soure serão obrigatoriamente ligados à rede pública depois de prévio tratamento de acordo com a legislação em vigor.

#### Artigo 46.º

##### Edificabilidade em espaços de armazéns e serviços

1 — Estas áreas destinam-se exclusivamente a permitir a instalação de construções com características de armazéns e escritórios, não sendo admissível a instalação de qualquer tipo de indústria, de acordo com a classificação dada pelo Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, ou de habitação.

2 — A edificabilidade nestas áreas está sujeita aos seguintes condicionamentos:

Área mínima dos lotes — 1500 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,2;  
Cércea máxima — dois pisos ou 7 m;  
Superfície máxima impermeabilizada — menor do que 50 % da área do lote;  
Existência de arruamento paralelo ao IC 2 e com ligação a definir pela Câmara Municipal;  
Frente mínima do lote — 50 m;  
Estacionamento — um lugar por cada quatro trabalhadores.

#### Artigo 47.º

##### Uso dos espaços de indústrias extractivas

1 — Pedreira de Tapeus — tratando-se de uma zona a necessitar de reconversão, condiciona-se o aumento da área de exploração (quer em área, quer em profundidade) à apresentação e aprovação de plano de pormenor que vise a correcção dos impactos negativos existentes.

2 — Outras explorações existentes e legalmente licenciadas — a sua exploração deverá cumprir as condições impostas pela legislação aplicável.

3 — Admite-se a instalação de indústrias da classe B nos locais das indústrias extractivas desde que exclusivamente de apoio a estas indústrias.

#### Artigo 48.º

##### Regulamentação do uso de espaços agrícolas inseridos na RAN

1 — Em áreas da RAN são proibidas todas as acções que diminuam as potencialidades agrícolas dos terrenos classificados, nomeadamente as referidas no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

2 — Exceptuam-se as acções a estas interdições que vêm expressas no mesmo decreto-lei, as quais só serão permitidas desde que autorizadas pela Comissão da Reserva Agrícola Regional.

3 — É permitida a construção de habitação do agricultor, instalações e infra-estruturas de apoio à exploração agrícola, turismo rural e agro-turismo desde que enquadradas nos seguintes condicionamentos e que não se incluam em terrenos da REN:

Área mínima do prédio rústico — unidade mínima de cultura;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,025;  
Superfície máxima de pavimento — 500 m<sup>2</sup>;  
Cércea máxima — dois pisos, com altura máxima de 6 m;  
Existência de água e electricidade (a cargo do proprietário) e acesso público pavimentado (mínimo — macadame).

4 — Nos prédios com áreas inferiores à unidade mínima de cultura e superiores a 5000 m<sup>2</sup>, só se admitirá a edificação de peque-

nas construções de apoio à actividade agrícola, sendo obrigatório o cumprimento dos seguintes índices:

Cércea máxima — dois pisos com altura máxima de 6 m;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,01;  
Área máxima de pavimento — 150 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 49.º

##### Regulamentação de uso de espaços agrícolas em áreas exteriores à RAN e à REN

Nestas áreas é interdito:

- Instalar parques de sucata, nitreiras, depósitos de materiais de construção ou outros;
- Realizar loteamentos urbanos;
- Colocar painéis publicitários, salvo em condições aceites pela Câmara Municipal;
- Demolir ou alterar construções que pelas suas características dêem suporte ao património rural existente e o valorizem, nomeadamente eiras, armazéns e silos;
- Explorar inertes ou proceder a alterações topográficas que comprometam a qualidade dos solos ou o seu valor estético;
- Florestar áreas com utilização ou vocação agrícola, desde que com autorização dos serviços agrícolas competentes e da Câmara Municipal.

#### Artigo 50.º

##### Edificabilidade em áreas agrícolas

Nas áreas agrícolas não incluídas na RAN é permitida a construção de edifícios com características unifamiliares, de equipamento social ou recreativo, instalações para a indústria, ou a instalação de infra-estruturas especiais ou turísticas dentro dos seguintes condicionamentos e que não se incluam em terrenos da REN ou, se inseridos nestes, se encontrem em áreas com risco de erosão mas com inclinações inferiores a 25 % (nestes casos as parcelas de terreno devem ter no mínimo 1 ha e a área máxima de impermeabilização não poderá ultrapassar 10 %):

1) Uso — habitação:

Área mínima do prédio rústico — 5000 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos por prédio rústico — um;  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,035;  
Superfície máxima de pavimento — 400 m<sup>2</sup>;  
Número máximo de pisos — 2 ou 6 m de cércea;  
Frente mínima da parcela — 25 m;  
Existência de poço de água e electricidade (ou a sua garantia de execução);

2) Uso — indústria e instalações agro-pecuárias:

Área mínima do prédio rústico — 20 000 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,3;  
Frente mínima do terreno — 50 m;  
Cércea máxima — 10 m de cércea;  
Superfície impermeabilizada — menor do que 50 % da área do terreno;  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;

3) Uso — grandes áreas comerciais:

Área mínima do prédio rústico — 40 000 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,3;  
Cércea máxima — 12 m de cércea;  
Superfície impermeabilizada — menor do que 50 % da área do terreno.  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;

4) Uso — equipamentos e infra-estruturas especiais. É permitida a construção de equipamentos que pela sua função não se adequem às zonas urbanas, ou de expansão, como por exemplo:

Cemitérios;  
Estações de tratamento de águas e esgotos;  
Estações de tratamento de lixos;  
Subestações eléctricas;

Estabelecimentos de saúde;  
Instalações de telecomunicações, etc., desde que informadas favoravelmente pelos organismos competentes.

a) Admitir-se-á ainda a construção de infra-estruturas de apoio à actividade agrícola ou agro-turística.

b) Ainda se admitirá a construção, em prédios rústicos com área superior a 750 m<sup>2</sup> e inferior a 5000 m<sup>2</sup>, de anexos de apoio à actividade agrícola desde que cumpram os seguintes condicionalismos:

Índice de utilização líquido máximo — 0,02;  
Cércea máxima — um piso ou 4,5 m de cércea;  
Área máxima de construção — 100 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 51.º

##### Regulamentação de uso de espaços florestais inseridos na REN

1 — São interditos para os terrenos situados dentro da REN, e sem prejuízo no referido na legislação específica, os seguintes actos:

- Operações de loteamento;
- Obras de urbanização;
- Vias de comunicação e acesso;
- Construção de edifícios;
- Aterros e escavações;
- Destruição do coberto vegetal e da vida animal;
- Instalação de parques de sucata, nitreiras, lixeiras e de materiais de construção civil ou de combustíveis;
- Instalação de painéis publicitários.

2 — Exceptuam-se das interdições anteriormente referidas todas as acções que pela sua dimensão e natureza não comprometam os ecossistemas referenciados no respectivo cartograma.

#### Artigo 52.º

##### Edificabilidade em espaços florestais inseridos na REN

1 — É permitida a edificação em espaços florestais, inseridos na REN (apenas nos terrenos com risco de erosão e com inclinações inferiores a 25 %), desde que obtenham prévio parecer da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais e da Câmara Municipal. Nestes casos, as construções ficam sujeitas aos seguintes condicionalismos:

Área mínima do terreno — 10 000 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,025;  
Superfície máxima de pavimento — 300 m<sup>2</sup>;  
Cércea máxima — dois pisos ou 6 m;  
Impermeabilização máxima do terreno — 10 %;  
Destino da construção — habitação unifamiliar ou anexo de apoio à actividade agrícola ou florestal;  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal.

2 — Exceptuam-se as áreas da zona da serra (a sudoeste da EN 1), para as quais os condicionalismos de construção são os seguintes:

Finalidade da construção — instalação agro-industrial, turística ou outras que se insiram no projecto de desenvolvimento integrado da serra;

Área mínima do terreno — 10 000 m<sup>2</sup>;  
Área arborizada  $\geq$  0,5 da área do terreno;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,03;  
Área impermeabilizada máxima — 0,10 da área do terreno;  
Cércea máxima — dois pisos.

#### Artigo 53.º

##### Regulamentação de uso de espaços florestais em áreas exteriores à REN

Nestas áreas é interdito o seguinte:

- Proceder a loteamentos urbanos;
- Realizar obras de urbanização;
- Colocar painéis publicitários, salvo em condições aceites pela Câmara Municipal;
- Instalar lixeiras, nitreiras ou depósitos de materiais de construção ou outros;
- Proceder a técnicas de florestação que pela sua inadequação ponham em risco o seu coberto vegetal e provoquem mais efeitos de erosão;

f) Projectar novas plantações sem ter em conta os riscos de incêndio e a forma do seu combate e que passam por definir os acessos e os corta-fogos.

#### Artigo 54.º

##### Edificabilidade em espaços florestais em áreas exteriores à REN

Nestas áreas é permitida a construção de edifícios com características unifamiliares, de equipamento, social ou recreativo, de instalações para a indústria, ou a instalação de infra-estruturas especiais ou turísticas dentro dos seguintes condicionalismos:

1) Uso — habitação:

Área mínima do prédio rústico — 5000 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos por prédio rústico — um;  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,035;  
Superfície máxima de pavimento — 400 m<sup>2</sup>;  
Número máximo de pisos — dois ou 7 m de cércea;  
Frente mínima da parcela — 25 m;  
Existência de poço de água e electricidade (ou a sua garantia de execução);

2) Uso — indústria e instalações agro-pecuárias:

Área mínima do prédio rústico — 20 000 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,30;  
Frente mínima do terreno — 50 m;  
Cércea máxima — 10 m de cércea;  
Superfície impermeabilizada — menor do que 50 % da área do terreno;  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;

3) Uso — grandes áreas comerciais:

Área mínima do prédio rústico — 40 000 m<sup>2</sup>;  
Índice de utilização líquido máximo — 0,3;  
Cércea máxima — 12 m de cércea;  
Superfície impermeabilizada — menor do que 50 % da área do terreno.  
Existência de serventia de acesso com ligação a uma via nacional ou municipal;

4) Uso — equipamentos e infra-estruturas especiais. É permitida a construção de equipamentos que pela sua função não se adequem às zonas urbanas, ou de expansão, como por exemplo:

Cemitérios;  
Estações de tratamento de águas e esgotos;  
Estações de tratamento de lixos;  
Subestações eléctricas;  
Estabelecimentos de saúde;  
Instalações de telecomunicações, desde que informadas favoravelmente pelos organismos competentes.

5) Ainda se admitirá a construção, em prédios rústicos com área superior a 750 m<sup>2</sup> e inferior a 10 000 m<sup>2</sup>, de anexos de apoio à actividade florestal desde que cumpram os seguintes condicionalismos:

Índice de utilização líquido máximo — 0,01;  
Cércea máxima — um piso ou 4,5 m de cércea;  
Área máxima de construção — 100 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 55.º

##### Edificabilidade em espaços culturais e naturais

1 — As áreas naturais e de protecção são:

- Paul da Madriz;
- Zona adjacente de ocupação edificada condicionada.

2 — É interdita toda e qualquer construção que não tenha carácter de construção agrícola e a sua edificação deverá obedecer aos seguintes condicionalismos e ser autorizada pelos organismos competentes:

Área mínima do prédio rústico — 5000 m<sup>2</sup>;  
Superfície máxima de pavimento — 25 m<sup>2</sup> e construção em madeira para a zona do paul;  
Cércea máxima — um piso ou 4,5 m de cércea.



## Artigo 56.º

**Regulamento de uso de espaços-canaís**

É interdito, para além dos condicionalismos já expressos para as redes de rodovias nacionais, municipais, ferroviárias e rede de gasoduto de gás natural, o seguinte:

- a) Edificar qualquer construção, mesmo provisória, numa faixa de 10 m para cada um dos lados do eixo longitudinal da conduta;
- b) A plantação de qualquer árvore ou arbusto numa faixa de 5 m para cada um dos lados do eixo longitudinal da conduta;
- c) A lavra ou o cavado do solo agrícola 2 m para cada um dos lados do eixo longitudinal do eixo da conduta.

## Artigo 57.º

**Edificabilidade em espaços de equipamento turístico-habitacional**

Nos espaços para equipamento turístico-habitacional é permitida a construção de edificações dentro dos seguintes condicionalismos:

- 1) Quinta de Santa Cruz — esta área encontra-se já regulamentada através de alvará de loteamento, pelo que se remetem para o seu regulamento todas as acções que se incluem no seu território;
- 2) Restante território concelhio — admite-se a implantação de empreendimentos turísticos desde que respeite os seguintes condicionalismos:

A área de intervenção não poderá ser inferior a 5 ha;  
O projecto a apresentar deverá abranger a totalidade da área;  
Percentagem máxima da área impermeabilizada — 20 %;  
Índice de utilização bruto — 0,1.

## Artigo 58.º

**Edificabilidade em espaços de equipamento desportivo, lazer**

- 1 — Estas áreas são fundamentalmente para o uso acima descrito.
- 2 — As edificações a construir deverão respeitar os seguintes condicionalismos:

Área máxima de impermeabilização do terreno — 30 %;  
Estacionamento — respeito pelos índices aconselhados pela legislação em vigor e pelas recomendações urbanísticas na altura em vigor.

## Artigo 59.º

**Edificabilidade em espaços de equipamento educativo**

- 1 — Estas áreas são fundamentalmente para o uso acima descrito.
- 2 — As edificações a construir deverão respeitar os seguintes condicionalismos:

Área máxima de impermeabilização do terreno — 50 %;  
Estacionamento — respeito pelos índices aconselhados pela legislação em vigor e pelas recomendações urbanísticas na altura em vigor;  
Cércea máxima — 9 m.

## Artigo 60.º

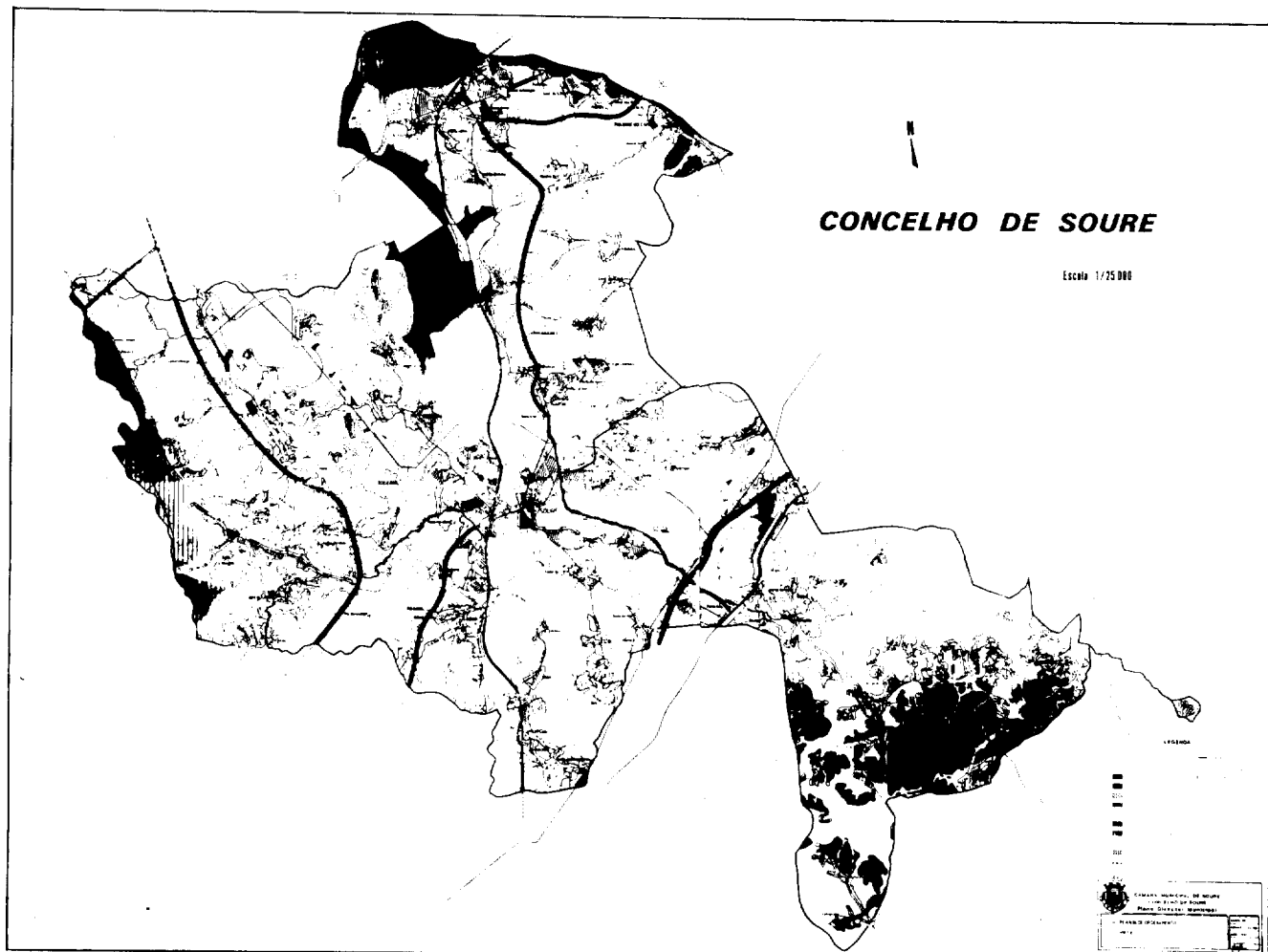
**Edificabilidade no espaço do Centro Histórico de Soure**

- 1 — Para o espaço do Centro Histórico são interditos os seguintes actos:

Demolições de prédios, salvo com a aprovação da Câmara e só após a apresentação e aprovação do respectivo projecto de construção. Excepções a este ponto só para edifícios em comprovado estado de ruína e que ameacem a segurança dos cidadãos.

2 — As construções a recuperar deverão sujeitar-se aos seguintes condicionalismos:

- a) Os edifícios existentes deverão manter as suas fachadas salvo nos casos em que estão propostas alterações às modificações introduzidas recentemente;
- b) Todas as paredes mestras em alvenaria de pedra serão igualmente para manter, devendo as soluções de estrutura e estabilidade ter em linha de conta a sua manutenção, o seu travamento e, se necessário, a sua consolidação;
- c) Não será autorizada a alteração da modulação dos envidraçados e estrutura das caixilharias em madeira. Será interdita a colocação de estores em plástico ou alumínio, com caixa interior ou exterior;
- d) Para efeitos de obscurecimento e guarda dos envidraçados deverão ser colocadas portadas interiores de madeira;
- e) As portas de madeira deverão ser mantidas. As portas existentes, inadequadamente executadas em alumínio, deverão ser substituídas por outras de madeira na primeira oportunidade;
- f) Poderão ser admitidos novos desenhos para as portas desde que adequados ao edifício e sempre que a solução de organização espacial do interior assim o justifique;
- g) Todas as madeiras a utilizar nas caixilharias exteriores — aros, portas e caixilhos — deverão ser pintadas a tinta de esmalte, de acordo com a paleta de cores adiante referida;
- h) Admitir-se-á o uso de PVC branco nas caixilharias, em substituição da madeira, recomendando-se o uso de aro exterior em madeira pintada em tais situações;
- i) Sempre que possível, deverá ser mantida a estrutura da cobertura em madeira e o seu revestimento a telha de canudo. Nos casos em que tal não seja viável, a recuperação da referida telha, será autorizada a sua substituição por telha de aba e canudo (lusa). Se porventura possuir telha marselha, será autorizada a sua manutenção;
- j) Não será autorizada a construção de cimbalhas em betão, nem o prolongamento em consola das lajes de cobertura ou de esteira, caso existam. Os beirais deverão respeitar o desenho existente: beiral simples, beiral de telhão duplo ou cimbalha em cal com armação em ferro. Neste último caso, e na impossibilidade de recuperar o desenho existente, deverá a cornija ser executada rigorosamente de acordo com desenho tipo fornecido pela Câmara Municipal;
- l) As cantarias da guarnição de portas e janelas não poderão ser pintadas;
- m) No caso de ombreiras, peitoris, vergas, soleiras, pilastras, cunhais e outros elementos aparentes na fachada serem de pedra, só poderá ser utilizada a pedra calcária;
- n) Os ferros de guarda de sacadas e varandas não poderão ser substituídos por outros de desenho recente;
- o) As pinturas deverão ser subordinadas à seguinte paleta de cores:
  - Fachadas — cores suaves;
  - Carpintarias — verde-salsa, verde-loureiro e vermelho-escuro e branco;
  - Ferros — verde-salsa, verde-loureiro, vermelho-escuro, branco e azul-escuro;
- p) As tintas a utilizar não poderão ser do tipo areado ou texturado;
- q) Não serão autorizados os rebocos de tipo tirolês ou carapinha;
- r) A utilização de balaústres de betão pré-moldado, de pedra ou de outro material em guardas de varandas, sacadas, escadas ou outros elementos não será autorizada;
- s) A publicidade nas fachadas dos edifícios estará dependente de prévia apreciação e aprovação por parte dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal.



### Resolução do Conselho de Ministros n.º 59/94

A Assembleia Municipal de Nisa aprovou, em 15 de Março de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Nisa foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Nisa com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais, com excepção da faixa de 100 m prevista no n.º 1 do artigo 47.º do Regulamento, por contrariar o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, e respectivo anexo, que de-

terminam que a área de protecção das albufeiras de Poio e de Racheiro é de 200 m e da albufeira de Fratel é de 500 m.

Deve também ser mencionado que, muito embora a estrada nacional n.º 118 não venha mencionada no articulado do Regulamento, a mesma integra a rede nacional complementar, nos termos do Plano Rodoviário Nacional.

É ainda de referir que, em relação às alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 42.º, as infra-estruturas aí mencionadas só poderão ser autorizadas como excepções ao regime da Reserva Ecológica Nacional, de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

Na aplicação prática do Plano há também a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Para além das servidões consagradas nas plantas de condicionantes, devem também ser observadas as restrições decorrentes da servidão radioelétrica de protecção ao feixe hertziano existente entre Abrantes e São Mamede, aprovada pelo Decreto Regulamentar n.º 34/84, de 16 de Abril.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92,